Einwohnergemeinde
Planung / Bau
Siedlungs- und Verkehrsplanung

Rathausstrasse 6
Postfach, 6341 Baar

Urs Spillmann
T +41 41 769 04 10
urs.spillmann@baar.ch
www.baar.ch

Fotoprotokoll

Unterfeld Süd Baar – 1. Workshop im Reflexionsgremium

Datum	**18.12.2017**
Ort	Gemeindesaal, Marktgasse 10, 6340 Baar
Moderation	Roman Dellsperger, moderat GmbH
Protokoll	Michael Camenzind, Suter • von Känel • Wild • AG
Zeit	18:30 bis 21:30
Nächster Termin	**16. April 2018**
Protokollversand	-

1. Facts

Mit persönlichem Brief vom 25. Oktober 2017 hat die Einwohnergemeinde Baar unterschiedliche Interessengruppen, Kommissionen, Anrainer sowie Parteien eingeladen, einen Vertreter respektive eine Vertreterin zur Teilnahme im Reflexionsgremium zu melden.

Teilgenommen haben rund 45 Personen, darunter Vertreter sämtlicher Ortsparteien, der Planungs-, Verkehrs- und Tiefbaukommisson, Interessengruppen und Vereine (Gewerbeverein, Pro Natura, Bauernverband, Netzwerk nachhaltiges Bauen), der Anrainer (Eschenring), des Pro und Contra-Komites zum abgelehnten Bebauungsplan Unterfeld, des Bauforums Zug und der Bau- und Planungskommission Zug. Aus den Exekutiven der Bauchef Baar Paul Langenegger und der Bauchef Zug André Wicki. Aus den Verwaltungen der Leiter Siedlungs- und Verkehrsplanung, Urs Spillmann sowie der Stadtplaner Zug, Harrald Klein. Zusätzlich zu den Grundeigentümern in Baar waren auch der Korporationspräsident Urban Kaiser sowie Michael Speck der Korporation Zug zu Gast.

Durch die Veranstaltung geführt hat Roman Dellsperger von der Firma moderat GmbH.

2. Ziele und Ablauf

Ziel des ersten Workshops war, eine gemeinsame Sicht auf die Ausgangslage und die zentralen Fragestellungen zum Neustart der Gebietsplanung Unterfeld Baar zu erlangen. Nachdem das Fachgremium, zusammengesetzt aus Experten und Vertretungen der Gemeinde sowie der Grundeigentümer in Baar, am Nachmittag den Aufgabenbeschrieb besprochen und gutgeheissen hat, wurde im Reflexionsgremium entlang von fünf Schlüsselfragen gearbeitet und bereits die wesentlichen Anforderungen an eine solide städtebauliche Grundstruktur diskutiert. Diese Inputs bilden eine wichtige Basis für das beauftrage Büro Eckhaus Architektur und Raumplanung AG und s2l Landschaftsarchtiekten, welche im nächsten Arbeitsschritt verschiedene Konzeptansätze prüfen und zur Diskussion stellen wird.

Auf Wunsch der Grundeigentümer wurde vom Architektenbüro HHF auch ein angepasstes Konzept - das auf dem bisherigen Bebauungsplan basiert – vorgestellt.

Ablauf:

18.30	Begrüssung	Paul Langenegger
18.45	Kreatives Kennenlernen; wer ist da; welche Interessen sind im Raum	Moderation
19.05	Information zum angepassten Projekt HHF	Simon Hartmann
19.15	Vorstellen Aufgabenbeschrieb und wesentliche Randbedingungen	Michael Camenzind
19.30	Arbeit an 5 Thementischen zu den fünf Schlüsselfragen	Gruppen in wechselnder Zusammensetzung
20.30	Rückmeldung im Plenum	Fünf GastgeberInnen
21.00	Ausblick auf den zweiten Reflexionsraum vom 16.4.2018	Moderation
21.10	Vereinbarung zur Kommunikation	Moderation
21.15	Dank und Einladung zum Apéro	Paul Langenegger
Ab 21.15	Apéro	

Gruppenarbeiten:

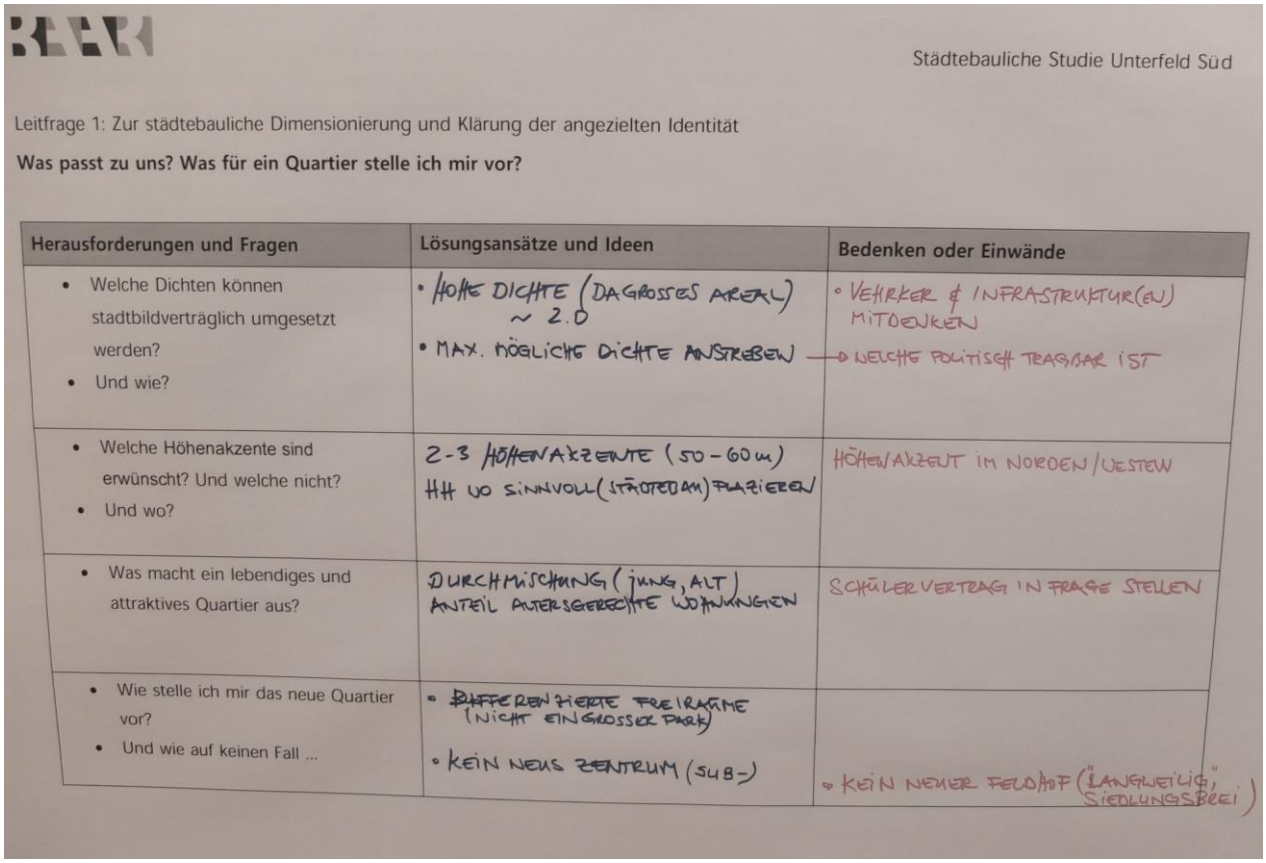
Das Reflexionsgremium diskutierte die folgenden fünf Schlüsselfragen:

- Was passt zu uns? Was für ein Quartier stelle ich mir vor?
- Bei gegebenen Wachstum: Was muss bei der Entwicklung im Unterfeld berücksichtigt werden?
- Wie sieht eine „gelungene" Einbettung in das Stadt- und Landschaftsbild aus? Welche Qualitäten identifiziere ich vor Ort und im Umfeld?
- Wer soll/darf hier genau von was profitieren? Wer wohnt und arbeitet hier?
- Für welche Anforderung an die Mobilität soll primär geplant werden?

Die Fragen wurden an fünf Tischen mit variierenden Gruppen diskutiert, wobei jede/r Teilnehmer/in maximal an drei Tischdiskussionen teilnehmen konnte.

3. Resultate aus den fünf Tischdiskussionen

Schlüsselfrage am Tisch 1:
Was passt zu uns? Was für ein Quartier stelle ich mir vor?



Städtebauliche Studie Unterfeld Süd

Leitfrage 1: Zur städtebauliche Dimensionierung und Klärung der angezielten Identität

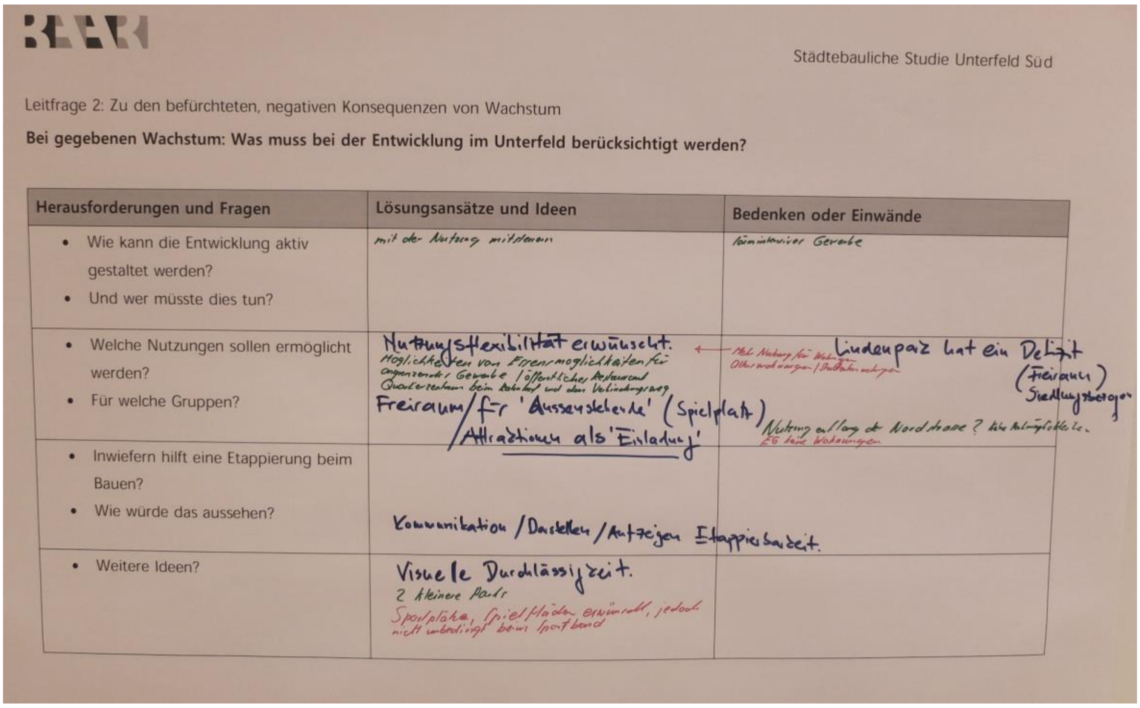
Was passt zu uns? Was für ein Quartier stelle ich mir vor?

Herausforderungen und Fragen	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken oder Einwände
• Welche Dichten können stadtbildverträglich umgesetzt werden? • Und wie?	• HOHE DICHTE (DAGROSSES AREAL) ~ 2.0 • MAX. MÖGLICHE DICHTE ANSTREBEN	• VERKEHR & INFRASTRUKTUR(EN) MITDENKEN → WELCHE POLITISCH TRAGBAR IST
• Welche Höhenakzente sind erwünscht? Und welche nicht? • Und wo?	2-3 HÖHENAKZENTE (50-60 m) HH WO SINNVOLL (STADTBILD) PLATZIEREN	HÖHENAKZENT IM NORDEN/WESTEN
• Was macht ein lebendiges und attraktives Quartier aus?	DURCHMISCHUNG (JUNG, ALT) ANTEIL ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN	SCHÜLERVERTRAG IN FRAGE STELLEN
• Wie stelle ich mir das neue Quartier vor? • Und wie auf keinen Fall ...	• DIFFERENZIERTE FREIRÄUME (NICHT EIN GROSSER PARK) • KEIN NEUS ZENTRUM (SUB-)	• KEIN NEUER FELDHOF ("LANGWEILIG", SIEDLUNGSBREI)

In der Vorstellung im Plenum betont wurden:

- Die grundsätzliche Eignung des Gebiets für eine dichte Bebauung, wobei die Ausnützungsziffer in Kenntnis der unterschiedlich wirkenden Dichten in der Nachbarschaft entsprechend herzuleiten ist (Annahme AZ ca. 2.0 ist machbar)
- Es dürfen 2 bis 3 Höhenakzente gesetzt werden, die Hochhäuser sollen wo sinnvoll, aber nicht im Norden oder Westen, platziert werden. Die Platziertung sei städtebaulich herzuleiten.
- Es soll ein durchmischtes Quartier mit einem Anteil an altersgerechten Wohnungen entstehen. Der heutige Schülervertrag soll nochmals überdacht evtl. auch neu verhandelt werden.
- Anstelle eines grossen Parks sollen an verschiedenen Orten differenziert gestaltete Freiflächen angelegt werden.
- Es soll kein neues Subzentrum entstehen, welches die Zentrumsnutzungen in Baar und Zug konkurrenziert.

Schlüsselfrage am Tisch 2:
Bei gegebenen Wachstum: Was muss bei der Entwicklung im Unterfeld berücksichtigt werden?



Städtebauliche Studie Unterfeld Süd

Leitfrage 2: Zu den befürchteten, negativen Konsequenzen von Wachstum

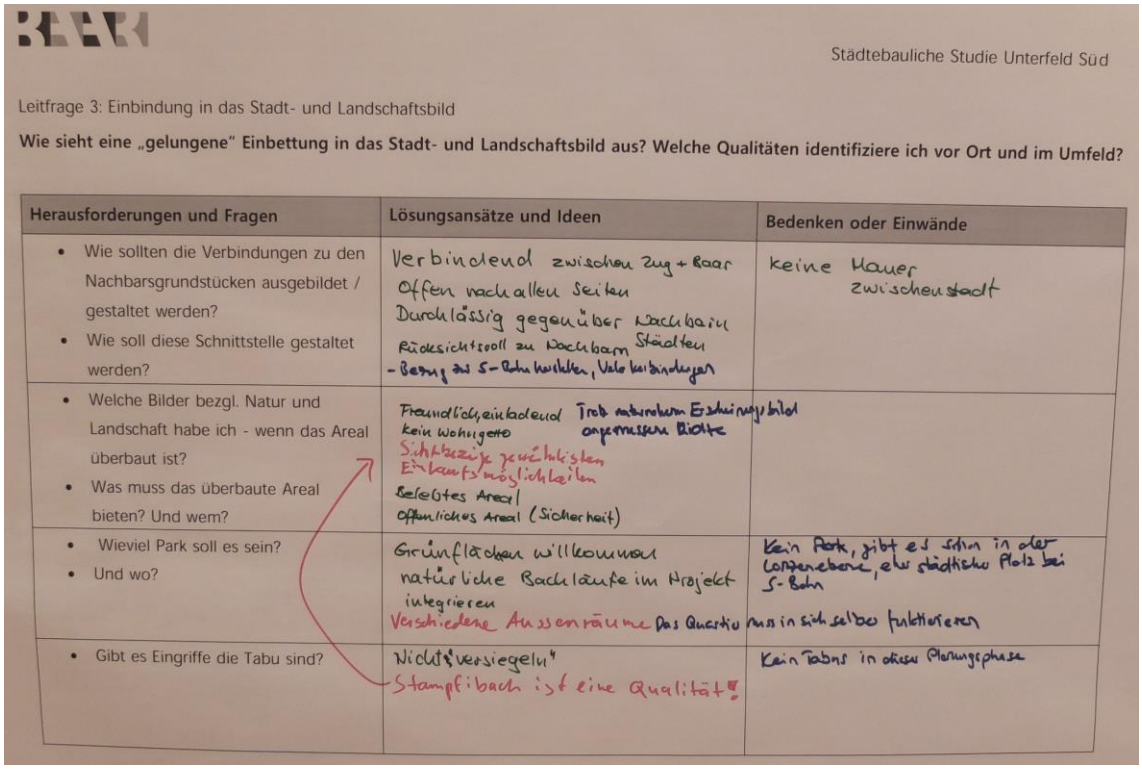
Bei gegebenen Wachstum: Was muss bei der Entwicklung im Unterfeld berücksichtigt werden?

Herausforderungen und Fragen	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken oder Einwände
• Wie kann die Entwicklung aktiv gestaltet werden? • Und wer müsste dies tun?	mit der Nutzung mitsteuern	[illegible] Gewerbe
• Welche Nutzungen sollen ermöglicht werden? • Für welche Gruppen?	Nutzungsflexibilität erwünscht. [illegible] Freiraum/für 'Aussenstehende' (Spielplatz) /Attraktionen als 'Einladung'	Lindenpark hat ein Defizit (Freiraum) Siedlungsbezogen Nutzung entlang der Nordstrasse? EG keine Wohnungen
• Inwiefern hilft eine Etappierung beim Bauen? • Wie würde das aussehen?	Kommunikation / Darstellen / Aufzeigen Etappierbarkeit.	
• Weitere Ideen?	Visuelle Durchlässigkeit. 2 kleinere Parks Sportplätze, Spielflächen erwünscht, jedoch nicht unbedingt beim Sportband	

In der Vorstellung im Plenum betont wurden:

- Allenfalls kann mit dem Nutzungsangebot das Wachstum gesteuert werden?
- Im Umfeld fehlen quartierbezogene öffentlich zugängliche Freiräume, worauf im Unterfeld reagiert werden soll. Das vorhandene Spielplatzangebot wird als unzureichend empfunden.
- Es wird auf das nördlich angrenzende Arbeitsplatzgebiet mit Bedarf für die Verpflegung (Mittagessen) verwiesen.
- Das Unterfeld soll eine hohe Nutzungsflexibilität besitzen. Es können auch mehr Wohnungen entstehen. Mit Alterswohnungen und Studentenwohnungen könnte auch auf den Schülervertrag reagiert werden.
- Die Möglichkeiten für Erdgeschossnutzungen entlang der Nordstrasse sind unklar.
- Die Bebauung soll visuell durchlässig sein (keine Abschottung gegenüber Nachbarschaft).
- Den Vorschlag, dass auch die Etappierung beim Bauen berücksichtigt werden soll (um das Wachstum erträglich zu machen), beantworten die Verantwortlichen insofern, dass dies auch in der städtebaulichen Studie bearbeitet werden soll.

Schlüsselfrage am Tisch 3:
Wie sieht eine „gelungene“ Einbettung in das Stadt- und Landschaftsbild aus? Welche Qualitäten identifiziere ich vor Ort und im Umfeld?



Städtebauliche Studie Unterfeld Süd

Leitfrage 3: Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

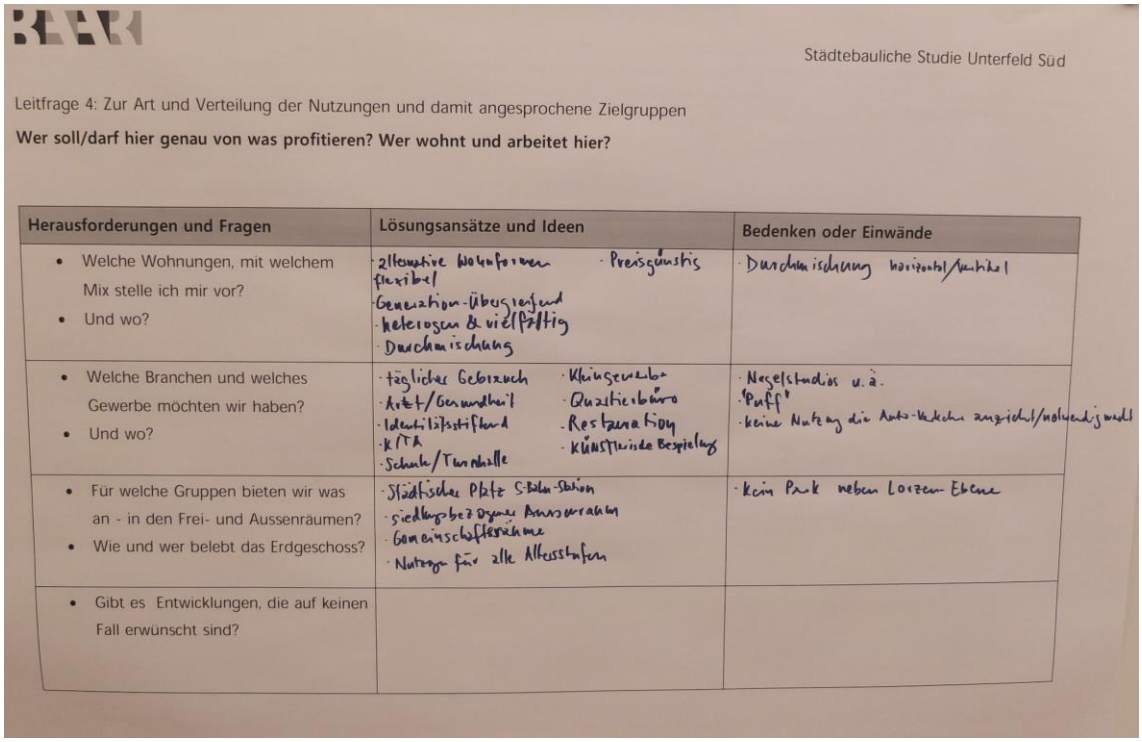
Wie sieht eine „gelungene“ Einbettung in das Stadt- und Landschaftsbild aus? Welche Qualitäten identifiziere ich vor Ort und im Umfeld?

Herausforderungen und Fragen	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken oder Einwände
• Wie sollten die Verbindungen zu den Nachbarsgrundstücken ausgebildet / gestaltet werden? • Wie soll diese Schnittstelle gestaltet werden?	Verbindend zwischen Zug + Baar Offen nach allen Seiten Durchlässig gegenüber Nachbarn Rücksichtsvoll zu Nachbarn Städten - Bezug zu S-Bahn knüpfen, Velo kreuzungen	keine Mauer zwischenstadt
• Welche Bilder bezgl. Natur und Landschaft habe ich - wenn das Areal überbaut ist? • Was muss das überbaute Areal bieten? Und wem?	Freundlich, einladend Trotz naturnahem Erscheinungsbild kein Wohngetto angemessen Dichte Sichtbezüge zu wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten Belebtes Areal Öffentliches Areal (Sicherheit)	
• Wieviel Park soll es sein? • Und wo?	Grünflächen willkommen natürliche Bachläufe im Projekt integrieren Verschiedene Aussenräume Das Quartier muss in sich selber funktionieren	Kein Park, gibt es schon in der Lorzenebene, eher städtischer Platz bei S-Bahn
• Gibt es Eingriffe die Tabu sind?	Nicht „versiegeln“ Stampfibach ist eine Qualität!	Kein Tabus in dieser Planungsphase

In der Vorstellung im Plenum betont wurden:

- Das Quartier soll nach allen Seiten offen und duchlässig sein (keine Abschottung sondern eine freundliche Erscheinung). Auf die Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.
- Grünflächen, Sitzgelegenheiten etc. fördern ein freundliches Erscheinungsbild.
- Die Lorzenebene ist der Park für die Naherholung. Es braucht daher kein „Central Park“. Erwünscht sind mehrere kleinere Freiräume mit unversiegelten Flächen. Der Stampfibach (Qualität) soll als Naturraum integriert betrachtet werden.

Schlüsselfrage am Tisch 4:
Wer soll/darf hier genau von was profitieren? Wer wohnt und arbeitet hier?



Städtebauliche Studie Unterfeld Süd

Leitfrage 4: Zur Art und Verteilung der Nutzungen und damit angesprochene Zielgruppen

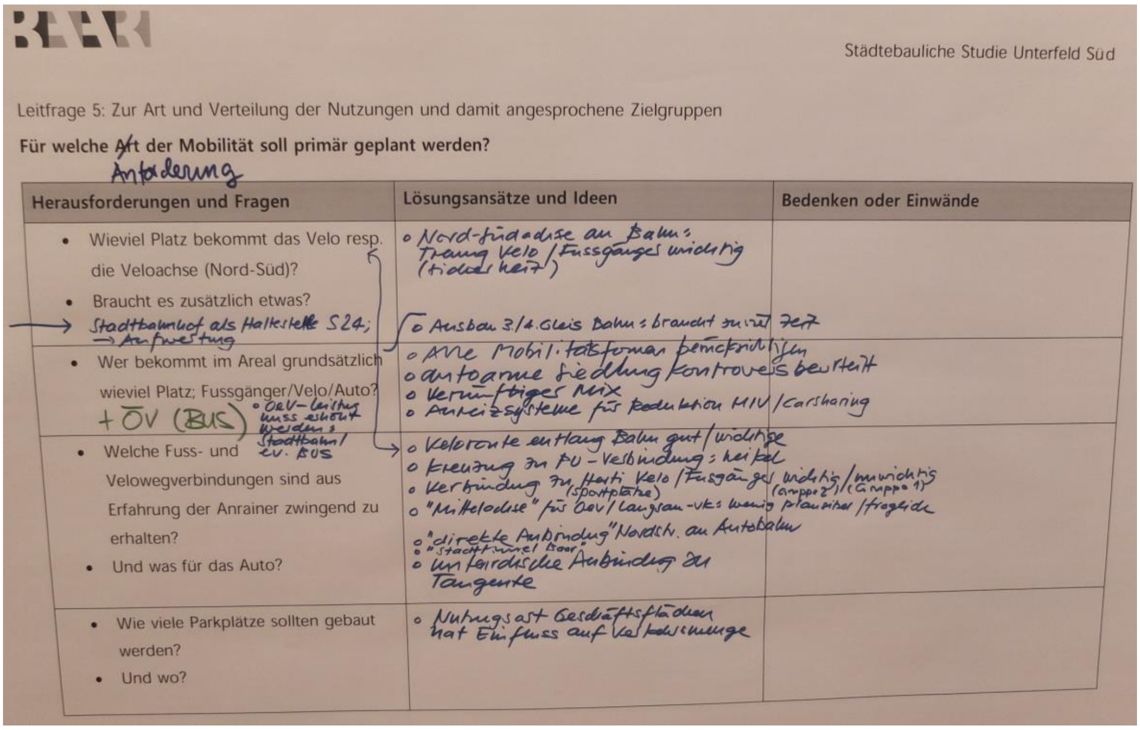
Wer soll/darf hier genau von was profitieren? Wer wohnt und arbeitet hier?

Herausforderungen und Fragen	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken oder Einwände
• Welche Wohnungen, mit welchem Mix stelle ich mir vor? • Und wo?	· alternative Wohnformen flexibel · preisgünstig · Generation-übergreifend · heterogen & vielfältig · Durchmischung	· Durchmischung horizontal/vertikal
• Welche Branchen und welches Gewerbe möchten wir haben? • Und wo?	· täglicher Gebrauch · Kleingewerbe · Arzt/Gesundheit · Quartierbüro · Identitätsstiftend · Restauration · KITA · künstlerische Bespielung · Schule/Turnhalle	· Nagelstudios u.ä. · 'Puff' · keine Nutzung die Auto-Verkehr anzieht/notwendig macht
• Für welche Gruppen bieten wir was an - in den Frei- und Aussenräumen? • Wie und wer belebt das Erdgeschoss?	· Städtischer Platz S-Bahn-Station · siedlungsbezogene Aussenräume · Gemeinschaftsräume · Nutzung für alle Altersstufen	· kein Park neben Lorzen-Ebene
• Gibt es Entwicklungen, die auf keinen Fall erwünscht sind?		

In der Vorstellung im Plenum betont wurden:

- Es sollen flexible Wohnungsangebote für alle Nutzergruppen in unterschiedlichen Lebenslagen entstehen (heterogen und vielfältig, preisgünstige Angebote, Alterswohnungen / Generationenwechsel beachten).
- Entsprechend der Lage werden gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Quartierbezug und den täglichen Gebrauch erwähnt (Kleingewerbe / Arzt / Gesundheit / Altersfragen / KITA / eine Schule / Quartierbüro / Gemeinschaftsräume)
- Es braucht keinen Park neben der Lorzenebene. Es werden siedlungsbezogene Freiräume mit Gemeinschatsflächen favorisiert. Bei der Stadtbahnhaltestelle soll ein städtischer Platz mit passender Infrastruktur entstehen.

Schlüsselfrage am Tisch 5:
Für welche Anforderung an die Mobilität soll primär geplant werden?



Städtebauliche Studie Unterfeld Süd

Leitfrage 5: Zur Art und Verteilung der Nutzungen und damit angesprochene Zielgruppen

Für welche ~~Art~~ Anforderung der Mobilität soll primär geplant werden?

Herausforderungen und Fragen	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken oder Einwände
• Wieviel Platz bekommt das Velo resp. die Veloachse (Nord-Süd)? • Braucht es zusätzlich etwas? → Stadtbahnhof als Haltestelle S24; → Aufwertung	o Nord-Südachse an Bahn: Trennung Velo / Fussgänger wichtig (Sicherheit) o Ausbau 3./4. Gleis Bahn: braucht zu viel Zeit	
• Wer bekommt im Areal grundsätzlich wieviel Platz; Fussgänger/Velo/Auto? + ÖV (BUS) o ÖV-Leistung muss erhöht werden: Stadtbahn / ev. BUS	o Alle Mobilitätsformen berücksichtigen o autoarme Siedlung kontrovers beurteilt o Vernünftiger Mix o Anreizsysteme für Reduktion MIV / Carsharing	
• Welche Fuss- und Velowegverbindungen sind aus Erfahrung der Anrainer zwingend zu erhalten? • Und was für das Auto?	o Veloroute entlang Bahn gut / wichtig o Kreuzung zu PU-Verbindung: heikel o Verbindung zu Herti (Sportplätze) Velo / Fussgänger wichtig / unwichtig (Gruppe 2) / (Gruppe 1) o "Mittelachse" für ÖV / Langsam-Vk: wenig plausibel / fraglich o "direkte Anbindung" Nordstr. an Autobahn o "Stadttunnel Baar" o unterirdische Anbindung zu Tangente	
• Wie viele Parkplätze sollten gebaut werden? • Und wo?	o Nutzungsart Geschäftsflächen hat Einfluss auf Verkehrsmenge	

In der Vorstellung im Plenum betont wurden:

- Das Thema Mobilität und Verkehrserzeugung wurden sehr kontrovers diskutiert. Im Plenum wird festgehalten, dass mit dem Unterfeld nicht das Verkehrsproblem auf der Nordstrasse gelöst werden kann, jedoch auf das ausgelastete Strassennetz reagiert werden soll. Dementsprechend sind eher autoarme und keine stark verkehrserzeugenden Nutzungen erwünscht.
- Es sind alle Mobilitätsformen zu berücksichtigen, wobei für die Fussgänger und Velos attraktive Angebote zu schaffen sind und auch autoarme Nutzungen gefördert werden sollen. Zu beachten ist die Sicherheit für Fussgänger im Bereich der Veloschnellbahn längs der Bahngleise.
- Die Funktion der Mittelachse (städtebaulichen Nord-Süd-Verbindung) für den ÖV, Fuss- und Veloverkehr wurde kritisch hinterfragt. Friktionen seien ja vorprogrammiert …
- „Visionäre“ inputs waren eine unterirdische Anbindung an die Tangente respektive an die Autobahn, wobei die Umsetzbarkeit dieser Grossvorhaben eher unwahrscheinlich scheint.

.

4. Resumé und Fazit

Sicher geprüft werden soll bei der S-Bahn Haltestelle ein grosszügiger Platz mit einer „Willkommens-Atmosphäre“ und passender Infrastruktur für einen Quartierplatz. Auch wünschte das Gremium dass anstelle eines grossen Parks, eine „differenzierte Freiraumgestaltung“ entwickelt werden soll, also anstelle eines Parks zwei oder drei kleinere Begegnungsorte mit passendere Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen und ArbeitnehmerInnen vor Ort.

Gegenüber zwei oder drei Hochhäusern ist das Reflexionsgremium positiv eingestellt, sofern sie am richtigen Ort stehen und die Durchlässigkeit also auch die Sicht aufs Grün nicht wesentlich beeinträchtigen.

Kontrovers diskutiert und einer der grössten Herausforderung ist das Thema Verkehr und Mobilität. Auf der einen Seite ist die Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren kaum abzusehen und gleichzeitig erahnen alle die kommenden Probleme aufgrund der zusätzlichen Nutzungen im Unterfeld. Auf Nutzungen, die starken Verkehr verursachen, schlägt das Gremium vor, sei zu verzichten und es sollen doch allenfalls Personen angesprochen werden, die bereit sind auf das Auto ganz zu verzichten. Entsprechende Beispiele aus Zürich wurden erwähnt.

Inwiefern die städtebauliche Studie auf diese Verkehrsfragen Antworten bieten kann, wurde bereits im ersten Workshop stark relativiert. Hier schliessen auch einige Schlussvoten der Teilnehmenden an; der Start sei zwar geglückt, der Workshops sei sehr gut strukturiert und es wurden gute Ergebnisse erarbeitet, aber der Weg sei noch lang und mit den doch sehr unterschiedlichen Interessenlagen, sei die Gefahr der zu hohen Erwartungen doch auch sehr gross.

5. Ausblick und weiteres Vorgehen

Alle erarbeiteten Vorschläge fliesen nun in die städtebauliche Studie für das Gemeindegebiet von Baar. Auch wenn die Studie das weitere Umfeld betrachten soll, ist das Land der Kooperation Zug nicht Teil der Berarbeitung. Dies betonte der anwesenden Grundeigentümer im Abschluss auch im Plenum. Das beauftrage Büro Eckhaus und s2l aus Zürich, wird ihre Überlegungen zum Unterfeld Süd im April im Reflexionsgremium präsentieren und ist sich sicher, dass sich die Anwesenden in ihren Ideen wiederfinden werden. Die Fragen der Machbarkeit und den vertieften technischen Fragen widmen sich in der Zwischenzeit das Fachgremium im einem Workshop im Februar.

6. Dank

Paul Langenegger bedankt sich am Ende des Workshops bei allen Beteiligten.Die gemeinsame Arbeit an der städtebaulichen Studie sei ganz zentral für eine tragfähige Lösung. Er freue sich über einen gelückten Start. Natürlich sind aber noch viele Fragen offen und erfreue sich auf die weitere Zusammenarbeit im Gremium.

Für das Protokoll

Im Auftrag der Gemeinde Baar
Michael Camenzind / Roman Dellsperger
Suter • von Känel • Wild • AG / moderat GmbH

Beilage:
Präsentationsfolien

Geht an:
- Personen des Reflexionsgremiums und Fachgremiums
- Das Protokoll und weitere Informationen werden Ende Januar auf **www.baar.ch** aufgeschaltet.