

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 27. September 2020

Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungs-gesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmun-gen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Post-fach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Ent-deckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröf-fentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzurei-chen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässig-keiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimm-rechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kan-tonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der er-forderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmbgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie alle Stimm- und Wahlzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Gebietsplanung Unterfeld Süd, Baar – Teilrevision Zonenplan und Bauordnung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 27. September 2020 stimmen Sie über die Gebietsplanung Unterfeld Süd, Baar – Teilrevision Zonenplan und Bauordnung ab. Der Gemeinderat freut sich, dass Sie Ihr Stimmrecht wahrnehmen und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

Gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat nach Anhörung der zuständigen Kommissionen Geschäfte von grosser Tragweite der Urnenabstimmung. Dies ist vorliegend der Fall.

Öffentliche Information

Wegen der Corona-Pandemie ist derzeit offen, in welcher Form die Urnenabstimmungsvorlage zur Gebietsplanung Unterfeld Süd den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern präsentiert werden kann. Es wird aber mit Sicherheit Anfang September 2020 die Gelegenheit geben, sich über die Gebietsplanung zu informieren und Fragen zur Urnenabstimmungsvorlage zu stellen. Weitere Informationen dazu finden Sie im Zugerbieter, im Amtsblatt und auf der Webseite baar.ch.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	04
2. Ausgangslage	04
2.1. Phase A: Städtebauliche Studie	05
2.2. Phase B: Quartiergestaltungsplan	05
2.3. Detaillierte Erläuterungen zu den Phasen A und B	06
3. Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung (Gegenstand der Abstimmung)	09
3.1. Teilrevision des Zonenplanes	09
3.2. Teilrevision der Bauordnung	12
3.3. Kantonale Vorprüfung	15
3.4. Öffentliche Auflage, Informationsveranstaltung und Einwendungen	15
3.5. Abstimmungsfrage	15
4. Zusätzliche Informationen zur Urnenabstimmung	15
4.1. Vorvertrag öffentliche Dienstbarkeiten	15
4.2. Absichtserklärung preisgünstigen Wohnungsbau	15
4.3. Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Gebiet Unterfeld Süd, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug West	15
5. Phase D: Weiteres Vorgehen: Baufeldbezogene Detailplanung	16
6. Stellungnahme der Kommissionen	16
6.1. Verkehrs- und Tiefbaukommission	16
6.2. Planungskommission	16
6.3. Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	16
7. Fazit und Antrag des Gemeinderates	16
Abstimmungsfrage	17

1. Das Wichtigste in Kürze

Für das noch unbebaute Gebiet an der Gemeindegrenze von Baar und Zug läuft seit mehreren Jahren ein Planungsprozess. Im Jahr 2017 wurde der gemeindeübergreifende Bebauungsplan für das Gebiet Schleife Zug / Unterfeld Süd Baar knapp abgelehnt. Anschliessend startete die Gemeinde Baar zusammen mit den Grundeigentümerschaften die Planung des Gebiets Unterfeld Süd auf Baarer Gemeindegebiet neu. Als erstes wurden eine städtebauliche Studie erarbeitet und ein entsprechender Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd festgesetzt. Nun sollen mit der zur Abstimmung vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (BO) die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert werden.

Das heute mehrheitlich in den Reservebauzonen Wohn- und Arbeitszone WA5 und Arbeitszone AD gelegene Gebiet soll so in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Unterfeld Süd umgezont werden. In der Bauordnung werden dazugehörige spezielle Vorschriften in einer neuen Bestimmung statuiert (neuer § 36c BO) und es müssen einzelne bestehende Bestimmungen angepasst werden (§ 38 und § 44 BO).

Der Zonenplan und die dazugehörige Bauordnungsbestimmung definieren namentlich Freiräume, Baufelder sowie zulässige Gebäudehöhen und regeln die Standorte für drei mögliche Hochhäuser, die Erschliessung inklusive Parkierung sowie die Nutzungsarten und die Nutzungsmasse. Zudem werden die Erstellung von mindestens 10'000 m² preisgünstigem Wohnraum verlangt und weitere öffentliche Interessen vertraglich gesichert. Nach Annahme, Genehmigung und Rechtskraft dieser Teilrevision kann mit der baufeldbezogenen Detailplanung (Bebauungspläne und Baugesuche) begonnen werden. Die jeweiligen ordentlichen Bebauungspläne sind vom Souverän zu beschliessen.

Sowohl der Kanton in der kantonalen Vorprüfung als auch die Planungskommission, die Verkehrs- und Tiefbaukommission sowie die Rechnungs-

und Geschäftsprüfungskommission haben der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung zugestimmt. Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

2. Ausgangslage

Am 12. Februar 2017 konnte das erforderliche doppelte Ja in der Stadt Zug und der Gemeinde Baar für die gemeindeübergreifende Bebauungsplanung im Gebiet Schleife Zug / Unterfeld Süd Baar knapp nicht erreicht werden. Dem Grossprojekt fehlte damit eine deutliche Zustimmung. Während sich die Grundeigentümerschaft auf Zuger Boden vorerst gegen eine erneute Planung entschied, startete die Gemeinde Baar für das Gebiet Unterfeld Süd Baar zusammen mit den Grundeigentümern und in Absprache mit der Behördendelegation Unterfeld Baar / Zug einen neuen Planungsprozess. Dies auch deshalb, weil es bis 2020 eine Nachfolgeregelung für den abgelehnten Bebauungsplan braucht (§ 32 Abs. 4 PBG).



Gebiet Unterfeld (Foto: Andreas Busslinger)

Der neue Planungsprozess gliedert sich in die vier folgenden Phasen:

Phase A: Städtebauliche Studie

Klärung der städtebaulichen und freiräumlichen Fragen. Klärung der räumlichen Schnittstellen zwischen den Arealen Baar und Zug (Koordination).

Phase B: Quartiergestaltungsplan

Verankerung der städtebaulichen Grundsätze, Sicherstellung der Koordination zwischen den Arealen Baar und Zug in einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan.

Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung (Gegenstand der Abstimmung)

Grundeigentümerverbindliche Verankerung der Ziele und Grundmasse im Zonenplan und in der Bauordnung.

Phase D: Baufeldbezogene Detailplanung

Erschließungsplanung, Etappierung, Detailplanung durch die Grundeigentümer (Konkurrenzverfahren / Bebauungspläne).

2.1. Phase A: Städtebauliche Studie

In der Phase A wurde in einem partizipativen Erarbeitungsprozess eine solide städtebauliche Grundkonzeption für das Unterfeld Süd erarbeitet.



Abbildung: städtebauliche Grundkonzeption

Die über eine Präqualifikation bestimmte Bürogemeinschaft aus Städtebauern und Landschaftsarchitekten hat dazu umfassende Analysen und Konzeptionen erarbeitet. Aufgrund neuer Erkenntnisse konnten zielgerichtete Lösungsansätze aufgezeigt werden. Diese Varianten wurden in einem Fachgremium mit ExpertInnen, GrundeigentümerInnen und VertreterInnen der Gemeinde an vier halbtägigen Workshops diskutiert und beurteilt. Anschliessend wurden die gewonnenen Zwischenergebnisse in einem Reflexionsgremium beraten. In diesem waren alle relevanten Entscheidungsträger vertreten. Das Gremium kommentierte die Zwischenentscheide kritisch und legte die Sicht auf «problematische Brennpunkte» der Stadtentwicklung. Durch die breit abgestützte Diskussion konnte eine mehrheitsfähige städtebauliche Grundkonzeption erarbeitet werden, welche den Grundstein für die weiteren Planungsphasen bildete.

2.2. Phase B: Quartiergestaltungsplan

In einem zweiten Schritt wurde die städtebauliche Konzeption nach Beratung im Fach- und Reflexionsgremium zu einem Richtkonzept und zu einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan weiterentwickelt. Letzterer bildet das Scharnier zwischen der definierten Grundkonzeption sowie der Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung. Mit ihm werden auf Richtplanstufe die Grundsätze zur Quartierentwicklung definiert (Städtebau, Freiräume, Erschließung). Es wird sichergestellt, dass die Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Der Quartiergestaltungsplan wurde vom 11. Januar bis und mit 11. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Zudem fand diesbezüglich am 14. Januar 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innert der Auflagefrist gingen zwei Anregungen ein, welche weitgehend in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt wurden. Der Gemeinderat setzte den Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd mit den dazugehörigen Handlungsanweisungen und dem erläuternden Bericht an der Sitzung vom 25. Juni 2019 fest.

2.3. Detaillierte Erläuterungen zu den Phasen A und B

Dieses Kapitel verschafft einen Überblick über die wesentlichen Punkte der städtebaulichen Studie

sowie deren Verankerung im Quartiergestaltungsplan. Im nachfolgend abgebildeten Quartiergestaltungsplan sind die wesentlichen Inhalte festgelegt.



Abbildung: Auszug des rechtskräftigen Quartiergestaltungsplans vom 25. Juni 2019

Legende

Festlegungen

-  Perimeter Quartiergestaltungsplan
-  Baufeld
-  Bereich für Hochhäuser (maximale Höhe)
-  Erdgeschoss mit publikumsorientierender Nutzung
-  Zwangsbaufucht
-  Zweigeschossiger Durchgang
-  Homogene Strassenraum- und Vorplatzgestaltung
-  Quartierfreiraum min. 2'700 m²
-  Aufenthalts- und Spielflächen
-  Kommunalen Fuss- und Radweg
-  Kantonalen Fuss- und Radweg
-  Tiefgaragenzufahrt mit Anordnungsspielraum in Gebäude integriert (Tiefgaragenzufahrt Baufeld 3 provisorisch)
-  Einzelbaum / Baumreihe
-  Baumgruppe
-  Begrünter Freiraum
-  Freihaltebereich Stadtbahnhaltestellenplatz
-  Entsorgung / Unterflurcontainer
-  Koordination Wegverbindung (Schulweg) mit Stadt Zug
-  Koordination Nord-Süd Verbindung mit Stadt Zug

Informationsinhalt

-  Rechtsgültige Baulinie
-  Rechtsgültige Spezialbaulinie
-  Projektierter Baulinie
-  Projektierter Arkadenbaulinie
-  Einzelbaum / Baumreihe ausserhalb Perimeter
-  Heutige Lage Stampfbach offen / eingedolt
-  Kanal Göblibach
-  Uferstreifen gem. Übergangsbestimmungen GSchV
-  Bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
-  Bestehende Gebäude im Perimeter (Abbruch vorgesehen)
-  Interessenslinie SBB
-  Zu erhaltende / ergänzende Bestockung
-  Sperrung MIV
-  Perimeter QGP Unterfeld Nord

Bebauung

Entlang der Nord-Süd-Verbindung bilden drei Hochhäuser die Akzente des städtebaulichen Konzepts. Ihre Höhen nehmen von der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark in Richtung Norden ab (60 / 50 / 40 m). Die Hochhäuser schaffen einen räumlichen Bezug zur Nord-Süd-Verbindung und zur Stadtbahnhaltestelle und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Dank dieser Hochhäuser wird die vom kantonalen Richtplan verlangte bauliche Dichte erreicht. Gleichzeitig werden hochwertige öffentlich nutzbare Freiräume ermöglicht.

Der höchste Akzent von 60 m im Süden unterstreicht die stadträumliche Bedeutung der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark. Er dient auch der Orientierung. Die Baufelder mit den Hochhäusern sind im Rahmen von Konkurrenzverfahren und Bebauungsplänen zu konzipieren und aufeinander abzustimmen. Mit Ausnahme der drei höheren Akzente werden die Gebäudehöhen im Gebiet Unterfeld Süd dem nördlichen Gewerbegebiet (Unterfeld Nord) angeglichen. Es ist eine Höhe von rund 23.5 m anzustreben. Erst mit den Wettbewerbsverfahren und den Bebauungsplänen wird die detaillierte architektonische Gestaltung der einzelnen Gebäude erarbeitet.

Nutzung und Nutzungsmass

In den Gebäuden entlang der SBB-Geleise soll vorwiegend Arbeitsnutzung angeordnet werden. In Richtung Nordstrasse ist eine Hofform mit Wohnnutzung geplant. In den drei Hochhäusern sollen neben Arbeitsnutzungen auch Wohnnutzungen entstehen.

Der abgelehnte Bebauungsplan beinhaltet auf Baarerseite rund 34'000 m² Wohnen und 36'000 m² Gewerbe, d.h. total rund 70'000 m² Nutzfläche. Neu wird mit der vorliegenden Konzeption ein Nutzungsmass von rund 77'000 m² ermöglicht (davon max. 45'000 m² Wohnen). Im Gegenzug zu dieser Erhöhung des Nutzungsmasses für Wohnen wird ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum von mind. 10'000 m² anrechen-

barer Geschossfläche (aGF) verlangt. Im Vergleich dazu legte der im Jahr 2017 abgelehnte Bebauungsplan auf Baarer Gebiet nur einen minimalen Anteil von rund 6'000 m² fest.

Erschliessung

Als Rückgrat des Gebietes wird parallel zur Nordstrasse und den SBB-Geleisen in Nord-Süd-Richtung eine neue Strasse geplant. Sie wird als boulevardartiger Stadtraum ausgestaltet. Gleiches ist bereits im Gebiet Unterfeld Nord geplant. Diese Mittelachse soll die beiden Stadtbahnhaltestellen Lindenpark und Neufeld miteinander verbinden und die Feinerschliessung sichern. Um Durchgangsverkehr vom Gebiet Unterfeld in die angrenzenden Gebiete Oberneuhof und Schleife Zug verhindern zu können, soll die Strasse für den motorisierten Verkehr gesperrt werden. Die Groberschliessung der Gebiete Unterfeld Nord und Süd erfolgt für den motorisierten Verkehr über die bereits geplante Stichstrasse ab dem Kreisel an der Nordstrasse. Von dieser Strasse wird der Verkehr im Gebiet Unterfeld Süd möglichst direkt in die vorgesehenen Tiefgaragen geleitet.

Für den Fussverkehr ist ein engmaschiges Netz geplant. Der Veloverkehr erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Mittelachse sowie den kantonalen Radweg entlang der SBB-Geleise. Die Verflechtung Richtung Osten wird durch eine Unterführung bei der Stadtbahnhaltestelle sichergestellt.

Freiräume

Das städtebauliche Konzept ist von unterschiedlich nutzbaren Freiräumen geprägt. Dazu gehört ein grosser öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum in der Mitte des Gebietes. Entlang der Gemeindegrenze Baar / Zug soll ein naturnah gestalteter und mit Bäumen bepflanzter Grünkorridor entstehen. Dieser verzahnt sich mit der angrenzenden Bebauung und stellt optisch einen Bezug zur Lorzenebene her. Im ganzen Gebiet sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Aussenräume entstehen.

Ein grosszügiger Platz bei der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark bildet den Ankunftsort. Von der Stadtbahnhaltestelle respektive vom Quartierfreiraum bis zur Unterführung in Richtung Herti wird ein Fussweg erstellt. Das vorgeschlagene Konzept, insbesondere der naturnah gestaltete Grünraum, funktioniert unabhängig davon, ob der Stampfibach im Grenzbereich verlegt wird oder nicht. Über eine allfällige Verschiebung müssten dereinst die Stadt Zug und die Gemeinde Baar bzw. der Kanton entscheiden. Die im Gebiet Unterfeld Süd vorgeschlagenen Gebäude halten jedenfalls die erforderlichen Gewässerabstände ein.

Verbindlichkeit der Festlegungen

Das in der städtebaulichen Studie erarbeitete Richtkonzept bildet zusammen mit den Handlungsanweisungen einen integralen Bestandteil des Quartiergestaltungsplans. Dieser legt insbesondere die Freiraumgestaltung, die Bebauung, die Nutzweise, das Nutzungsmass, die Erschliessung (inkl. Parkierung), den Umgang mit Nachhaltigkeit und Umwelt sowie die Koordination mit der Stadt Zug behördenverbindlich fest.

Das bedeutet, dass der Gemeinderat und die Verwaltung an die Inhalte des Quartiergestaltungsplans gebunden sind. Sie dürfen weder in anderen behördenverbindlichen Richtplänen noch in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung, Bebauungspläne) davon abweichen. Damit entsteht für alle involvierten Parteien Planungssicherheit. Der Quartiergestaltungsplan hält die öffentlichen Anliegen an die qualitätsvolle Quartierentwicklung fest. Die im Folgenden umschriebene Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung, aber auch künftige Bebauungspläne, haben somit dem Quartiergestaltungsplan zu entsprechen.

3. Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung (Gegenstand der Abstimmung)

In der Phase C wurde auf Basis des Quartiergestaltungsplanes die nun zur Abstimmung vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplanes erarbeitet. Die zentralen Inhalte des Quartiergestaltungsplanes (Nutzweise und Nutzungsmass inkl. preisgünstiger Wohnraum, Gebäudeabmessungen, Parkierung, Qualitätssicherung, etc.; siehe dazu Kapitel 2.2.) fliessen in die Bauordnung und in den Zonenplan ein. Sie werden dadurch für die Grundeigentümer verbindlich. Mit dieser planungsrechtlichen Umsetzung wird dem Erfordernis einer Nachfolgeregelung für den im Jahr 2017 abgelehnten Bebauungsplan nachgekommen (§ 32 Abs. 4 PBG).

3.1. Teilrevision des Zonenplanes

Das Gebiet befindet sich heute mehrheitlich in den Reservebauzonen Wohn- und Arbeitszone WA5 und Arbeitszone AD. Gestützt auf die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan ist eine Zone mit speziellen Vorschriften (BsV) Unterfeld Süd vorgesehen, analog zum Unterfeld Nord. Mit der Umzonung werden die heutigen Reservezonen aufgehoben und das Gebiet in «definitives Bauland» überführt. Zudem erfolgt die Aufhebung der Bebauungsplanpflichten (allgemeine Bebauungsplanpflicht sowie Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume).

Legende

Inhalt des Beschlusses			
Bauzonen			Empfindlichkeitsstufe
	BsV	Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften - Unterfeld Süd	III
	RBWA5	Aufhebung Reserve-Bauzone (BZ 5.0)	III
	RBAD	Aufhebung Reserve-Bauzone (BZ 5.0)	IV
	AD	Arbeitszone (BZ 5.0)	IV
Überlagernde Festlegungen			
	bp	Bebauungsplanpflicht allgemein (Aufhebung)	
	bp	Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume (Aufhebung)	
		Baubereiche (neu)	
		Hochhausstandorte (neu) min. und max. Gesamthöhe gemäss § 36c Abs. 6 BO	

Diese können aufgehoben werden, da sie durch die Bestimmungen der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd ersetzt werden. Zusätzlich wurden mittels Vorvertrag unter anderem die Nutzungsrechte, die Finanzierung und der Unterhalt der gemäss Bauordnung 2005 geforderten Freiräume vereinbart.

Im Zonenplan werden auf der Grundlage des Quartiergestaltungsplans vier Baubereiche festgelegt. Sie sichern die städtebauliche Grundstruktur und das Freiraumgefüge im Sinne des behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplans Unterfeld Süd.

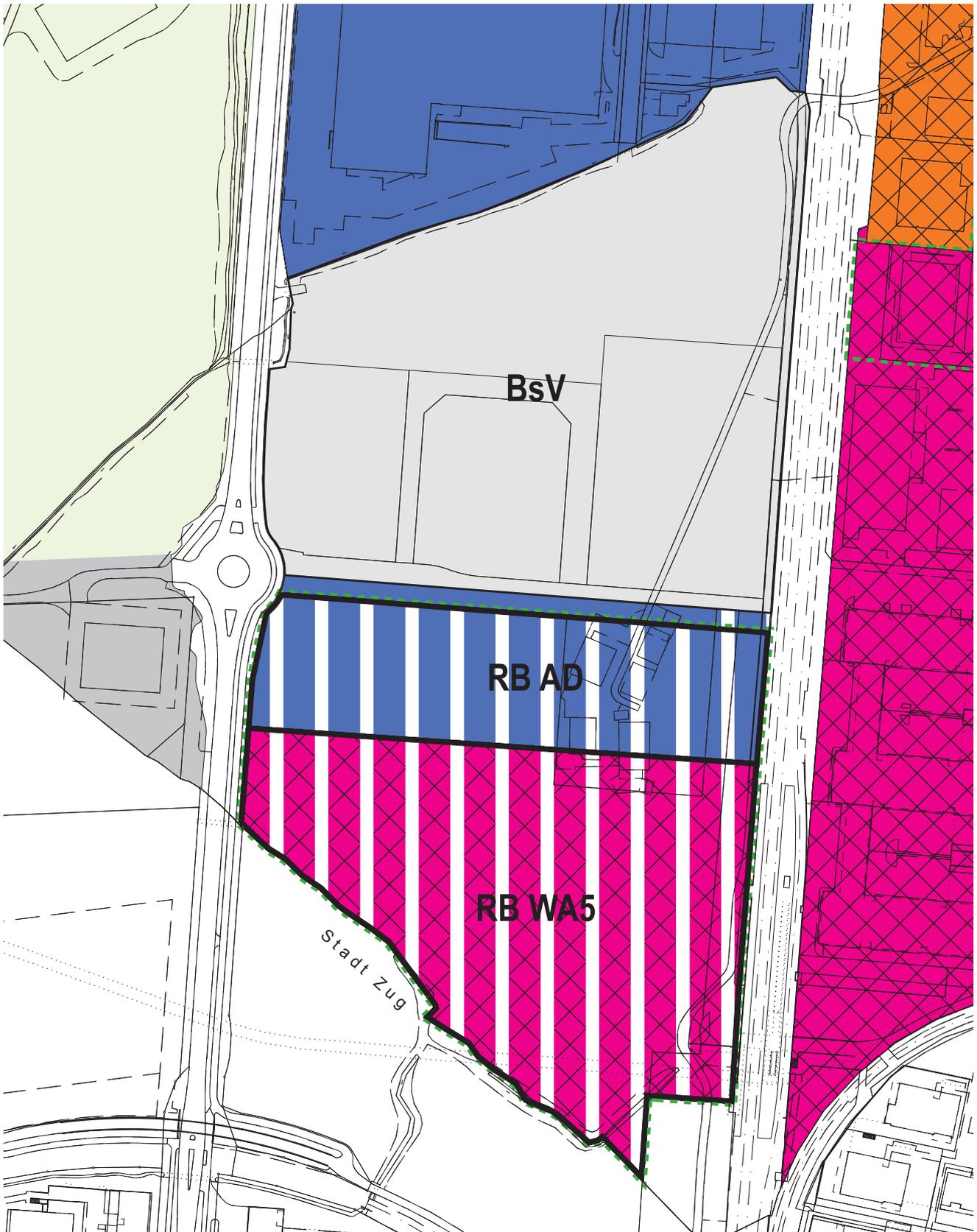
Hochhäuser sind dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen (§ 10b PBG). Gestützt auf den vorgelagerten Planungsprozess erfolgt die planungsrechtliche Festlegung der Hochhausstandorte im Zonenplan mit einem räumlich definierten Eintrag. Da nicht das gesamte Areal als Hochhausgebiet bezeichnet wird, entstehen bereits auf der Ebene der Nutzungsplanung (Grundordnung) Planungs- und Rechtssicherheit.

Die Baubereiche mit den Hochhausstandorten bilden die Basis für die weitere Planung. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die nach § 32 Abs. 2 lit. b PBG geforderte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild nachzuweisen sein.

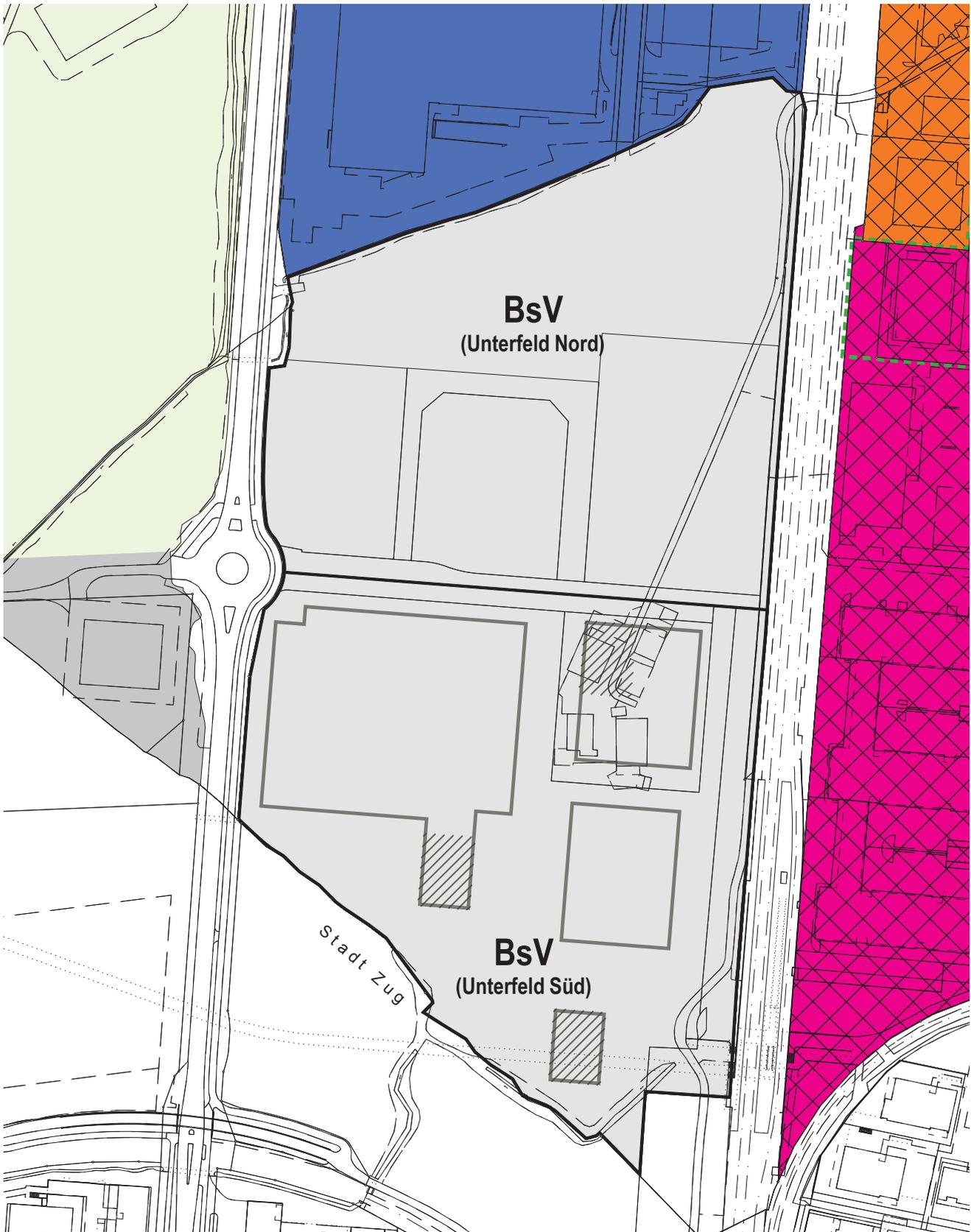
Unveränderter Inhalt

Bauzonen			Empfindlichkeitsstufe
	WA4	Wohn- und Arbeitszone (AZ 0.9)	III
	WA5	Wohn- und Arbeitszone (BZ 5.0)	III
	OeiB	Zone für öffentliches Interesse Bauten und Anlagen	II
	BsV	Bauzone mit speziellen Vorschriften - Unterfeld Nord	IV
	L	Landwirtschaftszone	III
Weitere Informationen			
		Verkehrsfläche / Bahnareal	

Zonenplan rechtskräftig



Änderung Zonenplan



3.2. Teilrevision der Bauordnung

Ergänzend zur Anpassung des Zonenplanes werden die wesentlichsten Festlegungen aus dem

Quartiergestaltungsplan in einer neuen Bauordnungsbestimmung (§ 36c BO) grundeigentümerverbindlich geregelt:

§ 36c Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd

1 Die Zone hat zum Zweck, städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und drei Hochhäuser zu ermöglichen.

2 Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

3 Es darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen gebaut werden. Hochhäuser bedingen ordentliche Bebauungspläne. Bebauungspläne haben einen zweckmässigen Perimeter zu umfassen. Der Gemeinderat legt den Perimeter fest.

4 Mit Ausnahme von Kleinbauten dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

5 Es gelten gesamthaft folgende Nutzungen und Grundmasse:

- a) Es sind max. 60'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig, davon max. 38'000 m² für Wohnen. Von den max. 38'000 m² aGF sind mindestens 10'000 m² (aGF) preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
- b) Es sind max. 1'500 m² Verkaufsflächen für Lebensmittel und max. 2'000 m² Verkaufsflächen für Geschäfte mit Non Food-Artikeln zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit einem regionalen Einzugsgebiet sind nicht zulässig.
- c) Die max. Gesamthöhe beträgt 23.5 m.
- d) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 460.

6 Wenn in den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen Hochhäuser erstellt werden, dann gelten folgende minimale und maximale Gesamthöhen:

- a) Hochhaus Süd (Stadtbahnhaltestelle): min. 55m max. 60m
- b) Hochhaus Mitte: min. 45m max. 50m
- c) Hochhaus Nord: min. 35m max. 40m

7 Es ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit einer Fläche von min. 2'700 m² zu realisieren.

8 Im Rahmen der Bebauungsplanungen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

- a) Es sind max. 45'000 m² aGF für Wohnen zulässig.
- b) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 565.
- c) Die min. und max. Gesamthöhen für die Hochhäuser richtet sich nach Abs. 6.

Nachfolgend sind die wichtigsten Festlegungen des neuen § 36c BO, Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd, erläutert:

Abs. 3: Es darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen gebaut werden.

Damit wird die von der Grundkonzeption und dem Quartiergestaltungsplan verlangte besonders gute Qualität der städtebaulichen Einpassung und architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume gesichert. Auch wird dadurch statuiert, dass bei ordentlichen Bebauungsplänen ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt und die Bevölkerung nochmals miteinbezogen wird (vgl. § 32ter PBG).

Abs. 5a: Es sind mindestens 10'000 m² aGF preisgünstige Wohnungen gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz zu schaffen.

Der bereits im Quartiergestaltungsplan geforderte Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen wird grundeigentümergebunden festgesetzt und gesichert.

Abs. 5a,b,c,d: Es dürfen maximal 60'000 m² aGF, davon lediglich 38'000 m² aGF als Wohnfläche realisiert werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 23.5 m.

Es dürfen maximal 460 Parkplätze erstellt werden.

Abs. 6: Für die im Zonenplan bezeichneten Bereiche für Hochhäuser gelten die Gesamthöhen von maximal 60 m / 50 m / 40 m.

Falls im Gebiet Unterfeld Süd ein zwingend verlangter Bebauungsplan (vgl. Abs. 3) abgelehnt oder aufgehoben würde, müsste die Gemeinde innert 3 Jahren einen neuen Bebauungsplan als Ersatz erarbeiten (§ 32 Abs. 4 PBG). Andernfalls gilt die Grundordnung. Für diesen Fall müssen daher Grundordnungsbestimmungen statuiert werden (§ 36c Abs. 5 und 6 BO). Im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen darf nur be-

schränkt von diesen Grundordnungsbestimmungen abgewichen werden (vgl. § 36c Abs. 8 BO). Für einen allfälligen einfachen Bebauungsplan gelten die gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 32bis PBG).

Abs. 7: Die Sicherung eines öffentlich zugänglichen Quartierfreiraums mit einer Fläche von mindestens 2'700 m².

Der im Quartiergestaltungsplan festgehaltene Quartierfreiraum wird in der Bauordnung gesichert. Zudem wurde ein privatrechtlicher Vorvertrag geschlossen.

Abs. 8: Im Rahmen von Bebauungsplänen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

- Es dürfen maximal 45'000 m² für Wohnen realisiert werden.
- Es dürfen maximal 565 Parkplätze erstellt werden.
- Die drei Hochhäuser dürfen maximal 60 m, 50 m und 40 m hoch sein.

Die maximal zulässige Wohnnutzung ist auch mit Bebauungsplänen auf 45'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) beschränkt, um nicht einen mit der Infrastrukturplanung (Strassen, Schulen, etc.) unverträglich hohen bzw. raschen Bevölkerungszuwachs zu generieren. Mit Bebauungsplänen dürfen sodann maximal 565 Parkplätze realisiert werden. Diese Anzahl wurde in einem Verkehrsgutachten ermittelt und ist auf die Kapazität der Nordstrasse abgestimmt. Die drei Hochhäuser dürfen auch mit Bebauungsplänen nicht höher gebaut werden, als in Abs. 6 für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Baubereiche festgeschrieben ist (60 m / 50 m / 40 m).

Mit dem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan und den grundeigentümergebunden Bestimmungen in § 36c BO wird sichergestellt, dass auch mit der Detailplanung

(Bebauungspläne) die in der städtebaulichen Studie und im Quartiergestaltungsplan festgesetzten Masse nicht überschritten werden. Zuzufolge der

Anpassung des Zonenplanes und zuzufolge des neuen § 36c BO müssen die § 38 und § 44 BO redaktionell angepasst werden:

§ 38 Reserve-Bauzone

1 Die Reserve-Bauzone umfasst Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

2 Die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung erfolgt durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem mindestens folgende konzeptionellen Themen koordiniert sind:

- a) Erschliessungsprinzip
- b) Bebauungskonzept
- c) Freiräume
- d) Lärmschutz
- e) Baulandbedarf

~~3 Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.~~

~~4 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.~~

~~Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird. Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen.~~

~~Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.~~

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1)

Zone	Geschosshöhe	Fassadenhöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand klein ¹⁾
	max.	max. m	max. m	max. m	min. m
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
BSV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, und § 36b und § 36c BO				

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 2)

Zone	Grenzabstand gross ¹⁾	AZ ⁵⁾	BZ	Wohnanteil	Gewerbeanteil
	min. m	max.	max.	min. %	min. 40 %
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
WA5 / 5.0	4 / 8 ^{2) 6)}	-	5.0 ⁸⁾	40 %	40 %
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
BSV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, und § 36b und § 36c BO				

[...]

⁸⁾ Reserve-Bauzone WA5/5.0 Unterfeld: siehe § 38 Abs. 4 BO

[...]

3.3. Kantonale Vorprüfung

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 6. November 2019 wurden keine Vorbehalte gemacht. Entsprechend wird eine Genehmigung der Gebietsplanung Unterfeld Süd (Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung) durch die kantonale Baudirektion in Aussicht gestellt.

3.4. Öffentliche Auflage, Informationsveranstaltung und Einwendungen

Die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung Unterfeld Süd wurde vom 15. November bis 16. Dezember 2019 öffentlich aufgelegt. Zudem fand diesbezüglich am 23. Oktober 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

3.5. Abstimmungsfrage

Bei der vorliegenden gemeindlichen Urnenabstimmung stellen wir Ihnen die Frage, ob Sie der Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§ 36c, § 38, § 44) zustimmen.

4. Zusätzliche Informationen zur Urnenabstimmung

Das Kapitel 4 gibt Ihnen zusätzliche Informationen bezüglich des Vorvertrags zu öffentlichen Dienstbarkeiten, der Absichtserklärung zum preisgünstigen Wohnungsbau und der Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Perimeter Unterfeld Süd (Gemeinde Baar) in den Schulkreis Zug.

4.1. Vorvertrag öffentliche Dienstbarkeiten

In einem privatrechtlichen Vorvertrag zwischen der Gemeinde, dem Kanton Zug und der Grundeigentümerschaft werden die entsprechenden Fuss- und Velofahrtwegrechte festgehalten. Auch ein optionales Fahrtwegrecht für eine spätere Busverbindung für das Unterfeld zur Oberneuhofstrasse wird eingeräumt. Zu den öffentlichen Dienstbarkeiten zählen die Nord-Süd-Verbindung, der Quartierfreiraum, der kantonale Veloweg, der Grünkorridor mit dem Weg entlang der Gemeindegrenze, der Stadtbahnhaltestellenplatz sowie weitere Umgebungsflächen. Die Dienstbarkeiten werden entschädigungslos eingeräumt.

4.2. Absichtserklärung preisgünstiger Wohnungsbau

Bezüglich der Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus wurde zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft eine Absichtserklärung unterzeichnet. Diese hält die Abtretung von mindestens 10'000 m² aGF für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen an Baugenossenschaften fest. Die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen auf die einzelnen Baufelder wird in der baufeldbezogenen Detailplanung erfolgen. Sie soll spätestens im Baubewilligungsverfahren festgelegt sein.

4.3. Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Gebiet Unterfeld Süd, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug West

Die Stadt Zug und die Einwohnergemeinde Baar haben am 25. Februar 2020 vereinbart, dass bis August 2028 maximal 20 Baarer Schülerinnen und Schüler (SuS) aus dem Gebiet Unterfeld Süd in den Schulkreis Zug West aufgenommen werden können. Nach heutiger Erkenntnis ist bis im Jahr 2028 aufgrund der noch anstehenden Planungs- und Bauprozesse voraussichtlich nicht mit mehr schulpflichtigen Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter in diesem Gebiet zu rechnen.

Die Stadt Zug erhält für die Aufnahme dieser Baarer SuS nebst der kantonalen Normpauschale zusätzlich von der Gemeinde Baar ein Schulgeld in ebenfalls der Höhe der jeweils aktuell gültigen kantonalen Normpauschale. Bis und mit dem Schuljahr 2028/2029 fällt kein Investitionsbeitrag an.

Im Weiteren haben der Stadtrat Zug und der Gemeinderat Baar vereinbart, in den grenznahen Gebieten der Stadt Zug und der Einwohnergemeinde Baar Standorte für Neu- und/oder Erweiterungsbauten für Schulraum zu prüfen und wo nötig zu erstellen. Zur optimalen Abstimmung der Planungsschritte wird ab sofort eine Arbeitsgruppe mit Vertretern beider Gemeinden gebildet. Ziel ist es, dass bis Ende 2021 zwischen der Stadt Zug und der Einwohnergemeinde Baar eine Vereinbarung unterzeichnet wird, die den benötigten Schulraum für die Grenzgebiete Zug / Baar definiert und langfristig sicherstellt.

5. Phase D: Weiteres Vorgehen: Baufeld-bezogene Detailplanung

Nach der Annahme der vorliegenden Abstimmungsvorlage, der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion und nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (Phase C) kann in einem nächsten Schritt (Phase D) die Detailplanung angegangen werden. Das Areal soll in Etappen weiter beplant und schliesslich bebaut werden.

Für die jeweiligen Baufelder sind im Rahmen von Bebauungsplänen Konkurrenzverfahren mit mehreren Architekturteams durchzuführen. Diese sichern die geforderten qualitativen Anforderungen gemäss Quartiergestaltungsplan.

Die jeweiligen ordentlichen Bebauungspläne sind vom Souverän zu beschliessen. Dabei besteht für die Bevölkerung wiederum die Möglichkeit, sich einzubringen.

6. Stellungnahme der Kommissionen

Die Kommissionen äussern sich wie folgt:

6.1. Verkehrs- und Tiefbaukommission

Die Kommission hat die mehrjährige Planung intensiv begleitet und die Vorlage am 20. Januar 2020 beraten. Sie hat der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung bei einer Abwesenheit mit 7:1 Stimmen zugestimmt.

6.2. Planungskommission

Die Kommission hat die mehrjährige Planung intensiv begleitet und die Vorlage am 23. Januar 2020 beraten. Sie hat der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung einstimmig zugestimmt.

6.3. Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) stimmt der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung einstimmig zu. Sie legt besonderen Wert darauf, dass die Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Unterfeld Süd in den Schulkreis Zug geregelt ist. Als Zwischenlösung bis 2028 wurde dies mit der Stadt Zug für bis max. 20 Schüler und Schülerinnen bereits vertraglich geregelt. Die RGPK fordert, dass die Entwicklungen im Unterfeld Süd laufend in die Schulraumplanung einfliessen und dass die Arbeitsgruppe beider Gemeinden ihre Arbeit zur langfristigen Gewährleistung des Schulraums unverzüglich aufnimmt.

7. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Mit dem Start einer Neuplanung über das Gebiet Unterfeld Süd konnte ein breit geführter Dialog ermöglicht werden. Dabei konnten sich unterschiedliche Interessenvertreter einbringen. Als Ergebnis dieses Planungsprozesses liegt ein mehrheitsfähiges Grundkonzept vor, welches in einen behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan überführt wurde. Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung können nun die wesentlichen Themen grundeigentümerverschüsselt verankert werden. So wird die Basis für die nachfolgende baufeldbezogene Detailplanung gelegt.

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbewölkerung der Vorlage über die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Gebiet Unterfeld Süd zuzustimmen.

Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung am 27. September 2020 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar eingesehen werden. Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar aufgeschaltet.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§ 36c, § 38, § 44) zustimmen?



Einwohnergemeinde

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch