

chamerstrasse 12c
6300 zug

info@schriberschuess.ch
+41415302095

schriber archi schuess tekten

17. MAI 2023

PROJEKT BESCHRIEB RICHTPROJEKT

Mehrfamilienhaus

Lindenbergstrasse 2, 6331 Hünenberg



Projekt	Neubau MFH Lindenbergstrasse 2 6331 Hünenberg
Bauherrschaft	Erbengemeinschaft Jakob Suter c/o Robert Suter Lindenbergstrasse 2 6331 Hünenberg
Bauherrschafts- beratung	Huwiler & Partner Treuhand AG Zugerstrasse 1 6330 Cham Josef Huwiler Michael Huwiler
Architektur	schriber schiess architekten gmbh eth sia Chamerstrasse 12c 6300 Zug Muriel Schriber Louis Schiess
Landschafts- architektur	Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA Sinslerstrasse 8 6330 Cham Benedikt Stähli
Baumanagement	Schmid Architektur + Bauleitung AG Gemeindehausweg 1 6330 Cham Hanspeter Schmid BM Bauleitungen GmbH Chriesbaumhofhalde 10 6404 Greppen Benno Müller
HolzbauingenieurIn	Pirmin Jung Schweiz AG Centralstrasse 34 6210 Sursee Elmar Kunz
HLKS-IngenieurIn	H5 Haustechnik AG Bösch 65 6331 Hünenberg Markus Kneubühler
BauingenieurIn	xxx xx
ElektroingenieurIn	xxx xx
Bauphysik	xxx xx

Inhalt

- 1) Ausgangslage und Organisation**
- 2) Gesetzliche Rahmenbedingungen**
- 3) Ansprüche und Interessen der öffentlichen Hand**
- 4) Abweichungen von der Regelbauweise**
- 5) Bebauungskonzept und Richtprojekt**
- 6) Unterlagenverzeichnis Richtprojekt**

Allgemeines

Der vorliegende Beschrieb dient zur Erläuterung des Richtprojekts, welches zusammen mit dem Freiraumplan als Grundlage des Bebauungsplans und Planungsberichts dient.

1) Ausgangslage und Organisation

Am 1. April 2022 stellen Huwiler & Partner Treuhand AG im Namen der Bauherrschaft das Gesuch für den Erlass eines einfachen Bebauungsplans an den Gemeinderat, welches mit dem Beschluss vom 17. Mai 2022 vom Gemeinderat gutgeheissen wird (siehe dazu auch präzisierender Gemeinderatsbeschluss vom 22. November 2022).

Der Gemeinderat Hünenberg beauftragt damit die Abteilung Bau und Planung das einfache Bebauungsplanverfahren an die Hand zu nehmen, welches mit der Startsitzen am 14. Juni 2022 geschieht.

Anfang Juli 2022 werden drei Architekturbüros zum freiwilligen, qualitätssichernden Konkurrenzverfahren für die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans der GS 1577 und 551 eingeladen. Mittels Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation wird der vorliegende Projektentwurf zusammen mit den Raumplanerinnen Frau Wyss und Frau Silla seitens Gemeinde Hünenberg ermitelt.

Am 23. Januar 2023 findet mit Frau Silla die Startsitzen zur Phase „Richtprojekt und Freiraumplan“ statt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Am 2. März findet eine weitere Sitzungen mit der Gemeinde, Herr Blum, statt, um terminliche und baurechtliche Fragen zu klären.

Mit Vorliegen des Richtprojekts und des Freiraumplanes sind die Interessen der öffentlichen Hand eingeflossen.

Die Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes wird in enger Zusammenarbeit mit den Projektverantwortlichen der Gemeinde, den Architekten und dem Landschaftsarchitekten vorgenommen.

Erstellt wird der einfache Bebauungsplan auf Basis des Richtprojekts und des Freiraumplanes durch ein externes Raumplanungsbüro im Auftrag der Gemeinde.

2) Gesetzliche Rahmenbedingungen

Der einfache Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Stand 1. Januar 2019) überein.

Die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug (Stand 23. Oktober 2021), insbesondere die Bestimmungen unter § 32 (Einfache Bebauungspläne), werden eingehalten.

Der einfache Bebauungsplan weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Die Abweichungen werden im Kapitel 4 detailliert erläutert.

Gemäss gültiger Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug (Stand 1. Januar 2019) §74 sind neue Sondernutzungspläne mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen. Damit gilt für die Berechnung der Ausnützung die VPBG des Kantons Zug, Stand 1. Juli 2012.

3) Ansprüche und Interessen der öffentlichen Hand

Die Ansprüche und Interessen der öffentlichen Hand sind den Gemeinderatsbeschlüssen vom 17. Mai 2022 sowie dem 22. November 2022 zu entnehmen:

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild
- Ökologie
- Beschränkung von Immissionen und Emissionen
- rationelle Nutzung von Energieressourcen
- zweckmässige Ausscheidung von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Behinderten- und betagtegerechtes Bauen
- Mindestanteil an kleinflächigen Wohnungen

4) Abweichungen von der Regelbauweise

- Erhöhung Geschosszahl um ein Geschoss
- Erhöhung Nutzungsmass um max 20% (siehe Beilagen 31.10 aGF-Berechnung)

Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände werden nicht unterschritten, die maximal zulässige Gebäudelänge wird zur Regelbauweise nicht überschritten.

Die Grundstücke 1577 und 551 liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Hünenberg in der Wohnzone 4 (W4) und umfassen total 2099m². Darin erlaubt die Regelbauweise eine maximale Gebäudelänge von 35m. Die Grenzabstände betragen 10m (grosser Grenzabstand), respektive 5m (kleiner Grenzabstand).

Für besagte Zone sieht die Bauordnung eine maximale Ausnützung von 0.55 (Ausnützungsziffer AZ) vor.

Gemäss Bauordnung der Gemeinde sind in der Wohnzone W4 vier Vollgeschosse und ein Attika möglich. Der einfache Bebauungsplan erlaubt es, sofern die Vorzüge gemäss § 32 PBG gegeben sind, ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen.

Das vorliegende Richtprojekt sieht fünf Vollgeschosse und ein Attika vor.

Somit weicht das Richtprojekt in diesem Punkt, zu Gunsten einer städtebaulich und architektonisch vorzüglichen Lösung, von der Regelbauweise ab. Siehe dazu 5) Bebauungskonzept und Richtprojekt

Das vorliegende Richtprojekt sieht eine Erhöhung des Nutzungsmasses um max. 20% vor. Somit weicht das Richtprojekt in diesem Punkt zu Gunsten einer städtebaulich und architektonisch vorzüglichen Lösung, von der Regelbauweise ab. Siehe dazu 5) Bebauungskonzept und Richtprojekt

Die von der Raumplanung angestrebte Verdichtung ist somit, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit, gewährleistet.

Gemäss Abklärungen von Frau Silla und ihrer Rückmeldung vom 13. Februar 2023 ist kein Verkehrsgutachten angezeigt.
Ein Lärmgutachten wird zum Zeitpunkt Bebauungsplan verlangt. Dieses wird dann vorgelegt werden.

5) Bebauungskonzept und Richtprojekt

Städtebau (siehe dazu auch Modell 1:500, Modell 1:200 und Plan 31.1)

Das Hünenberger Siedlungszentrum befindet sich auf einer Anhöhe mit Orientierung nach Westen ins Freiamt in Richtung Lindenberg.

Die beiden Hauptstrassen Richtung Hünenberg See sowie nach Sins, beziehungsweise Rotkreuz mit dem Autobahnanschluss, binden Hünenberg ans Verkehrsnetz an.

An der Chamerstrasse, welche sich ins Dorfzentrum senkt, befinden sich die dorfkernprägenden Ensembles wie Katholische Kirche, Heinrichsaal und diverse Einkaufsmöglichkeiten. In näherer Umgebung des Grundstücks erkennt man die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen im Norden und Nordwest wie auch die eigenständige Überbauung Chrüzacher.

Auf der anderen Strassenseite finden sich ein landwirtschaftliches Geviert sowie, östlich davon, gestaffelte Mehrfamilienhäuser aus den 80er Jahren.

Entlang der Chamerstrasse erkennt man die einheitliche Strassenflucht der Bestandesgebäude mit deren Zugang von der Strasse her.

Der Neubau setzt zu diesem Quartier einen Auftakt. In seiner Volumetrie zeigt er diese Eigenständigkeit und nimmt mit der Fortführung der Strassenflucht entlang der Chamerstrasse bestehende räumliche Qualitäten auf.

Die beiden Parzellen 551 und 1577 befinden sich an dieser dorfprägenden Chamerstrasse an der räumlich wichtigen Hangkante sowie an der einzigen Krümmung dieser Kantonsstrasse.

Die besondere Lage an der Hangkante sowie an der Biegung der Chamerstrasse wird durch die Höhe des geplanten Neubaus erkennbar. Diese reiht sich in den Bestand in unmittelbarer Nähe ein mit den Gebäuden an der Gartenstrasse 5 mit sechs Vollgeschossen oder der Lindenbergstrasse 12 mit seinen 13 Geschossen.

Eine bedeutende Funktion nimmt die bestehende mächtige Buche an der Chamerstrasse ein, welche als prägendes Erkennungszeichen den Eingang zum Dorfzentrum markiert und erhalten wird. Zudem bietet sie Schutz als Feinstaub- und Sichtschutzfilter zur vielbefahrenen Chamerstrasse.

Freiraumkonzept

Das neue Gebäude platziert sich im Nordosten der beiden Parzellen, ungefähr auf dem Fussabdruck des Bestandes. Damit bleibt der Abstand des Neubaus zur Buche identisch wie im Bestand.

Durch seinen kompakten Grundriss kann die Umgebung in grossen Teilen freigespielt und vor allem die grosse Buche erhalten werden. Die in weiten Teilen nicht unterbaute Umgebung kann mit Sträuchern und Bäumen frei bepflanzt werden.

Der Zugang zum Gebäude liegt wie bei den Nachbarsgebäuden entlang der Chamerstrasse und orientiert sich somit in Richtung Dorfzentrum, gestaltet sich selbstverständlich hindernisfrei und ist auch mit Rollstuhl, Gehhilfe oder Kinderwagen problemlos begehbar.

Das Grundstück profitiert von einer guten Durchgrünung der angrenzenden Quartiere und einer mächtigen, vitalen Buche an der Chamerstrasse. Durch die Integration dieses Baumes ins Projekt können bestehende Naturwerte erhalten werden. Dies bedeutet einen wesentlichen Mehrwert für Mensch, Flora, Fauna sowie das Ortsbild.

Ergänzt mit der neuen Freiraumgestaltung entstehen hochwertige Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und ein identitätsstiftender Ort mitten im Dorf.



Aussensvisualisierung Ansicht Lindenbergrasse

Erdgeschoss (siehe dazu auch Modell 1:200 und Plan 31.2 und 31.4)

Im Sinne eines lebendigen Wohnumfeldes entstehen differenziert gestaltete Orte unter freiem Himmel. Diese Aussenräume erhalten durch den Bezug zur Gebäudegeometrie Bereiche unterschiedlicher Ausstrahlung und Nutzung. Insbesondere werden diese Freiräume ausgezeichnet durch:

- Ein durch Gebäude, bestehender Buche und artenreicher Unterpflanzung geprägter Zugangsbereich als attraktiver Auftakt und Adresse
- Geschützte Nischen als private Gärten und Aussenräume
- Aussenbereich zum Gemeinschaftsraum
- Aufenthalts- und Spielorte für «Alt und Jung» auf unterschiedlichen Bodenbelägen mit örtlicher Beschattung durch neue Bäume
- Nutzgärten mit Hochbeeten für BewohnerInnen

Die Erschliessung durch den motorisierten Fahrverkehr soll möglichst unterirdisch erfolgen. Dadurch sind grössere Grünflächenanteile möglich und das Siedlungsbild wird positiv beeinflusst. Um die Sichtweiten bei der Ausfahrt Einstellhalle gewährleisten zu können, kann die bestehende Verkehrsinsel belassen werden, das Tempo 30 Schild wird auf die Parzelle des Neubauprojekts versetzt.

Für die Veloparkierung wird gebäudenah als Kurzzeitparkplätze beim Hauseingang sowie neben der Einfahrt zur Einstellhalle entsprechender Raum zur Verfügung gestellt. Gedeckte Veloabstellplätze werden in der Einstellhalle angeboten. Die Autoparkierung für BesucherInnen erfolgt entlang der Lindenbergrasse, die Entsorgung von Grüngut in Containern im Nordwesten des Grundstücks. Die Bereitstellung eines Stellplatzes für ein Hubrettungsfahrzeug im Brandfall wird voraussichtlich über den Zugangsplatz gewährleistet werden können. Das Löschfahrzeug kann, gemäss Auskunft der Feuerwehr Hünenberg, Daniel Grab, auf der Chamer- oder der Lindenbergrasse platziert werden.

Die naturnahe Freiraumgestaltung nimmt landschaftstypische Elemente wie Hochstammbäume, Feldgehölzgruppen, artenreiche Niederhecken mit zugehörigen Krautsäumen auf und prägt die neuen Aussenräume. Dadurch werden die Lebensräume vernetzt, die einheimische Flora und Fauna geschützt und gefördert. Durch die naturnahe Gestaltung dieser Lebensräume kann die Artenvielfalt positiv beeinflusst werden und eine hohe Freiraumqualität erwirkt werden.

Bedingt durch Abbruch- und Neubauarbeiten sind für den Erhalt der bestehenden Buche wenige, aber gezielte Baumschutzmassnahmen notwendig. Diese sind vor Baubeginn zu definieren und festzulegen. Einhergehend mit der Bauplatzinstallation sind einzelne Baumschutzmassnahmen bereits mit Baubeginn zu erstellen. Mit weiteren Massnahmen während der Bauzeit kann gewährleistet werden, dass der Baum nicht nur kurz- sondern auch mittel- und langfristig erhalten werden kann.

Der Zugangsplatz, welcher sich mit einem zusätzlichen Pflanzbeet zur Strasse hin abschirmt, wird von dieser grossen Buche dominiert. Die vier Jahreszeiten werden so direkt erlebbar.

Beim Hauszugang befindet sich ein Abstellraum für Kinderwagen und Trottinetten. Im Erdgeschoss sind zudem eine 2.5-Zi- und eine 3.5-Zi-Wohnung angeordnet, welche über einen direkten Zugang zum Aussenraum verfügen.

Ein zentrales Treppenhaus mit Lift führt die BewohnerInnen in die oberen Geschosse und dient als Treffpunkt im Gebäude.

Der Gemeinschaftsraum bespielt sowohl den Zugangsplatz wie auch die Spielfläche im Westen und ermöglicht so verschiedenste Nutzungen wie beispielsweise als Sitzungsort für Vereine, Yogakurse oder Jassnachmittage. Als Treffpunkt im Quartier bietet er so einen grossen Mehrwert und trägt zur Gemeinschaftsbildung und Identitätsstiftung bei.

Obergeschosse (siehe dazu Plan 31.4 bis 31.6 und 31.7)

Das Gebäude entwickelt sich über fünf Vollgeschosse und einem Attikageschoss in die Höhe. Die vier Obergeschosse sind im 1. und 2. Obergeschoss identisch organisiert und in den darüber liegenden Etagen variierend, um auf unterschiedliche EigentümerInnenwünsche eingehen und diese berücksichtigen zu können. In den Obergeschossen befinden sich durchschnittlich drei Wohnungen, welche sich um das zentrale Treppenhaus organisieren. Alle Wohnungen verfügen über Fassadenanteile in drei Richtungen und sämtliche Balkone aller Wohnungen einen Westanteil in Richtung Abendsonne.

Die grosszügigen privaten Balkone ohne gegenseitige Einsicht werden jeweils von Wohnraum und Küche flankiert. Alle Schlafzimmer sind von der lärmbelasteten Strasse abgewandt angeordnet. Sämtliche Nasszellen sind ringartig um das Treppenhaus und übereinander angeordnet, was kompakte und kostengünstige Steigzonen ermöglicht.



Innenvisualisierung Wohnung

SIA 500

Sämtliche Wohnungen entsprechen selbstverständlich der vorgeschriebenen SIA 500, Kategorie II Bauten mit Wohnungen, was die Zugänglichkeit (zB. Rampen max. 6% Gefälle, Schwellenhöhen), Liftgrösse, Türbreiten (mind. 80cm), Korridorbreiten (mind. 120cm), Wendeflächen, Zimmergrössen (mind. 1 Zimmer 3m breit und 14m² gross) und Benutzbarkeit der Nasszellen und Küchen respektive deren Anpassbarkeit betrifft.

Entsorgung

Nach Rücksprache mit der Zeba wird auf eine Neuerstellung eines Unterflurcontainers Kehricht verzichtet, da an der Gartenstrasse 5 demnächst einer erstellt werden wird. Ausserdem steht am Chrüzacher ein weiterer UFC zur Verfügung. Für Grüngut wird im Nordwesten des Grundstücks, in der Nähe der Pflanzgärten ein Rollcontainer angeordnet.

Parkierung Personenwagen und Fahrräder (siehe dazu Plan 31.3, 31.4, 31.12)

Das Untergeschoss wird über die Zufahrt von der Lindenbergrasse erreicht und bietet 16 Personenwagen Platz, ein Warteraum wird an der Lindenbergrasse angeboten. Drei Motorfahrräder und 22 Fahrräder können gedeckt in der Einstellhalle abgestellt werden. Ein Waschplatz komplettiert das Angebot. Über das Treppenhaus werden die Wohnungen in den Obergeschossen erreicht. Die Keller und Technikräume befinden sich, wie auch der Trocknungsraum, nordostseitig.

Im Aussenraum werden neben der Einfahrt zur Einstellhalle sowie beim Gebäudezugang Veloabstellplätze angeboten. Kinderwagen und Kleingeräte für Kinder finden im Raum neben dem Haupteingang Platz.

Konstruktion und Materialisierung (siehe dazu Plan 31.7 bis 31.9)

Das Gebäude wird als Hybridbau mit erdbebensicherem Treppenkerne in Beton geplant (Horizontallasten). Die Vertikallasten werden über den Massivbau mit Betondecken abgetragen.

Die Fassade in Holz ermöglicht problemlos eine zeitgemässe Systemtrennung, welche beim Unterhalt, bei der Sanierung aber auch später in der Entsorgung viele Vorteile mit sich bringt.

Die dem Wetter ausgesetzte äusserste Holzschicht wird mit einer mineralischen und diffusionsoffenen Farbe gestrichen und damit dauerhaft geschützt.

Energie und Umwelt

Das Gebäude wird über eine Erdsondenwärmepumpe beheizt. Damit kann ein nachhaltiges Heizungssystem angeboten werden.

Eine PV-Anlage auf dem Dach ergänzt das Energiekonzept und führt zusammen mit der leistungsstarken Gebäudehülle zu einem hohen Energieselbstversorgungsgrad des Gebäudes.

Das Dach wird extensiv begrünt (abgesehen vom Bereich der Photovoltaikanlage), wodurch ausgleichend ein Ersatzlebensraum für Flora und Fauna geschaffen wird. Zusammen mit dem Verwenden von Recyclingbeton im Untergeschoss kann ein nachhaltiges und energieeffizientes Gebäude erstellt werden.

Die hohe Flächeneffizienz und Kompaktheit zahlen sich in der Wirtschaftlichkeit nachhaltig aus.

Das kompakte Volumen hat ein optimales Verhältnis von Nutzfläche zu Fassadenabwicklung. Zusammen mit gut gedämmten Aussenwänden ergibt sich eine

bestmögliche Grundlage für die thermische Stabilität des Gebäudes.
Der verhältnismässig geringe Fussabdruck des Gebäudes ermöglicht viel Umgebungsfläche, welche mehrheitlich begrünt wird oder unversiegelt bleibt.

6) Unterlagenverzeichnis Richtprojekt

31.1	Schwarz- / Situationsplan, Schnitt	1:2000 / 1:500
31.2	Umgebung Erdgeschoss	1:200
31.3	Untergeschoss	1:100
31.4	Erdgeschoss, 1+2. Obergeschoss	1:100
31.5	3.+4. Obergeschoss	1:100
31.6	Attikageschoss, Dachaufsicht	1:100
31.7	Schnitt A-A, Detailschnitt	1:100, 1:50
31.8	Ansichten Nord und Süd	1:100
31.9	Ansichten Ost und West	1:100
31.10	Berechnungen aGF und WIGA	
31.11	Berechnung GF 60% Attika und DF 80%	
31.12	Nachweis Parkplätze PW und Velo	
	Visualisierung Aussen	Seite 7
	Visualisierung Innen	Seite 9
	Modell	1:200 (s. Foto unten)/1:500
1188.-02.-23	Freiraumplan	1:100



Modellfoto 1:200