Gemeinde Steinhausen

Bahnhofstrasse 3, Postfach
6312 Steinhausen
www.steinhausen.ch

Bau und Umwelt

Steinhausen, 29. August 2024

FAQs zum Projekt Areal «Beim Bahnhof» in Steinhausen

Presseanlass vom 29. August 2024, beim Bahnhof 3 in Steinhausen

1 **Welche Vorteile bietet die Projektidee für das Areal «Beim Bahnhof»?**
Durch die Zusammenarbeit mit der Bauherrengemeinschaft (BHG) kann die Gemeinde ihren Werk- und Ökihof am bisherigen Standort erweitern. Diese gemeindlichen Nutzungen benötigen Erdgeschossflächen, die dank der Kooperation mit der BHG und dem erweiterten Grundstück realisierbar sind. Ohne diese Zusammenarbeit wäre ein Neubau auf einer anderen Fläche nötig gewesen. Durch die gemeinsame Planung entsteht eine verdichtete Bebauung des Grundstücks, was der Zersiedelung entgegenwirkt und unter anderem ein Ziel der Raumplanung erfüllt. Zusätzlich wird ein neues, attraktives Quartier am Bahnhof geschaffen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und einer modernen Entsorgungsstation – eine Aufwertung für das gesamte Gebiet.

2 **Warum wählt die Gemeinde dieses Vorgehen?**
Mit der Umzonung des Gebiets in eine Wohn- und Arbeitszone wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich. Dafür muss gemäss kantonalem Baugesetz ein Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde und die BHG haben sich für einen Studienauftrag entschieden, begleitet von PLANAR AG. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt im Dialog mit den Teams, bei dem das Beurteilungsgremium Feedback geben kann. Ein solcher Austausch wäre bei einem Wettbewerb nicht möglich.

3 **Welche Punkte zeichnen das Siegerprojekts aus?**
Das Siegerprojekt war von Anfang aus Sicht des Werk- und Ökihof-Betriebs favorisiert. Die getrennte Erschliessung von Werk- und Wohnnutzungen sowie die architektonische Verbindung der Bauvolumen sind überzeugend. Durch die kompakte Bauweise hat das Projekt den kleinsten ökologischen Fussabdruck. Es passt sich gut an die Umgebung an, entlastet die Lärmsituation und schafft einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Wohnzone.

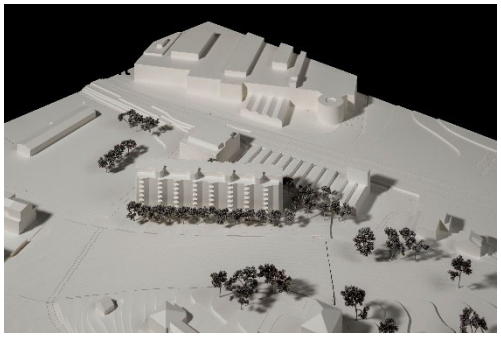
4 **Zeichnen sich beim Siegerprojekt auch kritische Punkte ab?**
Die Aufgabenstellung war herausfordernd, da verschiedene, teils anspruchsvolle Nutzungen auf dem Areal kombiniert werden mussten. Neben der städtebaulichen Integration galt es, eine Lösung für die Kombination von Werk- und Wohnnutzung sowie den damit verbundenen Emissionen zu finden. Das Siegerprojekt «Trittico» ist ein mutiger und überraschender Vorschlag, besonders der Bau entlang der Sennweidstrasse. Dieser kompakte Baukörper schafft einen neuen Aussenbereich und hat den kleinsten ökologischen Fussabdruck. Die klare Trennung von gemeindlichen und privaten Nutzungen ist ein

grosser Vorteil für alle. Die Materialisierung und das Erscheinungsbild werden teilweise noch überarbeitet.

5 **In welcher Form profitiert die Bevölkerung von der neuen Überbauung?**
Mit dem vorliegenden Projekt erhält die Gemeinde genau das, was sie braucht: Der Werk- und Ökihof kann am bestehenden Standort erweitert werden, ohne neues Land zu bebauen. Es entstehen zudem preisgünstige Wohnungen gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz, und das Gebiet am Bahnhof wird aufgewertet. Ein möglicher Wertausgleich wird in der weiteren Planung ermittelt – davon kann die Gemeinde profitieren. Der Bau von günstigem Wohnraum ist ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung. Doch die Gemeinde sieht ihre Aufgabe eher darin, die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, statt ihn selbst zu bauen. Mit diesem Projekt werden beide Ziele erreicht.

6 **Wie verläuft die Zusammenarbeit zwischen den Partnern?**
Die Zusammenarbeit der Gemeinde mit der BHG, Alfred Müller AG und der Landis Bau AG war von Beginn an sehr konstruktiv und angenehm. Entsprechend ist die Gemeinde zuversichtlich, das Projekt in dieser Konstellation weiterzuverfolgen. Die Zusammenarbeit mit PLANAR AG für Raumentwicklung war im Rahmen des Studienauftrags sehr gut. Der Prozess wurde perfekt vorbereitet und begleitet. Auch mit dem Beurteilungsgremium herrschte eine positive und konstruktive Diskussionskultur.

7 **Was sind die weiteren Schritte?**
Das Siegerprojekt wird in den nächsten Monaten zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, dabei werden die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und nutzerspezifische Anregungen berücksichtigt. Dieses Richtprojekt dient als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan, der im nächsten Jahr erstellt wird. Gleichzeitig werden die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der BHG sowie rechtliche Fragen wie Grundstücksmutationen und Wertausgleich geregelt. Geplant ist, dass die Bevölkerung Ende 2026 über den Bebauungsplan und den Projektierungskredit abstimmen kann. Die Projektierung startet dann 2027, und über den Baukredit wird voraussichtlich Ende 2028 oder anfangs 2029 entschieden.



Projekt mit Blick auf das Zugerland.

Projekt mit Blick auf den Schlossberg.

Die Bilder können bei der Projektleiterin Kommunikation der Gemeinde Steinhausen bestellt werden. monika.burri@steinhausen.ch oder Telefon 041 748 11 15.