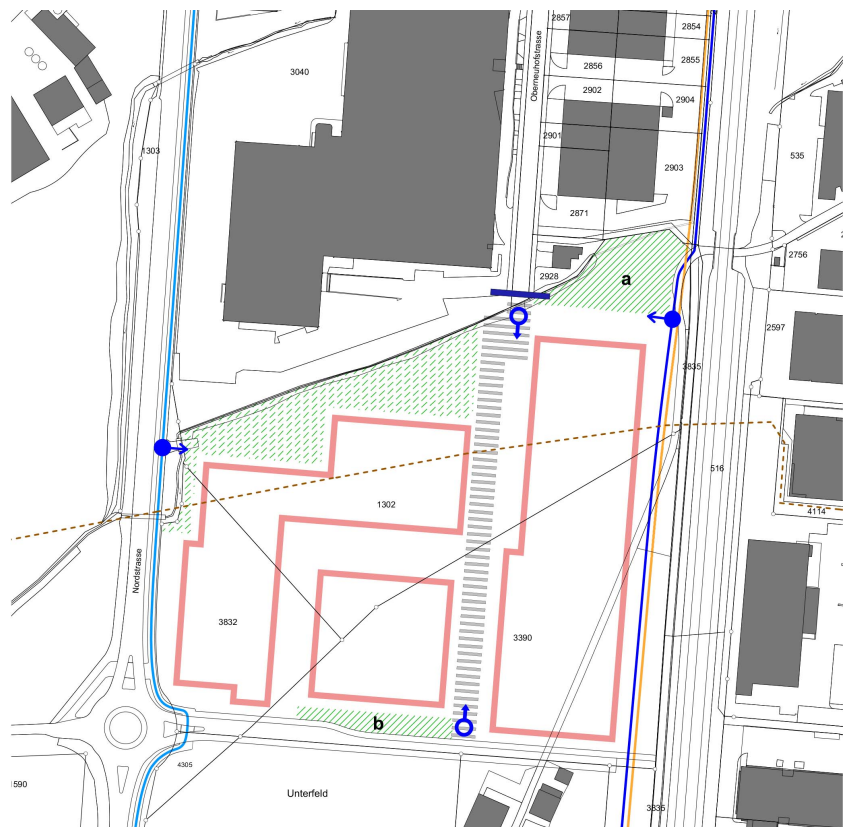


Teilrevision Bauordnung und Zonenplan Unterfeld Nord

Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1	Kurzfassung	3
	2	Ausgangslage	5
	2.1	Planungsgebiet Untersfeld Nord	5
	2.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
	3	Bebauungs- und Erschliessungskonzept	9
	3.1	Hinweis	9
	3.2	Basiserschliessung Untersfeld Nord und Süd	9
	3.3	Grundstruktur Untersfeld Nord	10
	3.4	Bauliche Dichte	12
	4	Teilrevision Nutzungsplanung Untersfeld Nord	17
	4.1	Einleitung	17
	4.2	Anpassung Zonenplan	18
	4.3	Bauzone mit speziellen Vorschriften Untersfeld Nord	20
	4.4	Weitere Anpassungen in der Bauordnung	22
	5	Weitere Planungsmittel	24
	5.1	Quartiergestaltungsplan Untersfeld Nord	24
	5.2	Anpassung Baulinie Nordstrasse	24
	5.3	Strassenplan	27
	6	Verträge	29
	6.1	Basiserschliessung Untersfeld	29
	6.2	Erschliessungsvertrag Untersfeld Nord	29
	7	Beurteilung der Auswirkungen	30
	8	Mitwirkung	35
	8.1	Informelle Mitwirkung der Grundeigentümer	35
	8.2	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung	37
	8.3	Öffentliche Auflage	37

Beilagen	•	Quartiergestaltungsplan Untersfeld Nord
	•	Strassenplan Untersfeld
	•	Baulinienplan Nordstrasse

Auftraggeberin

Gemeinde Baar

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Philipp Weber, Sachbearbeiter

1 Kurzfassung

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord

Das Gebiet Unterfeld ist eine der letzten grossen Entwicklungsreserven auf dem Gemeindegebiet von Baar.

Das Unterfeld wird durch eine projektierte Basiserschliessung ab dem bestehenden Kreisel an der Nordstrasse in eine nördliche und eine südliche Planungseinheit unterteilt, die eigenständig voneinander entwickelt werden können.

Die Grundeigentümer der nördlichen Planungseinheit haben zusammen mit der Gemeinde einen Quartiergestaltungsplan (QGP) für das Gebiet Unterfeld Nord erarbeitet. Dieser legt die Grundstruktur zur Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung fest.

Heutige Zonenbestimmungen

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 m^3 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.

Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan

Übergeordnetes raumplanerisches Ziel ist die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung und einer hohen Siedlungsqualität.

Gestützt auf die neuen gesetzlichen Vorgaben im eidgenössischen Raumplanungsgesetz sind im kantonalen Richtplan Gebiete bezeichnet, in denen durch die Gemeinden eine Erhöhung der baulichen Dichte zu prüfen ist.

Das Unterfeld befindet sich in einem solchen Verdichtungsgebiet. Der Gemeinderat sowie die Planungskommission haben sich daher im Rahmen der Beratung des Quartiergestaltungsplans Unterfeld Nord dafür ausgesprochen, eine bauliche Verdichtung zu prüfen.

Städtebauliches Variantenstudium

Gestützt auf die im Quartiergestaltungsplan festgelegte Grundstruktur 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.

Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung wird der übergeordneten Richtplanvorgabe entsprochen und unter qualitätssichernden Massnahmen 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 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 maximal Fassadenhöhe/Firsthöhe von 23.5 m erlaubt (bisher Fassadenhöhe 20 m / Firsthöhe 23.5 m). Die neue Bauordnung schreibt eine Minstdichte von 6.5 vor, die jedoch in Etappen umgesetzt werden kann.

Im Rahmen von (einfachen) Bebauungsplänen sind eine Bau-massenziffer von max. $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine Fassadenhöhe/Firsthöhe bis 29 m erlaubt.

In der Bauordnung werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume definiert. Es sind zwei Quartierfreiräume zu realisieren, die öffentlich zugänglich sind. Der Verbindungskorridor längs des Neuhofgrabens ist naturnah zu gestalten. Die Bauordnungsbestimmungen werden mit einem Situationsplan ergänzt. Dieser bezeichnet unter anderem eine Verbindung zur Oberneuhofstrasse, die von Fussgängern, Velofahrern und Bussen genutzt werden kann, sofern künftig dazu ein Bedarf besteht.

Das zulässige Parkplatzangebot wird in Abstimmung auf die Verkehrskapazitäten der Nordstrasse beschränkt. Gemäss Strassenplan, der durch den Gemeinderat beschlossen wird, ist der Parkplatzmindestbedarf nach VSS-Norm zusätzlich um den Faktor 0.75 zu reduzieren.

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord enthält ergänzende Festlegungen, die als Richtlinie bei der Beurteilung von Bauvorhaben gelten.

Verfahren

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung wurde zusammen mit der Anpassung der Baulinie entlang der Nordstrasse sowie dem Strassenplan Unterfeld öffentlich aufgelegt. Es wurden zwei Einwendungen eingereicht, die jedoch nicht berücksichtigt werden konnten (siehe Kap. 8.3).

Auswirkungen

Die Teilrevision entspricht den übergeordneten Vorgaben einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Abhängig von den Betriebsarten, die sich im Gebiet ansiedeln werden, können mehr als 1'000 Arbeitsplätze entstehen, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Dank einem reduzierten Parkplatzangebot wird sichergestellt, dass trotz Verdichtung die Nordstrasse im Vergleich zu den heute geltenden Nutzungsbestimmungen nicht stärker belastet wird.

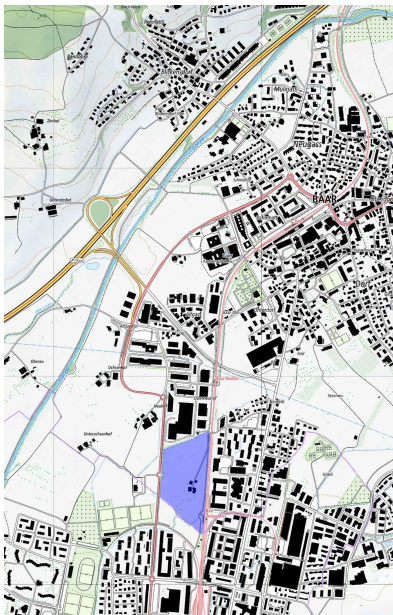
2 Ausgangslage

2.1 Planungsgebiet Unterfeld Nord

Planungsperimeter

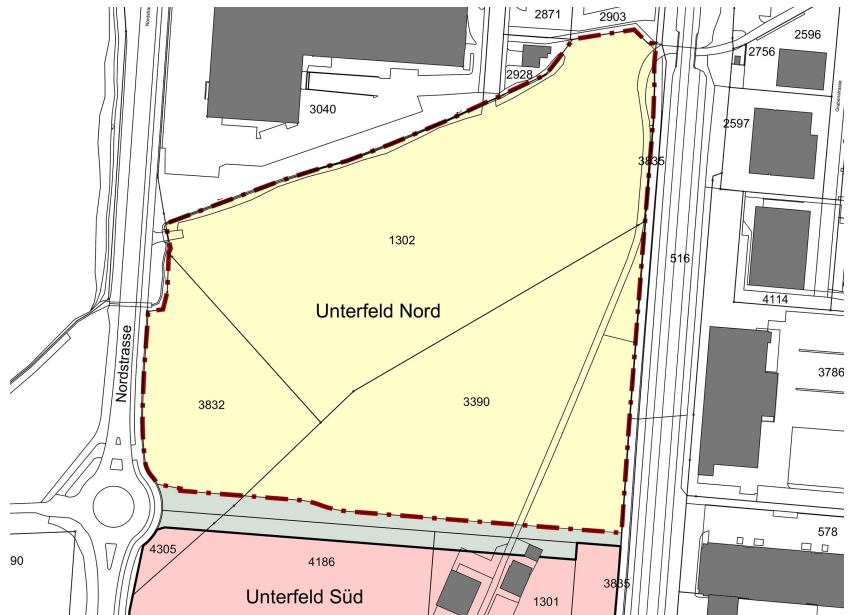
Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich auf das Gebiet Unterfeld Nord mit den Grundstücken GS Nrn. 1302, 3390 und 3832. Das Gebiet wird im Norden durch die Bestockung entlang des Neuhofergrabens, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die projektierte Basiserschliessung Unterfeld und im Westen durch die Nordstrasse begrenzt.

Situationsplan Gemeinde Baar



Gebiet Unterfeld = Blau

Situationsplan Gebiet Unterfeld



Teilgebiet Süd = Rot
Teilgebiet Nord = Gelb
Erschliessungsstrasse = Grün

Hinweis zum Gebiet Unterfeld Süd

Die Gebiete Unterfeld Nord und Unterfeld Süd sind unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt. Das Unterfeld Nord ist ein reines Arbeitsplatzgebiet und soll es gemäss der geplanten Änderung des kantonalen Richtplans auch bleiben. Im Unterfeld Süd sind auch Wohnnutzungen zulässig. Die Areale bilden funktional eigenständige Planungseinheiten, die koordiniert jedoch unabhängig voneinander entwickelt werden können. Damit wird auch den Interessen und Planungsabsichten der Grundeigentümer entsprochen.

Nach dem knappen Abstimmungsergebnis zu den beiden Bebauungsplänen Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug wird die Planung für das Gebiet Unterfeld Süd neu gestartet. Die vorliegende Teilrevision stellt eine wichtige Grundlage für die anlaufende städtebauliche Studie über das Gebiet Unterfeld Süd dar. Die Koordination zwischen den beiden Gebieten wird damit sichergestellt.

Planbeständigkeit

Die Aufteilung auf zwei separate Nutzungsplanungsverfahren für die beiden Planungseinheiten Unterfeld Süd und Unterfeld Nord verstösst nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit.

Koordination mit der Stadt
Zug

Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten. Gestützt auf diese Bauordnungsbestimmung (§ 38 Abs. 3 BO Baar) wurde der Quartiergestaltungsplan Unterfeld im Jahr 2008 durch die Gemeinden Baar und Zug gemeinsam erarbeitet.

Der vorliegende QGP Unterfeld Nord vertieft mehrere Festlegungen, die bereits Thema im QGP Unterfeld 2008 waren (insbesondere Freiraum und interne Erschliessung). Die Erschliessungskonzeption für das Gebiet Unterfeld war bereits Gegenstand des Strassenplans Unterfeld, der Bestandteil des Gesamtdossiers zum Bebauungsplan Unterfeld war. Die Koordination ist in diesem wichtigen Punkt sichergestellt.

Die Behördendelegation Baar/Zug begleitet die Neuplanung für das südliche Gebiet. Sie ist überzeugt, dass weiterhin eine Nord-Süd-Verbindung im Unterfeld zu schaffen ist. Sie soll als städtebauliche Achse konzipiert werden und als durchgehende Verbindung den Betrieb einer Buslinie ermöglichen, wenn dazu ein Bedarf besteht. Der QGP Unterfeld Nord sowie der private Erschliessungsvertrag enthalten dazu entsprechende Festlegungen.

Aufgrund des Koordinationsbedarfs an der Gemeindegrenze bezieht sich die in § 38 Abs. 3 geforderte Absprache zwischen Baar und Zug auf das südliche Gebiet, nicht jedoch auf die vorliegende Gebietsplanung Unterfeld Nord. Die geforderte Absprache ist jedoch durch die enge Zusammenarbeit der beiden Gemeinden insbesondere in der Behördendelegation Baar/Zug gewährleistet.

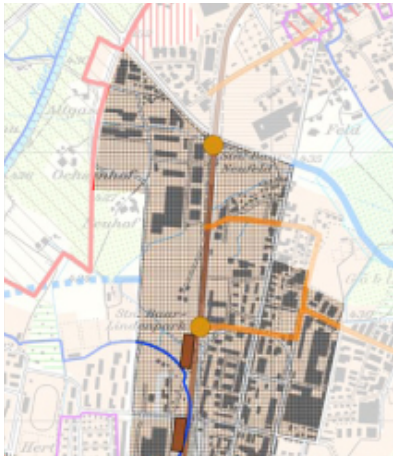
2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Unterfeld befindet sich innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Verdichtungsgebiets II. Die Gemeinden werden dazu angehalten, im Rahmen von laufenden Planungen mögliche Verdichtungen in diesen Gebieten zu prüfen. Die Gemeinde Baar nimmt die Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans Unterfeld Nord zum Anlass, die heute geltenden Vorgaben zur baulichen Dichte zu überprüfen.

Der Richtplantext enthält zum Thema Verdichtung folgende behördenverbindliche Vorgaben (S 5.2.3):

Gebiet für Verdichtung



In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;*
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);*
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung.*

Im Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen.

Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümerverbindlich im Zonenplanverfahren.

Die Ausnützungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

- a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2*
- b. Gebiete für Verdichtung II: Ausnützungsziffer bis 3.5*

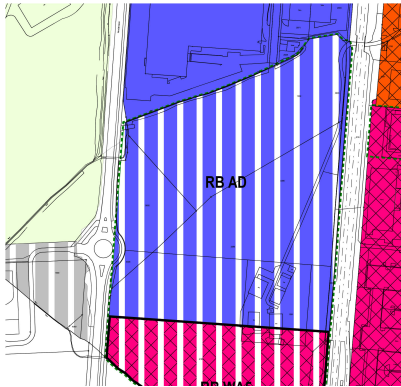
Kommunaler Richtplan

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet einen Verbindungskorridor, der das Gebiet im Norden quert. Zudem ist eine öffentlich zugängliche Freifläche zu schaffen. Das Gebiet liegt ausserhalb des im Richtplan bezeichneten Gebiets für Hochhäuser. Gemäss der Handlungsanweisung S8 sollen Hochhäuser auf den Bereich der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark beschränkt werden.

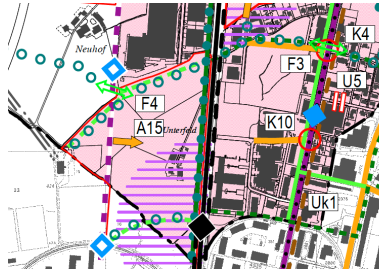
Gemäss Richtplan Verkehr ist das Gebiet Unterfeld Nord am Anschlusspunkt A15 an die Nordstrasse anzuschliessen. Entlang des Verbindungskorridors und der SBB-Bahngleise sind Fuss- und Radwegverbindungen bezeichnet.

Nutzungsplanung

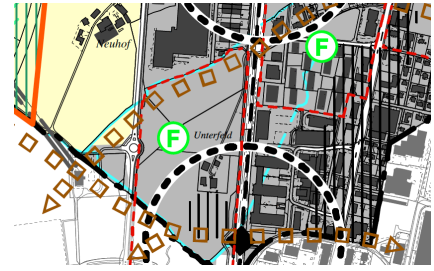
Das Gebiet Unterfeld Nord ist im Zonenplan der Reservebauzone Arbeitszone AD zugewiesen. Für diese Zone gilt eine Baumassenziffer von max. $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Gebäude dürfen eine max. Fassadenhöhe von 20.0 m sowie eine max. Firsthöhe von 23.5 m aufweisen. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht für Freiräume, die durch eine vertragliche Regelung abgelöst werden kann.



Zonenplan



Richtplan Verkehr



Richtplan Siedlung und Landschaft

Naturobjekt N 117

Im Gebiet Unterfeld liegt das Naturobjekt N 117 "Bachgehölz/Eichen/Neuhof", welches gemäss § 6 BO ohne Einwilligung des Gemeinderats nicht verändert werden darf.

Neuhofgraben

Im Rahmen der Erarbeitung des QGP wurde durch die Baudirektion festgestellt, dass es sich beim "Neuhofbach" (Bezeichnung gemäss GIS) entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks GS Nr. 1302 nicht um ein Gewässer handelt, da dieser im Gebiet Unterfeld Nord kein Wasser führt.

Weitere Rahmenbedingungen

- Durch das Areal verläuft ein Kanal der GVRZ, der gemäss Stellungnahme der GVRZ jedoch überbaut werden darf.
- Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au.
- Gemäss Lärmschutzverordnung (Art 30 LSV) sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV einzuhalten. Massgebliche Lärmquellen sind die Bahnlinie und die Nordstrasse.

3 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

3.1 Hinweis

Hinweis zu den kantonalen Vorgaben

Die einzelnen Aspekte gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe für die Verdichtungsgebiete (siehe Auszug kantonalen Richtplan im Kap. 2.2) wurden zweistufig erarbeitet. Der QGP Unterfeld Nord legt das städtebauliche Grundraster, die Freiraumstruktur sowie das Erschliessungsprinzip fest (1. Stufe / siehe Kap. 3.2). In der zweiten Stufe wurde die bauliche Verdichtung der im QGP verankerten Grundstruktur geprüft.

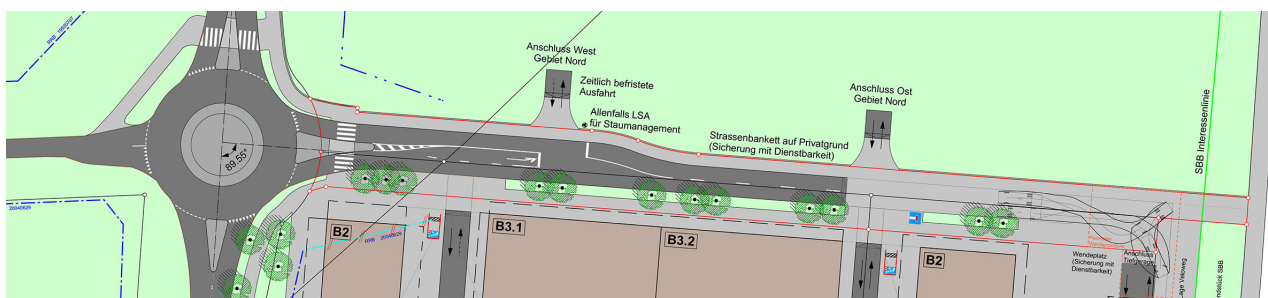
3.2 Basiserschliessung Unterfeld Nord und Süd

Konzept

Die Erschliessung der Gebiete Unterfeld Nord und Unterfeld Süd wird über eine neue Basiserschliessung sichergestellt, die an den bestehenden Kreiseln an der Nordstrasse anschliesst und als Stichstrasse konzipiert wird.

Der nachfolgende Plan zeigt das Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches im Zusammenhang mit der Gebietsplanung Unterfeld Süd erarbeitet wurde. Die südlichen Arealzufahrten und Baufelder basieren auf dem im Frühjahr 2017 vom Stimmvolk abgelehnten Bebauungsplan Unterfeld. Das Strassenkonzept ist gestützt auf das Ergebnis der neu zu startenden Gebietsplanung Unterfeld Süd zu verifizieren. Die Ausgestaltung der Stichstrasse wird im Bauprojekt abschliessend festgelegt.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist in den Grundzügen jedoch nach wie vor zweckmässig. Die dem Konzept zugrundegelegten Geometrien bilden die Basis für die Raumsicherung im Strassenplan. Sie entsprechen überdies den vertraglichen Regelungen im privaten Erschliessungsvertrag, der auch die Grundlage für die Neuparzellierung der Grundstücke ist und durch die Grundeigentümer bereits unterzeichnet wurde.



3.3 Grundstruktur Unterfeld Nord

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord

Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Unterfeld Nord legt als behördenverbindlicher Teilrichtplan die Grundzüge der künftigen Quartierstruktur fest.

Der QGP trifft Regelungen zur Erschliessung, zu den Freiräumen, zur Bebauung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur etappenweisen Umsetzung.

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord besteht aus einem Situationsplan, Handlungsanweisungen und einem erläuternden Bericht. Detaillierte Informationen können diesen Dokumenten entnommen werden. Nachfolgend sind die wichtigsten Festlegungen zusammengefasst:

Nutzung

- Hauptziel ist die Sicherstellung eines gut nutzbaren Arbeitsplatzgebiets, das entsprechend den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer individuell überbaut werden kann und dank sorgfältig gestalteter Aussenräume eine hohe Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten besitzt.

Bebauung

- Grundsätzlich sollen die Gebäude orthogonal zum Erschliessungsnetz angeordnet werden. Durch die präzise Anordnung der Baukörper sollen spannungsvolle und gut nutzbare Aussenräume entstehen.
- Die Eckposition zur Nordstrasse ist für den Auftritt des Gebiets Unterfeld wichtig. Angestrebt wird eine ortsbaulich überzeugende Lösung mit besonders gut gestalteten Bauten und Anlagen.
- Die rechtskräftige Baulinie, die den Raum für den Verbindungskorridor sichert, kann revidiert werden. Ziel einer Revision ist die Sicherstellung einer gut gestalteten, variierenden Freiraumabfolge, die auf die orthogonale Bebauungsstruktur der angrenzenden Bauten abgestimmt ist.

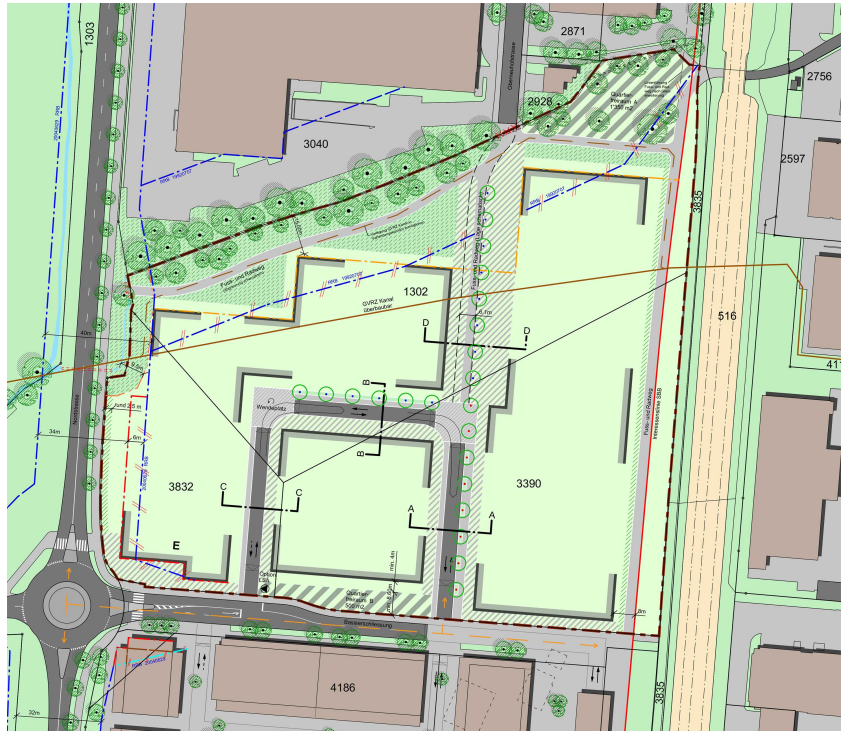
Erschliessung

- Die Strassen sind siedlungsorientiert zu gestalten. Ziel ist die Sicherstellung homogen wirkender Strassenräume. Private Vorzonen sind daher in Abstimmung auf den Strassenraum zu gestalten.
- Längs der wichtigsten Strassenräume sind Baumreihen anzulegen.
- In Nord-Süd-Richtung wird der Raum für eine spätere Busverbindung mit Anschluss an die Oberneuhofstrasse gesichert.

Freiräume

- Der QGP bezeichnet zwei öffentlich zugängliche Quartierfreiräume.
- Der Verbindungskorridor entlang des Neuhofgrabens ist naturnah zu gestalten.

Entwurf QGP Unterfeld Nord



Legende

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
 - Mögliche Lage von Hochbauten (schematisch)
 - E** Eckposition (Ziel: besonders gute Gestaltung)
 - Anordnung Quartierfreiräume A und B mit Total 1'850 m²
 - Verbindungskorridor (Ziel: Naturnahe Gestaltung, Bestockung und Trockenwiese)
 - Homogene, auf Strassenraum abgestimmte Gestaltung (Ziel: Vorwiegend Hartbelag mit örtlicher Begrünung / einzelne platzartige Situationen)
 - Übergangsbereich Nordstrasse und Radweg (Ziel: Naturnahe Gestaltung z.B. als Trockenwiese)
 - Baumreihe (Umsetzung: rot mit Strassenprojekt / blau mit angrenzendem Bauprojekt)
 - Strassen auf Basis Verkehrstrennung
 - Mischverkehrsflächen
 - Strassenplatz
 - Fahrtrichtungen
 - Flach geneigte Rampe (2m Länge)
 - Buskorridor: Raumsicherung für eine mögliche Busverbindung
 - Geplante Baulinie (Nordstrasse)
 - Geplante Arkadenbaulinie (Nordstrasse)
 - Zu revidierende Baulinie (Nordstrasse)
 - Projektierte Baulinie (Verbindungskorridor)
 - Projektierte Gewässerbaulinie
 - Zu revidierende Baulinie (Verbindungskorridor)
 - Sperrung MIV (Durchfahrt nur für LV und evtl. Bus gestattet, Lage schematisch)
- Informationsinhalt
- Bestehende Baulinie
 - Rechtsgültige Baulinie (Verbindungskorridor)
 - GVRZ Kanal / Mögliche Verlegung GVRZ Kanal (Lage schematisch)
 - Mögliche Leitungsführung Fernwärmenetz WWZ AG
 - Gewässer offen / eingedolt
 - Bestehende sowie projektierte Gebäude
 - Bahnareal
 - Interessenslinie SBB
 - Zu erhaltende / ergänzende Bestockung (Naturobjekt N117, gemäss Bauordnung § 6 Abs. 3)

3.4 Bauliche Dichte

Generelle Bemerkungen

Im Vordergrund einer nachgelagerten Studie stand die Frage der baulichen Dichte, die gestützt auf die Grundstruktur des Quartiergestaltungsplans im Unterfeld Nord umgesetzt werden kann. Dazu wurde eine der Situation und Fragestellung angemessene Volumenstudie erarbeitet. Sie diene im Sinne der kantonalen Richtplanvorgabe als Entscheidungsgrundlage zur Überprüfung der anzustrebenden baulichen Dichte und zur Verankerung einer qualitätsorientierten Gebietsentwicklung in der Bauordnung und im Zonenplan.

Die Volumenstudie baut auf dem Erschliessungssystem des Quartiergestaltungsplans Unterfeld Nord auf und berücksichtigt die Eigentumsstruktur (Neuzuteilung Grundstücke).

In Arbeitsplatzgebieten wird die bauliche Struktur wesentlich von den branchenspezifischen Anforderungen geprägt (z.B. produzierendes Gewerbe, Technologie, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung, Handel und Verkauf). Sie sind überdies abhängig von den Betrieben, die im Gebiet angesiedelt werden sollen (Grossbetrieb, KMUs, Mikrobetriebe, Technologiecluster). Da lediglich auf einem Baufeld konkrete Bauabsichten bestehen, die künftigen Arealnutzer mehrheitlich noch nicht bestimmt sind und die Grundstücke unabhängig voneinander entwickelt werden sollen, dient die Studie insbesondere der Visualisierung unterschiedlicher Dichten und zeigt mögliche Bebauungsstrukturen auf.

Die Bebauungsstrukturen basieren auf der Annahme, dass im Gebiet primär Büronutzungen realisiert werden.

Diese strukturellen Überlegungen wurden dabei stufengerecht mit dem Fokus auf die Revision der Nutzungsplanung gemacht.

Potenzialbetrachtung

Nachfolgende Übersicht zeigt die untersuchten baulichen Dichten, das jeweils maximal mögliche Bauvolumen, die Geschossfläche sowie das daraus resultierende Potenzial an Arbeitsplätzen.

BMZ	Mögliches Bauvolumen	Abschätzung Geschossfläche ¹⁾	Abschätzung Arbeitsplätze ²⁾
5.0	185'000 m ³	40'400 m ²	800
7.0	259'000 m ³	56'400 m ²	1'100
8.0	296'000 m ³	65'400 m ²	1'300

Hinweise




¹⁾ Gebäudegrundfläche x 0.85 x Anzahl Geschosse

²⁾ Geschossfläche / 50 m² (Ø Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (Büronutzung inkl. Erschliessungsflächen))

Referenzzustand Baumassenziffer 5.0

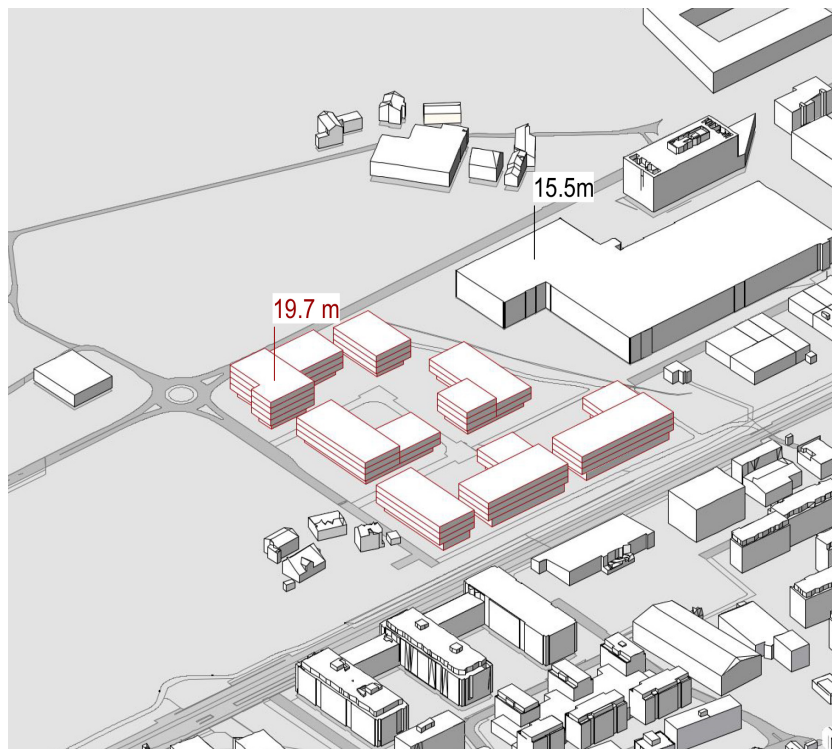
Die nachfolgende Strukturplan zeigt eine bauliche Dichte von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, die in der rechtskräftigen Arbeitszone AD zulässig ist. Gemäss der heutigen Zonenbestimmung ist eine Fassadenhöhe von 20 m erlaubt.

Strukturplan

	3 Geschosse = 12.1 m
	4 Geschosse = 15.9 m
	5 Geschosse = 19.7 m
	6 Geschosse = 23.5 m





Visualisierung der baulichen Dichte

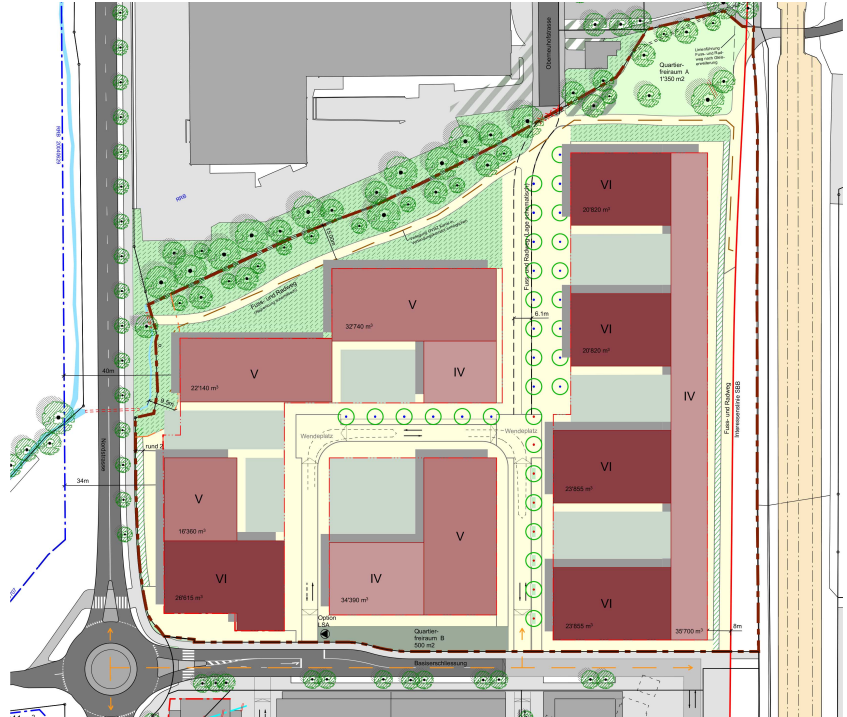


Baumassenziffer 7.0

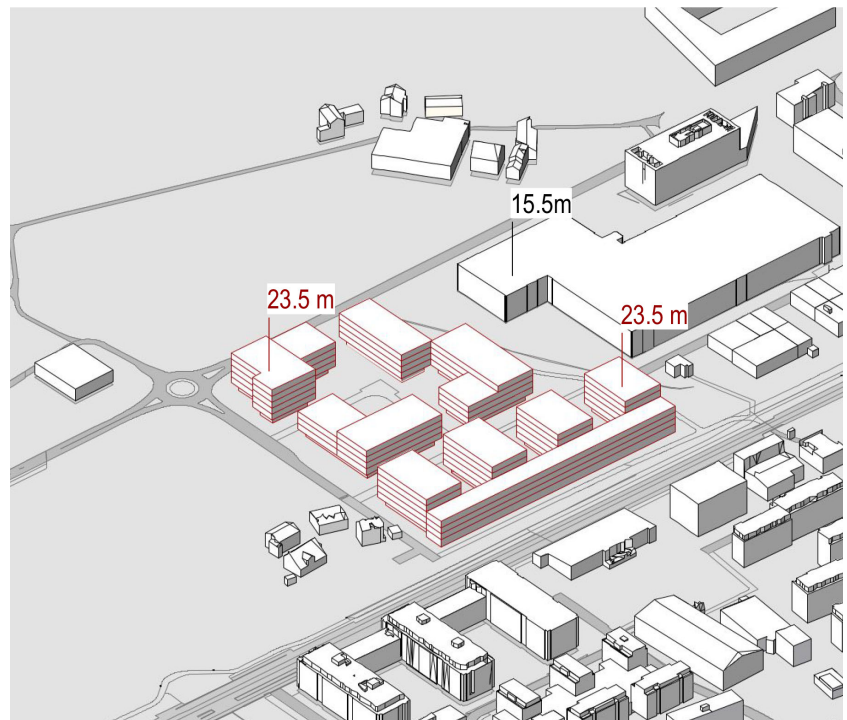
Der nachfolgende Strukturplan zeigt eine bauliche Dichte von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe/Gesamthöhe von 23.5 m.

Strukturplan

	3 Geschosse = 12.1 m
	4 Geschosse = 15.9 m
	5 Geschosse = 19.7 m
	6 Geschosse = 23.5 m








Visualisierung der baulichen Dichte

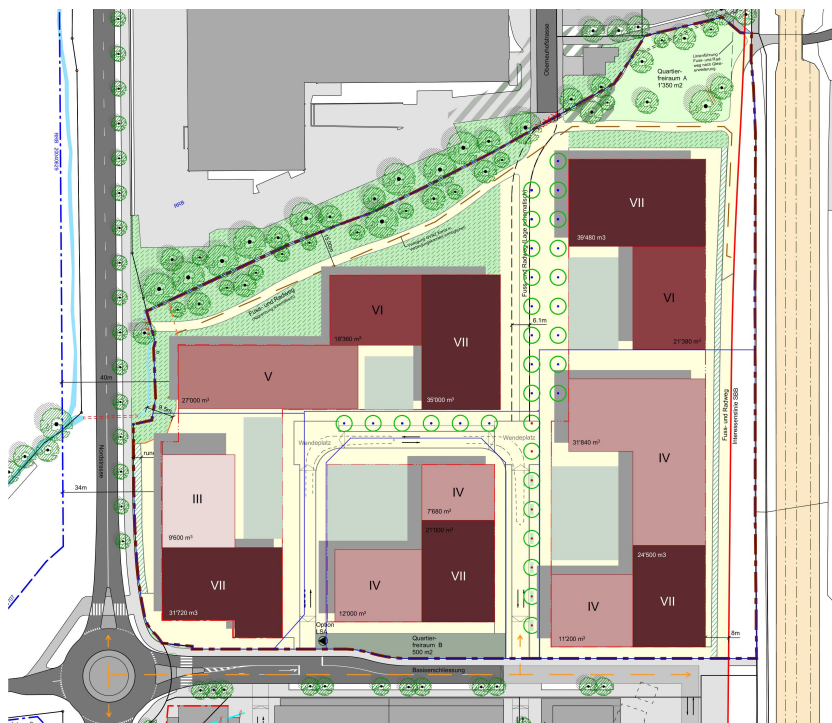


Baumassenziffer 8.0

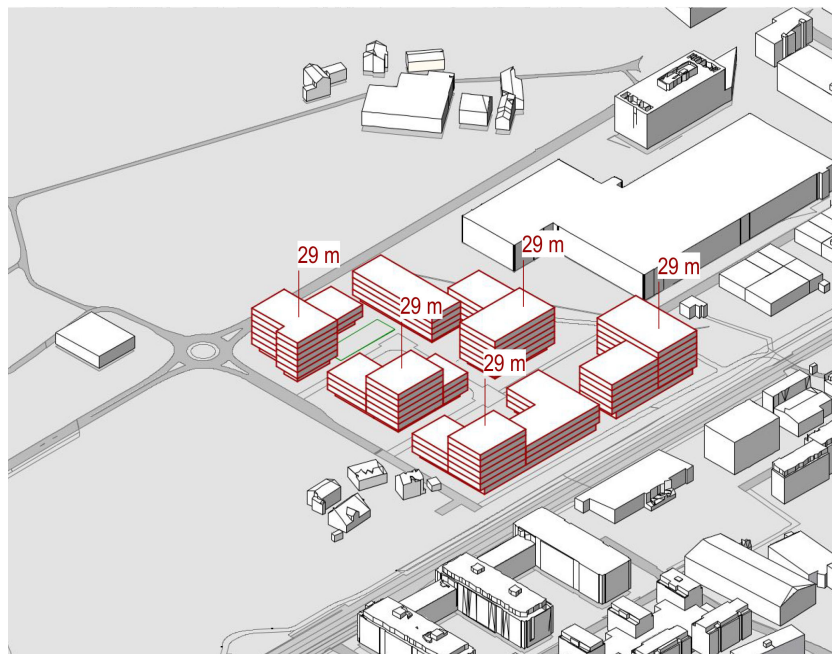
Der nachfolgende Strukturplan zeigt eine bauliche Dichte von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Diese Dichte erfordert, dass punktuell Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe/Firsthöhe von 29 m realisiert werden können.

Strukturplan

	3 Geschosse = 13 m
	4 Geschosse = 17 m
	5 Geschosse = 21 m
	6 Geschosse = 25 m
	7 Geschosse = 29 m



Visualisierung der baulichen Dichte



Schlussfolgerung

- Das Gebiet Unterfeld Nord ist sehr gut an die bestehenden MIV-, ÖV- und LV-Netze angebunden. Durch die zentrale Lage und den hohen Erschliessungsgrad eignet sich das Gebiet grundsätzlich zur Realisierung einer höheren Dichte. Die Studie zur baulichen Dichte veranschaulicht, dass eine Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ 5.0) möglich und sinnvoll ist.
- Die im Quartiergestaltungsplan verankerte Grundstruktur ist robust und besitzt eine hohe Flexibilität. Eine Baumassenziffer von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ kann unter Berücksichtigung einer maximalen Fassadenhöhe/Firsthöhe von 23.5 m gut umgesetzt werden. Auch wenn diese Höhe nicht bei allen Gebäuden ausgeschöpft wird, kann ein gutes Freiraumangebot für die Beschäftigten realisiert werden.
- Auf den Grundstücken kann eine Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umgesetzt werden, wenn im Interesse des Freiraumangebots punktuell Gebäude mit einer Höhe von 29 m realisiert werden. Überdies wird dadurch der Spielraum zur Situierung der Gebäude angemessen vergrössert, der aufgrund des GVRZ-Kanals im Norden des Areals eingeschränkt wird. Die Umsetzung der höheren Dichte wird anspruchsvoller. Eine Baumassenziffer 8.0 soll im Rahmen von (einfachen) Bebauungsplänen umgesetzt werden können.
- Eine weiterführende Verdichtung im Sinne des im kantonalen Richtplan verankerten Spielraums (AZ 3.5 = ca. BMZ 12) wurde nicht weiter untersucht. Bei einer Verdoppelung des heutigen Nutzungsmasses stellen sich grundlegende Fragen zu den städtebaulichen Auswirkungen (Höhenentwicklung) und zu den Anforderungen an die Infrastruktur.
- Ebenso wird eine Öffnung des Gebiets für Wohnnutzungen durch den Gemeinderat abgelehnt (Schulraumplanung, Versorgung). Die Nutzungsbestimmungen sind auf ein hochwertiges Arbeitsplatzgebiet auszurichten.

4 Teilrevision Nutzungsplanung Unterfeld Nord

4.1 Einleitung

Ziele

Die Grundeigentümer des Areals Unterfeld Nord stehen der im Richtplan geforderten baulichen Verdichtung kritisch gegenüber, da aufwendige Planungsverfahren mit offenem politischem Ausgang befürchtet werden.

Der Gemeinderat kann die Befürchtungen der Grundeigentümer teilweise nachvollziehen. Es wurde daher ein dem Arbeitsplatzgebiet angemessener planerischer Weg gesucht, mit dem:

- dem raumplanerischen Ziel der Siedlungsverdichtung entsprochen wird,
- eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt wird,
- Rechtssicherheit und schlanke Verfahren gewährleistet werden.

Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

Für das Gebiet Unterfeld Nord wird daher auf der Basis des heute rechtskräftigen Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen. Dieser Zonentyp besitzt im Vergleich zu einer konventionellen Arbeitszone den Vorteil, dass in der Bauordnung besondere Regelungen getroffen und so eine qualitätsorientierte Verdichtung gesichert werden kann.

Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst:

- Zonenplan
Umzonung des Gebiets von der Reservebauzone Arbeitszone AD in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord / Aufhebung der Bebauungspflicht für öffentliche Freiräume
- Bauordnung
Neuer Artikel 36b sowie Situationsplan im Anhang 5 der Bauordnung, redaktionelle Anpassung der Artikel 5 und 44







4.2 Anpassung Zonenplan

Gültige Zonierung

Nachfolgender Plan zeigt den heute rechtskräftigen Zonenplan. Das Gebiet Unterfeld Nord ist der Reservebauzone Arbeitszone AD (RB AD) zugewiesen. Zudem ist das Gebiet mit einer Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume überlagert.

Heutiger Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung



Bauzonen

	Wohn- und Arbeitszone (AZ 0.9)
	Wohn- und Arbeitszone (BZ 5.0)
	Reserve-Bauzone (BZ 5.0)
	Reserve-Bauzone (BZ 5.0)
	Arbeitszone (BZ 5.0)
	Reserve-Bauzone

Nicht-Bauzonen

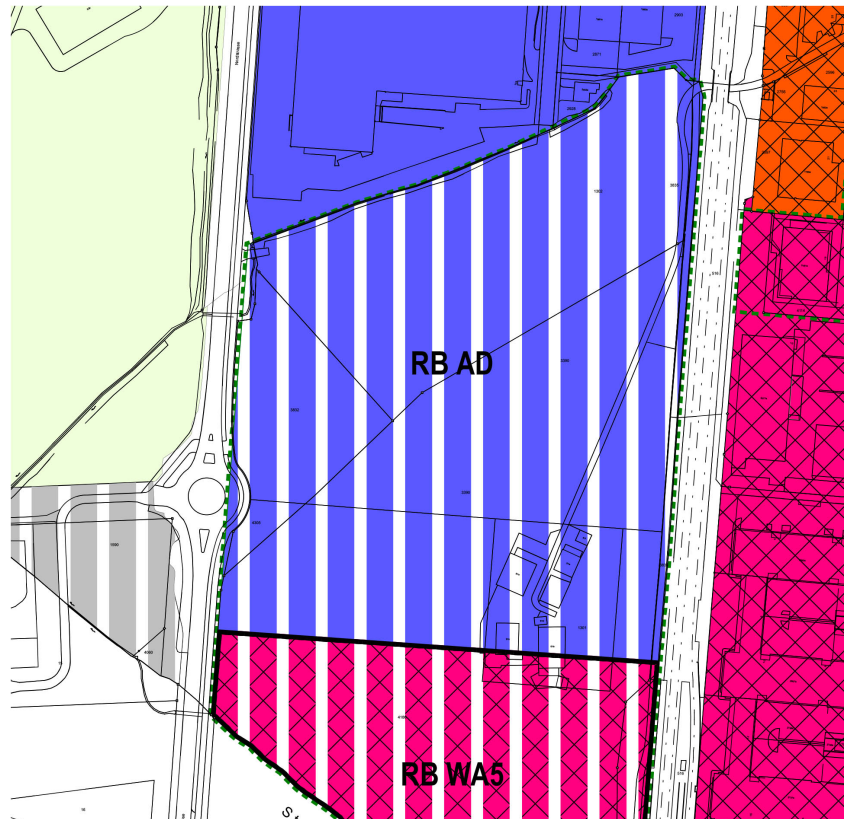
	Landwirtschaftszone
---	---------------------

Überlagernde Festlegungen

	Bebauungsplanpflicht allgemein
	Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume (vgl. § 11 Abs. 5 Bauordnung)

Weitere Informationen

	Verkehrsfläche / Bahnareal
---	----------------------------



Beantragte Zonierung

Der Gemeinderat beantragt, das Gebiet Unterfeld Nord (Fläche rund 37'920 m²) von der Reservebauzone Arbeitszone AD (RB AD) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord (BsV) umzuzonen.



Die bestehende "Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume" wird im nördlichen Teilgebiet durch die neue Bauordnungsbestimmung § 36b abgelöst. Die Erstellung der Quartierfreiräume wird zudem privatrechtlich sichergestellt.

Die Zonierung des Gebiets Unterfeld Süd ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Sie wird im Rahmen eines separaten Verfahrens gestützt auf die kantonale Richtplanvorgabe überprüft.



Neuer Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung

Inhalt des Beschlusses

Bauzonen

-  Bauzone mit speziellen Vorschriften - Unterfeld Nord
-  Reserve-Bauzone (BZ 5.0)

Überlagernde Festlegungen

-  Bebauungsplanpflicht allgemein
-  Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume (vgl. § 11 Abs. 5 Bauordnung)

Unveränderter Inhalt

Bauzonen

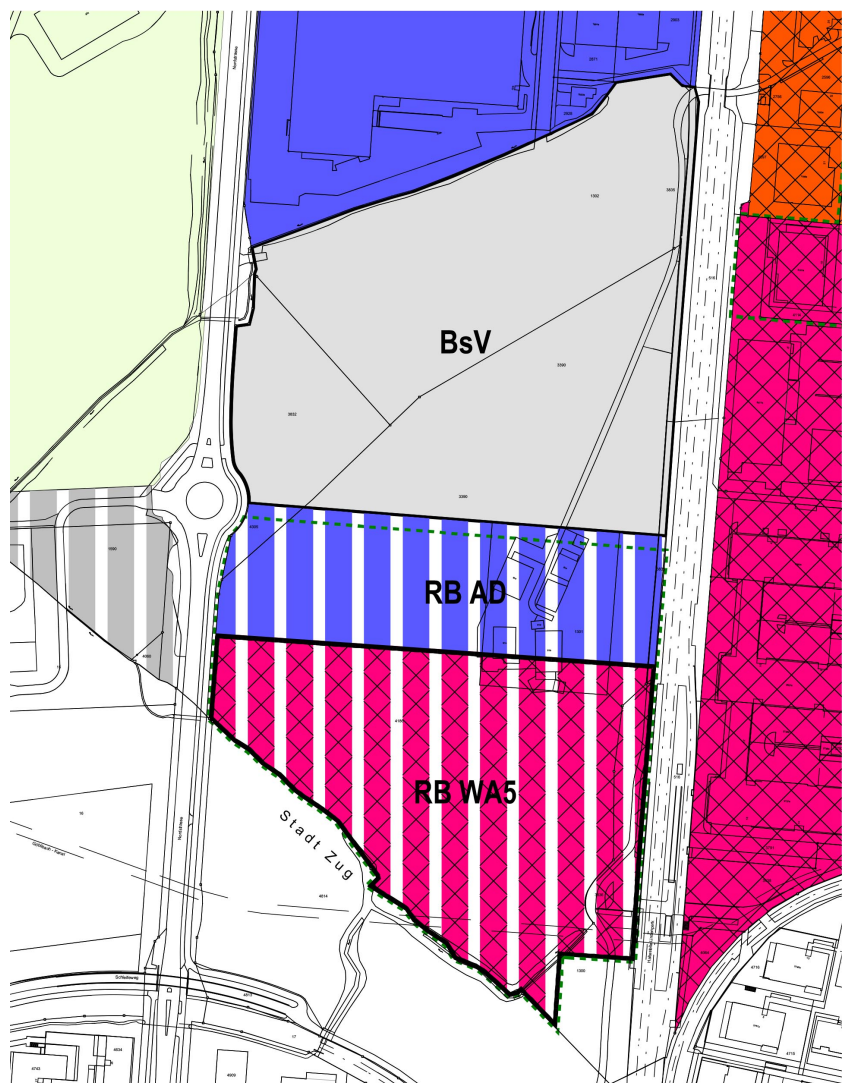
-  Wohn- und Arbeitszone (AZ 0.9)
-  Wohn- und Arbeitszone (BZ 5.0)
-  Reserve-Bauzone (BZ 5.0)
-  Arbeitszone (BZ 5.0)
-  Reserve-Bauzone

Nicht-Bauzonen

-  Landwirtschaftszone

Weitere Informationen

-  Verkehrsfläche / Bahnareal



4.3 Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

Beantragter § 36b

Die Bauordnung der Gemeinde Baar wird um einen neuen § 36b wie folgt ergänzt.

Neuer § 36b (Auszug Bauordnung)

§ 36b Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

¹ Die Arbeitszone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord bezweckt eine baulich verdichtete Nutzung der Grundstücke und die Sicherstellung einer guten Freiraumqualität.

² Die Baumassenziffer beträgt maximal 7.0 m³/m².

³ Im Rahmen von Bauvorhaben, welche das zulässige Nutzungsmass nicht ausschöpfen, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baumassenziffer von mindestens 6.5 m³/m² auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten als überzeugende Gesamtlösung realisiert werden kann.

⁴ Die maximale Fassadenhöhe/Firsthöhe beträgt 23.5 m.

⁵ Es gelten folgende Anforderungen:

- Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein;
- es sind mindestens 2 öffentlich zugängliche Quartierfreiräume zu realisieren;
- innerhalb des Verbindungskorridors sind ökologisch wertvolle Flächen anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften sind;
- die Grundstücke sind zweckmässig und rationell zu erschliessen. Es ist eine Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen. Überdies ist entlang des Neuhofgrabens eine Fuss- und Velowegverbindung zu realisieren;
- das zulässige Parkplatzangebot ist in Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes zu reduzieren. Mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen sind die Autoabstellplätze in Gebäude zu integrieren.

Der Situationsplan im Anhang 5 der Bauordnung enthält zu diesen Anforderungen ergänzende Festlegungen. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen in einem Quartiergestaltungsplan, der als Ausführungsrichtlinie gilt.

⁶ Im Rahmen von Bebauungsplänen sind eine Baumassenziffer von max. 8.0 m³/m² sowie punktuell Gebäude mit Fassadenhöhen/Firsthöhen von max. 29 m zulässig.

⁷ Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss § 31 und § 44 für die Arbeitszone AD.

Erläuterung des Artikels 36b

Nachfolgend werden die Bestimmungen zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord erläutert.

Zu Absatz 1 Zweck

Absatz 1 definiert den Zonenzweck im Sinne der kantonalen Richtplanfestlegungen für die Verdichtungsgebiete.

Zu Absatz 2 und 3 Dichte

Die städtebauliche Studie hat gezeigt, dass im Gebiet Unterfeld Nord eine Baumassenziffer 7 m³/m² gut umgesetzt werden kann. Im Interesse der haushälterischen Bodennutzung wird eine Mindestdichte von 6.5 m³/m² in der Bauordnung verankert. Den Grundeigentümern ist es freigestellt, im Rahmen von Bauvorhaben entsprechend den Projektabsichten tiefere bauliche Dichten zu realisieren, wenn die Mindestdichte zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann.

Zu Absatz 4 Gebäudehöhe

Grundsätzlich sollen sich die Gebäudehöhen im Gebiet Unterfeld Nord an den Siedlungshöhen in der Nachbarschaft orientieren. Die Fassadenhöhe und die Firsthöhe werden in Abweichung zur bestehenden Arbeitszone mit identischem Mass 23.5 m geregelt. Damit werden kubische Gewerbebauten erleichtert und Attikalösungen nicht gefördert. Zudem wird der Spielraum für die Anordnung der Baumasse erhöht.

Punktuell sollen auch Gebäude bis 29 m Höhe realisiert werden können. Zur Sicherstellung von überzeugenden Lösungen ist dazu jedoch ein Bebauungsplan zu erlassen (siehe Erläuterungen zu Abs. 6).

Zu Absatz 5
Qualitätssicherung

Gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan sind die gewonnenen Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie zur Erzielung einer qualitätsorientierten Entwicklung im Zonenplan zu sichern. Absatz 5 definiert die wichtigsten Vorgaben, die im Rahmen der privaten Arealplanungen zu beachten sind. Der Situationsplan im neuen Anhang 5 der Bauordnung dient der räumlichen Verortung dieser Vorgaben und bildet einen integralen Bestandteil zur Bauordnungsbestimmung. Überdies sind die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord im Sinne einer behördenverbindlichen Richtlinie zu beachten.

Das zulässige Parkplatzangebot ist gemäss den Vorgaben im Strassenplan zu reduzieren (PP-Mindestbedarf nach VSS 640 281 multipliziert mit dem Abminderungsfaktor 0.75).

Zu Absatz 6
Zusätzliche Verdichtung

Absatz 6 definiert die planerischen Voraussetzungen für eine weiterführende Erhöhung der baulichen Dichte auf eine Baumassenziffer von max. $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Punktuell sollen Gebäude bis max. 29 m realisiert werden können, was im Interesse des Freiraumangebots ist. Insbesondere die Grundstücke, die an den Verbindungskorridor grenzen, profitieren von dieser Erleichterung, da die Bebaubarkeit durch den GVRZ-Kanal und den naturnah zu gestaltenden Verbindungskorridor eingeschränkt wird. Diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten können nur beansprucht werden, wenn ein Bebauungsplan erarbeitet wird.

Solche Bauvorhaben müssen wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise besitzen. § 32 Abs. 2 PBG definiert die diesbezüglichen Anforderungen.

Das im Entwurf vorliegende neue PBG sieht vor, dass Bebauungspläne, welche weniger als 20% Mehrnutzung sowie maximal 2 zusätzliche Vollgeschosse ermöglichen, in der Kompetenz des Gemeinderats erlassen werden können.

Gemäss der Auffassung des Gemeinderats handelt es sich bei der Erhöhung der Baumasse von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und die Erhöhung der Gebäudehöhe von 23.5 m auf 29 m um unwesentliche Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften. Daher geht der Gemeinderat davon aus, dass eine allfällige Erhöhung der Baumasse und der Gebäudehöhe bereits heute mit Bebauungsplänen im einfachen Verfahren gemäss PBG umgesetzt werden kann.

Voraussetzung für dieses einfache Verfahren ist, dass die Bau- und die Baukommission diesem Verfahren zustimmt und zu den Bebauungsplänen keine Einwendungen eingehen oder Einwendungen ohne Benachteiligung Dritter gütlich beigelegt werden können (§ 40 PBG).

Zu Absatz 7
Nutzweise und weitere Bestimmungen

Wo in der Bauzone mit speziellen Vorschriften nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen von § 31 und § 44 BO.

Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der Bestimmungen für die Arbeitszonen (§ 31 BO). Die Geschosshöhe ist nicht beschränkt (§ 44 BO). Die Gebäudelänge ist frei (§ 44 BO). Es gelten die Grenzabstandsvorschriften der Arbeitszone AD (§ 31 Abs. 7 und § 44 BO).

4.4 Weitere Anpassungen in der Bauordnung

Redaktionelle Änderungen

Die Einführung der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord erfordert redaktionelle Anpassungen in der Wegleitung zu § 5 BO (Zonenplan) sowie § 44 BO (Vorschriften für die Einzelbauweise). Diese Anpassungen sind nachfolgend rot dargestellt.

Wegleitung zu § 5 BO
Zonenplan

§ 5 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich in verschiedene Zonen auf.

Wegleitung zu § 5:

Für die im Zonenplan enthaltenen Ortsbildschutzzonen gelten die folgenden grundeigentümerverbindlichen Ortsbildschutzzonenpläne:

- Zentrum Kirche
- Zentrum Rathaus
- Blickensdorf
- Inwil
- Allenwinden

Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord gelten ergänzend zum § 36b die Festlegungen des Anhang 5 der Bauordnung.

Artikel 44
Vorschriften für die Einzelbauweise
(Auszug)

Zone	Geschosshöhe max.	Fassadenhöhe max. m	Firsthöhe max. m	Gebäudelänge max. m	Grenzabstand klein ¹⁾ min. m
AD / 5.0	-	20	23.5	- ¹⁰⁾	4 / 8 ⁷⁾ ¹⁰⁾
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36 und § 36b BO				

Zone	Grenzabstand gross ¹⁾ min. m	AZ ⁵⁾ max.	BZ max.	Wohnanteil min. %	Gewerbeanteil min. %
AD / 5.0	4 / 8 ³⁾ ⁷⁾ ¹⁰⁾	-	5.0	- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36 und § 36b BO				

¹⁾ Die Abstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone

³⁾ Grösserer Abstand gilt bei Büros, kleinerer Abstand bei Gewerbe und Industrie

⁷⁾ Siehe § 31 Abs. 7 BO






¹⁰⁾ Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

Neuer Anhang 5 BO Situationsplan






Ein Situationsplan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord enthält ergänzende Festlegungen zur neuen Bauordnungsbestimmung. Dieser wird im Anhang 5 der Bauordnung eingefügt.

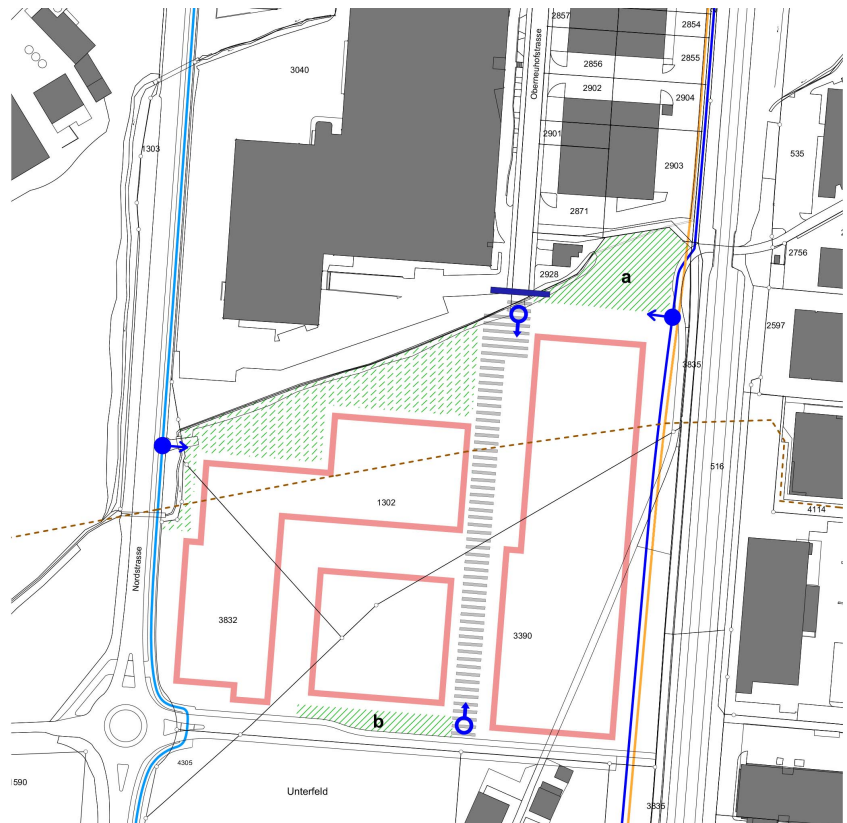
Festgelegt werden:

- die schematische Lage der beiden öffentlich zugänglichen Quartierfreiräume und deren Flächen;
- die naturnah zu gestaltenden Flächen entlang des Oberneuhofgrabens (Verbindungskorridor gemäss Richtplan S+L);
- die anzulegende Verbindung zur Oberneuhofstrasse, die einen späteren Busbetrieb ermöglicht, für den motorisierten Individualverkehr jedoch gesperrt wird;
- die neu zu erstellende Fuss- und Veloverbindung entlang des Verbindungskorridors (siehe Richtplan S+L) respektive dessen Anschlusspunkte an das bestehende Wegnetz.

-  Öffentliche zugängliche Quartierfreiräume (Abgrenzung schematisch) (Flächen: a = 1'350 m², b = 500 m²)
-  Ökologisch wertvolle Flächen ca. 2'700 m² (Abgrenzung schematisch)
-  Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr (Abgrenzung schematisch)
-  Öffentliche Fuss- und Veloverbindung (Breite min. 3 m)
-  Sperrung Durchgangsverkehr (MIV)

Informationsinhalt

-  Baufelder gemäss QGP Unterfeld Nord
-  Interessenlinie SBB
-  Kantonale Radroute bestehend / geplant
-  Bestehender Fuss- und Radweg
-  GVRZ Kanal



5 Weitere Planungsmittel

5.1 Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord

Koordiniertes Verfahren

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord sowie die vorliegende Revision der Bauordnung und des Zonenplans sind inhaltlich koordiniert. Die Planungen wurden gleichzeitig öffentlich aufgelegt und der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

Im Unterschied zur Nutzungsplanung ist der Quartiergestaltungsplan ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Die Festsetzung erfolgt mit Beschluss durch den Gemeinderat. Eine kantonale Genehmigung ist nicht erforderlich.

Der Quartiergestaltungsplan wurde freiwillig dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet. Im Rahmen dieser Anhörung wurde geprüft, ob kantonale Anliegen durch die Planfestlegungen tangiert sind.

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord besteht aus einem Situationsplan, Handlungsanweisungen und einem erläuternden Bericht. Detaillierte Informationen können diesen Dokumenten entnommen werden.

5.2 Anpassung Baulinie Nordstrasse

Ausgangslage

Baulinien definieren den Abstand der oberirdischen sowie unterirdischen Gebäude gegenüber den Strassenrändern und gehen den kantonalen (6 m) sowie kommunalen (4 m) Strassenabstandsvorschriften vor.

Die Baulinien entlang der heutigen Nordstrasse dienen der Raumsicherung für einen allfälligen Strassenausbau.

Im südlichen Bereich der Nordstrasse halten die Baulinien einen Strassenraum mit einer Breite von 32.0 m frei.

Im Norden misst der Baulinienraum 40.0 m und schränkt damit die Bebaubarkeit des Gebiets Unterfeld Nord unnötig ein.

Hinweis auf die kantonalen Stellungnahmen

In der Stellungnahme vom 12. Februar 2016 hat der Kanton gegen die vorgesehene Anpassung der Baulinie entlang der Nordstrasse keine Einwände eingebracht.

Im Juli/August 2017 erfolgte eine zweite Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt. Demgemäss soll im Bereich des Kreisels eine Arkadenbaulinie geprüft werden, wie dies auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisels im abgelehnten Bebauungsplan Unterfeld vorgesehen war. Aus städtebaulicher Sicht ist nach Auffassung der Gemeinde eine Arkadenbaulinie in der Arbeitszone jedoch nicht angezeigt. Sofern der Kanton mit einer Arkadenbaulinie mehr Raum beim Kreisel sichern will, wäre eine Arkadenbaulinie aus Sicht der Gemeinde denkbar. Der Spielraum, ein Gebäude näher an den Kreiseln zu platzieren, soll jedoch beibehalten werden.

Die im Situationsplan dargestellte Baulinie basiert auf dem ursprünglichen Revisionsvorschlag, der durch den Kanton im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Nahbereich der Nordstrasse positiv beurteilt wurde (Vernehmlassung vom 12.2.2016).

5.3 Strassenplan

Ausgangslage

Das Gebiet Unterfeld soll künftig durch eine neue Strasse ab dem Kreisel ab der Nordstrasse erschlossen werden. Der dafür nötige Raum wird gestützt auf § 31 PBG durch den Erlass eines gemeindlichen Strassenplans gesichert.

Strassenpläne dienen neben der Raumsicherung auch der Festlegung der Gestaltung des Verkehrsraums.

Neuer Strassenplan

Damit die beiden Planungsgebiete Unterfeld Nord und Süd unabhängig voneinander überbaut werden können, wird auf der Basis des vorliegenden Betriebs- und Gestaltungskonzepts ein Strassenplan festgesetzt. Die Strassengeometrien und technischen Anforderungen wurden zudem in einem Vorprojekt vertieft, welches dem Kanton zusammen mit der Bebauungsplanung Unterfeld Süd zugestellt wurde.

Die Lage der Strassenlinie entspricht den projektierten Strassenrändern.

Festlegungen

Zusätzlich zum erforderlichen Landbedarf für die Basiserschliessung werden im Strassenplan auch die auf die Verkehrskapazitäten des übergeordneten Strassennetzes abgestimmten zulässigen Parkplatzangebote festgelegt.

Die Kapazität wurde im Rahmen des vom Stimmvolk abgelehnten Bebauungsplans Unterfeld (Gebiet Süd) vom Verkehrsingenieurbüro TEAMverkehr ermittelt.

Infolge der beschränkten Leistungsreserven auf der Nordstrasse wird für das Gebiet Unterfeld Nord das Parkplatzangebot folgendermassen festgelegt:

- In einem ersten Schritt wird aufgrund der effektiven Nutzfläche das minimale Parkplatzangebot gemäss VSS-Norm 640 281 ermittelt.
- In einem zweiten Schritt wird das resultierende Mindestangebot mit einem Faktor 0.75 reduziert.

Damit wird eine übermässige Belastung der Nordstrasse durch die Überbauung des Gebiets Unterfeld verhindert.

Im Gebiet Unterfeld Süd wird voraussichtlich der gleiche Abminderungsfaktor festgelegt, was im Rahmen der neu zu startenden Gebietsplanung Unterfeld Süd verifiziert und im Strassenplan mit separatem Beschluss verankert wird.

Abstellflächen für weitere "Motorfahrzeuge"

Von der Parkplatzregelung ausgenommen sind Ausstellungs-, Reparatur- oder Kundenfahrzeuge von Garagenbetrieben sowie Abstellflächen für nicht immatrikulierte Fahrzeuge (z.B. Oldtimerfahrzeuge), Wohnwagen o.ä.

6 Verträge

6.1 Basiserschliessung Unterfeld

Vorvertrag wurde bereits
unterzeichnet

Als Basiserschliessung wird die Stichstrasse ab der Nordstrasse bezeichnet, die durch die Grundeigentümer im Norden und im Süden des Unterfelds gemeinsam benötigt wird.

Die Basiserschliessung umfasst die eigentliche Strasse sowie die dazugehörigen Gehwege und den Wendebereich.

Damit die Strasse unabhängig von den Gebietsplanungen Unterfeld Nord und Süd realisiert und die Grundstücke neu parzelliert werden können, haben die Grundeigentümer einen Vorvertrag unterzeichnet.

Dieser regelt die Einzelheiten, damit der Bau der Strasse durch einen bauwilligen Grundeigentümer ausgelöst werden kann.

6.2 Erschliessungsvertrag Unterfeld Nord

Vorvertrag wird vor der
öffentlichen Auflage unter-
zeichnet

Parallel zum Quartiergestaltungsplanverfahren Unterfeld Nord ist auch die Feinerschliessung der im Perimeter liegenden Baugrundstücke in einem Vertrag zu regeln, damit die Grundstücke baureif im Sinne der gesetzlichen Vorgabe werden.

Zur Ablösung der Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume muss zudem die Erstellung und der Unterhalt der Quartierfreiräume vertraglich gesichert sein.

Dazu liegt ein Vorvertrag mit Vereinbarungen zur Landumlegung, Kostenregelung und Begründung von Dienstbarkeiten zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Baar vor, der durch die Parteien unterzeichnet wurde.

7 Beurteilung der Auswirkungen

Umsetzung der kantonalen Richtplanvorgabe

Gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz sind die Siedlungen vermehrt im Bereich der bereits gut erschlossenen Lagen zu entwickeln. Die vorliegende Revision trägt diesem Grundsatz Rechnung und setzt die im kantonalen Richtplan geforderte Verdichtung für das Gebiet Unterfeld Nord um.

Die Teilrevision entspricht damit dem übergeordneten raumplanerischen Ziel, die zur Verfügung stehenden Bauzonen haushalterisch zu nutzen.

Da die Grundstücke heute noch nicht überbaut sind, kann eine höhere Baumasse zielführender und einfacher umgesetzt werden als in einem bereits überbauten Gebiet.

Arbeitsplatzdichte

Die Teilrevision der Nutzungsplanung leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Arbeitsplatzdichte an einer gut erschlossenen Lage.

Mit der Erhöhung der baulichen Dichte von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wird im Arbeitsplatzgebiet eine zusätzliche Kapazität für die Ansiedlung von rund 300 Arbeitsplätzen geschaffen. Dieser Wert ist jedoch abhängig von den Branchen, die sich für diesen Standort entscheiden werden.

Wachstum

Die Gemeinde Baar steuert die bauliche Entwicklung mit Reservebauzonen. Mit dieser Teilrevision wird das Gebiet von der Reservebauzone in eine definitive Bauzone überführt. Der Zeitpunkt entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen, wie sie in der Wegleitung zur Bauordnung 2005 verankert sind.

Zurzeit besteht eher eine tiefe Nachfrage nach Büroflächen. In diesem Umfeld ist davon auszugehen, dass das Gebiet in Etappen überbaut wird, wobei offen ist, bis wann das Gebiet Unterfeld Nord überbaut sein wird.

Entwicklungsspielraum

Die Baufelder sind im Anhang 5 der BO im Interesse des Projektierungsspielraums nicht verbindlich festgelegt. Die Baufeldflächen können daher zusammengelegt werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen gewünscht wird. Dies ermöglicht auch die Ansiedlung von Grossbetrieben.

Qualitätssicherung

Die Volumenstudie zeigt, dass im Gebiet Unterfeld Nord eine hohe bauliche Dichte unter qualitätssichernden Massnahmen ortsbildverträglich umgesetzt werden kann. Gebäude mit einer Firsthöhe von 23.5 m können bereits heute in der Arbeitsplatzzone AD umgesetzt werden. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Umfeld. Höhere Gebäude bis 29 m setzen den Erlass eines Bebauungsplans voraus, wobei die qualitativen Mehranforderungen gemäss den Bestimmungen des PBG zu erbringen sind.

Zur Sicherstellung einer guten Siedlungs- und Freiraumqualität werden in der Bauordnung die wesentlichen Anforderungen verankert, die im Rahmen von Bauvorhaben zu erfüllen sind.

Quartierfreiräume

Die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord sichert grundeigentümergebunden den Bau von zwei öffentlich zugänglichen Quartierfreiräumen (Total min 1'850 m²). Deren Erstellung und Finanzierung zulasten der Grundeigentümer wird zudem vertraglich sichergestellt. Damit wird der heutigen Bebauungsplanpflicht für Freiräume entsprochen und diese Pflicht erfüllt.

Die Quartierfreiräume werden an gut für die Allgemeinheit zugänglichen Lagen realisiert.

Siedlungsökologie

Im dichten Arbeitsplatzgebiet sind überdies naturnah gestaltete Flächen anzulegen (min. 2'700m²), womit ein Beitrag zur Steigerung der Siedlungsökologie geleistet wird. Sie sind folgerichtig innerhalb des mit Baulinien gesicherten Verbindungskorridors entlang der markanten Bestockung längs des Oberneuhofgrabens zu realisieren.

Verkehrerschliessung

Die im Strassenplan festgelegte und vertraglich gesicherte Basiserschliessung entspricht den Vorgaben im kommunalen Richtplan Verkehr.

Das im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord bezeichnet Feinerschliessungsnetz trägt einer Etappierung des Baugebiets Rechnung und besitzt somit eine hohe Flexibilität für die weitere Arealplanung.

Die Planung sichert den Bau einer Nord-Süd-Achse, die eine städterbauliche Funktion besitzt und im Unterfeld Süd fortgeführt werden soll. Entlang dieser Nord-Süd-Achse ist eine Baumreihe zu pflanzen, was vertraglich gesichert ist.

Verkehr

Im Strassenplan zur Basiserschliessung wird sichergestellt, dass zur Bemessung des Parkplatzangebots für das Gebiet Unterfeld Nord der Parkplatz-Mindestbedarfs nach VSS-Norm 640 281 um den Faktor 0.75 abzumindern ist. Somit darf in Abstimmung auf die Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Nordstrasse nur ein reduziertes Parkplatzangebot realisiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Unterfeld Süd wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Nordstrasse/Basiserschliessung untersucht. Das Gebiet Unterfeld Nord wurde in die Betrachtung einbezogen. Im Verkehrsgutachten wurde angenommen, dass im Gebiet 70'000 m² Büronutzflächen entstehen.

Unter Berücksichtigung der guten ÖV-Anbindung des Gebiets wären gemäss der VSS-Norm 640 281 zwischen 700 (min.) und 1'050 (max.) Parkplätze zu erstellen. Der Minimalwert (700 PP) ist aufgrund der beschränkten Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Nordstrasse um den Faktor 0.75 zu reduzieren (analog Gebiet Unterfeld Süd). Daraus resultiert ein maximales PP-Angebot von 520 Parkplätzen, wenn 70'000 m² Bürofläche realisiert werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist mit dieser Anzahl Parkplätze ausgereizt.

Die in dieser Verdichtungsstudie abgeschätzte Geschossfläche bei einer Baumassenziffer 8.0 (rund 65'000 m²) entspricht somit der Grössenordnung des Nutzflächenpotenzials, welches dem Verkehrsgutachten zugrundegelegt wurde (70'000 m²).

Hierbei handelt es sich um eine Modellbetrachtung. Das effektive Parkplatzangebot kann erst gestützt auf konkrete Bauvorhaben, die darin vorgesehenen Nutzflächen und die Nutzungsart abschliessend bestimmt werden.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen (Innentwicklung) setzt flächeneffiziente Erschliessungslösungen voraus. Eine Verlagerung des Modalsplits vom flächenintensiven MIV in Richtung des flächensparenden ÖV-/Langsamverkehrs ist daher längerfristig unumgänglich. Die vorgesehene PP-Regelung entspricht diesem Grundsatz. Es wird sichergestellt, dass trotz Verdichtung keine höhere Anzahl Parkfelder erstellt wird, als dies in der heutigen Zone erlaubt wäre. Der durch die Verdichtung zusätzlich erzeugte Verkehr wird nicht über den motorisierten Individualverkehr abgewickelt.

Energie

Nach § 1a Energiegesetz gelten bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord kommen diese Anforderungen nicht zum Ansatz.

Auf der Stufe Nutzungsplanung können noch keine Aussagen zur künftigen Energieversorgung der Grundstücke getroffen werden. Eine nachhaltige Energielösung ist im Rahmen der jeweiligen Detailplanungen sicherzustellen. Anzustreben ist ein Anschluss an das geplante Seewasserwärmenetz der WWZ, zumal sich das Unterfeld Nord im geplanten Versorgungsgebiet befindet.

Lärm

Gestützt auf Art. 30 LSV muss im Gebiet der Planungswert eingehalten werden. Für die Arbeitszone AD gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Massgebliche Lärmquellen sind die Nordstrasse und die Bahn.

Lärmbeurteilung im Rahmen des UVB Unterfeld Süd

Im Rahmen der Gebietsplanung Unterfeld Süd wurde basierend auf den im Bebauungsplan Unterfeld vorgesehenen Baufeldern und Nutzungen ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt (UVB, abschliessende Voruntersuchung, 9.9.2015). Im Unterschied zum Unterfeld Süd sind im nördlichen Gebiet keine Wohnnutzungen erlaubt. Das südliche Gebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III. In dieser Empfindlichkeitsstufe gelten für Betriebsräume um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte (Art. 42 LSV).

Die nachfolgenden Beurteilungen im UVB für die Lärmbelastung von Betriebsräumen lassen sich auf das Gebiet Unterfeld Nord übertragen, da die Gebäude in vergleichbaren Abständen zu den Lärmquellen angeordnet werden können und gemäss Art. 42 LSV in beiden Gebieten bei Betriebsräumen die gleichen Belastungsgrenzwerte gelten.

Beurteilung Strassenlärm (Kap. 4.4.2 UVB)

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sind längs der Nordstrasse kritische Lärmbelastungen zu erwarten.

Im UVB wurde festgehalten, dass der Planungswert für Betriebsräume im massgebenden Zeitraum tagsüber längs der Nordstrasse überall eingehalten wird. Bei konventioneller betrieblicher Nutzung (Büro, Gewerbe, Dienstleistung) sind längs der Nordstrasse keine lärmrechtlichen Einschränkungen erforderlich.

Beurteilung Eisenbahnlärm (Kap. 4.4.3 UVB)

Der östliche Bereich des Planungsgebiets wird durch den Lärm der SBB-Linie Baar–Zug belastet. Die Belastung ist jedoch bedeutend kleiner als die an der Nordstrasse.

Gemäss UVB können die Planungswerte im SBB-seitigen Teil des Unterfelds bei Betriebsräumen eingehalten werden. Bzgl. Eisenbahnlärm sind keine lärmrechtlichen Einschränkungen erforderlich.

Gemeindefinanzen

Die im Situationsplan im Anhang 5 der Bauordnung bezeichnete Fuss- und Veloverbindung basiert auf einer Festlegung im kommunalen Richtplan Verkehr. Sie besitzt eine übergeordnete Netzfunktion und wird durch die Gemeinde finanziert.

Ansonsten gehen sämtliche Kosten für die Infrastrukturanlagen einschliesslich der Quartierfreiräume zulasten der Grundeigentümer.

Planungsmehrwert

Der Kanton setzt im Rahmen der laufenden Revision des PBG's die eidgenössische Vorgabe zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten um. Die Revision ist noch nicht in Kraft. Gemäss der aktuellen Revisionsvorlage wäre für die geplante Aufzonung des Gebiets Unterfeld Nord keine Mehrwertabgabe zu leisten.

Fazit

Die vorliegende Teilrevision für das Gebiet Unterfeld Nord entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Verdichtung und haushalterischen Bodennutzung.

8 Mitwirkung

8.1 Informelle Mitwirkung der Grundeigentümer

Einladung zur Stellungnahme

Die Gemeinde Baar hat die Grundeigentümer eingeladen, zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen.

Die Grundeigentümer haben sich in einem gemeinsamen Schreiben vom 2. August 2017 grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord geäußert und die Möglichkeit zur grundstücksweisen Realisierung einer höheren Dichte begrüßt.

Es wurden mehrere Änderungsbegehren gestellt. Die Anträge, die nicht berücksichtigt werden konnten, sind nachfolgend kommentiert.

Parkplatzangebot

Aus Sicht der Grundeigentümer soll im Gebiet Unterfeld Nord eine Bandbreite von 540 bis 860 Parkfelder erstellt werden dürfen.

Es sei auch der Hinweis zu machen, dass die neuen verkehrstechnischen Entwicklungen berücksichtigt werden sollen.

Es sei zudem festzuhalten, dass Stellplätze für Ausstellungs- und Garagenfahrzeuge nicht an die Zahl der zulässigen Parkplätze angerechnet werden.

Gemeindliche Stellungnahme

Im Verkehrsbericht zum Bebauungsplan Unterfeld wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Nordstrasse beurteilt (TEAMverkehr, 9. September 2015). Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung im Gebiet Unterfeld Nord, wobei eine Verdichtung der Grundstücke in der Grössenordnung der vorliegenden Aufzonung angenommen wurde. Gestützt auf diese Gesamtbetrachtung wurde für beide Gebiete ein Abminderungsfaktor zum Ansatz gebracht, der rund 75% des VSS-Minimums entspricht (gemäss Plausibilisierung Bericht TEAMverkehr Seite 17). Gestützt auf diese Leistungsberechnung wurde das zulässige Parkplatzangebot respektive der Abminderungsfaktor bereits im damaligen Entwurf des Strassenplans verankert. Dieser Mechanismus entspricht überdies der kantonalen Haltung als Genehmigungsinstanz der Planung.

Vor diesem Hintergrund besteht auch künftig kaum Spielraum zur Erhöhung des Parkplatzangebots, zumal das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und die Gesamtverkehrsleitung auf den Strassen auch mit grossem finanziellen Einsatz nur schwer erhöht werden kann.

Strassensperrung an der Oberneuhofstrasse

Gemeindliche
Stellungnahme

Die Gemeinde stimmt hingegen zu, dass Stellplätze für Ausstellungs- und Garagenfahrzeuge nicht zu den Pflichtparkplätzen zählen. Dies muss in der BO jedoch nicht speziell geregelt werden.

Ein Grundeigentümer lehnt den Eintrag "Sperrung Durchgangsverkehr (MIV)" auf der Höhe der Oberneuhofstrasse im Situationsplan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord ab.

Gemäss dem rechtskräftigen kommunalen Verkehrsplan ist die Erschliessungseinheit Unterfeld über den bestehenden Kreisel an der Nordstrasse (Höhe Unterwerk) an das übergeordnete Strassennetz anzuschliessen.

Der Kreisel Neuhof besitzt im Vergleich zum Kreisel Unterfeld ein grösseres Einzugsgebiet und eine schlechtere Verkehrsqualität. Es ist daher nicht erwünscht, dass Fahrzeuge vom Unterfeld über die Oberneuhofstrasse beim Neuhofkreisel auf die Nordstrasse fahren, da der Neuhofkreisel keine Leistungsreserven besitzt. Zudem würde dadurch die Qualität des Verbindungskorridors mit Radwegverbindung geschmälert. Die bereits im QP Unterfeld Nord verankerten Freiraumqualitäten und Verkehrssicherheitsaspekte würden dadurch in Frage gestellt.

Die im kommunalen Verkehrsplan festgelegten Anschlusspunkte und die damit sichergestellte Verkehrsverteilung ist aus gemeindlicher Sicht weiterhin richtig. Am Eintrag wird festgehalten.

Verzicht auf kantonale Vor- prüfung des QGP

Gemeindliche
Stellungnahme

Der Quartiergestaltungsplan sei nicht dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen, da dazu keine Rechtsgrundlage bestehe.

Es findet keine kantonale Vorprüfung statt. Hingegen wurde der QGP bereits dem Kanton zur informellen Stellungnahme unterbreitet. In dieser Anhörung wurde geprüft, ob kantonale Interessen berührt sind.

8.2 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung im Gebiet Unterfeld Nord wurde durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 11. Dezember 2017 enthält einen Vorbehalt zum neuen Anhang 5 der Bauordnung (Situationsplan BsV Unterfeld Nord). Dieser Vorbehalt wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen berücksichtigt, womit der Kanton die Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

Die zusätzlich vom Kanton im Zuge der Vorprüfung abgegebenen Empfehlungen und Hinweise wurden durch die Gemeinde geprüft. Wo möglich und sinnvoll wurden die Revisionsunterlagen entsprechend ergänzt und angepasst.

Nachfolgend sind der Vorbehalt des Kantons und die vorgenommene Änderung im Anhang 5 der Bauordnung aufgeführt.

Vorbehalt Teilrevision Bauordnung – Anhang 5

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 Legendeeintrag anzupassen.

Folgerung für die Teilrevision Bauordnung – Anhang 5

In der Legende sowie im Situationsplan wird der Weg entlang der Nordstrasse neu als „Fuss- und Radweg bestehend“ bezeichnet.

8.3 Öffentliche Auflage

Ergebnis der öffentlichen Auflage

Die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans wurde vom 5. Januar bis 5. Februar 2018 öffentlich aufgelegt. Zudem fand am 9. Januar 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Auflage erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung zum Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord. Innert der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein. Im Folgenden werden die Einwendungspunkte mit den wichtigsten Begründungen der Einwender und Einwenderinnen aufgeführt. Bezüglich der detaillierten Stellungnahme wird auf die Abstimmungsbroschüre zur Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2018 verwiesen:

Antrag 1

Silvia Merz-Rogenmoser und Marcel
Rogenmoser, Kirchmattweg 13, Baar

Zusammengefasste Stellungnahme des
Gemeinderats
(Vollständige Stellungnahme siehe
Abstimmungsbroschüre zur Gemeinde-
versammlung vom 13. Juni 2018)

§ 36b Abs. 5, 4. Punkt soll wie folgt ergänzt werden «Eine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zwischen Unterfeld Nord und Oberneuhofstrasse ist nicht zulässig»

Gemäss neuem § 36b Abs. 5, Punkt 4, wird bereits festgelegt, dass eine neue Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden soll. Diese Formulierung schliesst aus, dass die neue Verbindung für den MIV benutzt werden darf. Überdies wurde im ebenfalls verbindlichen Anhang 5 zur Bauordnung bei der Oberneuhofstrasse ein Signet «Sperrung Durchgangsverkehr (MIV)» aufgenommen. Eine weitere zusätzliche Formulierung, welche den MIV auf der neuen Verbindung ausschliessen will, ist deshalb nicht erforderlich und abzulehnen.

Antrag 2

Silvia Merz-Rogenmoser und Marcel
Rogenmoser, Kirchmattweg 13, Baar

Zusammengefasste Stellungnahme des
Gemeinderats
(Vollständige Stellungnahme siehe
Abstimmungsbroschüre zur Gemeinde-
versammlung vom 13. Juni 2018)

Im Rahmen von Bebauungsplänen sind eine Baumassenziffer von max. 8.0 m³ / m² sowie punktuell Gebäude mit Fassadenhöhe/Firsthöhe von max. 29 m zulässig» soll ersatzlos gestrichen werden

Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe von 29 m und der BZ von 8.0 werden verbindliche Beschränkungen für allfällige Bebauungspläne gemacht. Gemäss kantonaler Praxis kann mit Bebauungsplänen eine Nutzungserhöhung bis max. ca. 30 % erreicht werden. Mit der Vorgabe einer maximaln BZ von 8.0 wird eine Nutzungserhöhung auf rund 14% plafoniert und auch ausgeschlossen, dass dort Hochhäuser über 30 m geplant werden. Der Gemeinderat erachtet es somit als richtig, dass die Möglichkeiten, welche mit einem Bebauungsplan erreicht werden können, auf eine BZ von 8.0 und eine Gebäudehöhe von 29 m beschränkt werden. Der neue § 36b Abs. 6 soll deshalb unverändert belassen werden.

Antrag 1

Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Zug
vertreten durch Ivo Egger und Stéphanie
Vuichard

Der Raum für die Stichstrasse ab dem Kreisel, das heisst der Strassenplan, sei durch den Gemeinderat erst zu beschliessen, wenn die Planungsgrundlagen für die Gebietsplanung Unterfeld Süd rechtlich gesichert sei.

Antrag 2

Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Zug
vertreten durch Ivo Egger und Stéphanie
Vuichard

Sollte der Strassenplan vom Gemeinderat entgegen dem Antrag 1 schon vorher beschlossen werden, sei die Umweltverträglichkeit über beide Gebietsplanungen (Nord und Süd) zu prüfen.

Zusammengefasste Stellungnahme des Gemeinderats zu den beiden Anträgen (Vollständige Stellungnahme siehe Abstimmungsbroschüre zur Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2018)

Die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bezeichnet die Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Dazu zählen zum Beispiel Parkierungsanlagen für mehr als 500 Motorwagen.

Der Strassenplan sichert lediglich den Raum für die Stichstrasse, damit diese durch die Grundeigentümer gebaut werden kann. Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, damit die Grundeigentümer Bauprojekte erarbeiten können. Sofern dannzumal gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben eine Parkierungsanlage für mehr als 500 Motorfahrzeuge gebaut werden soll, ist die Umweltverträglichkeit projektbezogen zu prüfen.

Die Planungseinheiten Unterfeld Nord und Unterfeld Süd stehen zwar in einem engen räumlichen Verhältnis. Sie sind aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (Arbeitsplatzgebiet im Norden / Mischgebiet im Süden) jedoch funktional eigenständig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung und der Strassenplan selbst keine UVP-pflichtigen Anlagen enthalten. Die beiden Anträge werden somit nicht gutgeheissen.

