

Stadt Zug
Baudepartement
Baubewilligungen

Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug
www.stadtzug.ch

Martina Achermann
Sachbearbeiterin
Departementssekretariat
+41 58 728 96 12
martina.achermann@stadtzug.ch

Stadt Zug, Baubewilligungen, Postfach, 6301 Zug

Verschiedene Empfänger

Zug, 18. September 2020

SZ-2019-086/14598

Bauanfrage einfacher Bebauungsplan, Abbruch MFH, Neubau MFH mit Gemeinschaftsraum, PV-Anlage, Autoeinstellhalle, 6 Parkplätze, Steinhauserstrasse 44, 46, Projektänderung

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage senden wir Ihnen einen Auszug aus dem Protokoll der SBK-Sitzung vom 2. September 2020 in oben erwähnter Angelegenheit. Dieser Auszug ist für Ihre Akten bestimmt.

Freundliche Grüsse

Martina Achermann
Sachbearbeiterin Departementssekretariat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Achermann', written over the typed name and title.

Kopie:

- Hodel Finanz AG, Falkenweg 9, 6340 Baar
- CSL Partner Architekten AG, Marktgasse 15, 6340 Baar

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 5/2020

Sitzung vom 2. September 2020, 08:15 bis 15:15 Uhr

Sitzungszimmer "Gubel" (Stadtmodellraum), 4. Obergeschoss, Gubelstrasse 22, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder

Niklaus Graber, Präsident SBK (bis 14:00 Uhr)
Albi Nussbaumer, Vizepräsident SBK
Pirmin Amrein, SBK
Raphael Schmid, SBK
Karin Meissle, SBK

Gäste zu Geschäften

Vertreter der Verwaltung

Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
Christian Schnieper, Stadtarchitekt
Harald Klein, Stadtplaner, G. Nr. 3
Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin (Bericht)

Entschuldigt

Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin
Niklaus Graber, Präsident SBK (ab 14:00 Uhr)

Traktanden

1. Begrüssung
2. Organisatorisches
3. Kommissionsbericht
4. Bewilligte Bauvorhaben und Projektänderungen
5. Aktuelle Planungen, Projekte und Stellungnahmen
6. Augenschein
7. Diverses
8. Bauvorhaben – Präsentationen und Stellungnahmen

Geschäft Nr.:	1
Bauanfrage Nr.:	SZ-2019-086/14598
GS Nr.:	75
Bauvorhaben:	Bauanfrage einfacher Bebauungsplan, Abbruch MFH, Neubau MFH mit Gemeinschaftsraum, PV-Anlage, Autoeinstellhalle, 6 Parkplätze, Steinhauserstrasse 44, 46, Projektänderung
Bauherrschaft:	Hodel Finanz AG, Falkenweg 9, 6340 Baar
Projektverfasser:	CSL Partner Architekten AG, Marktgasse 15, 6340 Baar
Präsentation:	Gian Degunda, CSL Partner Architekten

Ausgangslage

Das Bauvorhaben befindet sich in der Wohnzone 3 (W3). Entlang der Steinhauserstrasse (Kantonsstrasse) und dem Steinhauser Fussweg verlaufen Baulinien. Das mit der Bauanfrage eingereichte Projekt entspricht soweit ersichtlich und prüfbar den massgebenden baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans. Die SBK hat in diesem Zusammenhang die Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Umgebungsgestaltung sowie der städtebaulichen Einordnung zu beurteilen (siehe § 32 PBG Kanton Zug).

Folgende Beurteilungen durch die Stadtbildkommission liegen vor:

- SBK Bericht vom 10. Juli 2019 zur Bauanfrage
- SBK Bericht vom 4. Dezember 2019 zur Bauanfrage
- SBK Bericht vom 1. April 2020 zur Bauanfrage

Erläuterungen des Projektverfassers

Der Projektverfasser erläutert die erfolgte Überarbeitung im Nachgang der letzten Beurteilung durch die SBK an der Sitzung vom 1. April 2020.

Der längsrechteckige dreigeschossige Baukörper mit Attika orientiert sich mit der Schmalseite zur Steinhauserstrasse. Das Bauvolumen wird durch einen Versatz in zwei Teile gegliedert. Die Erschliessung erfolgt über die Ecksituation Steinhauserstrasse/Steinhauser Fussweg. Der Eingang wird über die ins Gelände laufende leicht erhöhte Bodenplatte mit Treppen und Rampe gekennzeichnet. Im Erdgeschoss (Hochparterre) befinden sich gegen Norden/Nordosten die Eingangshalle, ein Gemeinschaftsraum und ein Velo-Abstellraum. Im südlichen/südwestlichen Teil sind drei Wohnungen angeordnet. Die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist entfallen. Die Regelgeschosse weisen je vier, das Attikageschoss zwei Wohnungen auf.

Die Umgebung wird durch die Setzung des Gebäudes in zwei Bereiche gegliedert. Der kleinere Bereich im Nordosten dient der Erschliessung über die Steinhauserstrasse und den Steinhauser Fussweg. Hier sind auch drei oberirdische Parkplätze und die Tiefgaragenzufahrt angeordnet. Eine räumliche Gliederung erfolgt mittels Heckenkörper. Im südlichen Bereich der Parzelle befindet sich der gemeinschaftlich genutzte Garten mit Grün- und Spielflächen und mit einer riedtypischen lockeren Bepflanzung.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die SBK würdigt das Ergebnis der erfolgten Projektüberarbeitung, die insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung geführt hat.

Städtebau und Erschliessung

Die städtebauliche Setzung, volumetrische Baukörpergliederung und Einordnung in die Umgebung sind nun überzeugend gelöst. Die Adressierung sowohl zur Steinhauserstrasse als auch zum Steinhauser Fussweg ist gut gelungen. Die Ausbildung des Hochparterres wird sehr begrüsst.

Noch nicht zufriedenstellend ist jedoch die Gestaltung des Hauszugangs mit der Rampe für die schwellenfreie Erschliessung. Hier könnte allenfalls ein ebenerdiger Hauszugang über eine überhöhte Eingangshalle, verbunden mit einem zweiseitigen Lift, ein möglicher Ansatz zur Verbesserung sein (Hinweis der SBK zu Händen des Projektverfassers).

Baukörpergestaltung

Die gelungene innere Organisation spiegelt sich in den Fassadenansichten wieder. Hier überzeugt die Gliederung in murale Fassadenanteile mit Lochfenstern und in eine Balkonschicht (vor allem Eckbalkone). Hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks und der Einordnung in die Umgebung wird die vorgeschlagene Variante der Putzfassade als vielversprechender Lösungsansatz angesehen. Das dreiseitige zurückversetzte Attikageschoss bildet einen schlüssigen oberen Abschluss des Gebäudes. An der Südfassade der Attika ist die Gestaltung der Fenster und der Terrassenüberdachung nochmals zu überprüfen.

Umgebungsgestaltung

In der Gesamtbetrachtung kommt die SBK zum Schluss, dass die Lage und Ausbildung der Tiefgarageneinfahrt entgegen ihrer früheren Einschätzung gut gelöst ist. Die naturnahe Gestaltung des gemeinschaftlich zu nutzenden Gartenbereichs mit Sitz- und Spielgelegenheiten überzeugt. Einzig der (fehlende) Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garten und die Gestaltung der Hecken entlang der Grenze zum öffentlichen Strassenraum sind hier zu präzisieren. Bei der Bepflanzung ist das Augenmerk auf eine langlebige, standortgerechte Pflanzauswahl zu legen.

Die SBK bescheinigt dem Projekt mit Ausnahme der nachfolgenden Punkte eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume. Eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild liegt vor.

Folgende Punkte sind zu überarbeiten und durch das Baudepartement zu beurteilen:

- Gestaltung des Hauszugangs mit der Rampe für die schwellenfreie Erschliessung
- Überprüfung der Gestaltung der Fenster sowie der Terrassenüberdachung an der Südfassade der Attika
- Präzisierung des Zugangs zum gemeinschaftlich genutzten Garten und der Gestaltung der Hecken entlang der Grenze zum öffentlichen Strassenraum

Empfehlung zuhänden des Stadtrats

Die SBK empfiehlt dem Stadtrat, die überarbeiteten und vom Baudepartement positiv beurteilten Unterlagen als Grundlage für einen einfachen Bebauungsplan.

Zug, 18. September 2020

Für den Bericht

Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin

A handwritten signature in black ink, reading "Anne Pfeil". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial "A" and a long horizontal stroke across the top of the name.