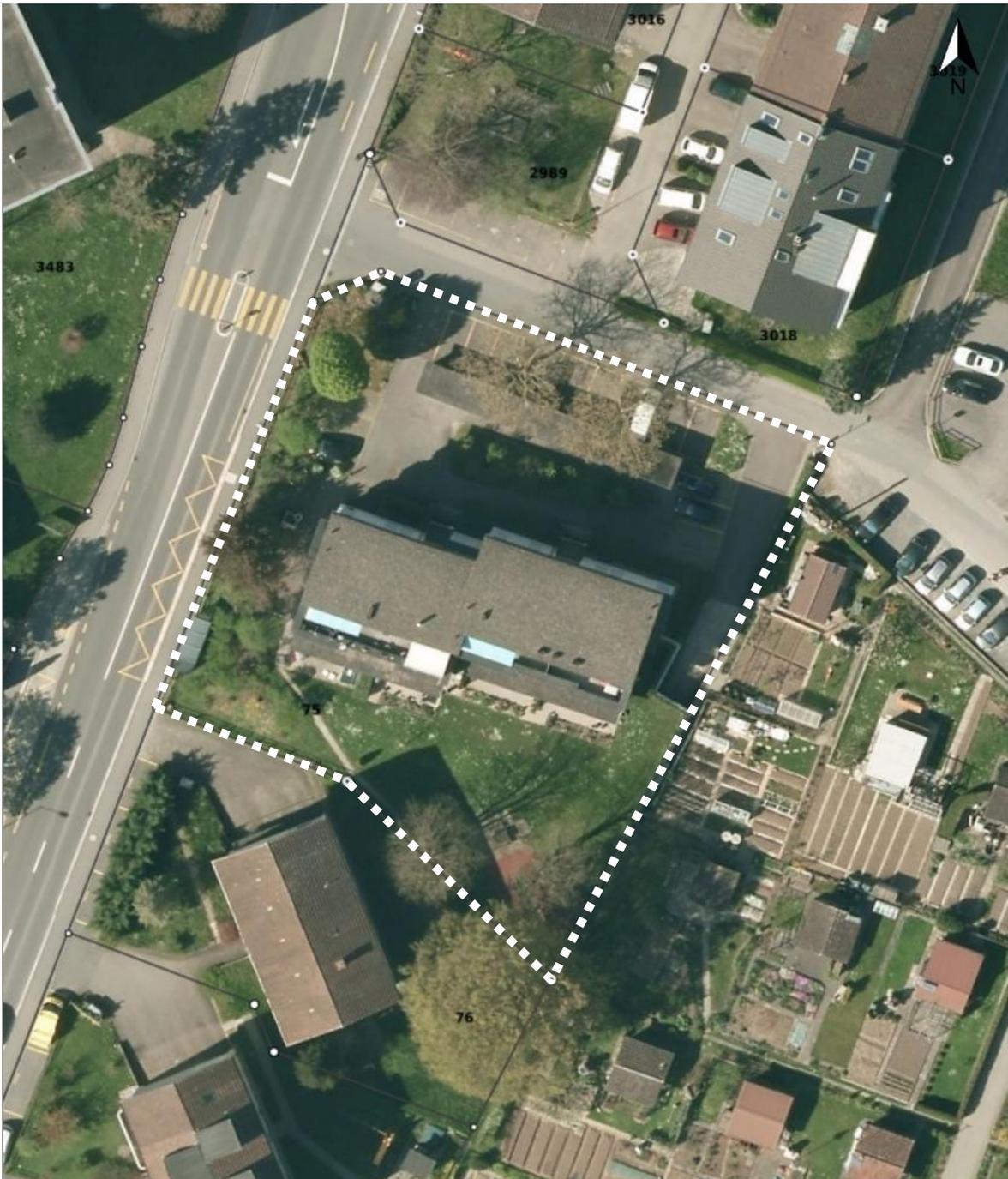


PLANUNGSBERICHT

Einfacher Bebauungsplan Steinhauserstrasse 44/46, Plan Nr. 7703

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

13. April 2021



Verfasser:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug
Andreas Keiser, andreas.keiser@stadtzug.ch

Bauprojekt

CSL Partner Architekten, Marktgasse 15, 6340 Baar
Gian Degunda, degunda@csl.ch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016, Zugmap.ch mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	4
2	Bauprojekt	4
2.1	Städtebau	4
2.2	Organisation, Gebäudetypologie und architektonischer Ausdruck	5
2.3	Nutzung	5
2.4	Erschliessung	5
2.5	Freiraumgestaltung.....	6
2.6	Stadtbildkommission.....	6
3	Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Steinhauserstrasse 44/46	6
3.1	Baubereiche und Umgebungsgestaltung	6
3.2	Informationsinhalt	6
4	Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	7
4.1	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	7
4.2	Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise	8
5	Beilagen zum Planungsbericht	8

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Bauherrschaft (Hodel Finanz AG) gelangte 2018 an CSL Partner Architekten mit dem Auftrag einer Ersatzbaute für das bestehende, in sehr schlechter Bausubstanz befindliche Haus. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetz und der dazugehörigen Verordnung vom 1. Januar 2019 wurde das Instrument der Arealbebauung vom einfachen Bebauungsplan abgelöst. Wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten sollen damit gesichert werden.

Es wird ein Projekt angestrebt, welches sich besonders gut in den städtebaulichen Kontext und das Siedlungsbild einordnet. Weiter zeichnet es sich durch eine besonders gute architektonische Gestaltung der Baute mit grosszügigen gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen aus. Das Projekt weist eine gute Marktfähigkeit mit hoher Wohnqualität auf und kann mit nachhaltiger und wirtschaftlicher Bauweise erstellt werden.

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans umfasst die Parzelle GS Nr. 75, welche sich in der Wohnzone W3 befindet und eine anrechenbare Landfläche von 2'334 m² aufweist. Die Mindestfläche von 2'000 m² für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Hodel Finanz AG. Die Bebaubarkeit der Parzelle wird zweiseitig durch Strassenbaulinien (RRB vom 18.01.1993 und RRB 05.11.1974) eingeschränkt.

2 Bauprojekt

2.1 Städtebau

Das Grundstück liegt an der Ecke Steinhauserstrasse / Steinhauser Fussweg. Im Osten grenzt die Parzelle an die Nichtbauzone Familiengärten (UeFa). Die angrenzenden Zeilenbauten im Süden sowie die Bauten im Norden stammen aus den Jahren 1959 / 60. Die auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden höheren Bauten im Westen, wurden in den 70er Jahren erstellt. Die Parzelle kann als Schnittpunkt oder Zäsur zweier Gebäudeausrichtungen gelesen werden: nördlich entwickelt sich die vorhandene Bausubstanz parallel zur Steinhauserstrasse; südlich und westlich auf der gegenüberliegenden Strassenseite, sind die bestehenden Gebäude schräg zur Strasse angeordnet. Das Gebäudevolumen ist längsrechteckig mit 4 Vollgeschossen und einem Attika geplant. Der Baukörper orientiert sich stirnseitig orthogonal zur Steinhauserstrasse, resp. zur nördlichen Siedlungsstruktur. Die Einordnung des Volumens zwischen den schräggestellten Gebäudestrukturen im Süden und den rechtwinklig zur Strasse ausgerichteten Gebäuden im Norden wird durch einen Versatz im Gebäudevolumen gelöst. Der Versatz vermittelt einerseits zwischen den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und andererseits reagiert er sensibel auf die nördlich zurückversetzte Häuserzeile an der Steinhauserstrasse. Er akzentuiert den Eingangsbereich (Adressierung) der Baute an der Kreuzung zum Steinhauser Fussweg.

Formal ist das Attikageschoss dreiseitig zurückversetzt geplant: Die nordseitige Fassade wird im Attikageschoss in der Verlängerung des Versatzes fassadenbündig hochgezogen und kann als Rückgrat des Volumens gelesen werden, orientiert sich so zur nördlichen Siedlungsstruktur und stärkt den Zugang zum Steinhauser Fussweg. Die Umgebung ist klar gegliedert: Die Einmündung des Steinhauser Fussweges zur Steinhauserstrasse im Nordwesten der Parzelle dient der Erschliessung und der Adressierung der Baute. Nordöstlich sind drei Besucherparkplätze, der Containerstandort und die Garageneinfahrt positioniert. Der Veloraum ist zweckmässig und benutzerfreundlich ebenerdig im Gebäudevolumen integriert. Der südliche Bereich der Parzelle ist als gemeinschaftlich genutzter Garten mit Grün- und Spielflächen geplant und mit riedtypischer, lockerer Bepflanzung bespielt. Die im Südwesten gelegene bereits bestehende Bushaltestelle wird ins Grünkonzept integriert und sieht strassenseitig eine etwas dichtere Bepflanzung vor.

2.2 Organisation, Gebäudetypologie und architektonischer Ausdruck

Das Gebäude ist in den Regelgeschossen als Vierspänner konzipiert um ein zentral angeordnetes Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich im Nordwesten die leicht überhöhte und gedeckte Eingangshalle, ein Gemeinschaftsraum und der Veloabstellraum. Südseitig sind im Erdgeschoss drei Wohnungen geplant. Die Ausführung des Hochparterres bei den Wohnungen gewährleistet Privatsphäre und Abgrenzung zum gemeinschaftlich genutzten Garten. Das dreiseitig zurückspringende Attikageschoss mit zwei projektierten Wohnungen mit grosszügigen Terrassenflächen bildet einen adäquaten und zurückhaltenden Abschluss des Gebäudevolumens. Die L-förmigen, im Baukörper leicht vorspringenden feingliedrigen Balkone, sind jeweils über Eck angeordnet und gliedern die Fassaden vertikal im Wechselspiel mit den zurückversetzten muralen Fassadenscheiben mit Lochöffnungen. Die Materialisierung der Fassade richtet sich nach dem Kerngeschäft der Bauherrschaft als Baumeister. Geplant ist eine hochwertige, mineralisch verputzte Lochfassade kombiniert mit Beton. Die Fenstereinfassungen und Dachränder werden in Fiberglasbeton ausgeführt, die Balkonkörper aus hochwertigen Betonelementen.

2.3 Nutzung

Das Gebäude ist als reiner Wohnungsbau geplant mit insgesamt 17 Wohnungen. Der Wohnungsmix umfasst 6 x 2.5-, 5 x 3.5- und 6 x 4.5 Zimmer-Wohnungen. Der differenzierte Wohnungsmix fördert heterogene Bewohnerstrukturen. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Wohnungen sind in der Inneren Organisation klar strukturiert und mit grosszügigen Aussenräumen geplant. Die Zimmerfenster sind im Kontrast zu den gross befensterten Balkonverglasungen als Lochfenster konzipiert. Die Wohn- und Essbereiche sind im Grundriss jeweils um die grosszügig geplanten L-förmigen Balkone zoniert. Durch den Versatz im Gebäudevolumen können die Balkone sämtlicher Wohnungen privat und optimal ausgerichtet werden (ostseitig, südseitig und westseitig). Die Nasszellen und die Nebenräume sind mittig zum Treppenhaus angeordnet.

Der Bauherrschaft war eine klare innere Organisation in der Phase der Projektierung wichtig mit einer gewissen baulichen Flexibilität. Es ist vorgesehen, dass die Aussenmauern und der Erschliessungskern als primäre Tragstruktur ausgearbeitet werden. Die Innenwände der Wohnungen sind nicht tragend geplant und sollen zukünftige Anforderungen oder Nutzungswechsel einfach ermöglichen.

2.4 Erschliessung

Die Erschliessung der Baute erfolgt nordwestlich über die Einmündung des Steinhauser Fussweges zur Steinhauserstrasse. Auf der Parzelle GS 75 sind im Norden drei Besucherparkplätze projektiert. Die Zufahrt in die Tiefgarage befindet sich im nordöstlichen Bereich der Parzelle. In dieser sind 33 Parkplätze angeordnet, wobei ein Behindertenparkplatz vorgesehen ist. Zudem sind Ladesäulen für Elektroautos geplant. Der Veloabstellraum bietet Platz für ca. 30 Velos.

2.5 Freiraumgestaltung

Die zunehmende Verdichtung des Siedlungsgebietes verlangt nach qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltungen, die für die Gemeinschaft aller Bewohner zugänglich gemacht werden sollen. Dies wird im Projekt berücksichtigt und umgesetzt: es wird bewusst darauf verzichtet, den Gartenwohnungen private Aussenflächen zuzuweisen.

Die naturnahe Gestaltung mit lockerer riedtypischer und langlebiger Bepflanzung entspricht dem Ort (Riedmatt). Die Umgebungsgestaltung bietet zahlreiche hochwertige Sitz- und Spielgelegenheiten für die Bewohner.

Die zwei bestehenden Platanen beim Steinhauser Fussweg sollen im Planungsprozess geschützt werden und der Baute nicht zum Opfer fallen. Die beiden Bäume werden durch zwei weitere Platanen ergänzt und stärken somit die Anbindung des Steinhauser Fussweges an die Steinhauserstrasse.

2.6 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission bescheinigt dem Richtprojekt eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume. Eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild liegt vor. Die von der Stadtbildkommission geforderten kleinen Anpassungen wurden durch das Baudepartement geprüft und positiv beurteilt.

3 Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Steinhauserstrasse 44/46

Basierend auf der Bauanfrage SZ-2019-086 / 14598 wurde der vorliegende Bebauungsplan in Abstimmung mit der Bauherrschaft erarbeitet. Verbindlicher Bestandteil bilden die Bestimmungen mit dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

3.1 Baubereiche und Umgebungsgestaltung

Die Baubereiche und die Umgebungsgestaltung gemäss Bauanfrage SZ-2019-086 / 14598 sind im Bebauungsplan übernommen worden. Die Bestimmungen halten fest, dass die Pläne der Bauanfrage für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung wegleitend sind. Kleinere Abweichungen sind zulässig, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung resultiert.

3.2 Informationsinhalt

Als Informationsinhalt sind die bestehenden Gebäude gemäss aktuellem Stand der amtlichen Vermessung, das Richtprojekt gemäss der Baufrage SZ-2019-086 / 14598 sowie die genehmigten Baulinien (RRB 18.01.1993 und RRB 05.11.1974) abgebildet.

4 Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

4.1 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem Einfachen Bebauungsplan Steinhauserstrasse 44/46 können hinsichtlich Städtebau, Landschaft und Architektur folgende wesentliche Vorzüge erreicht werden:

Architektur und städtebauliche Einordnung

Das Projekt weist eine besonders gute architektonische Gestaltung der Baute und eine besonders gute städtebauliche Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild auf.

- Die Verdichtung des Quartiers 'Riedmatt' ist sinnvoll und verträglich. Da zahlreiche Gebäude in der näheren Umgebung deutlich grössere Volumen aufweisen, entspricht der geplante grosszügigere Baukörper der gebauten Umgebung ausgezeichnet in seiner Massstäblichkeit und schafft eine stimmige Entsprechung.
- Der Standort der Liegenschaft direkt am Steinhauser Fussweg ist von städtebaulicher Bedeutung, ist hier doch das Eingangstor zu einem beachtlichen Erholungsgebiet für Fussgänger und Velofahrer, welches sich bis zur Stadtmitte erstreckt. Das etwas ausgeprägtere Gebäudevolumen unterstreicht hier durchaus die prominente Lage, ergänzt und betont durch die rechtsseitige Platanenallee.
- Das zusätzliche Vollgeschoss ermöglicht einen grosszügigeren und adäquaten Eingangsbereich mit Gemeinschaftsraum und ebenerdigen Veloabstellraum im Erdgeschoss.
- Der neu entstehende Platzbereich in der Verlängerung des Fussgängerstreifens zum Steinhauser Fussweg zusammen mit der Bushaltestelle, akzentuiert und stärkt die Anbindung ans grosszügige und vielfältig nutzbare Naherholungsgebiet: Einladung und Förderung zur Bewegung zu Fuss und/oder per Velo etc.
- Es entsteht bezahlbarer Wohnraum direkt in Zug in einem typischen Familienwohnquartier. Die zusätzliche Ausnutzung in diesem Kontext ist sinnvoll und schafft für die Gemeinde einen echten Mehrwert.

Landschaft

- Die Gartenflächen können gemeinschaftlich genutzt werden
- Übergeordnetes Umgebungskonzept durch Verzicht auf Privatgärten
- Besonders gute Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Das Projekt akzentuiert den Zugang zum Steinhauser Fussweg und zum Naherholungsgebiet
- Die bestehenden gewachsenen Platanen werden geschützt und ergänzt
- Bis auf drei Besucherparkplätze ist die Garagierung der Baute neu gänzlich unterirdisch organisiert. Das schafft Möglichkeiten für eine grosszügige Grünflächengestaltung.

Energie

- Hochwertige und langlebige Materialien
- Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlage auf dem Dach

4.2 Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32bis Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Nachweises der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild werden nachfolgende Abweichungsmöglichkeiten in Anspruch genommen:

Parzelle GS 75	Einzelbauweise	Max. zulässige Abweichung gegenüber Einzelbauweise	Projekt Steinhauserstrasse 44/46
Bodenfläche	2'334 m ²		
Zone	Wohnzone W3		
AZ	0.65	0.78 (0.65 + 20 %)	0.78
Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Attika	Ja		
Wintergarten			45 m ²
Gebäudelänge	40 m	60 m (40 m + 50 %)	31.15 m
aGF	1'517 m²	1'820.5 m²	1'819 m²

Tabelle 1 Abweichungen gemäss § 32^{bis} Abs. 3 Bst. B PBG; Quelle Projektverfasser

5 Beilagen zum Planungsbericht

- **Pläne Bauanfrage** SZ-2019-086 / 14598 Stand 29. November 2020,
Einfacher Bebauungsplan Steinhauserstrasse 44/46
CSL Partner Architekten, Marktgasse 15, 6340 Baar
- **Kommissionsbericht** Nr. 5/2020
Stadtbildkommission, 2. September 2020