

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 6. September 2017

G.4.6.2

Planung / Bau

Gebietsplanung Unterfeld Nord, Baar

Verabschiedung der Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans für die kantonale Vorprüfung / Verabschiedung des Quartiergestaltungsplans Unterfeld Nord für die öffentliche Auflage

A. 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 städtebaulicher Lage. Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Reserve-Bauzone AD mit einer Baumassenziffer von 5.0. Zu beachten ist die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Abs. 5 der Bauordnung. Zudem liegt das Areal gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet für eine starke Nachverdichtung.

Im kantonalen Richtplan wurde beschlossen, dass es keine weiteren Neueinzonungen im Kanton mehr geben wird. Dies zieht insbesondere in den Verdichtungsgebieten einen haushälterischen Umgang mit den heute noch unbebauten Bauzonen nach sich. Aus diesem Grund wurde die Verdichtungsthematik für das Gebiet Unterfeld Nord in den vergangenen Monaten intensiv in den Kommissionen und dem Gemeinderat beraten.

B. Erarbeitung der vorliegenden Planungsunterlagen

Im Januar 2017 hat der Gemeinderat zusammen mit der Planungskommission über das Gebiet Unterfeld Nord beraten und festgestellt, dass eine Erhöhung der Dichte des Unterfeld Nord, wie es auch im kantonalen Richtplan vorgesehen ist, anzustreben sei. Dies unter Einbezug der Interessen der Grundeigentümer.

Darauffolgend hat die Abteilung Planung / Bau in Zusammenarbeit mit der Suter von Känel Wild AG in einer Verdichtungsstudie die verträglichen Bauvolumen überprüft. Dabei wurde geprüft, wie sich die Baumasse 5.0 bis 8.0 bei einer Überbauung des Gebiets verhält. Das Ergebnis wurde dem Gemeinderat an der Sitzung vom 29. März 2017 in einem Aussprachepapier vorgestellt. Der Gemeinderat befürwortet das vorgeschlagene Vorgehen mit einer Erhöhung der Baumasse auf mindestens 7.0. Der Planungskommission wurde das Ergebnis an der Sitzung vom 31. März 2017 vorgestellt. Die Kommission hat der vorgestellten Vorgehensweise ebenfalls zugestimmt und erachtete die oben genannte Erhöhung der Dichte als richtig und notwendig.

In der Folge hat die Abteilung Planung / Bau einen Auftrag zur Änderung der Nutzungsplanung auf der Basis der Verdichtungsstudien an Suter von Känel Wild AG

erteilt. Diese hat eine Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans ausgearbeitet sowie den bereits im Entwurf bestehenden Quartiergestaltungsplan redaktionell überarbeitet.

Die Planungsunterlagen sind aufgrund ihrer engen Zusammengehörigkeit als Gesamtpaket zu verstehen und werden deshalb miteinander dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbereitet.

Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord wurde bereits im Frühjahr 2016 in der Planungskommission und im Gemeinderat beraten und aufgrund der damals noch ausstehenden Verdichtungsfrage vom Gemeinderat nicht verabschiedet. Gegenüber diesem letzten Stand wurde der Bericht betreffend den Erkenntnissen aus der Verdichtungsstudie redaktionell überarbeitet. Als einzige inhaltliche Änderung erfolgte in den Handlungsanweisungen eine Ergänzung zum Thema Verdichtung. Die Änderungen sind in den Handlungsanweisungen und im Planungsbericht rot markiert.

Änderung der Bauordnung und des Zonenplans

Für das Unterfeld Nord soll eine neue Zone mit speziellen Vorschriften geschaffen werden. In einer neuen Bauordnungsbestimmung werden folgende wesentliche Inhalte festgelegt:

- Die maximale Baumassenziffer liegt bei 7.0.
- Die maximale Fassaden-Firsthöhe liegt bei 23.5 m.
- Bei Bauvorhaben, welche das zulässige Nutzungsmass von 7.0 nicht vollständig ausschöpfen, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baumassenziffer von mindestens 6.5 auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten als überzeugende Gesamtlösung realisiert werden kann.
- Mittels Bebauungsplänen kann eine maximale Baumassenziffer von 8.0 erstellt werden und es sind punktuell Gebäude mit einer Fassadenhöhe / Firsthöhe von 29 m möglich.

Des Weiteren werden diverse weiterführende Anforderungen an die Bebauung in dieser Bestimmung geregelt. Zusätzlich werden die Bestimmungen mit einem Situationsplan ergänzt, welcher dem Anhang der Bauordnung angefügt und so verbindlich wird.

Durch die Umzonung der Reserve-Bauzone AD in die neue Zone mit speziellen Vorschriften entfällt die formelle Freigabe der Reservebauzone. Bezüglich der Ablösung der Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume wird auf Bst. D verwiesen.

C. Weitere Planungsinstrumente

Für die vollständige Planung wurden folgende weitere Planungsinstrumente ausgearbeitet:

Baulinienplan

Die Baulinien entlang der heutigen Nordstrasse dienen der Raumsicherung für einen allfälligen Strassenausbau. Der Strassenraum nördlich des Kreisels soll von

40 m um 6 m auf 34 m Breite reduziert werden. Damit wird die Breite des Baulinienraums auf den südlichen Teil abgestimmt und einheitlich breit. Zusätzlich wird im Rahmen dieser Revision die Baulinie im Bereich des Kreisels leicht angepasst, was den städtebaulichen Überlegungen im Quartiergestaltungsplan entspricht.

In einer ersten Stellungnahme vom Februar 2016 hat der Kanton gegen die vorgesehene Anpassung der Baulinie keine Einwände eingebracht. Gemäss einer zweiten Absprache im Juli 2017 mit dem Tiefbauamt soll im Bereich des Kreisels eine Arkadenbaulinie geprüft werden, wie auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisels im abgelehnten Bebauungsplan vorgesehen war. Der Gemeinderat erachtet eine Arkaden-Baulinie im Gewerbegebiet als nicht zweckmässig.

Da es sich um eine kantonale Raumsicherung handelt, erfolgt die Revision mit Beschluss durch die Baudirektion.

Strassenplan

Das gesamte Gebiet Unterfeld soll künftig ab dem Kreisel Nordstrasse durch eine Stichstrasse erschlossen werden. Zur unabhängigen Bebauung der zwei Teilgebiete Unterfeld Nord und Süd wurde auf der Basis des Betriebs- und Gestaltungskonzepts, welches bei der Planung Unterfeld Süd erarbeitet wurde, ein gemeindlicher Strassenplan erarbeitet, welcher den Raumbedarf sichert. Die im Strassenplan dargestellten Strassengeometrien sind nach wie vor richtig. Mit dem Strassenplan werden nur die Strassenlinien zur Raumsicherung festgesetzt. In einen Vertrag mit den Grundeigentümern ist die Realisierung und spätere Abtretung der Stichstrasse an die Gemeinde geregelt.

Der Strassenplan hat bereits zusammen mit dem abgelehnten Bebauungsplan Unterfeld Süd öffentlich aufgelegt, dabei sind keine Einwendungen eingegangen, welche sich auf das Gebiet Unterfeld Nord beziehen. Da der Strassenplan auch Bezug genommen hat zum abgelehnten Bebauungsplan Unterfeld Süd, musste der Strassenplan entsprechend angepasst werden und wird zusammen mit der Teilrevision nochmals öffentlich aufgelegt.

Zusätzlich zum erforderlichen Landbedarf werden im Strassenplan auch die Parkplatzangebote festgelegt. Wobei aufgrund der effektiven Nutzfläche das minimale Parkplatzangebot gemäss VSS-Norm 640 281 ermittelt wird und dieses nochmals um den Faktor 0.75 reduziert wird.

D. Ablösung der Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume (QP mit Vertrag)

Da die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume durch die Umzonung wegfällt, ist es wichtig, dass die Quartierfreiräume vorgängig durch die vorliegende Quartiergestaltungsplanung in Bezug auf § 11 Abs. 5 BO gesichert werden. Die Freiräume werden in einem privatrechtlichen Vertrag gesichert, welcher bis zur öffentlichen Auflage von allen Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Baar unterzeichnet werden soll. Basis sind die im Bericht zum Quartiergestaltungsplan enthaltenen Grundsätze in Kapitel 5.7. Mit dem Vorvertrag regeln die Grundeigentümer untereinander die Landumlegung, die Ver- und Entsorgung und den Kostenteil. Zudem werden bereits die öffentlichen Belange wie der öffentliche Freiraum

sowie die Dienstbarkeiten zu öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten (Ringstrasse und Nord-Südverbindung zur Oberneuhofstrasse) gesichert. Aus diesem Grund unterzeichnet die Einwohnergemeinde Baar diesen Vorvertrag mit.

Der Vorvertrag liegt im Entwurf vor und wurde von der Abteilung Planung / Bau gesichtet und ergänzt. Der aktuelle Entwurf liegt momentan zur Vernehmlassung bei den Grundeigentümern. Vorbehältlich deren Zustimmung kann der Vorvertrag im Gemeinderat beraten und verabschiedet sowie im Anschluss von den Beteiligten unterzeichnet werden.

E. Beurteilung Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Planungsarbeiten intensiv begleitet. Die gemeindlichen Anliegen insbesondere zur Verdichtungsthematik konnten eingebracht und berücksichtigt werden. Die Abteilung Planung / Bau beantragt dem Gemeinderat, den Planungsmitteln zuzustimmen.

F. Beurteilung Planungskommission

Die Planungsmittel wurden an der Sitzung der Planungskommission vom 29. August 2017 beraten und einstimmig zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Die Planungskommission hat keine Ergänzungen zu den vorgelegten Planungsmitteln.

G. Planungsunterlagen

Damit werden folgende Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet (alle vom 16. August 2017):

- Teilrevision Bauordnung
- Teilrevision Zonenplan, Massstab 1 : 2'500
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Baulinienplan Nordstrasse, Massstab 1 : 500
- Strassenplan Anschluss Gebiet Unterfeld an Nordstrasse, 1 : 1'000

Zudem werden folgende Planungsunterlagen zur öffentlichen Auflage verabschiedet (alle vom 16. August 2017):

- Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord, Massstab 1 : 1'000/100
- Handlungsanweisungen (Änderungen rot)
- Bericht gemäss Art. 47 RPV (Änderungen rot)

H. Weiteres Vorgehen

Die Quartiergestaltungsplanung wird dem Gemeinderat zur Beratung und Freigabe für die öffentliche Mitwirkung unterbreitet. Als zweites werden die Anpassung der Bauordnung und des Zonenplanes, der Strassenplan sowie der Baulinienplan Nordstrasse dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung unterbreitet. Die Quartiergestaltungsplanung wird dem Kanton zur Information an die Vorprüfung der oben erwähnten Planungsmittel beigelegt. Während der

kantonalen Vorprüfung ist der Vertrag fertigzustellen und allseitig zu unterzeichnen, damit die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung folgen kann.

Nach der Bereinigung aus der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsunterlagen (Nutzungsplanung und Quartiergestaltungsplanung) während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Vorgängig wird an einer Informationsveranstaltung die Bevölkerung informiert. Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen respektive Anregungen erhoben werden. Beim Quartiergestaltungsplan besteht keine Beschwerdemöglichkeit.

Es ist vorgesehen, dass die Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung an der Gemeindeversammlung im Juni 2018 dem Souverän vorgelegt werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans mit dazugehörigem Bericht, wie auch der Baulinienplan Nordstrasse und der Strassenplan werden für die Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Anpassungen des Quartiergestaltungsplans Unterfeld Nord mit seinen Handlungsanweisungen werden für die öffentliche Auflage verabschiedet.
3. Der Vorvertrag hat allseitig unterzeichnet vorzuliegen, bevor die öffentliche Auflage durchgeführt wird.
4. Die Abteilung Planung / Bau wird beauftragt, die Planung gemäss obigem Vorgehensvorschlag weiter zu bearbeiten.
5. Die kantonale Baudirektion wird um Stellungnahme und um Zustimmung zur Annahme ersucht, dass es sich bei der Erhöhung der Baumasse von 7 auf 8 und der Erhöhung der Gebäudehöhe von 23.5 m auf 29 m (vgl. Bericht Seite 21) um eine unwesentliche Abweichung von den ordentlichen Zonenvorschriften handelt.
6. Die kantonale Baudirektion wird um Stellungnahme zur Revision der kantonalen Baulinie, im Zusammenhang mit der Raumsicherung rund um den Kreisel, gebeten.
7. Mitteilung an (mit Beilagen):
 - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug
 - Dr. Max Gisler, Rechtsanwalt und Urkundsperson, Obmoos 4, Postfach 308, 6301 Zug (Vertreter Grundeigentümer Stocker Erben)
 - STUMP+PARTNER, Henrik J. Stump, dipl. Architekt ETH/SIA, Seestrasse 19, 8802 Kilchberg (Vertreter Grundeigentümer Leutschenbach AG)
 - Johannes Stöckli, Chamer Fussweg 21, 6300 Zug (Vertreter Grundeigentümer Rubli Erben)
 - Martin Lenz AG, Martin Lenz Senior, Langgasse 47b, 6340 Baar

Mitteilung an (ohne Beilagen):

- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Präsidiales / Kultur
- Sicherheit / Werkdienst
- Planung / Bau (A)

Beilagen (alle vom 16. August 2017):

- Teilrevision Bauordnung
- Teilrevision Zonenplan, Massstab 1 : 2'500
- Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplanes
- Baulinienplan Nordstrasse, Massstab 1 : 500
- Strassenplan Anschluss Gebiet Unterfeld an Nordstrasse, 1 : 1'000
- Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord, Massstab 1 : 1'000/100
- Handlungsanweisungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV zum Quartiergestaltungsplan

Gemeinderat Baar

Andreas Hotz
Gemeindepräsident

Walter Lipp
Gemeindeschreiber

Versand: **13. SEP. 2017**