



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Gemeinderat Baar
Rathausstrasse 2
Postfach
6341 Baar

T direkt 041 728 54 87
andreas.huenermann@zg.ch
Zug, 11. Dezember 2017 *AS*
BA-2017-060

Vorprüfung Teilrevision Bauordnung und Zonenplan «Unterfeld Nord»; Gemeinde Baar

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 13. September 2017 haben Sie uns die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Unterfeld Nord» zur Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teilrevision des Zonenplans «Gebiet Unterfeld Nord», Mst. 1:2'500, vom 12. September 2017;
- Teilrevision der Bauordnung «§ 36b, § 44 und Anhang 5», vom 12. September 2017;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Entwurf, vom 16. August 2017;
- Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 2017.

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet «Unterfeld Nord» ist eines der letzten grossen zusammenhängenden und unbebauten Arbeitsgebiete der Gemeinde Baar mit hervorragender Standortqualität in Bezug auf Erschliessung und städtebauliche Lage.

Durch eine bereits projektierte Basiserschliessung ab dem bestehenden Kreisel an der Nordstrasse wird das Unterfeld in eine nördliche und eine südliche Planungseinheit unterteilt, die unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Da sich das Unterfeld in einem Verdichtungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan befindet, haben sich der Gemeinderat sowie die Planungskommission Baar dafür ausgesprochen, eine bauliche Verdichtung zu prüfen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Variantenstudie wurden unterschiedliche bauliche Dichten für das Arbeitsplatzgebiet getestet. Die Studie kommt zum Schluss, dass das «Gebiet Unterfeld Nord» aufgrund seiner Grösse und seiner hervorragenden Erschliessung für eine Erhöhung der baulichen Dichte grundsätzlich geeignet ist.

2. Übergeordnete Planung

Das Gebiet Unterfeld befindet sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan in der Arbeitszone RB AD und ist mit einer Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume überlagert. Es gilt eine maximale Baumassenziffer von $5 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$ (anzurechnende) Landfläche. Die Grundstücke sind der Reservebauzone zugeteilt. Voraussetzung für die Überführung in eine definitive Bauzone ist der Erlass des Quartiergestaltungsplans «Unterfeld Nord» durch den Gemeinderat oder eines Bebauungsplans.

3. Vorprüfung

3.1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung wird der übergeordneten Richtplanvorgabe entsprochen und die bauliche Dichte im Gebiet «Unterfeld Nord» erhöht. Das «Unterfeld Nord» soll weiterhin als Arbeitsplatzgebiet genutzt und nicht für Wohnnutzungen geöffnet werden. Die Grundstücke werden neu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) zugeteilt. Die bauliche Dichte beträgt max. $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (bisher $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Es sind Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe/Firsthöhe von 23.5 m erlaubt (bisher Fassadenhöhe 20 m / Firsthöhe 23.5 m). Die neue Bauordnung schreibt eine Mindestdichte von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor, die jedoch in Etappen umgesetzt werden kann.

3.2. Teilrevision des Zonenplans «Gebiet Unterfeld Nord» sowie der Bauordnung «§ 36b, § 44 und Anhang 5»

Die Teilrevision des Zonenplans «Gebiet Unterfeld Nord» sowie der Bauordnung «§ 36b, § 44 und Anhang 5» erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Im Plan «Inhalt des Beschlusses: Neuer Anhang 5 - Situationsplan BsV Unterfeld Nord» zur Teilrevision Bauordnung § 36b, § 44 und Anhang 5 ist entlang der Nordstrasse als Informationsinhalt eine kantonale Radroute bestehend/geplant eingezeichnet.

Die kantonalen Radrouten sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Entlang der Nordstrasse ist weder eine kantonale Radroute vorhanden, noch eine solche geplant.

Es ist jedoch richtig, dass entlang der Nordstrasse ein von der Fahrbahn abgesetzter Rad- und Fussweg besteht.

Vorbehalt: Im Plan «Inhalt des Beschlusses: Neuer Anhang 5 - Situationsplan BsV Unterfeld Nord» ist entlang der Nordstrasse die Signatur «Kantonale Radroute bestehend/geplant» zu entfernen oder der Legendeneintrag anzupassen.

4. Weiteres Vorgehen

Eine Genehmigung der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Unterfeld Nord» kann in Aussicht gestellt werden, sofern der geäusserte Vorbehalt umgesetzt wird. Die genannten Pläne sind im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu beschliessen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

5. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Urs Hürlimann
Regierungsrat

Beilagen:

- Teilrevision des Zonenplans «Gebiet Unterfeld Nord», Mst. 1:2'500, vom 12. September 2017 (2-fach)
- Teilrevision der Bauordnung «§ 36b, § 44 und Anhang 5», vom 12. September 2017 (2-fach)
- Anhang «Empfehlungen, Hinweise und allfällig nichtberücksichtigte Vorbehalte»
- Stellungnahme zum Quartiergestaltungsplan «Unterfeld Nord»

- Strassenplan «Anschluss Gebiet Unterfeld an Nordstrasse», Situation 1:1'000
- Vorprüfungsbericht des Tiefbauamts vom 24. Oktober 2017 zum Strassenplan «Anschluss Gebiet Unterfeld an Nordstrasse», Situation 1:1'000

Kopie per E-Mail an:

- Direktionssekretariat Baudirektion
- Amt für Umweltschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
- Gebäudeversicherung Zug
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik + Baupolizei
- SBB AG, Infrastruktur, Region Mitte, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Exemplar des vollständigen Vorprüfungs dossiers)