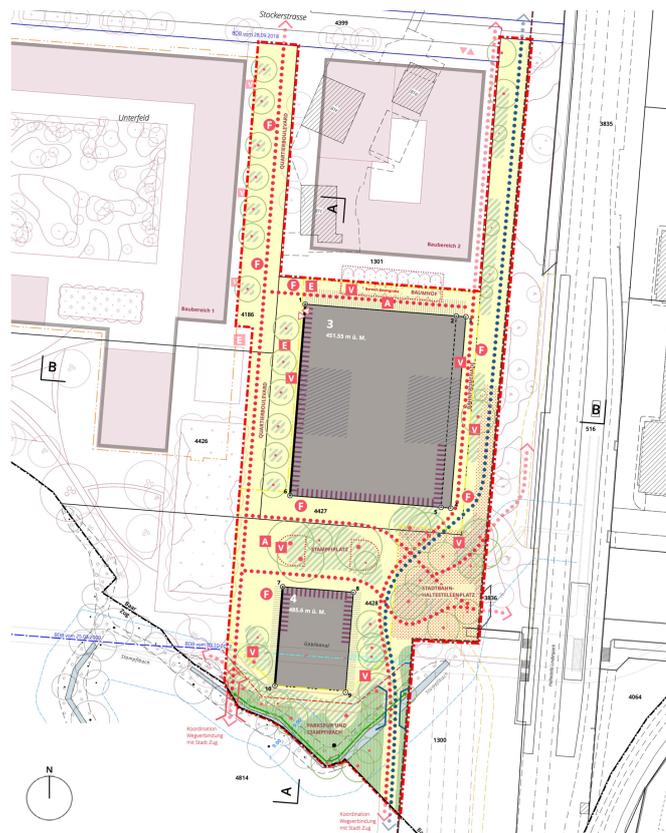


Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baar
Baubereiche 3 und 4

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32765 - 12.3.2024

Auftraggeberin

Gemeinde Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Isabel Philip

Titelbild

Ausschnitt Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baubereiche 3 und 4

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Schritte der Arealentwicklung	5
1.3	Bisheriger Planungsablauf	6
1.4	Bebauungsplanung	10
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
2.1	Richtplanung	13
2.2	Nutzungsplanung	13
2.3	Abstandslinien	14
2.4	Gewässerraum	14
2.5	Umwelt	14
3	VERTRÄGE UND DIENSTBARKEITEN	17
4	RICHTPROJEKT	18
4.1	Erarbeitung	18
4.2	Bebauung	19
4.3	Freiraum	23
4.4	Nutzung	29
4.5	Preisgünstiger Wohnraum	32
4.6	Erschliessung	32
4.7	Parkierung	35
4.8	Nachhaltigkeit	38
5	BEBAUUNGSPLAN	40
5.1	Erläuterungen der Bestimmungen	42
5.2	Abweichungen von der Regelbauweise	60
5.3	Einhaltung von § 32 PBG	62
6	MITWIRKUNG	64
6.1	Beratung in der Planungskommission	64
6.2	Kantonale Vorprüfung	64
6.3	Öffentliche Auflage	66
6.4	Koordination mit Bebauungsplan 2. Etappe (Baubereiche 1A und 1B)	67
7	BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)	68
7.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	68
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	70
7.3	Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes	70
7.4	Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung	71
7.5	Nutzungspotenzial	72
7.6	Erfüllung Anforderungen Umweltschutz	72
8	PLANUNGSABLAUF	73

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Arealplanung Unterfeld Süd / Unterfeld Schleife



Übersichtskarte Unterfeld (Quelle mop)

Die Gebiete Unterfeld Süd (Gemeinde Baar) und Unterfeld Schleife (Stadt Zug) liegen im kantonalen Verdichtungsgebiet. Ab 2015 wurde für das ganze Areal Unterfeld eine Arealplanung durchgeführt. Geplant war ein gemeindeübergreifendes neues Stadtquartier als Grossform einer Hofbebauung mit einem öffentlichen Park. Sechs Gebäude waren als Hochhäuser mit einer Höhe von über 25 m konzipiert.

Der erarbeitete Bebauungsplan Unterfeld wurde 2017 jedoch von der Stimmbevölkerung von Baar äusserst knapp abgelehnt.

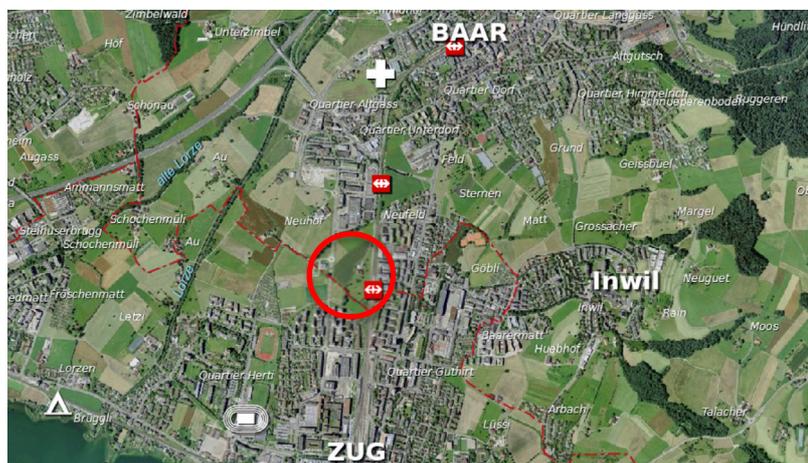
Die Gemeinde Baar hat in der Folge die Neuplanung des Gebiets Unterfeld Süd gestartet. In einem kooperativen Planungsverfahren wurde die städtebauliche Grundstruktur für die Neubebauung in einem Richtkonzept definiert, welches die Basis bildet für die weiteren Planungsschritte.

Arealentwicklung Unterfeld Süd

Das Areal Unterfeld Süd liegt an der Grenze von Baar zur Stadt Zug. Es befindet sich unmittelbar bei der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark auf dem Gemeindegebiet Baar, ist zentral gelegen und hervorragend erschlossen.

Im Unterfeld Süd wird ein überzeugend gestaltetes, zukunftsweisendes, nach den Kriterien der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohn- und Arbeitsquartier für rund 1'000 Bewohner/-innen und 1'000 Beschäftigte entstehen. Gemäss Richtkonzept Bebauung und Freiraum unterstreichen drei Höhenakzente die räumliche Bedeutung und schaffen eine stadträumliche Adresse. Ein Boulevard mit Bezug zum Stadtbahnhaltestellenplatz und zum begrüneten Quartierfreiraum und ein parkartiger Freiraum, der zur Lorze führt, sind Orte der Begegnung und leisten einen Ausgleich zur hohen Nutzungsdichte. Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan ist die Richtschnur der Arealentwicklung. Dies bedeutet, dass für die Projekte ordentliche Bebauungspläne zu erlassen sind. Die Planung und Bebauung des Gebiets erfolgt somit in mehreren Etappen.

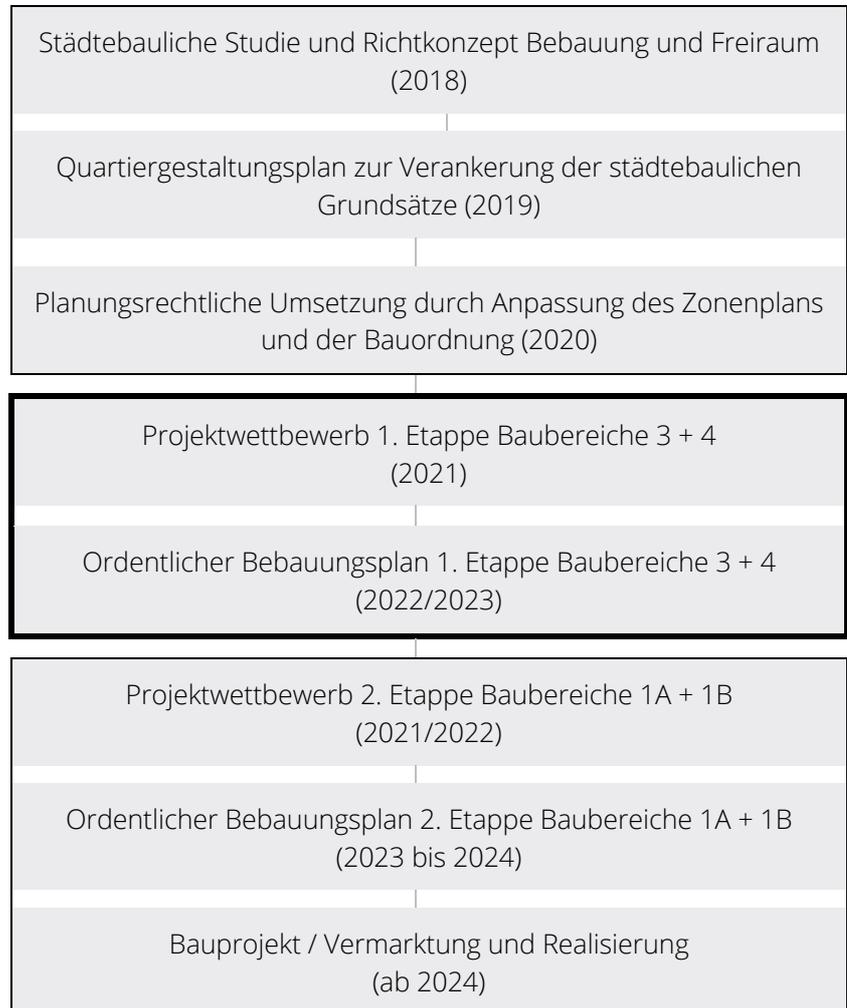
Lage Areal Unterfeld Süd (Quelle ZugMap.ch)



1.2 Schritte der Arealentwicklung

Gesamtprozess

Die Planung im Unterfeld Süd gliedert sich in folgende Phasen:



Planungsabschnitt
1. Etappe, Baubereiche 3 und 4

1.3 Bisheriger Planungsablauf

Städtebauliche Studie

In einem partizipativen Workshopverfahren hat im Jahr 2018 ein Planungsteam von Städtebauern und Landschaftsarchitekten zusammen mit Fachexperten, Behördenvertretern und Grundeigentümern sowie einem Reflexionsgremium mit Vertretern aus den politischen Parteien und der Bevölkerung das massgebliche städtebauliche Grundkonzept entwickelt.

Syntheseplan
(Quelle Eckhaus / S2L)



Richtkonzept Bebauung und Freiraum

Das entstandene Grundkonzept wurde durch die Projektverfasser (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung und S2L Landschaftsarchitekten) zu einem Richtkonzept Bebauung und Freiraum weiterentwickelt.

Das Richtkonzept bildet einen integralen Bestandteil des behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplans.

Ausschnitt Richtkonzept,
Stand 29.10.2018
(Quelle Eckhaus / S2L)



Quartiergestaltungsplan (QGP)

Basierend auf der städtebaulichen Studie und dem Richtprojekt wurde der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd ausgearbeitet. Dieser legt die Grundsätze der Quartierentwicklung fest und bildet das Bindeglied zwischen der erarbeiteten städtebaulichen Grundkonzeption und der grundeigentümergeleiteten Nutzungs- respektive Sondernutzungsplanung. Er ist die konzeptionelle Basis für die auf die Baubereiche bezogene Arealplanung. Der Quartiergestaltungsplan wurde am 25. Juni 2019 vom Gemeinderat Baar festgesetzt.

QGP Unterfeld Süd
mit den Baubereichen 1 bis 4
(Quelle Suter von Känel Wild)



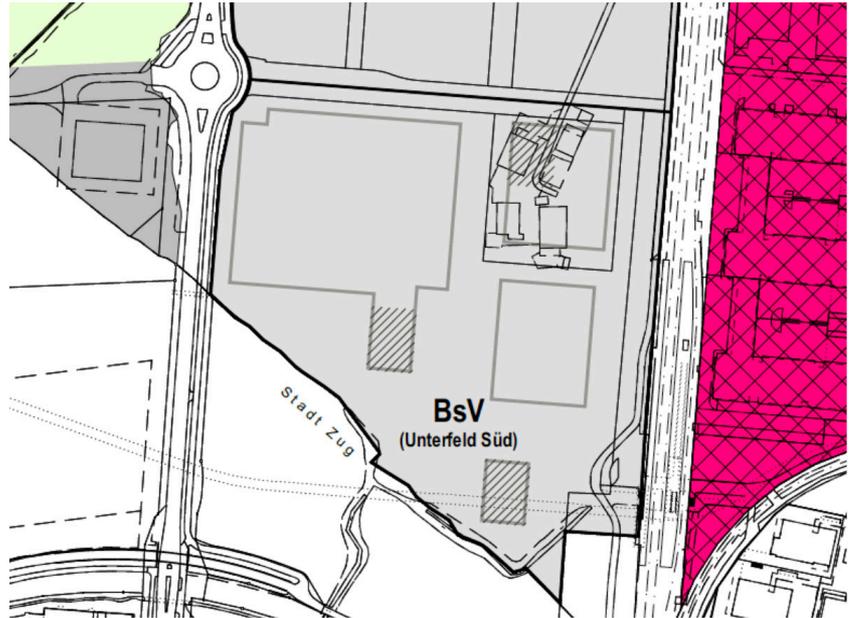
Anpassung Bauordnung und Zonenplan

Gestützt auf die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan wurde das Gebiet in eine Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (ES III) umgezont. Die zentralen Aspekte des QGPs (Nutzweise, Nutzungsmass, Gebäudehöhen, Qualitätssicherung) flossen in die Bauordnung und in den Zonenplan ein.

Im Zonenplan sind die Baubereiche und die Hochhausstandorte festgesetzt. In der Bauordnung sind die Eckwerte zur Nutzweise, Höhenentwicklung, Freiraumgestaltung und Erschliessung festgelegt. Die Stimmbevölkerung hat der Revision der Nutzungsplanung für das Gebiet Unterfeld Süd an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 deutlich zugestimmt. Die Revision ist in Rechtskraft erwachsen.

Zonenplan

Bauzonen	
	BsV Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften - Unterfeld Süd
	Baubereiche (neu)
	Hochhausstandorte (neu) min. und max. Gesamthöhe gemäss § 36c Abs. 6 BO



Projektwettbewerb Baubereiche 3 und 4

Da im Unterfeld Süd Hochhäuser (Gebäude höher als 30 m) geplant sind, ist gemäss kantonalem Richtplan der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans notwendig. Gemäss den Vorgaben des PBG müssen ordentliche Bebauungspläne das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sein (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG).

2021 veranstaltete die Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung mit sechs qualifizierten Architekturbüros mit Beizug je eines Landschaftsarchitekten.

Das Architekturteam von Enzmann Fischer Partner AG, Zürich ging mit seinem Bebauungsvorschlag für das Gewerbegebäude und das Wohnhochhaus als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Das Siegerprojekt für die Freiraumgestaltung stammt von ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich.

In der Jury des Projektwettbewerbs nahmen unter anderem auch Vertreter der Gemeinde Baar Einsitz. Im November 2021 wurden die Siegerprojekte der interessierten Öffentlichkeit präsentiert. Damit wurde die Bevölkerung frühzeitig und in geeigneter Weise in das Planungsverfahren miteinbezogen.

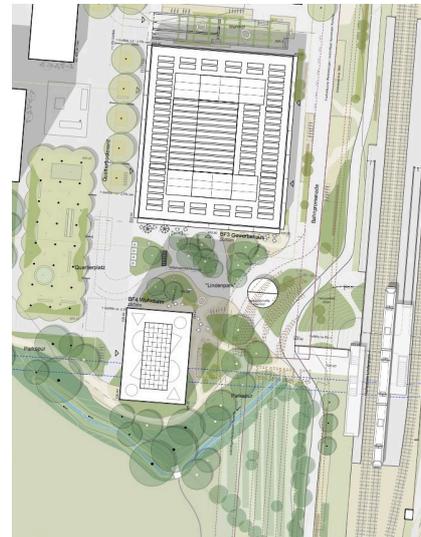
**Siegerprojekt Projektwettbewerb
Baubereiche 3 und 4**
3D-Modell Ansicht Südost



Siegerprojekte
Projektwettbewerb 1. Etappe
Baubereiche 3 und 4



Visualisierung Platzbereich zwischen
Hochhaus und Gewerbegebäude
(Siegerprojekt Bebauung)



Situationsplan
(Siegerprojekt Umgebung)

Richtprojekt

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs wurden die beiden Siegerprojekte durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten gemäss den Empfehlungen der Jury zusammengeführt, weiterbearbeitet und zu einem städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Richtprojekt vertieft (siehe Kapitel 4).

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und dient gleichzeitig als Nachweis der Erbringung der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG. Der Gemeinderat hat das Richtprojekt am 12. Juli 2022 beraten und verabschiedet.

1.4 Bebauungsplanung

Ordentlicher Bebauungsplan Baubereiche 3 und 4

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück GS Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4426, 4428 und 4186. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Fläche von **12'239 m²**.

Eigentumssituation

Implenia Immobilien AG ist Grundeigentümerin des Grundstücks GS Nr. 4186. Die Grundstücke GS Nrn. 4426 und 4427 gehören der Ina Invest AG. Grundeigentümerin des Grundstücks 4428 ist die Estella Invest AG.

--- Projektperimeter (Geltungsbereich)

Grundeigentümer

Erbengemeinschaft Anton Stocker jun. sel.

Implenia Immobilien AG

Ina Invest AG

Estella Invest AG

Grundstück Kanton Zug

Grundstück SBB



Mobilitätskonzept

Ergänzend zum Richtprojekt wurde durch das Planungsbüro Team Verkehr Zug AG ein Mobilitätskonzept mit möglichen flankierenden Massnahmen entworfen. Das Mobilitätskonzept muss für die Baueingabe vertieft werden.

- Mobilitätskonzept, TEAMverkehr.zug, 27.9.2022

Lärmschutznachweis Strassen- verkehrslärm

Die Firma Magma AG hat im Hinblick auf den Projektwettbewerb sowohl den Strassenverkehrslärm wie auch den Eisenbahnlärm bezüglich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III beurteilt.

- Beurteilung Eisenbahnlärm, Magma AG, 21.1.2021
- Beurteilung Strassenlärm, Magma AG, 21.1.2021
- Lärmschutznachweis Anlieferung, Parkierung und induzierter Verkehr, Magma AG, 16.2.2023

Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

In einem Energie- und Nachhaltigkeitskonzept hat Abicht AG die nachhaltigen Aspekte der Überbauung erläutert und Vorschläge zur Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit gemacht. Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept muss für die Baueingabe vertieft werden.

- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, Abicht AG, 29.6.2022

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und zu den konzeptionellen Überlegungen. Zudem werden die Festlegungen des Bauungsplans erläutert. Im Weiteren gibt der Bericht Auskunft über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens.

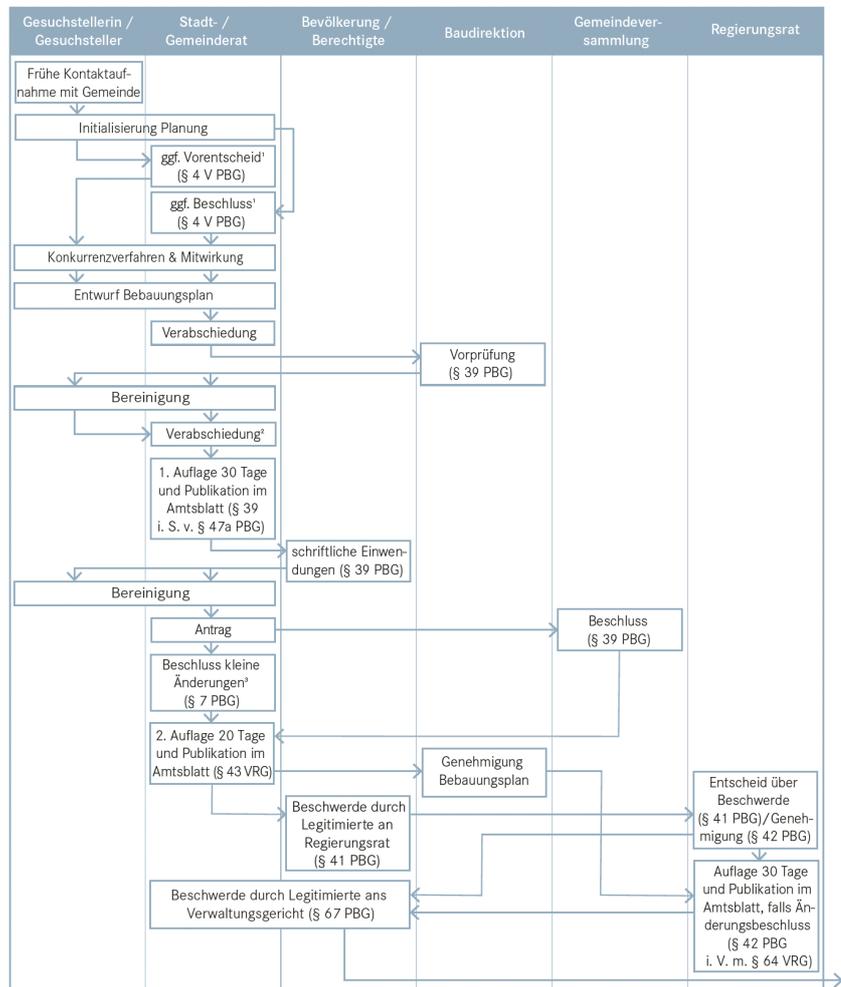
Dokumentation Richtprojekt

Das Richtprojekt Architektur und Freiraum vom 5. Mai 2022 von Enzmann Fischer Partner und ORT Landschaftsarchitektur bildet einen integrierenden Bestandteil des Bauungsplans und ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Verfahrensschritte

Das Verfahren zum ordentlichen Bauungsplan gestaltet sich wie folgt:

Quelle: Arbeitshilfe Bauungsplan 2019, Kanton Zug



¹ Gemäss § 4 Abs. 3 V PBG kann der Gemeinderat in einfachen Fällen von ordentlichen Bauungsplänen auf den Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.
² In der Stadt Zug wird der ordentliche Bauungsplan durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet.
³ Kleine Änderungen an einem ordentlichen Bauungsplan können durch den Stadt-/Gemeinderat beschlossen werden.

Urnenabstimmung

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Baar wird über die Bebauungspläne Unterfeld Süd an der Urne abgestimmt.

Hinweis auf die neuen Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Baar ist zurzeit daran, ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Zu beachten ist § 74 Abs. 2 V PBG:

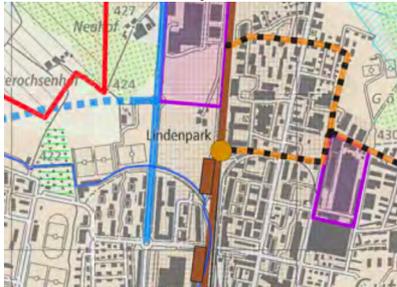
Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025, mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung, nach neuem Recht zu beurteilen.

Demgemäss kommen im Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Unterfeld Süd bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan



Das Areal ist als Verdichtungsgebiet II bezeichnet, d.h. es ist eine erhöhte Ausnützung bis AZ 3.5 zulässig. Ausserdem ist der Bahnhof Lindenpark sowie die geplante Abstellanlage der SBB eingetragen. Zum Bahnhof Lindenpark führt von Osten her eine kantonale Radstrecke.

In der Teilkarte V 6.3 «Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers» ist die geplante Buslinie durch das Unterfeld zwischen Baar und Zug eingetragen.

Kommunaler Verkehrsplan



Im Verkehrsplan ist die neue Erschliessung des Gebiets Unterfeld durch den Anschluss ab der Nordzufahrt eingetragen.

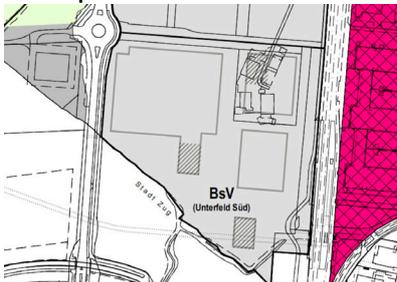
Überdies ist das Areal Unterfeld Süd als mögliches Gebiet für autofreies/autoarmes Wohnen und Arbeiten bezeichnet (violette Schraffur).

Entlang der östlichen Perimetergrenze führt ein kommunaler Spazierweg. Richtplaninhalt ist eine Fussgängerverbindung und eine Radstrecke quer durch den südlichen Arealteil.

Beurteilung in Bezug auf den
Bebauungsplan

Das geplante Vorhaben ist mit den übergeordneten Richtplanvorgaben kompatibel. Die Ausnützung liegt im Rahmen der Vorgaben zum verdichteten Bauen. Die Fussgänger- und Veloverbindungen wurden bei den Planungen berücksichtigt

Zonenplan



Beurteilung in Bezug auf den
Bebauungsplan

2.2 Nutzungsplanung

Das Gebiet liegt in der Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (ES III).

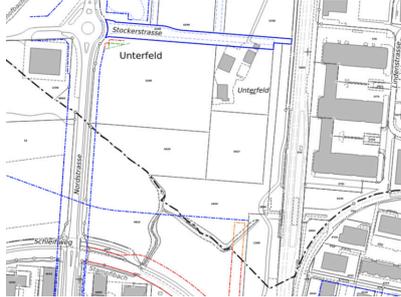
Im Zonenplan sind die Baubereiche und die Hochhausstandorte festgesetzt.

Die minimale und maximale Gesamthöhe sowie die Eckwerte zur Nutzweise, Höhenentwicklung, Freiraumgestaltung und Erschliessung sind in § 36c Abs. 6 Bauordnung Baar festgelegt.

Die Planung entspricht den Vorgaben in der Bauordnung und im Zonenplan.

2.3 Abstandslinien

Spezialbaulinie, Gewässerbaulinie



Der Planungsperimeter ist von der Spezialbaulinie des Göblikanals betroffen. Die minimalen kantonalen Gewässerabstände werden mit der Spezialbaulinie aufgehoben. Um das Untergeschoss des Richtprojekts im Bereich des Göblikanals umsetzen zu können, soll der Kanal punktuell verlegt werden. Die bestehende Spezialbaulinie wird in der Folge gemäss dem Verlegungsprojekt in einem separaten, mit dem Bauungsplan koordinierten Verfahren teilrevidiert.

Im Süden ist eine Gewässerbaulinie im Genehmigungsverfahren (orange) eingetragen. Diese Gewässerbaulinie steht im Zusammenhang mit einer eventuellen Umlegung des Stampfibachs.

2.4 Gewässerraum

Übergangsbestimmungen

Gemäss aktuellem kantonalen Richtplan haben die Gemeinden die Gewässerräume gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festzulegen.

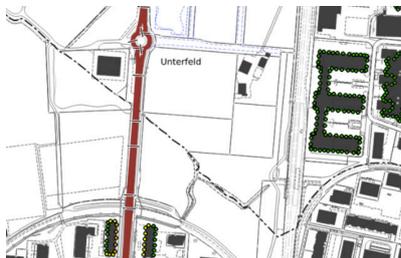
Solange der Gewässerraum des Stampfibachs nicht festgelegt ist, gelten die restriktiven Übergangsbestimmungen nach bundesrechtlichen Vorgaben. D. h. im Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen.

Beurteilung in Bezug auf den Bauungsplan

Im Bauungsplan werden beim Stampfibach die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV (Uferstreifen) berücksichtigt. Im Uferstreifen sind ausschliesslich standortgebundene Anlagen geplant.

2.5 Umwelt

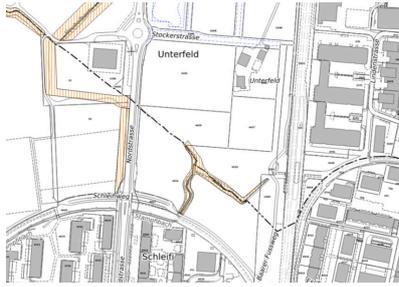
Strassen-/Eisenbahnlärm



Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Massgebliche Lärmquellen sind die Nordstrasse und die Bahn. Die Ermittlung der Lärmimmissionen hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte in den Baubereichen 3 und 4 eingehalten werden und bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm keine spezifischen Lärmschutzmassnahmen umzusetzen sind.

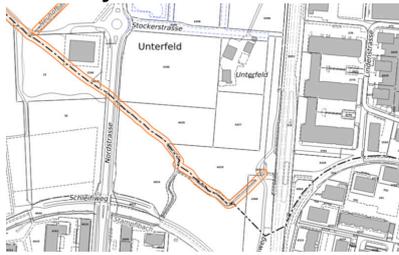
Biodiversität



Die Bestockungen entlang des Stampfbachs sind als Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe I (BFF QI) bezeichnet. Die Vernetzung dieser Flächen werden vom Bund mit Direktzahlungen unterstützt. Ab 2022 müssen die Vernetzungsmassnahmen umgesetzt werden. Bei der BFF beim Stampfbach ist dies die Vernetzungsmassnahme 852 für Hecken, Feld- und Ufergehölze:

- M13 Strukturen in Hecken: je eine Struktur (Ast- oder Steinhäufen) pro 50 m (mind. 1 m²)

Naturobjekt



Beim Graben auf der Gemeindegrenze zu Zug, in welchem abschnittsweise der Stampfbach verläuft, handelt es sich um ein «gemeindliches Naturobjekt Linien» mit der Nr. 116. Es wird als Bach/Graben mit Einzelgehölzen beschrieben.

Grundwasser



Das Unterfeld liegt in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, welches für vertikale Fassungen nur selten geeignet ist.

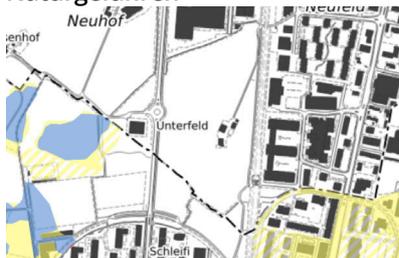
Gewässerschutz

Das gesamte Gebiet Unterfeld ist dem Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich) zugeordnet, d. h. ohne Grundwasser oder mit nicht nutzbarem Grundwasser (kein besonders gefährdeter Bereich nach Art. 19 GSchG). Es gelten keine besonderen Anforderungen des planerischen Gewässerschutzes und es sind die allgemeinen Gewässerschutzbauvorschriften zu beachten. Für Bauten im Grundwasser ist keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Auszug aus den Erläuterungen zu den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen im Kanton Zug
Baudirektion Kt. Zug, Stand 16.10.2020

«Bohraufschlüsse im Bereich Unterfeld im Bereich der Gemeindegrenze Baar/Zug zeigen zwar teilweise eine Grundwassermächtigkeit von mehr als 2 m an, aufgrund der nachgewiesenen geringen Durchlässigkeit wird das Grundwasser im Baugebiet Unterfeld als nicht nutzbar klassiert und dem übrigen Bereich üB zugeordnet.»

Naturgefahren



Für das Gebiet Unterfeld ist keine Gefährdung durch Naturgefahren bekannt (weiss).

Oberflächenabfluss



Dargestellt sind diejenigen Flächen, die bei seltenen bis sehr seltenen Niederschlagsereignissen durch Oberflächenabfluss potenziell betroffen sind (Wiederkehrperiode > 100 Jahre).

Je dunkler die Bezeichnung, umso grösser ist die Gefährdung durch Einstauungen.

Die grösste Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht im Bereich der Unterführung bei der Stadtbahnhaltestelle.

Altlasten



Der Kataster der belasteten Standorte weist für das betroffene Gebiet und dessen nahe Umgebung keine Einträge auf. Damit sind im Bereich des Bauungsplans keine kritischen Altlasten zu erwarten.

Bodenverschiebungen



Der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) gibt Hinweise auf Bodenflächen im Kanton Zug, die mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen belastet sind.

Als schadstoffbelastet gilt Boden, bei dem die Richtwerte der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) überschritten werden.

Der Bereich der Bahnlinie ist in der Karte bezeichnet.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Der Bauungsplanperimeter liegt im Einflussbereich der SBB-Linie Zug-Baar. Diese Strecke liegt in der Belastungsstufe 2 mit einem Stromfluss von 100 bis 200 Ampère. Gemäss Leitfaden zur NIS-Verordnung ist der Anlagegrenzwert von $1\mu\text{T}$ (magnetische Flussdichte) bei der vorhandenen Doppelspuranlage in einem Abstand von 9 m ab Fahrleitungsmast eingehalten.

Beurteilung in Bezug auf den Bauungsplan

Die Vorgaben des Umweltrechts sind namentlich im Baubewilligungsverfahren einzuhalten. Auf Stufe Bauungsplan sind keine Ausnahmen erforderlich.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

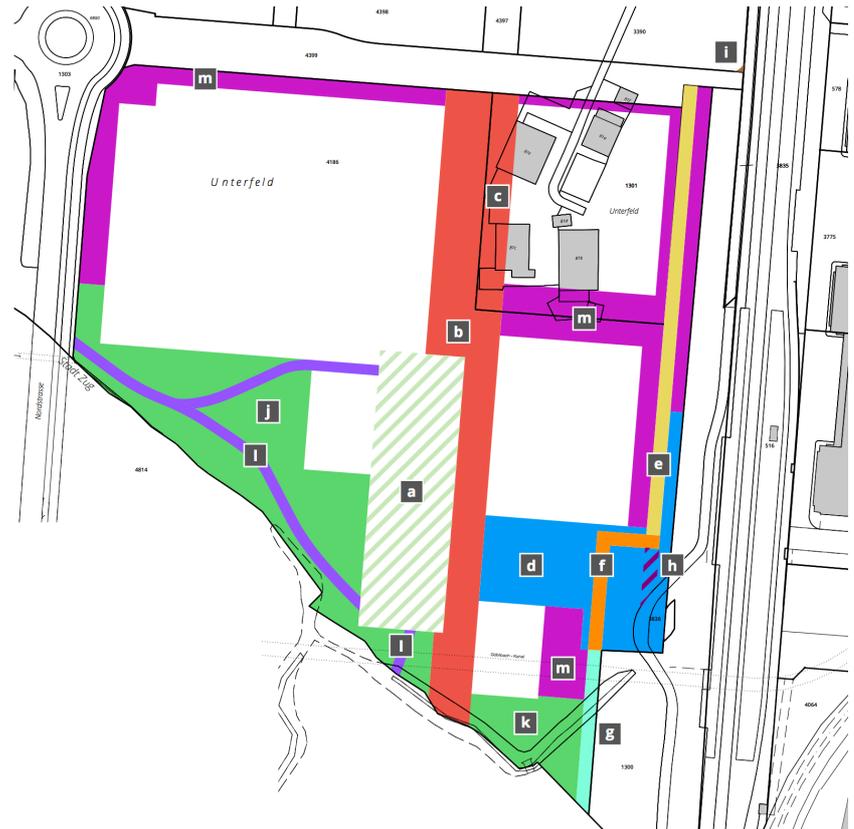
3 VERTRÄGE UND DIENSTBARKEITEN

Privatrechtliche Regelungen Unterfeld Süd

Damit die Baubereiche möglichst autonom von den Grundeigentumsverhältnissen entwickelt werden können, wurden in einem Vorvertrag zwischen der Erbgemeinschaft Anton Stocker jun. sel., der Implexia Immobilien AG, der Einwohnergemeinde Baar sowie dem Kanton Zug diverse privatrechtliche Regelungen getroffen. Das nachfolgende Schema zeigt diese Dienstbarkeiten.

Dienstbarkeitsplan

-  **a** Nutzungsrecht Quartierfreiraum
-  **b** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **c** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **d** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **e** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **f** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **g** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **h** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **i** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **j** Beschränktes Benützungsrecht Grünkorridor
-  **k** Beschränktes Benützungsrecht Grünkorridor
-  **l** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **m** Öffentliches Fusswegrecht



4 RICHTPROJEKT

4.1 Erarbeitung

Begleitung bei der Erarbeitung des Richtprojekts

Die aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekte von Enzmann Fischer Partner AG, Zürich (Bebauung) und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich (Freiraum) wurden von den Verfassenden gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Die Arbeiten wurden durch einen Fachbeirat mit Vertretern aus folgenden Stellen begleitet:

- Ausschuss aus der Fachjury im Wettbewerb
- Gemeinde Baar, Abteilung Planung/Bau
- Nachhaltigkeitsexperte
- Bauherrschaft
- Projektteam

Begleitverfahren

Das Ziel des Begleitverfahrens war es, die im Bericht des Preisgerichts zum Projektwettbewerb formulierten Aspekte im Hinblick auf die Erarbeitung des Bebauungsplans zu klären und die beiden Siegerprojekte zu einem Richtprojekt im Sinne der Vorgaben im PBG des Kantons Zug weiterzuentwickeln.

In vier konstruktiven Sitzungen wurden Architektur und Freiraum kritisch diskutiert und im Hinblick auf das Richtprojekt weiterentwickelt.

Würdigung

Das Begleitgremium würdigt in seiner abschliessenden Beurteilung die geglückte Zusammenführung und Weiterbearbeitung der beiden Resultate aus dem Projektwettbewerb zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan. Das nun vorliegende Richtprojekt meistert die anspruchsvolle Aufgabe, eine wirtschaftliche, nachhaltige und baulich sowie freiräumlich überzeugende Lösung für die erste Etappe des neuen Quartiers Unterfeld Süd zu finden.

Aus Sicht des Begleitgremiums erfüllt das Richtprojekt die gesetzlichen Vorgaben von § 32 Abs. 2 PBG und weist die geforderten wesentlichen Vorzüge auf.

Modellfoto Richtprojekt
Ansicht Ost



4.2 Bebauung

4.2.1 Städtebau

Baubereiche

Die im Zonenplan festgelegten Baubereiche 3 und 4 sind das Resultat eines kooperativen Planungsverfahrens. Sie definieren insbesondere im Bereich des Hochhauses, nach Westen zum Boulevard und nach Osten zur Bahnlinie hin die städtebaulich wünschbaren Baufluchten.

Übersicht Areal Unterfeld Süd
Städtebauliche Disposition
Baubereiche 1A/1B, 2, 3 und 4

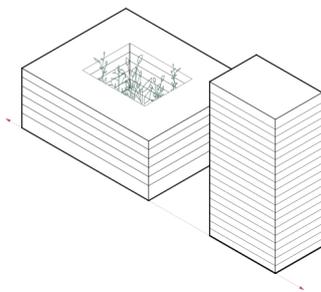
-  Unterfeld Süd (Betrachtungspereimeter)
-  Baubereiche vorliegender Bebauungsplan
-  Hochhäuser



Bebauungskonzept

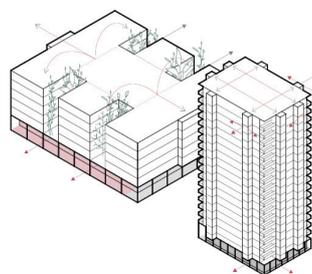
Im Richtprojekt zur damaligen städtebaulichen Studie wurde für das Gewerbegebäude ein städtischer Hof typ vorgeschlagen, welcher die Strassenfront durchgängig definiert.

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan kehrt diese Situation auf überraschende Weise um: Der zentrale Hof wird aufgegeben. An den Längsseiten werden in den Obergeschossen offene Aussenräume angeordnet. Sie gliedern die Stirnseiten, aber vor allem auch die Bahnseite und den Boulevard und strukturieren das Gebäudevolumen.

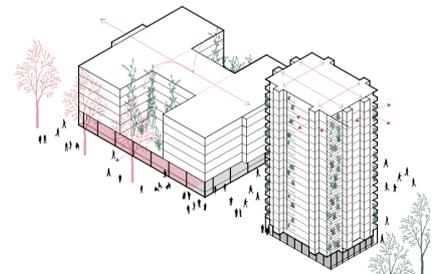


Bebauungskonzept

(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

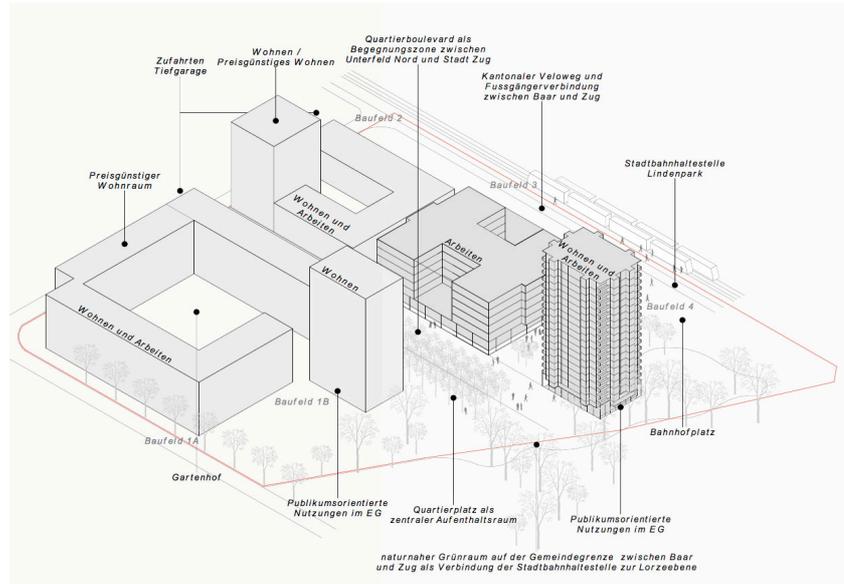


Wettbewerbsbeitrag



Richtprojekt

Isometrie Unterfeld Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



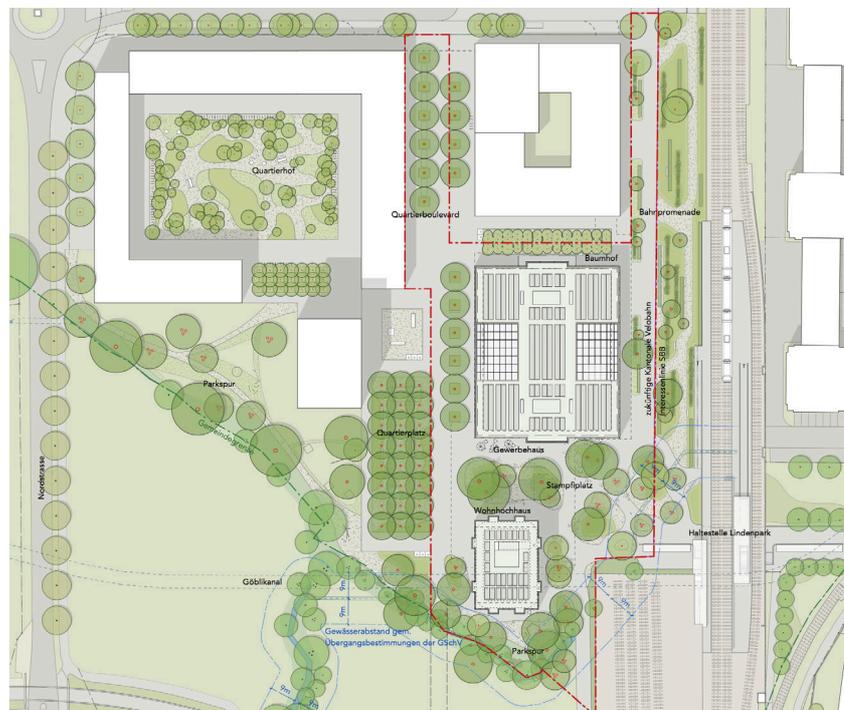
Büro-/Gewerbehaus

Das Büro-/Gewerbegebäude im Baubereich 3 ist ein 25 m hoher Bau und stellt das «Herz der Dienstleistungen» für das Gesamtareal Unterfeld Süd dar. Das Gebäude verfügt über zwei fassadenseitig angeordnete Freiräume. Diese Aussenräume interagieren mit den Büroräumen und mit den Freiräumen im Aussenbereich.

Wohnhochhaus

Das 60 m hohe Wohnhochhaus im Baubereich 4 hat 20 Geschosse mit gewerblichen Sockelnutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie urbanen Wohnungen in den weiteren Obergeschossen.

Situationsplan
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



4.2.2 Architektur

Gewerbehaus

Mit dem Ziel einer möglichst nachhaltigen Bauweise und Materialisierung wird eine dauerhafte Fassade mit geringer grauer Energie und optimiertem Glasanteil angestrebt. Die Fassadenverkleidung ist als dünne, hinterlüftete Aluminiumhaut geplant. Lisenen und geschlossene Elemente mit Lüftungsflügeln gliedern die Fassade und differenzieren deren Erscheinung. Sämtliche Materialien sind farblich dezent und verleihen dem Haus analog zum Wohnhochhaus einen eleganten und zeitlosen Ausdruck.

Das Sockelgeschoss ist ein durchlässiger, für die Öffentlichkeit zugänglicher Raum. Eine zentrale Halle bildet das Scharnier zwischen dem Stampfplatz, dem Boulevard und den Nutzungen im Inneren. Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss orientieren sich sowohl nach aussen als auch zur zentralen Halle.

Grossflächige Erdgeschossverglasungen, zahlreiche Zugänge und öffenbare Fassadenelemente ermöglichen vielfältige Sichtbezüge und eine grosse Durchlässigkeit zwischen dem Innen- und dem Aussenraum. Vor- und Rücksprünge in der Fassade markieren die verschiedenen Eingänge auf eine selbstverständliche Art und Weise.

Wohnhochhaus

Vier Eckbalkone und acht Erker geben dem Wohnhochhaus seine prägnante Erscheinung. Die Einstülpungen und Ausbuchtungen rhythmisieren die Fassade. Die Lage der Eckbalkone schützt die Privatsphäre der Bewohner. Die Erker erhöhen die Abwicklung und verleihen den Wohnungen eine dreiseitige Orientierung.

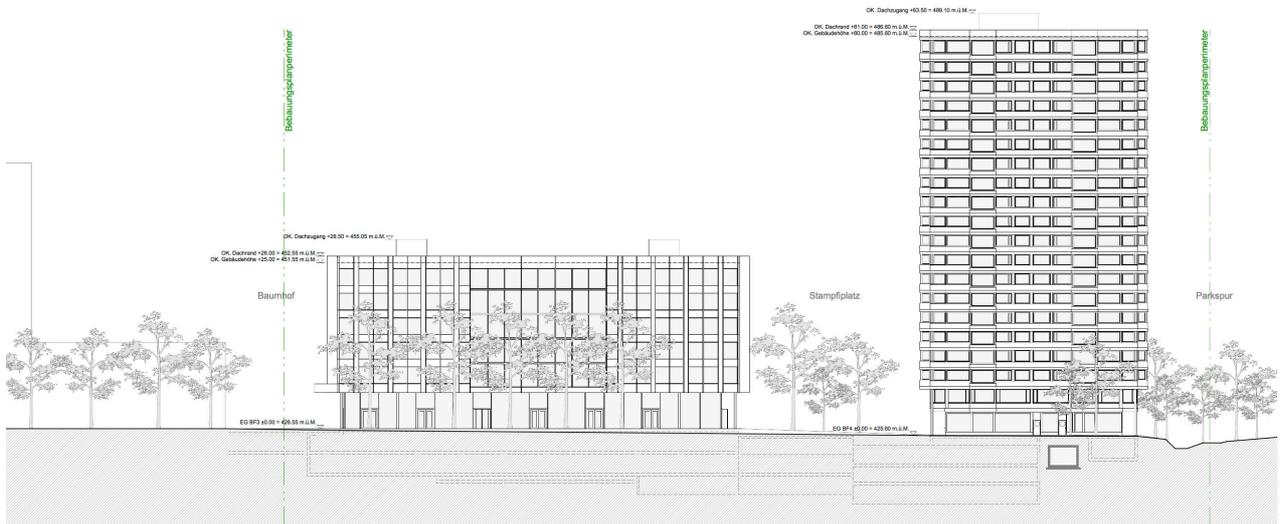
Der Wechsel von Fenstern und geschlossenen Brüstungen gliedert die Hochhausfassade in der Vertikalen. Das überhöhte Erdgeschoss und das oberste Geschoss geben der Fassade Auftakt und Abschluss. Vorgehängte und hinterlüftete Fassadenplatten verleihen dem Hochhaus einen eleganten und zeitlosen Ausdruck. Naturfarbene Materialien der Fensterrahmen, Storenkästen und Abdeckbleche stehen im wohltuenden Kontrast zu den tagsüber dunklen Fenstern.

Die beiden untersten Geschosse sind zurückversetzt und werden nord- und südseitig von einer unterschiedlich tiefen Arkade umfasst. Auf der Nordseite bildet die Arkade einen geschützten Zugang zum Gebäude und zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Auf der Südseite spendet die Arkade den angegliederten Ateliers Schatten und bildet einen Filter zur Parkspur.

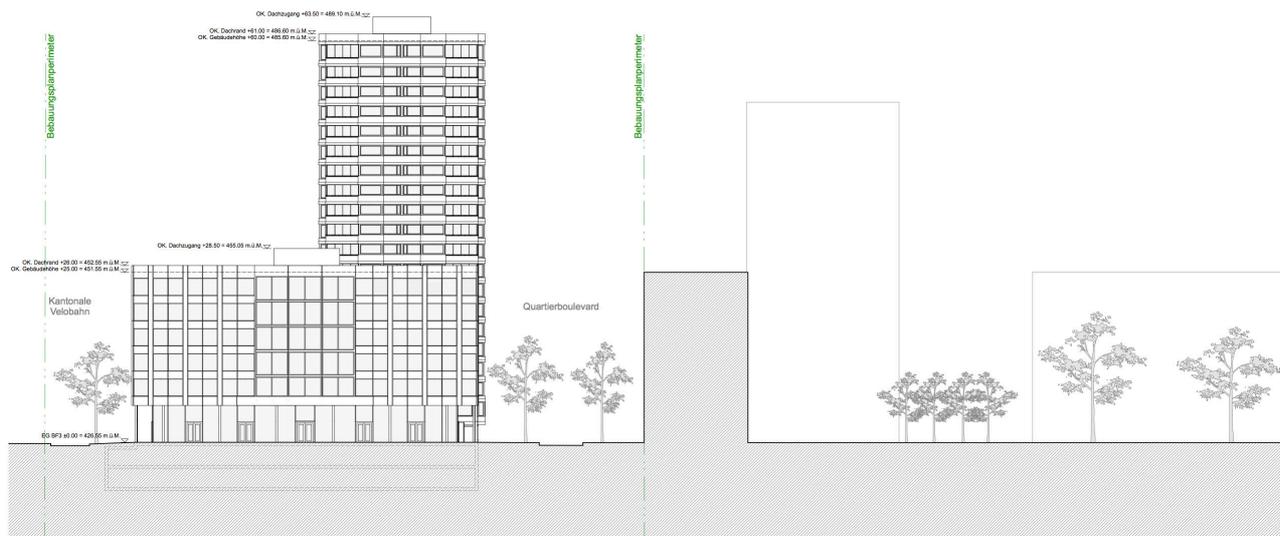
Visualisierung Hochhaus und Gewerbe-
gebäude vom Gebiet der Stadt Zug aus
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Ansicht West



Ansicht Nord



Schnitt Nord-Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Schnitt Nord-Süd (Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

4.3 Freiraum

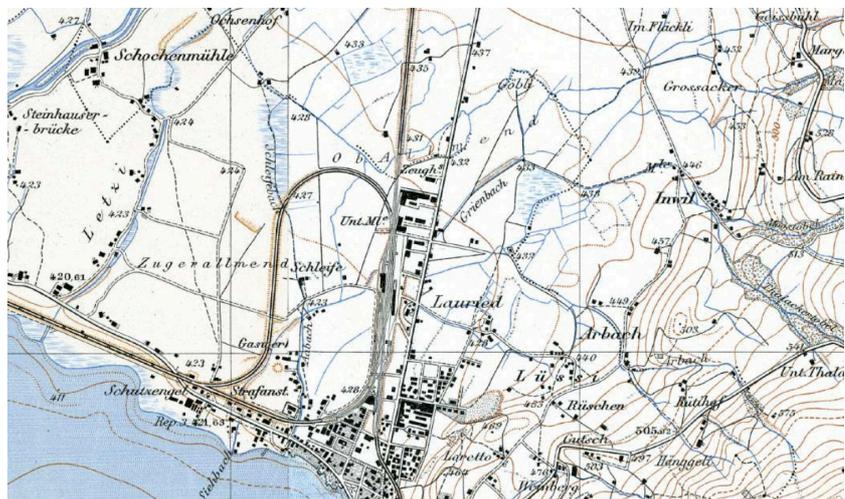
Freiraumkonzept

Das zukünftige Quartier Unterfeld Süd verknüpft sich bewusst mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsstrukturen. Die vorhandenen Landschaftselemente sind ein wichtiger Teil der Geschichte und der Identität des Ortes. Auf diesen Qualitäten baut der Charakter der zukünftigen Stadträume auf.

Die vor etwa 150 Jahren angelegten bestockten Gewässergräben und die auf Dämmen liegenden Verkehrswege werden als übergeordnete landschaftsräumliche Korridore und Ordnungsstrukturen gestärkt, weiterentwickelt und zueinander in Beziehung gesetzt. Die sich entfaltende Struktur der zukünftigen Stadtlandschaft gründet auf dem Bekannten und baut darauf auf.

Das Grundgerüst vernetzt sich auch mit dem weiteren Umfeld als zusammenhängender Naherholungsraum für die Baarer Bevölkerung und es werden die verschiedenen Lebensräume für Flora und Fauna aufgewertet, vernetzt und zueinander in Beziehung gesetzt.

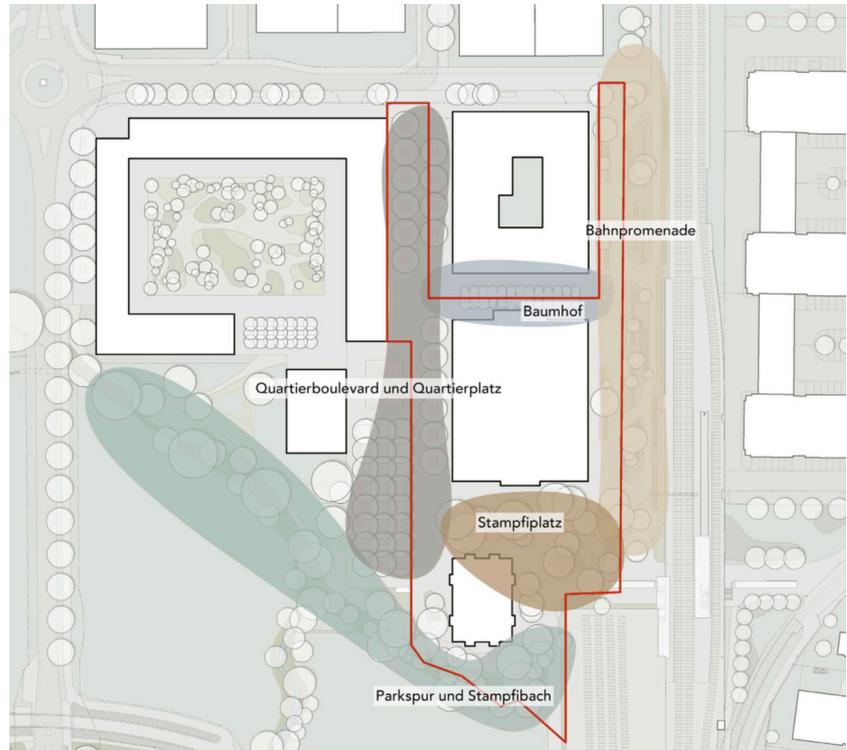
Lorzenebene mit Verkehrswegen und Entwässerungsgräben um 1910
(Quelle: geo.admin.ch)



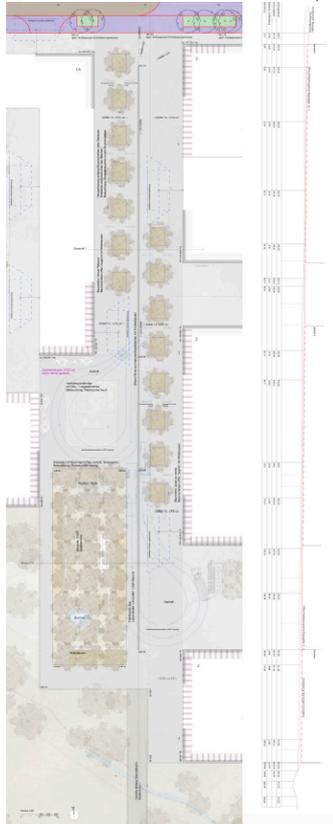
Öffentliche Räume

Öffentliche Freiräume im Bebauungsplanperimeter
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

Der Bebauungsplanperimeter wird von folgenden öffentlichen Freiräumen geprägt:



Quartierboulevard und Quartierplatz



Ausschnitt Vorprojekt Quartierboulevard
(Quelle: S2L Landschaftsarchitektur)

Der adressbildende, lineare Quartierboulevard bildet zusammen mit den daran angrenzenden Hochhäusern das lebendige innere Rückgrat der städtebaulichen Struktur des Unterfelds Süd. Der an den Boulevard angrenzende Quartierplatz lädt zum schattigen Verweilen ein.

Für die Aussenraumelemente Quartierboulevard und Quartierplatz liegt ein Vorprojekt von S2L Landschaftsarchitektur vor. Dieses bildet die Basis für das vorliegende Richtprojekt.

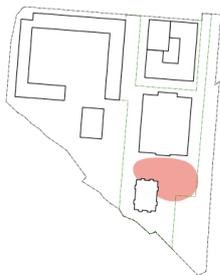
Aufgrund der Erschließungsfunktion ist der Quartierboulevard ein wichtiges Element des Richtkonzepts und des Bebauungsplans der Baubereiche 3 und 4. Im Rahmen des Projektwettbewerbs für die Baubereiche 1A und B (Bearbeitungszeit Dezember 2021 bis Juni 2022) musste für den Quartierboulevard und den Quartierfreiraum im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen ein vertieftes Konzept entwickelt werden. In der weiteren Projektbearbeitung sind die verschiedenen Projektbereiche (Baubereiche 1A/1B, Quartierboulevard, Baubereiche 3/4, Parkspur/Stampfbach) aufeinander abzustimmen.

Obwohl der Quartierboulevard im Perimeter des Bebauungsplans der Baubereiche 3 und 4 enthalten ist, wurde die Gestaltung dieses Raums aufgrund der engen Verknüpfungen mit den angrenzenden Bauten im Rahmen des Bebauungsplans für die Baubereiche 1A und 1B definiert.

Visualisierung Quartierplatz im Vordergrund, Quartierboulevard in der Mitte und dahinter der Stampfiplatz
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Stampfiplatz



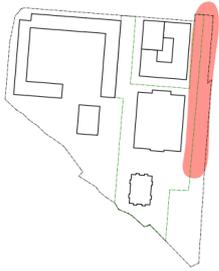
Der Stampfiplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle wird zur verbindenden Mitte zwischen den Ortschaften Baar und Zug und ist ein bedeutender Merkpunkt an der Schnittstelle der beiden Landschaftskorridore «Bahnpromenade» und «Parkspur». Als Stadtplatz ist er weitgehend frei überquerbar und mit seinen mächtigen Bäumen der prägnante Ankerpunkt des neuen Stadtquartiers Unterfeld Süd.

Auf dem Stampfiplatz verflechten sich die Elemente der Parkspur und der Bahnpromenade. Trotz der hohen Anforderung an die Erschliessung und Verbindung werden über weite Bereiche durchlässige, teilweise begehbare Substrate verwendet. In den Aussparungen der Tiefgarage und den nicht unterbauten Bereichen werden grosskronige Bäume gepflanzt, welche auf lange Sicht einen grossen ökologischen Wert darstellen.

Visualisierung Stampfiplatz
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Bahnpromenade

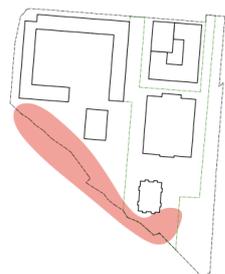


In der Zukunft werden die Gleisanlagen und weiteren Infrastrukturen um die Bahnstation Lindenpark erweitert. Das hat auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Wegverbindungen und die Freiräume. Das Gebiet bleibt somit über längere Zeit in Veränderung, was dessen Charakter über die nächsten Jahrzehnte prägen wird. Entlang der Bahn, direkt angrenzend an den Bereich des Bauungsplans, sollen temporäre Freiräume entstehen, welche der Bevölkerung als Begegnungsraum mit hohem ökologischem Wert zugänglich gemacht werden können. In Bereichen, welche bereits in den nächsten Jahrzehnten wieder gerodet werden müssen, sind schnellwüchsige und kurzlebige Baumarten und Straucharten mit Pioniercharakter vorgesehen. So wird frühzeitig das räumliche Zielbild hergestellt.

Visualisierung Bahnpromenade
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

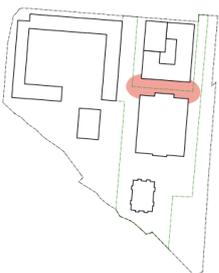


Parkspur und Stampfbach



Als grossmassstäbliches, räumliches Element gliedert die Parkspur den dicht bebauten Siedlungsraum und ordnet die unterschiedlichen Bauungsstrukturen zwischen Baar und Zug. Gleichzeitig ist sie ein wichtiger und verbindender Teil der Graben- und Bachsäume in der Lorzenebene. Zusammen mit den an den Gehölzsaum angelagerten Kiesflächen und Wiesen ist die Parkspur für das neue Stadtquartier auch ein bedeutender, öffentlich zugänglicher Freiraum. Unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte entwickelt sich hier ein besonderer Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsort. Der Bachlauf wird stellenweise einsehbar und offen, andernorts ist er dicht bewachsen.

Baumhof



Der Bereich zwischen Baubereich 2 und Baubereich 3 ist im Unterfeld Süd von untergeordneter Bedeutung und hat den Charakter einer Nische im Stadtgefüge. Als sekundäre Verbindung zwischen Bahnpromenade und Quartierboulevard und als Anlieferungsort des Bürogebäudes im Baubereich 3 ist der Baumhof zurückhaltend und funktional ausformuliert. Ein längliches Baumvolumen gliedert den Raum und bietet sich als Treffpunkt an. Die dicht zueinanderstehenden Bäume bilden im Kronenbereich ein heckenartiges Dach.

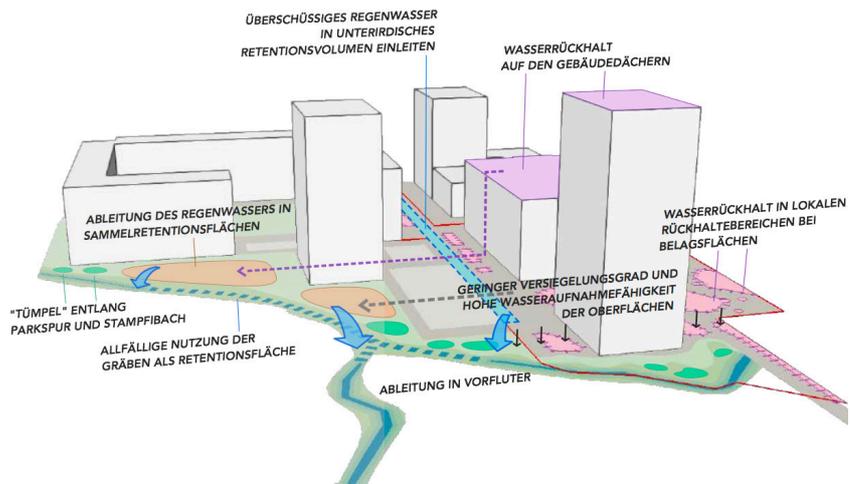
Stadtökologie Retentionskonzept

Die Ableitung des Wassers prägt seit jeher die Landschaft des Unterfelds in Baar. Abflussgräben und Bäche führen das Wasser in Richtung der Lorze und des Zugersees. Im Sinn des formulierten Freiraumkonzeptes, welches auf den Qualitäten der vorhandenen Landschaftselemente aufbaut, und unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und ökologischen Aspekte wird ein sichtbarer und bewusst gestaltender Umgang mit dem anfallenden Regenwasser angestrebt.

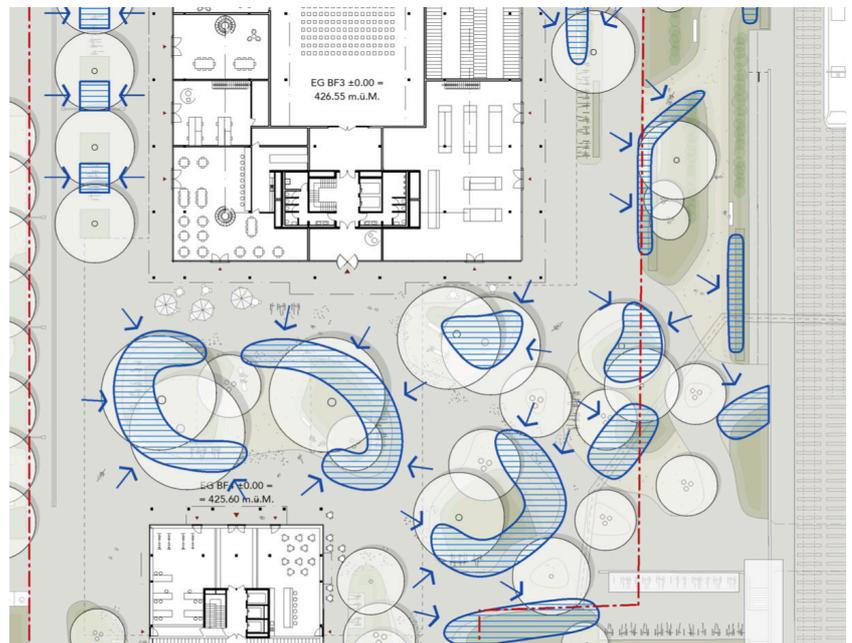
Das Retentionskonzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

- geringer Versiegelungsgrad der Oberflächen
- Wasserrückhalt möglichst am Entstehungsort in lokale Rückhaltebereiche (auf den Gebäudedächern, in lokalen offenen Rückhalteflächen, auf der Einstellhalleendecke)
- Ableitung des Regenwassers in oberirdische Sammelretentionsflächen (grössere Flächen entlang der Parkspur oder allfällige Nutzung der vorhandenen Entwässerungsgräben)
- überschüssiges Regenwasser in unterirdisches Retentionsvolumen mit späterer Ableitung

Schema Entwässerungskonzept



Schema Retention und Versickerung
Stampfiplatz und Bahnpromenade



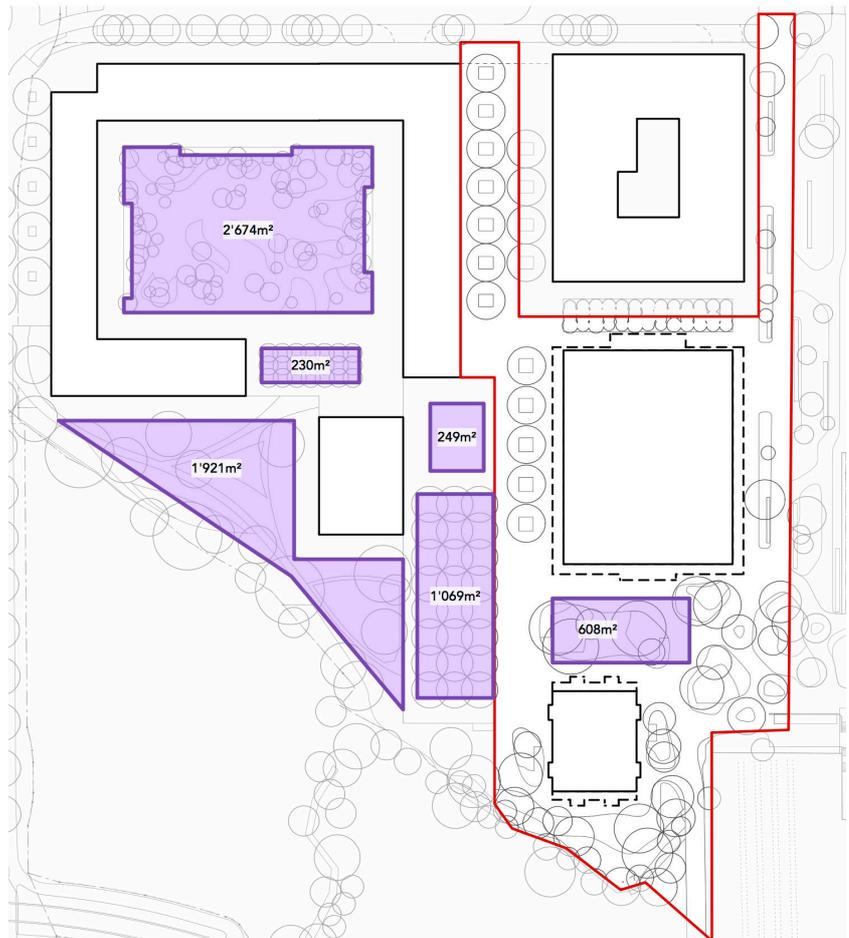
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

Spiel- und Erholungsflächen

Gemäss § 11 BO Baar müssen mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche als Spielflächen gestaltet werden. Auf dem gesamten Areal Unterfeld Süd müssen somit rund 6'750 m² Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt werden (45'000 m² Wohnfläche * 15 % = 6'750 m²).

Der nachfolgende Nachweis zeigt auf, dass das Areal Unterfeld Süd diese Anforderung erfüllen kann. Gemäss Richtprojekt sind im Bebauungsplanperimeter gut 600 m² Spiel- und Erholungsflächen geplant (Stampfplatz). Die restlichen Flächen können gemäss untenstehendem Anordnungsvorschlag in den anderen Baubereichen realisiert werden.

Nachweis Spiel- und Erholungsflächen im
Unterfeld Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

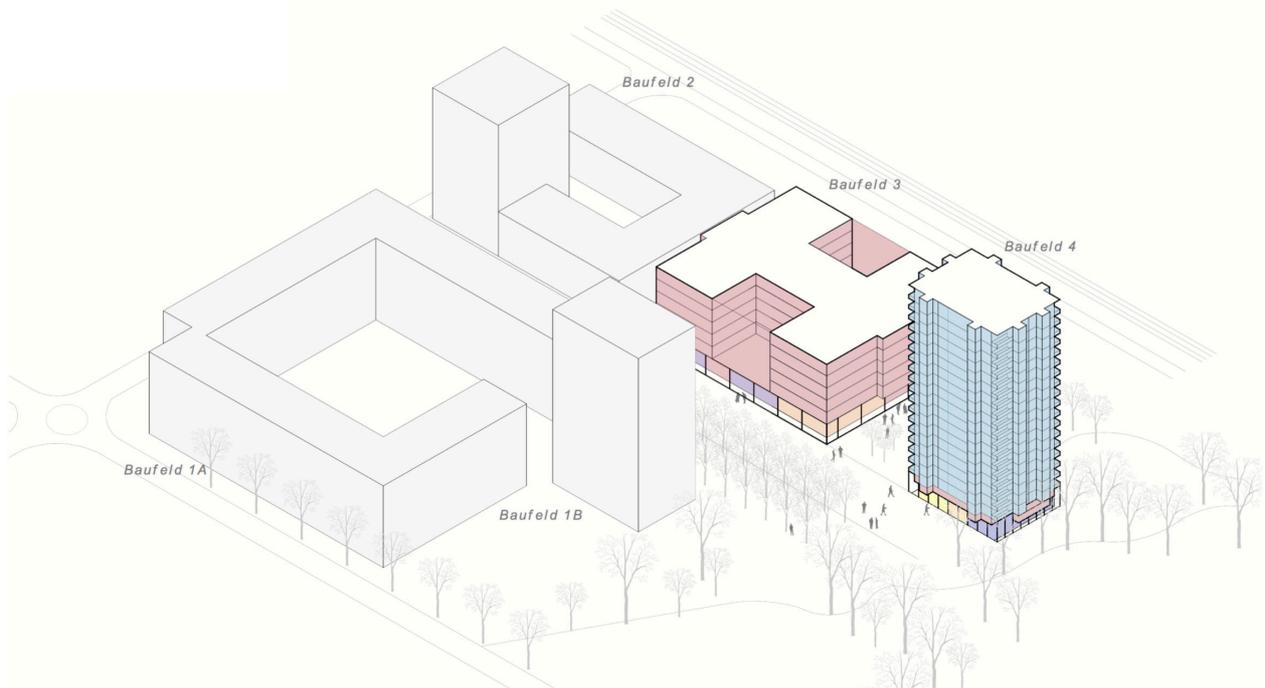


4.4 Nutzung

Nutzungsverteilung

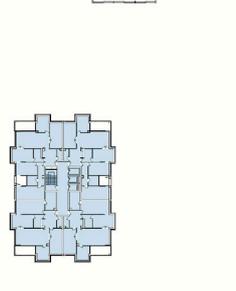
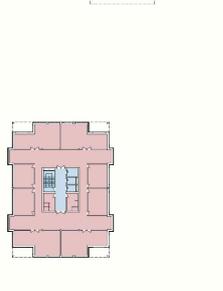
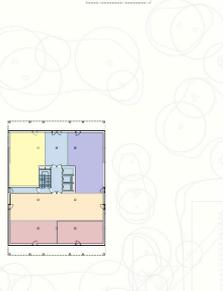
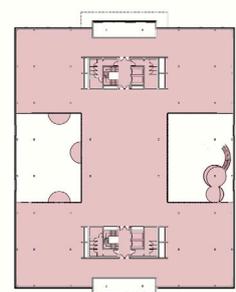
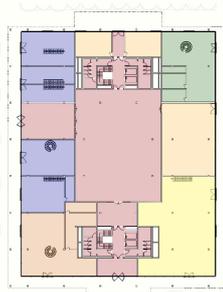
Das Büro-/Gewerbehaus im Baubereich 3 beherbergt in den Obergeschossen Nutzflächen für Büros, Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsflächen, Gastronomie) vorgesehen.

Das Hochhaus im Baubereich 4 bietet im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und im 1. Obergeschoss weitere Gewerbeflächen an, in den Obergeschossen sind ausschliesslich Wohnungen untergebracht.



Mögliche Nutzungsverteilung im Richtprojekt

- Dienstleistung mit wenig Kundenverkehr
- Dienstleistung kundenintensiv
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurant/Café
- sonstige Geschäfte
- Anlieferung/Entsorgung/Velo
- Wohnen



Erdgeschoss

Galerie- resp. 1. Obergeschoss

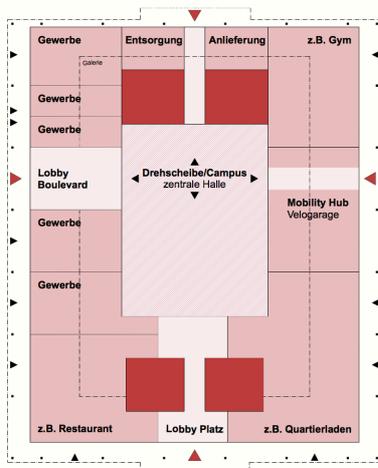
Regelgeschoss

(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

Erdgeschossnutzungen

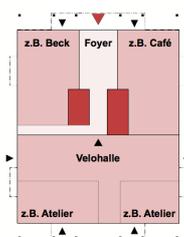
Neben einem attraktiven Freiraumgefüge sind die Erdgeschosse der Bauten von hoher Bedeutung. Die Adressierung der Häuser, die Positionierung unterschiedlicher Nutzungen in attraktiven Räumen, die Lage von Haupt- und Nebeneingängen sowie Anlieferungs- und Entsorgungswegen etc. bilden die Kulisse, vor der das Leben der vernetzten Gesellschaft gemäss der Arealvision stattfinden kann. Sowohl im Erdgeschoss des Büro-/Gewerbehauses, als auch des Wohnhochhauses soll primär gearbeitet werden. An den im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Stellen werden publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Büro-/Gewerbehaus



Dem Büro-/Gewerbehaus liegt die Idee eines Campus zugrunde. Das Herz dieser Idee bildet die zentrale Halle im Inneren des Hauses. Dieser ist Ankunfts- und Durchgangsort, lässt sich für grössere oder kleinere Events nutzen und kann von den umliegenden Nutzern auf verschiedenste Weise in Beschlag genommen werden. Neben den Eingängen im Norden und Süden des Hauses, der zum Boulevard hin orientierten Lobby sowie einer ebenfalls als Zugang dienenden Veloeinstellhalle befinden sich im Erdgeschoss ausschliesslich öffentliche Nutzungen wie beispielsweise ein Restaurant, ein Quartierladen, eine Galerie oder ein Fitnessstudio. Die genaue Mischung an Nutzungen ist noch offen.

Wohnhochhaus



Das Wohnhochhaus hat seine repräsentative Adresse zum Platz hin. Eine angemessene Lobby empfängt sowohl die Bewohner/-innen und Besucher/-innen. An Ecklagen zum Platz ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen (z.B. Café, Laden etc.). Im mittleren Teil des Erdgeschosses befindet sich der durchgehende Veloraum, welcher gleichzeitig als alternative Eingangshalle interpretiert wird. Auf der ruhigen Rückseite des Hauses zur Parkspur hin sind Ateliernutzungen mit direktem Zugang vorgesehen.

(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

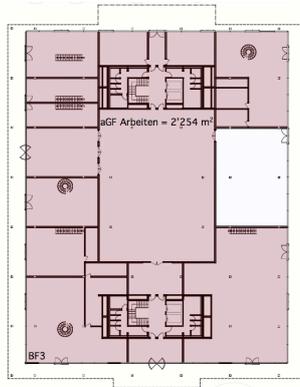
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

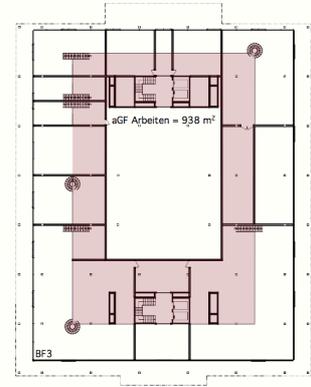
Die Wohnflächen im Bebauungsplanperimeter sind auf 11'100 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) beschränkt, für die Gewerbeflächen gibt es keine Beschränkung.

Die aGF für den Baubereich 3 berechnet sich wie folgt:

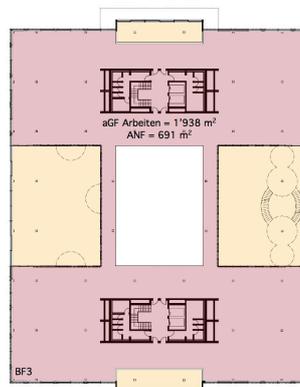
Baubereich 3



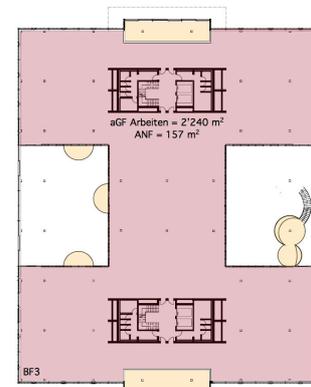
Erdgeschoss: 2'254 m²



Galerieggeschoss: 938 m²



1. Obergeschoss: 1'938 m²



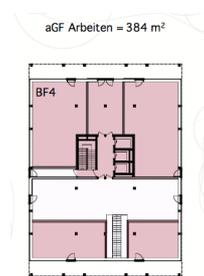
Regelgeschoss: 2'240 m²

aGF Baubereich 3
ANF (Aussennutzfläche)

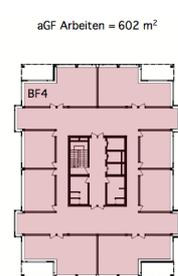
Arbeiten: $2'254 \text{ m}^2 + 938 \text{ m}^2 + 1'938 \text{ m}^2 + 4 \cdot 2'240 \text{ m}^2 \cdot 4 = \mathbf{14'090 \text{ m}^2}$
 $691 \text{ m}^2 + 4 \cdot 157 \text{ m}^2 = 1'319 \text{ m}^2$ ($\approx 9.4 \%$ von aGF BF 3, unbeheizt)

Baubereich 4

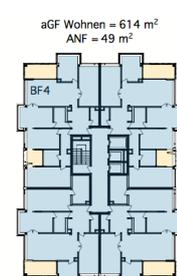
Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für den Baubereich 4 berechnet sich wie folgt:



EG: 384 m²



1. OG: 602 m²



Regelgeschoss: 614 m²

aGF Baubereich 4
ANF (Aussennutzfläche)

Arbeiten: $384 \text{ m}^2 + 602 \text{ m}^2 = \mathbf{986 \text{ m}^2}$
 Wohnen: $18 \cdot 614 \text{ m}^2 = \mathbf{11'052 \text{ m}^2}$
 $18 \cdot 49 \text{ m}^2 = 882 \text{ m}^2$ ($\approx 8.3 \%$ von aGF BF 4, unbeheizt)

TOTAL aGF

$14'090 \text{ m}^2 + 986 \text{ m}^2 + 11'052 \text{ m}^2 = \mathbf{26'128 \text{ m}^2}$

4.5 Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum Unterfeld Süd

Im Gesamtareal Unterfeld Süd müssen gemäss den Bauordnungsbestimmungen für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd gesamthaft mindestens 10'000 m² aGF preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert und dauerhaft erhalten werden. Diese Vorgabe wird mit der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen in den Baubereichen 1A, 1B und 2 erfüllt.

Der Bebauungsplan der Baubereiche 3 und 4 sieht aus diesem Grund keine preisgünstigen Wohnungen vor.

4.6 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Quartiers Unterfeld Süd erfolgt via Nordstrasse über die Basiserschliessung im Norden des Areals. Auf dem Quartierboulevard ist ab Höhe des Baubereichs 3 die Durchfahrt gegen Süden für den MIV gesperrt und nur noch für die Anlieferung/Entsorgung, für die Behindertenzufahrt sowie für die (zukünftige) Buslinie erlaubt.

Tiefgaragenzufahrt

Über den Quartierboulevard erreicht man die temporäre Tiefgarageneinfahrt für die beiden Baubereiche 3 und 4. Sie wird am nördlichen Ende in das Gebäude im Baubereich 3 integriert.

Alternativ darf die provisorische Tiefgaragenzufahrt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Baubereich 2 angeordnet werden, sofern die Nachbarschaft einer solchen Lösung zustimmt.

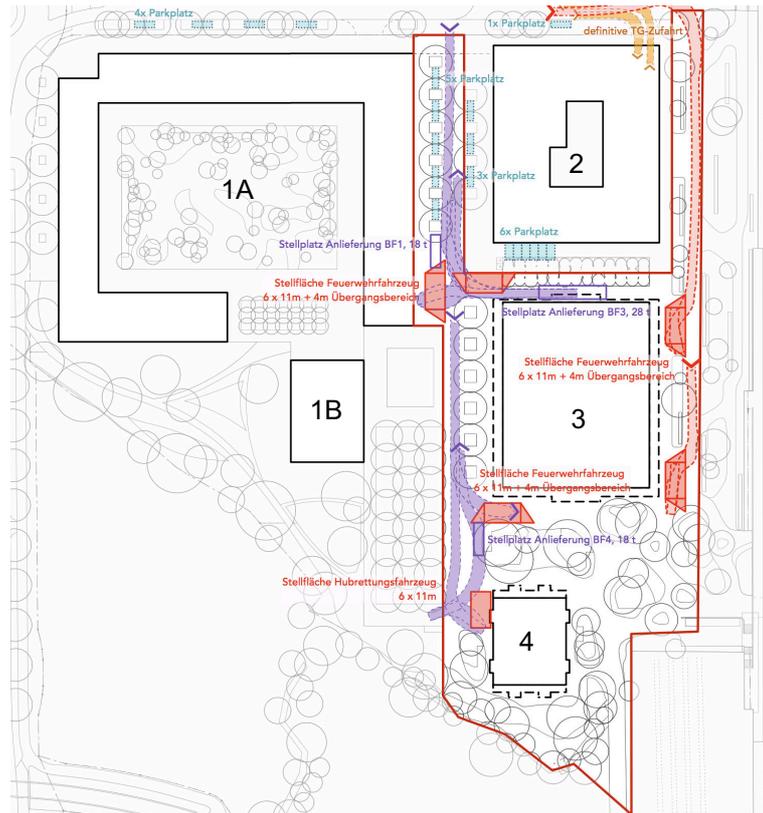
Definitive TG-Zufahrt

Nach der Bebauung des Baubereichs 2 wird die definitive Zufahrt in die Tiefgarage nördlich des Baubereichs 2 angeordnet und die provisorische Zufahrt aufgehoben.

Schema Erschliessung mit definitiver TG-Zufahrt

-  Bebauungsplanperimeter
-  Schleppkurven Anlieferung / Feuerwehr
-  Schleppkurven ausschl. für Feuerwehr
-  Stellfläche Feuerwehrfahrzeug
-  Tiefgaragen-Zufahrt
-  mögliche Lage Besucher-Parkplätze

(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Quartierboulevard

Der Quartierboulevard soll als Begegnungszone (Tempo 20) ausgebildet werden und das Verkehrsaufkommen wird möglichst gering gehalten. Das Lichtraumprofil des Fahrbereichs und die Dimensionierung des Unterbaus müssen auf eine zukünftige Busverbindung auf der Nord-Süd-Achse ausgelegt werden.

Fussverkehr

Die Fussgängerverbindungen sind optimal auf die Stadtbahnhaltestelle und die Erschliessung über den Quartierboulevard ausgerichtet. Ein besonderes Augenmerk ist auf die sichere Querung der Velobahn auf dem Stadtbahnhaltestellenplatz zu legen (siehe Punkt Velobahn nachfolgend).

Veloverkehr

Das Quartier ist für den Veloverkehr via Quartierboulevard und Unterführung Bahnhof Lindenpark erschlossen. Östlich des Areals verläuft bereits heute ein kantonaler Radweg, der zukünftig zu einer Velobahn ausgebaut werden soll.

Velobahn

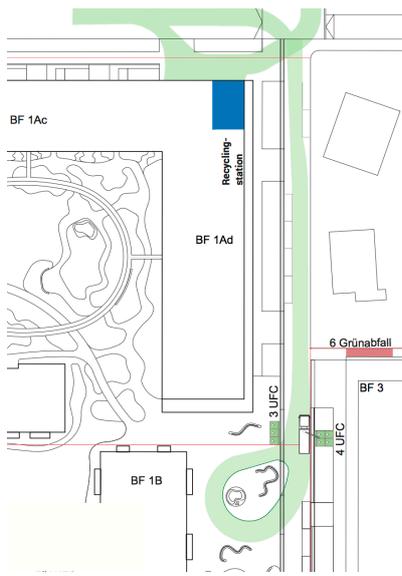
Die kantonale Velobahn verbindet die Gemeinde Baar und die Stadt Zug auf einem möglichst direkten Weg. Die Route führt von Norden herkommend im Osten entlang des Areals, überquert den Vorbereich des Stadtbahnhaltestellenplatzes und verläuft weiter entlang der Abstellgleise nach Zug.

Querungen Velobahn/Fussgänger



Der Abschnitt Stadtbahnhaltestelle stellt einen Knotenpunkt dar. In diesem Bereich wird auf die Schnellroute auf- und abgefahren. Zusätzlich quert der Zugang zur Stadtbahnhaltestelle (zu Fuss und per Velo) die Velobahn. Aufgrund der vielfältigen Ansprüche kann die Route nicht mit dem gleichen Tempo über den Vorbereich der Stadtbahnhaltestelle geführt werden. Da eine Entkoppelung der Verkehrsströme in unterschiedlichen Niveaulagen am Platz nicht umsetzbar ist, wird ein Koexistenzansatz verfolgt. Die Velobahn wird in einem reduzierten Tempo über den Platz geführt. Im Sinne eines Platzes sollen die Velofahrenden der Nord-Süd-Verbindung mit den Zufussgehenden von und zur Stadtbahn wie auch mit den Ost-West-verkehrenden Velofahrenden den Platz nutzen und befahren. Die Route wird, um die Geschwindigkeiten anzupassen, geschwungen über den Platz geführt. Nach wie vor wird die Route als solches erkennbar sein und soll nicht den Zufussgehenden oder den querenden Velofahrenden als Aufenthaltsraum zu Verfügung stehen. Das sichere Queren des Platzes hat oberste Priorität.

Entsorgung



(Quelle: Richtprojekt 2. Etappe)

Die Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge im Süden des Areal ist nicht vorgesehen, d. h. die Fahrzeuge müssen auf dem Areal wenden. Daher müssen die Entsorgungsstationen so platziert werden, dass die Zufahrt und die nötigen Wendemanöver möglich sind.

Für die Baubereiche 1A, 1B, 3 und 4 sind zwei Entsorgungsstandorte (UFC) links und rechts des Boulevards nördlich des Quartierplatzes geplant. Die Grünabfallcontainer befinden sich nördlich vom Baufeld 3.

Die geplanten Standorte der Entsorgungsstationen sowie die Zufahrt und die Wendemanöver der Entsorgungsfahrzeuge sind in nebenstehendem Plan ersichtlich.

4.7 Parkierung

Parkierung MIV

Im Gebiet Unterfeld Süd dürfen gemäss Quartiergestaltungsplan respektive gemäss der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd gesamthaft max. 565 Parkplätze erstellt werden, davon 10 oberirdisch.

Die Parkplätze werden entsprechend den Nutzflächen in den jeweiligen Baubereichen proportional verteilt, wobei ein Transfer der Parkplätze zwischen den Baubereichen zulässig ist. Auf die Baubereiche 3 und 4 entfallen 202 Parkplätze. Diese werden in einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage angeordnet.

Nachweis Parkplatzbedarf MIV

Im Mobilitätskonzept von TEAMverkehr wird der Parkplatz-Bedarf gemäss Bauordnung Baar § 23 berechnet. Durch die verbesserte Erschliessung wird das Areal zukünftig dem Standort-Typ A zugeordnet. Für die beiden Baubereiche liegt der reduzierte PP-Bedarf unter Berücksichtigung des Standort-Typs A demnach bei mindestens 201 und maximal 292 Parkplätzen.

Im Bebauungsplan wird die maximale Anzahl Parkfelder auf 202 festgelegt, was dem minimalen Bedarf entspricht. Dank der guten Erschliessung, dem vielseitigen Nutzungsmix und der damit verbundenen Mehrfachnutzung der Parkfelder können mit dem geplanten Angebot die Nutzerbedürfnisse befriedigt werden.

Bei Bedarf werden Massnahmen ergriffen, um die Auslastung der Parkfelder auf dem Areal zu verbessern (siehe Mobilitätsmassnahmen auf der nachfolgenden Seite).

Parkierung Motorräder

In der Bauordnung von Baar sind keine Angaben zur notwendigen Anzahl Stellplätze für Motorräder aufgeführt. Durch die reduzierte Anzahl Parkfelder ist es sinnvoll, als Kompensation eine genügende Anzahl Stellplätze für Motorräder anzubieten. Aufgrund von Erfahrungswerten sollte der Wert als Anteil von 10–15 % den Anzahl Stellplätze für Personenwagen zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutet rund 20 bis 30 Stellplätze für Motorräder.

Im Richtprojekt werden 20 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Veloparkierung

Massgebend für die Anzahl Veloabstellplätze ist die Bauordnung Baar, §23 mit dem dazugehörigen Anhang 3.

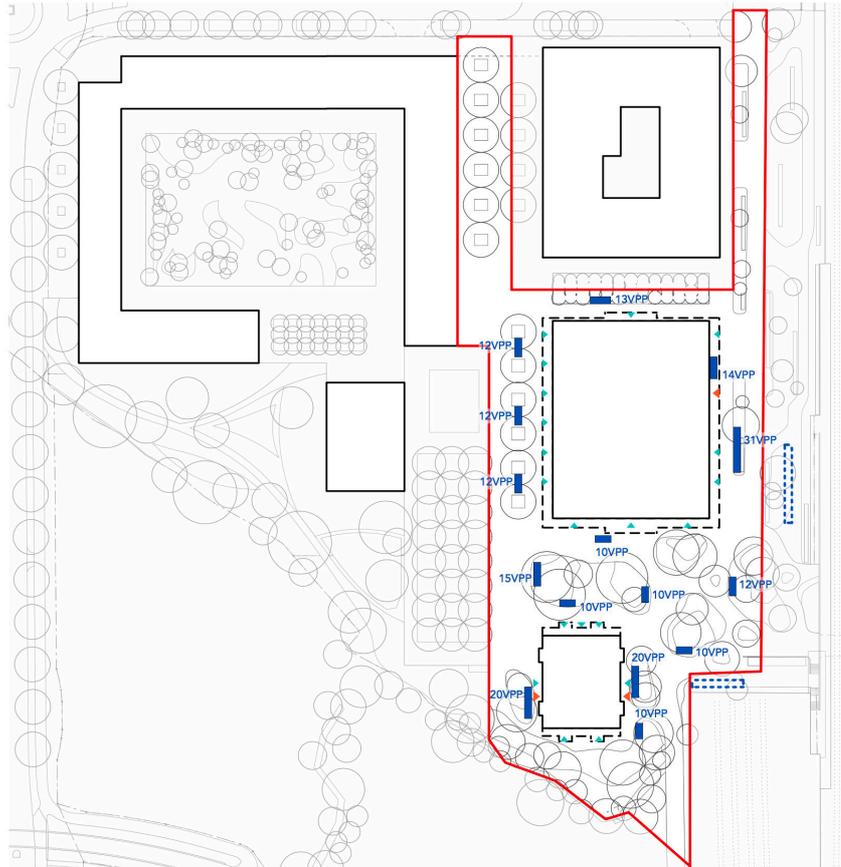
Rund 210 der gemäss BO Baar erforderlichen 583 Veloabstellplätze für die Baubereiche 3 und 4 werden im Aussenraum angeordnet. Die Stellplätze sind dezentral, möglichst in Eingangsnähe platziert und möglichst gedeckt ausgestaltet. Die rund 375 Langzeitabstellplätze werden in den Gebäuden der Baubereiche 3 und 4 integriert (davon ca. 275 oberirdisch im EG und ca. 100 unterirdisch).

Anordnung nicht überdachte Kurzzeit-veloabstellplätze im Aussenraum
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

Hinweis 1:

Zusätzlich zu den im Plan bezeichneten Abstellplätzen sind entlang des Quartierboulevards weitere Veloabstellplätze vorgesehen. Diese sind jedoch Gegenstand des Bauungsplans für die Baubereiche 1A und 1B und daher in der nebenstehenden Grafik nicht dargestellt. Sie wurden im Situationsplan zum Bauungsplan für die Baubereiche 3 und 4 zur Information dargestellt.

Hinweis 2: Bei der weiteren Projektierung ist auf eine zweckmässige und bedarfsgerechte gebäudeinterne Infrastruktur zur Förderung des Veloverkehrs zu achten (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Duschen, Pumpstation, Stauraum etc.).



UVP-Pflicht nicht erreicht

Kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Tiefgaragen für die Baubereiche (3, 4) – (2) – (1A, 1B):

Die geplante Tiefgarage soll zu einem späteren Zeitpunkt mit der Tiefgarage des Baubereichs 2 direkt verbunden werden. Gemäss Mobilitätskonzept resultiert damit aus den Baubereichen 2, 3 und 4 eine Parkplatanzahl von 308 Parkplätzen. Die Schwelle zur UVP-Pflicht ist wird dadurch nicht überschritten. Es besteht überdies kein funktionaler Zusammenhang mit der geplanten Parkierungsanlage für die Baubereiche 1A/1B, was nachfolgend begründet wird.

- a) Gemäss Ziffer 11.4 UVPV besteht die Pflicht zur Feststellung der Umweltverträglichkeit für Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen.
Die beiden Tiefgarageneinheiten werden autonom über separate Tiefgaragenzufahrten erschlossen und sind räumlich nicht miteinander verbunden. Die Schwellenwerte nach UVPV werden in den jeweiligen Tiefgaragen mit grosser Reserve unterschritten.
- b) Die beiden autonomen Tiefgarageneinheiten werden in separaten Bauungsplanverfahren erlassen. Die Bauungspläne werden nicht zeitgleich beschlossen. Die Stimmbevölkerung wird über drei eigenständige, städtebaulich jedoch koordinierte Bauungspläne befinden.
- c) In den autonomen Tiefgarageneinheiten werden die Besucherparkplätze für die Nutzungen der jeweiligen Bauungspläneinheit realisiert. Dadurch besteht auch hinsichtlich den Besuchern und Kunden kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Tiefgaragen und Planungseinheiten.

- d) Als Grundlage für die Bebauungspläne wurden auf der Basis von eigenständigen Nutzungskonzepten der einzelnen Baufelder separate Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Sämtliche Nutzungen funktionieren autonom. Es ist nicht vorgesehen, dass die Gewerbeflächen durch einen grossen Ankermieter genutzt werden, wodurch ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Baubereichen 2, 3 und 1A der drei verschiedenen Planungseinheiten entstehen könnte. Selbst wenn dies zutreffen würde, wäre nicht von einer UVB-pflichtigen Anlage auszugehen.
- e) Die Baufelder sind im Eigentum unterschiedlicher Firmen. Die Baubereiche in den Bebauungsplaneinheiten werden durch die jeweiligen Eigentümerschaften zwar koordiniert entwickelt, jedoch autonom vermarktet und gegebenenfalls weiterveräussert. Zwischen den drei Bebauungsplaneinheiten ist in Bezug auf die unterschiedlichen Zielsetzungen der Eigentümerschaften kein Zusammenhang zu erkennen, aus der eine funktionale Einheit bei der Parkierung abgeleitet werden könnte.
- f) Die Nutzungen in den fünf Baubereichen und die beiden Tiefgarageeinheiten funktionieren sowohl baulich als auch betrieblich eigenständig. Eine gemeinsame Betriebsgemeinschaft ist nicht erforderlich und wird in den Bebauungsplänen auch nicht vorgeschrieben.

Mobilitätsmassnahmen

Das Mobilitätskonzept von TEAMverkehr auf Stufe Bebauungsplan hat Vorschläge für eine effiziente Mobilitätsabwicklung des Areals Unterfeld Süd definiert. Mit den Massnahmen können die Voraussetzungen geschaffen werden, um einerseits Verkehr zu vermeiden und andererseits den Verkehr in Richtung einer nachhaltigen Mobilitätsabwicklung zu verlagern oder verträglich abzuwickeln. Mit den Massnahmen kann der Parkplatzbedarf gesteuert werden, sodass das reduzierte Parkplatzangebot nachhaltig ausreichend ist.

Folgende Mobilitätsmassnahmen werden vorgeschlagen:

- **Massnahmen zum Management des MIV:**
 - Parkraummanagement
 - Ladestationen für Elektrofahrzeuge
 - Car Sharing, Mietvelos
- **Massnahmen zur Förderung des ÖV:**
 - Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen sicherstellen
 - Sensibilisierung mietender Unternehmen
- **Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs:**
 - Ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen, Ausstattung
 - Attraktiver Aussenraum, Wegnetz für Fuss- & Veloverkehr
- **Massnahmen zur Förderung des Mobilitätsmanagements:**
 - Vielfältiges Nutzungsangebot
 - Mobilitäts-Hub
 - Mobilitätspakete
 - Paket-/Konsumdepot
 - Mobilitätskonzept auf Stufe Baueingabe

4.8 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen

Kurze Wege

Das Quartier Unterfeld Süd hat die besten Voraussetzungen, ein Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Bauen zu werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und regionale wie überregionale Velowege gewährleisten die Erschließung abseits des MIV. Der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Publikumsnutzungen verspricht kurze Wege und erfüllt damit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Quartier.

Ökologischer Fussabdruck

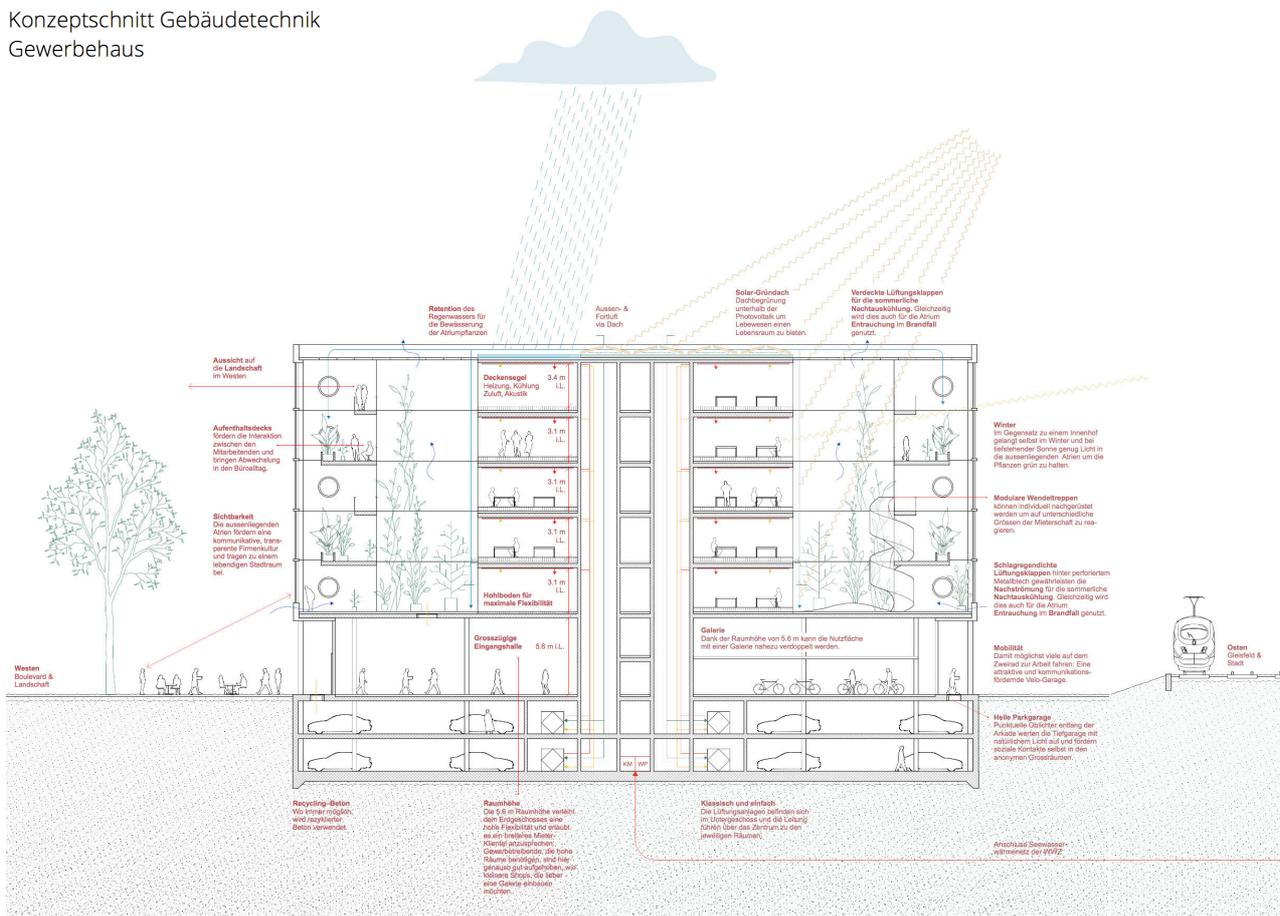
Beim ökologischen Fussabdruck knüpft das Richtprojekt an bewährte Nachhaltigkeitskonzepte an und optimiert diese objektspezifisch: Eingangsnahe Velohallen statt unterirdischer Velogaragen. Die Lage der beiden Gebäude direkt am Veloweg verlangt geradezu danach. Im Gewerbebau ist die Velohalle direkt an die Halle angeschlossen, im Hochhaus direkt an das Foyer. Ebenerdige Einstellhallen sind attraktiver, sicherer zu benutzen, tragen zur Belebung des Stadtraums bei und rücken das Velo als alltagstaugliches und emissionsfreies Verkehrsmittel ins Bewusstsein.

Solardach und PV-Fassade

Das Grün-Solardach hat sich in der Praxis bereits gut bewährt. Sowohl der Gewerbebau als auch das Wohnhochhaus verfügen über eine PV-Anlage auf dem Dach. In der weiteren Projektierung soll geprüft werden, ob auch die Fassade als Träger für weitere PV-Elemente aktiviert werden kann.

Konzeptschnitt Gebäudetechnik

Gewerbehaus



(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

**Standard Nachhaltiges Bauen
Schweiz (SNBS)**

Kriterien SNBS Hochbau
(Quelle: www.snbs-hochbau.ch)

Gemäss Quartiergestaltungsplan sind die Baubereiche nach SNBS zu entwickeln. Mit dem geplanten Bau- und Nachhaltigkeitskonzept erfüllen die Gebäude und die Aussenräume die Kriterien des SNBS in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

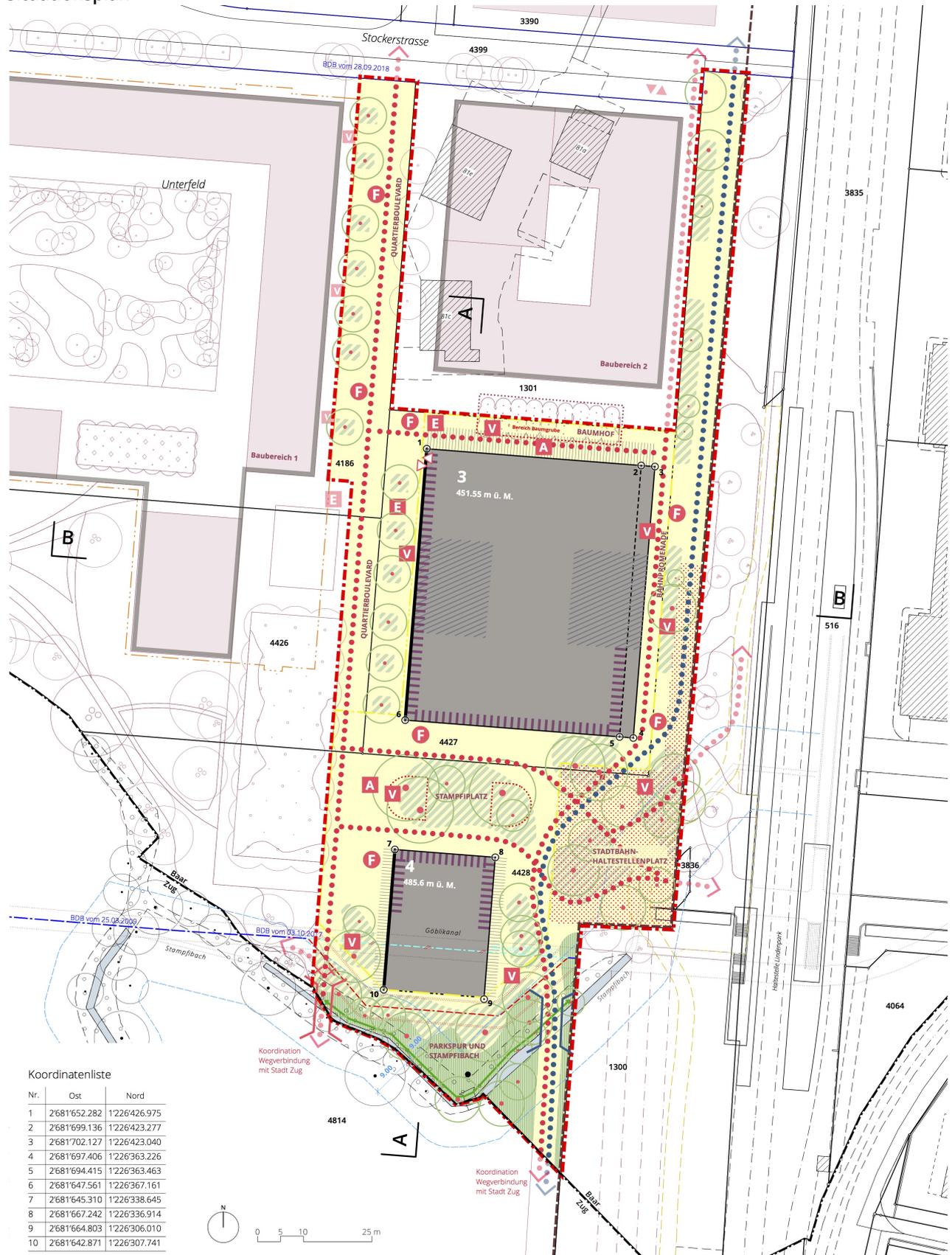


VERSION 11. JANUAR 2021 | NNBS

Bereich	Thema	Kriterium	Indikator	
Gesellschaft	Konzept und Architektur	101 Leitfragen	101.1 Ziele und Pflichtenhefte	
		102 Planungsverfahren	102.1 Städtebau und Architektur	
	Planung und Zielgruppe	103 Diversität	103.1 Nutzungsanforderungen	
		104 Haböffentliche Räume	104.1 Angebot halböffentlicher Innenräume	
	Nutzung und Raumgestaltung	105 Private Räume	105.1 Nutzungsflexibilität & Variabilität	
		106 Visueller und akustischer Komfort	106.1 Tageslicht	
	Wohlfühlen und Gesundheit	107 Gesundheit	107.1 Raumluftqualität	
		108 Thermischer Komfort	108.1 Sommerlicher Wärmeschutz	
	Wirtschaft	Kosten	201 Lebenszyklusbetrachtung	201.1 Lebenszykluskosten
			202 Baustoffe	202.1 Baustoffe, Bauteile, Baustoffe
Handhabbarkeit		203 Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung	
		204 Nutzbarkeit des Grundstücks	204.1 Geologie Randbedingungen und Altlasten	
Ertragspotenzial		205 Erreichbarkeit	205.1 Erreichbarkeit	
		206 Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise	
Regional-ökonomisch		207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot	
		208 Regionalökonomisches Potenzial	208.1 Regionale Wertschöpfung	
Umwelt		Energie	301 Energiebedarf	301.1 Energiebedarf Erstellung
			302 Treibhausgasemissionen	302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung
	Ressourcen- und Umwelterschöpfung	303 Umweltschonende Erstellung	303.1 Baustoffe	
		304 Umweltschonender Betrieb	304.1 Systematische Inbetriebnahme	
	Natur und Landschaft	305 Umweltschonende Mobilität	305.1 Mobilitätskonzept	
		306 Umgebung	306.1 Flora und Fauna	
	307 Stadtlandschaftsentwicklung	307.1 Bauliche Verdichtung		

5 BEBAUUNGSPLAN

Situationsplan



Koordinatenliste

Nr.	Ost	Nord
1	2'681'652.282	1'226'426.975
2	2'681'699.136	1'226'423.277
3	2'681'702.127	1'226'423.040
4	2'681'697.406	1'226'363.226
5	2'681'694.415	1'226'363.463
6	2'681'647.561	1'226'367.161
7	2'681'645.310	1'226'338.645
8	2'681'667.242	1'226'336.914
9	2'681'664.803	1'226'306.010
10	2'681'642.871	1'226'307.741

VERBINDLICHER INHALT

PERIMETER

 Geltungsbereich (Farbband ausserhalb)

BEBAUUNG

 Baubereiche mit Mantellinien Obergeschoss und max. Höhenkote

 Erdgeschosslinie

 Zwangsbauflicht

 Abgrenzungslinie für Untergeschosse

 Bereich für Witterungsschutz

 Bereich für unbeheizte Aussenräume in Obergeschossen (Lage, Anzahl und Grösse schematisch)

 Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Abgrenzung schematisch)

FREIRAUM

 Mehrheitlich begrünte Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)

 Befestigte Fläche für Erschliessung und Aufenthalt (Abgrenzung schematisch)

 Ökologisch gestaltete Fläche (Abgrenzung schematisch)

 Kommunales Naturobjekt Nr. 116

 Baum neu (Lage und Anzahl schematisch) / Baum bestehend innerhalb Perimeter

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG

 Bereich mit Unterbauverbot

 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage provisorisch (Lage schematisch)

 Nord-Süd-Verbindung (für MIV gesperrt)

 Brücke Velobahn und Fussweg

 Bereich Durchkernung Tiefgarage für Bäume (Lage und Abgrenzung schematisch)

 Sperrung MIV (Lage schematisch)

 Oberirdische Veloabstellplätze möglichst gedeckt (Lage schematisch)

 Anlieferung (Lage schematisch)

 Velobahn, kantonal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter

 Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter

 Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

 Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch)

INFORMATIVER INHALT

 Abgrenzung Baubereiche gemäss Zonenplan ausserhalb Perimeter

 Richtkonzept Bebauung und Aussenräume gemäss Quartiergestaltungsplan ausserhalb Perimeter

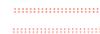
 Abzubrechende Bauten und Anlagen

 Spezialbaulinie rechtskräftig

 Strassenlinie rechtskräftig

 Abgrenzungslinie für Untergeschosse ausserhalb Perimeter

 Göblikanal bestehend

 Umlegung Göblikanal (schematisch)

 Neue Spezialbaulinie zwecks Umlegung Göblikanal (separates Verfahren)

 Spezialbaulinie aufzuheben (separates Verfahren)

 Dole Stampfbach

 Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (nach Art. 62 Abs 2 GSchV)

 Interesselinie SBB

 Abstellanlage der SBB (geplant)

 Baum bestehend ausserhalb Perimeter

 Stampfbach

 Bestockte Fläche

 Velobahn, kantonal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage definitiv (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Entsorgungsstelle (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Gemeindegrenze (Farbband ausserhalb)

5.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck

- 1. Der ordentliche Bauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 bezweckt im Sinne von § 36c der Bauordnung Baar (BO) sowie den konzeptionellen Vorgaben im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd die Sicherstellung der aus dem Projektwettbewerb von 2021 hervorgegangenen Bebauung und Freiräume der ersten Etappe im Unterfeld Süd.*
- 2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:*
 - dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten einen Beitrag zum neuen, attraktiven und belebten Ortsteil Unterfeld Süd zu schaffen;*
 - ein Hochhaus als städtebaulichen Auftakt im Quartier zu ermöglichen;*
 - gut gestaltete, identitätsstiftende und aufenthaltsfreundliche Aussenräume und Plätze sowie einen Ankunftsort an der Stadtbahnhaltestelle zu schaffen;*
 - die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen;*
 - den Bau einer sicheren Velobahn zu ermöglichen;*
 - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln;*
 - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen;*
 - eine stadttökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung zu ermöglichen.*

Erläuterungen
Ziffern 1 und 2

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Bauungsplans Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 dargelegt. Der Bauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung der beiden Baubereiche und der Freiräume.

Bestandteile und Geltungsbereich

- 3. Der Bauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.*
- 4. Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 5.5.2022 ist im Bewilligungsverfahren für die Beurteilung der kubischen Gliederung und des Charakters der Bauten, Anlagen sowie des Freiraums begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.*
- 5. Der Geltungsbereich des Bauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.*

Erläuterungen
Ziffer 3

Der Bauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bauungsplan gemäss Art. 47 RPV.

Erläuterungen
Ziffer 4

Der Bauungsplan basiert auf dem Richtprojekt Bebauung und Freiraum von Enzmann Fischer Partner und ORT Landschaftsarchitektur (Stand 5.5.2022), deren Beiträge den Projektwettbewerb gewonnen haben. Dieses Richtprojekt wurde in mehreren Arbeitsschritten vertieft. Das Richtprojekt wurde am 12. Juli 2022 durch die Gemeinde Baar verabschiedet und dient als Nachweis der geforderten Qualitäten gemäss PBG zur Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

Die im Richtprojekt zusammengefassten konzeptionellen Überlegungen zur architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Freiraumgestaltung sind für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben wegleitend. Dies bedeutet, dass die Bewilligungsbehörde die gestalterische Qualität von Baueingaben anhand der vorhandenen Pläne beurteilen wird. Im Interesse der nötigen Flexibilität für die weiteren Projektierungsarbeiten kann vom Richtprojekt abgewichen werden, wenn wiederum eine zumindest gleichwertige oder aber bessere Lösung erzielt wird. Die Festlegungen im Bauungsplan sind jedoch bindend, d.h. wo der Bauungsplan für die Bebauung oder den Freiraum zwingende Vorgaben macht, sind keine Abweichungen möglich.

Erläuterungen
Ziffer 5

Der Bauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 umfasst das Grundstück GS Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4426, 4428 und 4186. Der Geltungsbereich des Bauungsplans weist eine Fläche von 12'239 m² auf.

Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume

⁶ Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialisierung.

Erläuterungen
Ziffer 6

Damit im Bauungsplan Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Vorschriften festgelegt werden können, muss dieser gemäss § 32 Abs. 2 PBG folgende wesentliche Vorzüge aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt, das durch ein fachlich kompetentes Preisgericht gewürdigt worden ist, werden die hohen Anforderungen gemäss § 32 Abs. 2 PBG erfüllt.

Bebauung

⁷ Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten definierten Mantellinien.

- ^{8.} Die im Situationsplan definierte Erdgeschosslinie legt die maximale Ausdehnung des Erdgeschosses im Baubereich 3 fest. Stützen dürfen im Baubereich ausserhalb dieser Erdgeschosslinie erstellt werden.
- ^{9.} Die Fassadenflucht hat der im Situationsplan bezeichneten Zwangsbaufucht zu entsprechen, wobei vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziffer 10 zulässig sind.
- ^{10.} Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 21 und § 27 V PBG dürfen die Mantellinien der Obergeschosse auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenabschnitte um max. 1.50 m überragen. An der Ost- und Westfassade im Baubereich 3 sind vorspringende Gebäudeteile unzulässig. Gut in die Fassaden integrierte Photovoltaik-Anlagen dürfen auf dem gesamten Fassadenabschnitt über die Mantellinie hinausragen. Im Baubereich 3 darf im speziell bezeichneten Bereich ein stützenfreier Witterungsschutz auf der Hälfte der Fassadenlänge um max. 5.00 m über die Mantellinie hinausragen. Im Baubereich 4 darf in den bezeichneten Bereichen ein stützenfreier Witterungsschutz auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 2.50 m über die Mantellinie hinausragen.
- ^{11.} Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe (OK-OK) von mindestens 4.0 m aufzuweisen.
- ^{12.} Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen zulässigen Gesamthöhen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig und dürfen diese Koten überragen. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt und zusammengefasst werden. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung sowie von Lüftungs- und Klimageräten auf den Dachflächen ist nicht erlaubt.
- ^{13.} Die Anzahl Vollgeschosse ist in den Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Höhenkoten frei.
- ^{14.} Im Baubereich 3 sind an den schematisch bezeichneten Lagen in den Obergeschossen unbeheizte Aussenräume mit einer Fläche von je mindestens 250 m² zu realisieren. Pro Fassadenseite sind auch zwei Aussenräume mit analoger Mindestgesamtfläche zulässig.
- ^{15.} Die Hauptdächer sind als Flachdächer zu gestalten. Das oberste Geschoss ist so auszubilden, dass es in Abstimmung auf die darunterliegenden Geschosse als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Die Hauptdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.
- ^{16.} Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten.

- 17. Ausserhalb der Baubereiche sind überdies einzelne gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzugänge u. dgl. – zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich unmittelbar neben, auf und südlich des Göbliknals, welcher von Kleinbauten freizuhalten ist.*
- 18. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist der Bau einer provisorischen, zeitlich befristeten, in das Gebäude integrierten Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die provisorische Tiefgaragenzufahrt ist im Zuge der Bebauung des nördlich angrenzenden Baubereichs 2 (GS Nr. 1301) aufzuheben.*
- 19. Alternativ darf die provisorische Tiefgaragenzufahrt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze GS Nr. 1301 erstellt werden. Die dazu erforderlichen privatrechtlichen Regelungen bezüglich Bau, Nutzung und Rückbau der provisorischen Zufahrt sind in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln, der spätestens im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde vorzulegen ist.*

Erläuterungen
Ziffern 7 und 8

Der Bebauungsplan ist auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung von Januar 2015 aufgebaut. Dieser Datensatz basiert auf dem Koordinatensystem der Landesvermessung 1995 (LV95).

Im Situationsplan sind zwei Baubereiche 3 und 4 bezeichnet. Ihre Abmessungen definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Baubereiche im Bebauungsplan gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG sowie den Baubereichen im Zonenplan vor. Im Baubereich 3 ist parallel zur östlichen Mantellinie eine Erdgeschosslinie festgelegt. Das Erdgeschoss darf diese Linie nicht überschreiten, wobei Stützen auf Erdgeschosshöhe erlaubt sind, sofern diese innerhalb des Baubereichs liegen. Diese Erdgeschosslinie entspricht der Baubereichsgrenze gemäss Zonenplan Baar. Sie stellt sicher, dass für den östlich angrenzenden Fussweg und die kantonale Velobahn genügend Raum für eine verkehrssichere Führung vorhanden ist. Die Obergeschosse überragen diese Linie um rund 3 m. Damit wird eine gemeinsame Bauflucht der Obergeschosse mit dem nördlich liegenden Baubereich 2 erreicht, was städtebaulich erwünscht ist.

Erläuterungen
Ziffer 9

Die Mantellinien entlang des Quartierboulevards sind mit Zwangsbaufluchten bezeichnet. Die massgebenden Fassaden der Gebäude sind dort in einer Flucht anzuordnen. Vorspringende Gebäudeteile in den Obergeschossen gemäss Ziffer 10 sind erlaubt.

Erläuterungen
Ziffer 10

Vorspringende Gebäudeteile wie Erker u. dgl. dürfen die Mantellinie der Obergeschosse um max. 1.5 m überragen, jedoch höchstens auf der Länge von einem Drittel des entsprechenden Fassadenabschnitts. Beim Gewerbegebäude im Baubereich 3 hingegen dürfen bei der West- und Ostfassade keine vorspringenden Gebäudeteile die Mantellinie überragen. Eine Ausnahme stellen in die Fassade integrierte Photovoltaik-Anlagen dar. Diese dürfen die Mantellinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.

Bei der nördlichen Fassade des Baubereichs 3 darf ein Witterungsschutz (Vordach ohne Stützen) die Mantellinie um 5 m überragen, jedoch nur auf der Hälfte der Fassadenlänge. Im Baubereich 4 darf bei der östlichen und westlichen Fassade ein Witterungsschutz auf jeweils einem Drittel der Fassadenlänge die Mantellinie um 2.5 m überragen.

Erläuterungen
Ziffer 11

Den Erdgeschossen kommt als Bestandteil des öffentlichen Raums eine wichtige Bedeutung zu und sollen deshalb besonders gut gestaltet werden. Die Erdgeschosse bilden den Sockel der Gebäude. Um diesen tragenden Charakter sichtbar zu machen, müssen die Erdgeschosse eine minimale Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wobei Zwischengeschosse zulässig sind.

Erläuterungen
Ziffer 12

Die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude sind im Situationsplan und in den Schnitten mit Höhenkoten bezeichnet. Gemäss PBG darf die Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0.50 m, Brüstungen höchstens 1.00 m über diesen Höhenkoten liegen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, PV-Anlagen etc. sind erlaubt, müssen jedoch mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt angeordnet und zusammengefasst werden. Mit dieser Präzisierung wird vermieden, dass die Aufbauten übermässig in Erscheinung treten können.

Da Liftüberfahrten und Dachausstiege nicht per se technisch bedingt sind, sind diese Aufbauten grundsätzlich nicht zulässig. Wird jedoch eine technische Notwendigkeit, sei es aufgrund der Gesetzgebung (z. B. Feuerpolizei) oder der technischen Machbarkeit (z. B. Liftüberfahrt) nachgewiesen, werden diese Bauteile ebenfalls als technisch bedingt erachtet und sind zulässig.

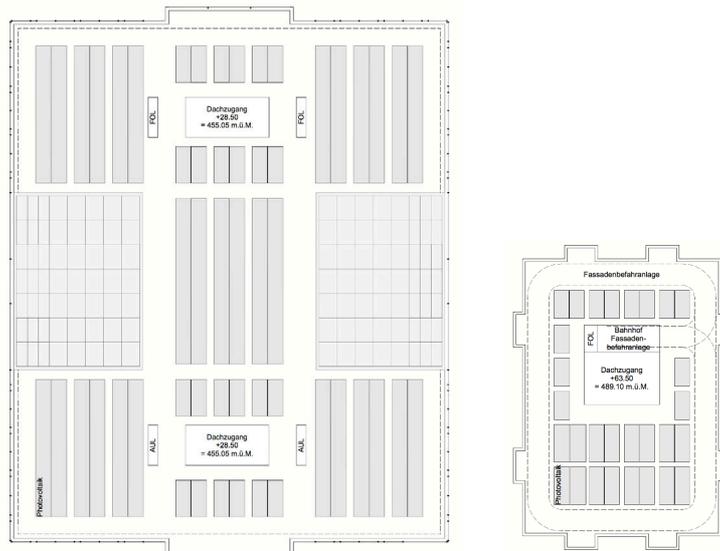
Dachaufbauten zählen nicht zur Gesamthöhe (§ 31 V PBG), womit für diese die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht zum Ansatz kommen.

Das Richtprojekt sieht auf dem Dach des Gewerbegebäudes eine Photovoltaik-Anlage und zwei eingehauste Dachausstiege mit Liftüberfahrten vor. Auf dem Hochhaus ist nebst Photovoltaik ein eingehauster Dachausstieg mit Liftüberfahrt sowie ein Einstellplatz für eine Fassadenbefahranlage ausgewiesen. Aufgrund des Projektstandes des Richtprojektes sind die Dachaufbauten noch nicht optimiert und grosszügig ausgewiesen. Deshalb sind diese unter Beachtung der Festlegung unter Ziffer 12 im weiteren Planungsverfahren (Baubewilligung) sowohl für das Gewerbehaus als auch für das Wohnhochhaus im weiteren Planungsverfahren abschliessend zu definieren.

Erläuterungen
Ziffer 13

Auf eine Festlegung der Geschosszahlen wird verzichtet. Stattdessen sind für die Baubereiche maximale Gesamthöhen in m ü. M. festgelegt. Es gilt grundsätzlich die Definition von § 31 und § 33 V PBG. Die zulässige Gesamthöhe wird von der definierten Höhenkote auf das massgebende Terrain gemessen. Die Höhenlage des massgeblichen Terrains ist dabei im Bebauungsplanperimeter unerheblich, da eine maximale Höhenkote definiert ist.

Dachaufsichten
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)

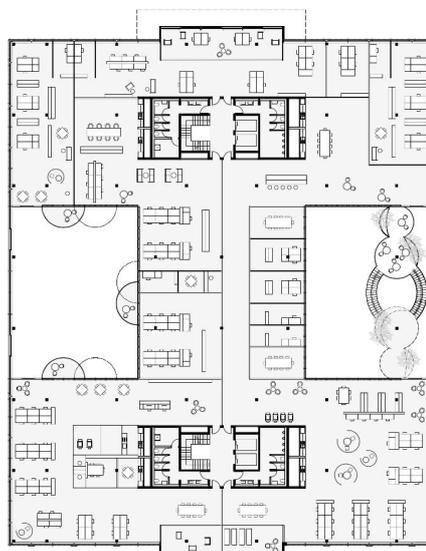


Erläuterungen
Ziffer 14

Das Richtprojekt sieht beim Gebäude im Baubereich 3 an der östlichen und westlichen Fassade in den Obergeschossen je ein unbeheizter Aussenraum vor. Diese Aussenräume können offen oder witterungsgeschützt ausgestaltet werden, dürfen jedoch keine heiztechnischen Einrichtungen besitzen. Sie haben je eine minimale Fläche von 250 m² aufzuweisen.

Es können pro Fassade auch zwei Aussenräume mit einer entsprechenden Gesamtfläche realisiert werden.

Gewerbegebäude, Grundriss 2.-5. OG
mit beidseitigen, von den Fassaden zurückversetzten Aussenräumen
(Quelle: Richtprojekt, Stand 5.5.2022)



Erläuterungen
Ziffer 15

Auf den beiden Hauptbauten sind grundsätzlich Flachdächer vorzusehen. Herkömmliche Attikageschosse sind nicht erlaubt. Dachterrassen über dem obersten Geschoss sind nicht zulässig.

Das Dach ist die «fünfte Fassade» und daher mit der gleichen Sorgfalt zu gestalten wie die übrigen Gebäudefassaden. Die Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Dazu zählen auch Dächflächen mit Solaranlagen. Als Extensivbegrünungen werden naturnah angelegte Dachbegrünungen bezeichnet, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln.

PV-Anlage in Dachbegrünung integriert
(Quelle: ZinCo GmbH)



Erläuterungen
Ziffern 16 und 17

Für die Ausdehnung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (Definition siehe § 19 V PBG) wird im Bebauungsplan eine Abgrenzungslinie mit einem Anordnungsspielraum zum Richtprojekt bezeichnet, da das Untergeschoss noch nicht im Detail bestimmt ist. Diese Abgrenzungslinie darf von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten nicht überschritten werden.

Ausserhalb der Baubereiche dürfen überdies Kleinbauten realisiert werden (§ 18 Abs. 3 V PBG). Eine Ausnahme bildet der Bereich unmittelbar neben, auf und südlich des Göblikanals, in dem keine Kleinbauten erstellt werden dürfen. Der Unterhalt und eine zukünftige Sanierung des Kanals müssen gewährleistet sein.

Erläuterungen
Ziffer 18 und 19

Das Areal Unterfeld Süd wird in Etappen überbaut. Wann der Baubereich 2 auf GS Nr. 1301 nördlich des Bebauungsplanperimeters bebaut wird, ist noch offen. Da für die Baubereiche östlich des Quartierboulevards (2, 3 und 4) im Endausbau eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt auf GS Nr. 1301 zu erstellen ist, muss für die Realisierung der Tiefgarage in der ersten Etappe eine provisorische Zufahrt realisiert werden.

Dieses Provisorium wird in das Gebäude im Baubereich 3 integriert. Alternativ darf die provisorische Tiefgaragenzufahrt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze GS. Nr. 1301 erstellt werden, wenn die dazu erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen vorgelegt werden können.

Mit der Realisierung der definitiven Zufahrt ab der Basiserschliessung ist das Provisorium aufzuheben.

Art und Mass der Nutzung

- ^{20.} *Im Baubereich 3 ist keine Wohnnutzung erlaubt. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 14'000 m² zu betragen.*
- ^{21.} *Im Baubereich 4 sind mindestens das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss gewerblich zu nutzen. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 800 m² zu betragen. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen beträgt maximal 11'100 m². Dieses Mass darf durch Übertragung von Nutzungsanteilen aus den angrenzenden Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd Umfang von maximal 500 m² erhöht werden, sofern der maximale Wohnanteil in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd von insgesamt 45'000 m² nicht überschritten wird.*
- ^{22.} *In den speziell bezeichneten Bereichen sind in den Erdgeschossen überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Gebäudezugänge und Foyers sind erlaubt.*

Erläuterungen
Ziffer 20

Im Gebäude im Baubereich 3 darf nicht gewohnt werden. Diese Bestimmung steht im Zusammenhang mit der gemeindlichen Schulraumplanung und sichert den angestrebten Nutzungsmix. Das Richtprojekt sieht im Baubereich 3 ein Gewerbegebäude vor. Das Mass für Gewerbeflächen ist nicht beschränkt, es wird jedoch eine minimale aGF von 14'000 m² vorgeschrieben.

Erläuterungen
Ziffer 21

Um das Hochhaus publikumswirksam zu beleben, sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Gewerbenutzungen vorzusehen, was im Richtprojekt entsprechend geplant ist. In den übrigen Obergeschossen sind Wohnungen geplant.

Die Fläche für Gewerbenutzung ist nicht beschränkt, es muss jedoch mindestens eine Gewerbefläche von 800 m² aGF vorgesehen werden. Die Fläche für Wohnnutzung ist beschränkt. Die Bauordnung Baar und der Quartiergestaltungsplan schreiben vor, dass im ganzen Gebiet Unterfeld Süd die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen die Fläche von insgesamt 45'000 m² nicht überschreiten darf. Von dieser Fläche sind 5'500 m² aGF für den Baubereich 2 auf GS Nr. 1301 reserviert. Folglich entfallen auf die Baubereiche von Implania, Ina Invest und Estella Invest maximal 39'500 m² aGF für Wohnnutzungen. Gemäss Richtprojekt ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet eine Fläche von rund 11'100 m² aGF für Wohnungen geplant (im Baubereich 4). Im Baubereich 3 ist gemäss Ziffer 16 keine Wohnnutzung erlaubt.

Die angegebenen Flächen beziehen sich ausschliesslich auf die anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Nebenräume zählen nicht zur aGF und sind deshalb nicht beschränkt.

Zwischen den Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd können die aGF für Wohnnutzungen im Umfang von maximal 500 m² verlagert werden. Dies bedeutet, dass im Baubereich 4 die 11'100 m² aGF für Wohnen um höchstens 500 m² überschritten werden dürfen, sofern dies mit einer entsprechenden Mindernutzung in einem oder mehreren der benachbarten Bebauungsplänen im Unterfeld Süd kompensiert wird.

Erläuterungen
Ziffer 22

Erdgeschoss in den Baubereichen 3 und 4, die an den Stampfliplatz resp. an den Quartierboulevard angrenzen, sind entsprechend auf diesen Freiraum abzustimmen, indem dort hauptsächlich publikumswirksame Nutzungen wie bspw. ein Restaurant, ein Café oder ein Laden angeordnet werden. Eingänge und Foyers bilden eine Ausnahme und sind zulässig. Diese Nutzungsvorgabe soll zur Belebung der öffentlichen Räume beitragen.

Freiraum

- ^{23.} Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 5.5.2022 zu gestalten. Im Rahmen des ersten Baugesuchs sind die Bepflanzung, Materialisierung, Oberflächenentwässerung, Möblierung und Beleuchtung sowie die Koordination zur Umgebungsgestaltung in den angrenzenden Bebauungsplänen im Detail aufzuzeigen.
- ^{24.} Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
- **Quartierboulevard:**
Boulevard im Sinne einer Begegnungszone von Fassade zu Fassade gestaltet und mit mindestens einer Baumreihe bepflanzt; am südlichen Ende für den MIV gesperrt
 - **Stadtbahnhaltestellenplatz:**
Ankunftsort im Sinne eines nutzungsoffenen Begegnungsorts und wichtiger Knotenpunkt für den Fussgänger- und Veloverkehr
 - **Stampfliplatz:**
Mit Bäumen bestandener, mehrheitlich befestigter und/oder chaussierter, sickerfähiger Aussenraum, der durch die Erdgeschossnutzungen im Gewerbehause und im Hochhaus bespielt wird
 - **Bahnpromenade:**
Gestalteter und mehrheitlich befestigter Freiraum entlang der Bahnlinie mit Velobahn und angrenzendem, unterhaltsarmem Aufenthalts- und Begegnungsraum mit ökologischem Wert
 - **Baumhof:**
Mit eng angeordneten Bäumen bepflanzter Kiesplatz. Eine Nutzung als temporäre Tiefgaragenzufahrt ist bis zur Überbauung des nördlich angrenzenden Baubereichs 2 (GS. Nr. 1301) zulässig.
 - **Parkspur und Stampfibach:**
Ökologisch gestalteter, mit Bäumen und Sträuchern bestockter Freiraum (Naturobjekt Nr. 116) mit Bezug zum Bach, angrenzende, begehbare Kies- und Wiesenflächen als Aufenthalts-, Spiel und Begegnungsraum

- ^{25.} Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.
- ^{26.} Die sich im Uferstreifen des Stampfibachs befindenden befestigten Flächen für Erschliessung und Aufenthalt (Stadtbahnhaltestellenplatz, Velobahn, Fusswege, Brücken über den Stampfibach) sind als standortgebundene Anlagen zulässig.
- ^{27.} Der im Situationsplan bezeichnete Göblikanal darf im Baubereich 4 überbaut oder gemäss der neuen Spezialbaulinie aus dem Baubereich 4 verlegt werden. Der Kanal muss funktional eigenständig bleiben. Wird der Kanal verlegt, muss er für die Begrünung der Aufenthaltsfläche genügend überdeckt werden.
- ^{28.} An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Die Bereiche für Durchkernung der Tiefgarage können in ihrer Anzahl und Lage angepasst werden, wobei eine Mindestgrösse von insgesamt 100 m² einzuhalten ist. In den Bereichen für Durchkernung sind keine Fundationen für Kleinbauten oder o. Ä. zulässig. Ausserhalb der Bereiche für Durchkernung muss die Überdeckung mit vegetationsfähigem Material im Bereich von grosskronigen Bäumen mindestens 1.50 m, im Bereich von mittelkronigen Bäumen mindestens 1.20 m, im Bereich von kleinkronigen Bäumen und Grosssträuchern mindestens 1.00 m und im Bereich von Sträuchern mindestens 0.80 m betragen.
- ^{29.} Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Erläuterungen
Ziffer 23 und 24

Der ordentliche Bebauungsplan sichert die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung des Richtprojekts. Das Richtprojekt vom 5. Mai 2022 hat für die Gestaltung wegleitenden Charakter. Der Quartierboulevard liegt zwar im Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans, das dazugehörige Richtprojekt wurde jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung zu den Baubereichen 1A und 1B erarbeitet.

Der Bebauungsplan legt keine Details bezüglich Bepflanzung und Materialisierung fest. Dies muss erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und anschliessend umgesetzt werden. Auf die Bestockung entlang des Stampfibachs (Naturobjekt Nr. 116) ist ein besonderes Augenmerk zu legen und ökologisch wertvoll zu gestalten.

Erläuterungen
Ziffer 25

Für Terrainveränderungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen von § 12 und § 13 V PBG.

Erläuterungen
Ziffer 26

Die Gemeinde wird im Zuge der laufenden Nutzungsplanungsrevision die Gewässerräume der Gewässer im Gemeindegebiet festlegen. Solange die Gewässerräume nicht festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Bebauungsplan ist beim Stampfibach der sogenannte Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen dargestellt (beidseits je 9 m ab Gerinnesohle). Im Uferstreifen gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen.

Die Radwegbrücke, die Brücke für die Nord-Süd-Verbindung, der Veloabstellplatz bei der Stadtbahnhaltestelle sowie die Platzgestaltung der Stadtbahnhaltestelle gelten als standortgebundene Anlagen und sind deshalb erlaubt. Ansonsten hält die Überbauung den Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmungen (Uferstreifen) ein.

Im Bereich des Stadtbahnhaltestellenplatzes auf dem Gemeindegebiet Baar ist beim eingedolten Stampfibach das Ausscheiden eines Gewässerraums nicht sinnvoll, da die SBB in diesem Bereich einen Gleisausbau bzw. eine Abstellanlage plant, welcher eine Überbauung der Bachdole bedingt. Auch ist eine Bachöffnung im Bereich der Haltestelle und der Unterführung technisch nicht machbar.

Erläuterungen
Ziffer 27

Beim eingedolten Göblikanal wurde eine kantonale Spezialbaulinie Gewässerraum auf die Achse des Kanals gelegt, womit auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet wird. Diese Spezialbaulinie hebt den Mindestabstand nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie nach § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) auf. Dies bedeutet, dass bis an den Kanal gebaut werden darf und dieser auch überbaut werden kann.

Um das geplante Tiefgaragenprojekt umsetzen zu können, soll der Göblikanal punktuell verlegt werden, was aus Sicht des Kantons, nach Prüfung der sorgfältig vorgenommenen Interessenabwägung, möglich ist. Die bestehende Spezialbaulinie wird in der Folge entsprechend dem Kanal-Verlegungsprojekt angepasst. Im unmittelbaren Bereich des Göblikanals und südlich davon dürfen keine Hochbauten und Kleinbauten erstellt werden. Ausserdem muss die Überdeckung des Kanals für eine Begrünung genügend hoch sein.

Die Baulinienrevision erfolgt in einem separaten, mit dem Bebauungsplan koordinierten Verfahren. Sofern der Kanal trotzdem nicht verlegt werden sollte, erlaubt der Bebauungsplan dessen Überbauung im Baubereich 4.

Erläuterungen
Ziffer 28

Die Vorschrift betreffend Bäume ist im Interesse einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung. Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Es ist darauf zu achten, dass bei den Baumpflanzungen auf Untergeschossen für das Wurzelwerk genügend Raum für einen alterungsfähigen Wuchs vorhanden ist. Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen. Die im Situationsplan bezeichneten Durchkernungen der Tiefgarage für das Wurzelwerk von grossen Bäumen sind zu berücksichtigen, dürfen im Baubewilligungsverfahren jedoch noch gemäss dem Bauprojekt angepasst werden. Foundationen (z. B. Betonfundamente für Veloabstellanlagen) sind im Bereich für Durchkernung der Tiefgarage nicht erlaubt.

Erläuterungen
Ziffer 29

Bei der standortgerechten Bepflanzung sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu wählen. Die fachgerechte und nachhaltige Pflege ist sicherzustellen.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

- ^{30.} *Bis die definitive Zufahrt ab der Stockerstrasse erstellt ist, darf die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über den Quartierboulevard zur provisorischen Tiefgaragenzufahrt erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt hat die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über die Tiefgaragenzufahrt ab der Stockerstrasse via den angrenzenden Baubereich 2 (GS Nr. 1301) zu erfolgen und die provisorische Zufahrt ist aufzuheben.*
- ^{31.} *Der Quartierboulevard hat den Anforderungen für einen Busbetrieb zu entsprechen. In der Verlängerung des Quartierboulevards ist für den Busbetrieb eine Brücke über den Stampfibach zulässig. Für den motorisierten Individualverkehr ist die Durchfahrt mit baulichen Massnahmen (z.B. Poller) an schematisch bezeichneter Stelle zu verhindern.*
- ^{32.} *Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:*
- a) Im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 sind max. 202 Tiefgaragenparkplätze zulässig. Zusätzlich sind max. 6 oberirdische Besucherparkplätze zulässig, wovon mindestens 1 Abstellplatz rollstuhlgerecht auszugestalten ist. Die räumliche Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das unterirdische Parkplatzangebot darf mittels Parkplatz-Transfers zwischen den jeweiligen Bebauungsplänen innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd erhöht werden, sofern daraus keine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst und die max. zulässige Parkplatzzahl gesamthaft eingehalten werden.*
 - b) Im Rahmen des ersten Baugesuchs zeigt die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche sowie die Etappierung der Parkierungsanlagen auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen. Die Gemeinde sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren.*
 - c) Besucherparkplätze sind monetär zu bewirtschaften.*
 - d) Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen insgesamt 583 Kurz- und Langzeitabstellplätze zu schaffen. Abweichungen von diesem Angebot sind, gestützt auf die effektiven Nutzflächen, im Baubewilligungsverfahren möglich. Das zu schaffende Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. b) anhand der VSS-Norm herzustellen. Die Verteilung der Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze orientiert sich an dieser Berechnung. Die Kurzzeitabstellplätze sind nah bei den Eingängen im Erdgeschoss zu verorten und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen sowie mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.*
- ^{33.} *Die Anlieferung hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen.*

- ^{34.} An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fuss- und Velowege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.
- ^{35.} An der schematisch bezeichneten Lage ist eine kantonale Velobahn zu gewährleisten. Diese hat eine Breite von mindestens 5.00 m aufzuweisen (inkl. zwei seitlicher Bankette von je mindestens 0.5 m). Bei der Querung des Stadtbahnhaltestellenplatzes ist im Baubewilligungsverfahren als Projektbestandteil die ausreichende Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden nachzuweisen.
- ^{36.} Die bezeichneten Fuss- und Radwege sowie die gestalteten Aussenräume sind allgemein zugänglich zu halten. Die öffentlichen Nutzungsrechte sind privatrechtlich sicherzustellen.
- ^{37.} An schematisch bezeichneten Lagen sind Entsorgungsstellen zu realisieren.
- ^{38.} An schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Erläuterungen
Ziffer 30

Die Erschliessung des Areals Unterfeld Süd für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Kreisel Nordstrasse über die neue Erschliessungsstrasse (Stockerstrasse). Bis zur Überbauung vom GS Nr. 1301 nördlich des Bebauungsplanperimeters erfolgt die Zufahrt über den Quartierboulevard in die Tiefgarage auf der Grenze zwischen dem GS Nr. 1301 und 4427. Diese Zufahrt ist zurückzubauen, sobald die definitive Zufahrt auf dem GS Nr. 1301 erstellt ist.

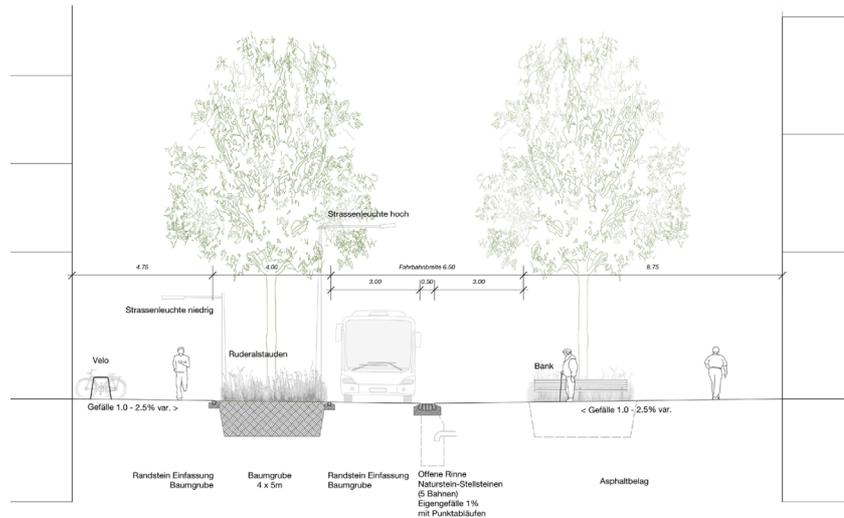
Erläuterungen
Ziffer 31

Auf dem Quartierboulevard soll künftig ein Bus verkehren, der die Nord-Süd-Verbindung zwischen der Gemeinde Baar und der Stadt Zug für den ÖV sicherstellt. Über den Stampfibach soll dazumal eine Brücke erstellt werden, die nur für den Bus und den Fuss- und Veloverkehr, jedoch nicht für den MIV befahrbar sein soll. Die Durchfahrt für Autos kann dabei mit Pollern o. Ä. unterbunden werden. Die Gemeinde Baar stellt zusammen mit der Stadt Zug die Koordination für den Bau der Brücke sicher.

In den Bestimmungen wird festgeschrieben, dass der Quartierboulevard so ausgestaltet werden muss, dass ein Busbetrieb technisch und betrieblich sichergestellt werden kann. Das Richtprojekt stützt sich bei der Gestaltung des Boulevards auf das Vorprojekt für den Quartierboulevard von S2L Landschaftsarchitekten ab.

Die Gestaltung des Boulevards wurde im Zusammenhang mit dem Richtprojekt für den Bebauungsplan der 2. Etappe (Baubereiche 1A und 1B) konkretisiert. Es wird auf die entsprechende Richtprojektdokumentation und den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan für die 2. Etappe verwiesen.

Querschnitt Quartierboulevard mit Bus-
spur
(Quelle: Vorprojekt Quartierboulevard,
S2L Landschaftsarchitekten)



Erläuterungen
Ziffer 32 lit. a)

Das zulässige Parkplatzangebot wurde gestützt auf ein Verkehrsgutachten im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision für das Gebiet Unterfeld Süd abschliessend definiert.

Aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung im und um das Gebiet Unterfeld wurde eine Reduktion der Parkplatzzahl auf 75 % des Minimalwertes nach VSS-Norm festgelegt. Dabei wurden sowohl die Parkfelder der Arbeits- wie auch der Wohnnutzung abgemindert. Damit diese Reduktion im Betrieb funktioniert, wurde die zwingende Erstellung eines Mobilitätskonzeptes im Bauungsplan verlangt.

Das reduzierte PP-Angebot entspricht ebenfalls der Grundhaltung des Kantons, wonach in Verdichtungsgebieten die Erschliessung der zusätzlich ermöglichten Flächen nicht über den MIV erfolgen darf.

Der Verkehrsablauf an den Anschlussknoten des Bauungsplangebietes Unterfeld wurde im Entwurf der Verkehrsstudie Nordstrasse simuliert. Die Simulationsergebnisse zeigen, dass das übergeordnete Verkehrssystem bereits heute an der Kapazitätsgrenze läuft. Daher wurden Optimierungsmassnahmen am übergeordneten Netz vorgeschlagen. Der Kreisler Unterfeld soll jedoch voraussichtlich als Kreisler belassen werden. Dies ergibt eine Qualitätsstufe D am Kreisler Unterfeld und eine Rückstaulänge von 111 m auf der Erschliessungsstrasse.

Mit einem Umbau des Kreislers zu einer LSA im optimierten Verkehrssystem würde sich die Qualitätsstufe auf der Erschliessungsstrasse auf Stufe E verschlechtern. Der Rückstau könnte jedoch auf 82 m reduziert werden.

Das Gebiet Unterfeld Nord wurde in den Überlegungen gleich behandelt wie das Bauungsplangebiet Unterfeld Süd. Dies bedeutet auch, dass diese Massnahmen, welche im Bauungsplan angewendet werden, auch im Gebiet Unterfeld Nord gelten, was mit dem rechtskräftigen Strassenplan gewährleistet ist.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. a)

Das Areal ist bezüglich der Erschliessung zukünftig dem Standort-Typ A zuzuordnen und ist somit sehr gut erschlossen. Dank dem vielseitigen Nutzungsmix sind Mehrfachnutzungen (Wohnen/Arbeiten) der Parkplätze möglich und es sind so die Voraussetzungen zur Realisierung eines reduzierten Parkplatz-Angebots gegeben.

Im gesamten Gebiet Unterfeld Süd sind gemäss Vorschrift im Quartiergestaltungsplan respektive der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd insgesamt maximal 565 Parkplätze zulässig, 10 davon oberirdisch. Im Bebauungsplan Unterfeld Süd werden maximal 6 oberirdische und maximal 202 unterirdische Parkplätze festgeschrieben.

Die genaue Lage der oberirdischen Parkfelder wird im Rahmen des Baugesuchs festgelegt. Sie müssen so situiert werden, dass die Erschliessung funktioniert (Anlieferung / Notdienste) und eine Busverbindung möglich bleibt.

Ein Transfer der unterirdischen Parkplätze zwischen den Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd ist möglich, solange das Maximum der insgesamt 565 Parkplätze nicht überschritten wird und wenn dadurch keine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig wird.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. b)

Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze ist es zwingend, dass viele Beschäftigte und Kunden mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuss oder mit dem Velo anreisen. Die Bauherrschaft muss deshalb im Baubewilligungsverfahren mittels eines Mobilitätskonzepts den Nachweis erbringen, dass die nötigen Infrastrukturen und organisatorischen Massnahmen für einen entsprechenden Modalsplit sichergestellt sind. Basis bildet das Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan, welches für das Baugesuch überarbeitet werden muss.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. c)

Mit der vorgeschriebenen monetären Parkplatzbewirtschaftung der Besucherparkplätze (oberirdisch und unterirdisch) soll die Effizienz der verfügbaren Parkplätze erhöht werden und es soll eine Motivation darstellen, den öffentlichen Verkehr zu nutzen.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. d)

Die im Richtprojekt geplante Anzahl Veloabstellplätze (mind. 583) orientiert sich an der gemeindlichen Richtlinie zu den Arealbebauungsvorschriften (§ 17 BO). Die Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum müssen, falls möglich, überdacht werden.

Im Baubewilligungsverfahren sind, gestützt auf die effektiv realisierten Nutzflächen, Abweichungen möglich.

Erläuterungen
Ziffer 33

Im Richtprojekt wurde mittels Schleppkurvenprüfung nachgewiesen, dass die geplanten Anlieferungen an den bezeichneten Lagen möglich sind (siehe Kapitel 4.6 Erschliessung). Während der Entwicklungsphase sind gemäss Ziffer 43 temporäre Zwischenlösungen für die Anlieferung erlaubt.

Erläuterungen
Ziffer 34

Die im Situationsplan bezeichneten Fuss- und Velowege werden entsprechend ihrer Lage und Nutzungsbestimmung mit einem Hartbelag (Asphalt o.ä.) versehen resp. unversiegelt ausgestaltet (Kiesbelag o.ä.).

Erläuterungen
Ziffer 35

Die kantonale Velobahn verbindet die Gemeinde Baar und die Stadt Zug auf einem möglichst direkten Weg. Sie ist vom Ausbau und von der Breite her auf ein hohes Tempo der Velofahrenden ausgelegt. Der Abschnitt bei der Stadtbahnhaltestelle stellt einen Knotenpunkt dar. Hier wird auf die Schnellroute auf- und davon abgefahren. Die Querung der Fussgänger und Velofahrenden, die von und zu der Stadtbahnhaltestelle gelangen, stellt eine weitere Gefahrenquelle dar. Die Velobahn kann daher nur mit einem reduzierten Tempo über den Vorbereich der Stadtbahnhaltestelle geführt werden. Die geschwungene Routenführung trägt zur Temporeduktion bei. Mit geeigneten Mitteln wird die Route über den Platz gekennzeichnet, sodass das sichere Queren für alle, mit dem Velo und zu Fuss, gewährleistet ist. Im Baubewilligungsverfahren ist im Projekt nachzuweisen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Erläuterungen
Ziffer 36

Alle im Situationsplan bezeichneten Fuss- und Radwege sind öffentlich zugänglich zu halten. Damit soll das Quartier einen hohen Öffentlichkeitsgrad erreichen. Die Nutzungsrechte werden in einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert.

Erläuterungen
Ziffer 37

Für den Baubereich 3 ist im Gebäude eine Entsorgungsstation vorgesehen. Zwei Entsorgungsstationen mit Unterflurcontainern für den Hauskehricht sind entlang des Boulevards auf Höhe des Quartierplatzes vorgesehen. Nördlich des Baubereichs 3 besteht eine Grüngut-sammelstelle für das Gesamtareal.

Erläuterungen
Ziffer 38

Im Bebauungsplangebiet werden Flächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Die bezeichneten Abstellflächen und Zufahrten entsprechen den gemeindlichen Brandschutz-Anforderungen. Die Flächen müssen jederzeit zugänglich sein.

Umwelt

- ^{39.} *Mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept auszuarbeiten, mit dem eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung nachgewiesen wird und welches aufzeigt, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.*
- ^{40.} *Um der für Mensch, Flora und Fauna schädlichen Überhitzung im urbanen Raum entgegenzuwirken, ist das Mass an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.*
- ^{41.} *Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen.*
- ^{42.} *Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.*

Erläuterungen
Ziffer 39

In der Bestimmung wird ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept gefordert, welches eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung nachweist. Das Konzept ist mit einem ersten Baugesuch vorzulegen.

Das kantonale Energiegesetz wird derzeit revidiert. Die Inkraftsetzung erfolgt voraussichtlich Anfang 2023. Berücksichtigt wird neben den MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die laufende Revision der eidgenössischen Energiegesetzgebung. Im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein.

Die Erfüllung der Kriterien und Indikatoren des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards muss im Nachhaltigkeitskonzept nachgewiesen werden. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt.

Erläuterungen
Ziffer 40

Aufgrund des Klimawandels ist in Städten die Entstehung von Hitzeinseln ein grosses Problem. Grund sind grossflächige Bodenversiegelungen sowie fehlende Begrünung in Städten, was eine deutlich herabgesetzte Kühlung durch Verdunstung nach sich zieht.

Insbesondere vulnerable Gruppen in stark verdichteten Innenstädten, aber auch die Tiere und Pflanzen leiden unter der immer grösser werdenden Hitzebelastung. Um dem entgegenzuwirken, muss in urbanen Gebieten auf die Begrünung ein besonderes Augenmerk gelegt werden, denn Bäume, bepflanzte Flächen sowie grüne Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. Pflanzen sorgen nicht nur durch Schatten für angenehmere Temperaturen, sondern auch, indem sie Wasser verdunsten. Bei diesem Prozess wird der unmittelbaren Umgebungsluft Energie in Form von Wärme entzogen, wodurch sie abkühlt.

Erläuterungen
Ziffer 41

Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben, dem GEP Baar sowie dem gemeindlichen Abwasserreglement. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen. Die entsprechenden Massnahmen sind basierend auf einer hydraulischen Berechnung im Baugesuch nachzuweisen.

Sauberes Wasser wie Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Erläuterungen
Ziffer 42

Kunstlicht beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere – ihr Aktionsradius kann eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert werden. Licht ist ausserdem ein wichtiger Zeitgeber für viele biologische Prozesse. Beim Menschen kann künstliches Licht deshalb den Schlaf-Wach-Rhythmus verändern. Dies beeinträchtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden.

Lichtverschmutzung bedeutet überdies Energieverschwendung. Bei der Lichtplanung sind deshalb die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Lichtemissionen zu treffen.

Schlussbestimmungen

- 43. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und den daran angrenzenden Freiraum zu beinhalten. In der ersten Etappe sind der Quartierboulevard sowie der Stadtbahnhaltestellenplatz zu realisieren.*
- 44. Im Rahmen der Entwicklungsphase kann der Gemeinderat zeitlich befristete Abweichungen von den Bebauungsplanbestimmungen bewilligen.*
- 45. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.*
- 46. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.*

Erläuterungen
Ziffer 43

Um zu verhindern, dass einzelne Baubereiche losgelöst von der Umgebung geplant und realisiert werden, müssen Baugesuche über mindestens einen gesamten Baubereich und die angrenzende Umgebung erfolgen. Der Quartierboulevard und der Stadtbahnhaltestellenplatz als tragende Elemente des Gebiets Unterfeld Süd sind im Zuge der ersten Etappe zu realisieren.

Erläuterungen
Ziffer 44

Falls sich während der etappierten Umsetzung des Bauvorhabens sinnvolle Zwischennutzungen ergeben, die nicht den Bebauungsplanbestimmungen entsprechen, kann der Gemeinderat diese vorübergehend bewilligen. Nachbarliche Interessen dürfen dabei nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Erläuterungen
Ziffer 45

Ergänzend zu den Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.
Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Erläuterungen
Ziffer 46

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 wird gemäss § 39 PBG durch die Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüft und von der Stimmbevölkerung festgesetzt. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

5.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd § 36c BO

Für das Gebiet Unterfeld Süd wurde die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd geschaffen. Die Vorschriften sind in § 36c Bauordnung Baar festgehalten und im Zonenplan abgebildet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorschriften in § 36c wie folgt:

Abs. 1

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

Erfüllung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Grundkonzeption gemäss Quartiergestaltungsplan. Dieser definiert die zentralen Aspekte und Qualitätsansprüche im zugrundeliegenden Richtkonzept. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Zweckvorgaben.

Abs. 2

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

Erfüllung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Nutzungsvorgaben.

Abs. 3

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.

Erfüllung im Bebauungsplan

Aufgrund des im Baubereich 4 geplanten Hochhauses wird vorliegend ein ordentlicher Bebauungsplan erlassen.

Abs. 4

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

Erfüllung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hält grundsätzlich die vorgegebenen Baubereiche ein. Eine Ausnahme bildet die östliche Fassade beim Baubereich 3. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass das Erdgeschoss die vorgegebene Baubereichsgrenze gemäss Zonenplan einhalten muss, die Obergeschosse dürfen das Erdgeschoss um 3 m überragen. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine gemeinsame Bauflucht mit dem nördlich liegenden Baubereich 2. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, das dem Zonenplan zugrunde lag. Es ist daher nicht als Abweichung zu werten.

Abs. 5

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.

Erfüllung im Bebauungsplan

Die Vorschriften in Abs. 5 bezüglich Nutzungen und Grundmasse beziehen sich auf die Grundnutzung des Areals. Mit dem Bebauungsplan kann, unter Berücksichtigung von Abs. 8, von diesen Vorgaben abgewichen werden.

Die Vorgaben zu den anrechenbaren Geschossflächen und Verkaufsflächen sowie für die preisgünstigen Wohnungen (lit. a und lit. b) gelten gesamthaft für das ganze Gebiet Unterfeld Süd. Die maximalen anrechenbaren Geschossflächen werden anteilmässig in den einzelnen Bebauungsplänen festgeschrieben. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorschriften. Die Vorgaben bezüglich der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen werden mit der Umsetzung in den Baubereichen 1A, 1B und 2 erfüllt.

Der Bebauungsplan legt für die beiden Baubereiche maximale Höhenkoten fest, die nicht überschritten werden dürfen. Gemessen ab bestehendem Terrain werden damit Gebäudehöhen (Gesamthöhen ohne Brüstung) von 25 m für das Gewerbehaus resp. von 60 m für das Hochhaus ermöglicht. Der Bebauungsplan weicht somit bei der Gesamthöhe des Gewerbegebäudes von den Vorschriften in Abs. 5 lit. c ab (+ 1.5 m).

Für das Hochhaus gelten die Höhenvorgaben gemäss Abs. 6. Die maximale Anzahl Parkplätze richtet sich nach Abs. 6 lit. b.

Abs. 6

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

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

Erfüllung im Bebauungsplan

Das Hochhaus im Baubereich 4 (Hochhaus Süd) hält die minimale und maximale Gesamthöhe von 60 m gemäss Abs. 6 lit. a ein.

Abs. 7

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

Erfüllung im Bebauungsplan

Die vorgeschriebene Fläche des Quartierfreiraums bezieht sich gesamthaft auf die Baubereiche 1A/1B, 3 und 4. Der Quartierfreiraum ist bereits vertraglich gesichert und wird im Bebauungsplan für die Baubereiche 1A/1B mit der geforderten Gesamtfläche bezogen auf die Baubereiche 1A/1B, 3 und 4 festgeschrieben.

Abs. 8

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.

Erfüllung im Bebauungsplan

Die Vorgaben werden im Bebauungsplan berücksichtigt resp. eingehalten.

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd ist behördenverbindlich und bei Bebauungsplänen zu beachten. Die zentralen Aspekte des QGPs fanden unmittelbar Eingang in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd. Die Handlungsanweisungen waren überdies Bestandteil des Projektwettbewerbs für die Baubereiche 3 und 4. Der Bebauungsplan stellt die Grundkonzeption im Sinne des QGPs sicher. Einzelne untergeordnete Abweichungen ergeben sich aufgrund des höheren Detaillierungsgrades des Bebauungsplans sowie aufgrund von Fragen zur Etappierung. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans gelten diese Abweichungen als genehmigt.

Kantonale Vorschriften

Das gesamte Areal Unterfeld Süd befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in der Zone für Verdichtung II. Die Richtplanfestlegung erlaubt es der Gemeinde Baar, eine bauliche Dichte bis zu einer Ausnutzungsziffer von AZ 3.5 festzulegen. Das Richtprojekt weist im Bebauungsplanperimeter eine AZ von rund 2.1 auf.

Abweichung von den Bauvorschriften

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie folgende wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
§ 32 PBG Abs. 2

- a) **besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;**
- b) **besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.**

Vorzüge gegenüber Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 entsteht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit einem Wohnhochhaus und einem Gewerbegebäude, verbunden mit einer hohen Freiraumqualität.

Städtebau und Architektur

Das Richtprojekt setzt die Vorgaben aus dem städtebaulichen Richtkonzept in der Grundkonzeption um, die gewünschten Fassadenfluchten werden eingehalten. Das Richtkonzept wird jedoch auf überraschende Art neu interpretiert, indem das Richtprojekt den Gebäuden mit Ein- und Ausstülpungen eine neue Struktur verleiht. Die unbeheizten Aussenräume auf der Ost- und Westseite des Gewerbehouses gliedern die Fassaden auf qualitätsvolle Weise. Innen und Aussen interagieren ganz direkt mit den Freiräumen, was an diesem ländlichen Ort den Austausch belebt.

Die Fassaden des Wohnhochhauses werden demgegenüber allseitig jeweils mit zwei Erkern gegliedert, was dem Gebäude zu seiner charakteristischen Form verhilft und den Bewohnern eine dreiseitige Aussicht bietet. Die Grundstruktur der Wohnungen ist sehr einfach und klar und die Wohnungen zeichnen sich durch eine grosse Flexibilität in der Einteilung und Ausstattung aus.

Gestaltung der Bauten und Anlagen

Das begleitende Richtprojekt sieht für die beiden Baubereiche eine aufeinander abgestimmte Bebauung vor, die in ihrer architektonischen Gestaltung auf den Ort reagiert. Diese erste Bauetappe bildet mit dem Hochhaus einen städtebaulichen Auftakt ins Quartier mit Vorbildcharakter.

Gestaltung der Freiräume

Das Richtprojekt stellt einen konzeptionell wie auch atmosphärisch äusserst interessanten und gelungenen Auftakt zum Quartier Unterfeld Süd dar. Die Freiräume reagieren auf die vorhandenen Qualitäten vor Ort und weisen eine sehr hohe Nutzungsqualität und -vielfalt für die Bewohnenden und Besuchenden auf. Biodiversität und Regenwassermanagement werden innovativ umgesetzt und gestaltmitbestimmend in das Projekt integriert.

Mit der hauptsächlich unterirdischen Anordnung der Parkplätze wird ein weitestgehend autofreier Aussenraum sichergestellt. Durch das Fuss- und Velowegnetz wird die Durchlässigkeit des Areals sowie eine optimale Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle, die umliegenden Quartiere und die Naherholungsräume sichergestellt. Mit der Pflicht zur Pflanzung von standortgerechten Bäumen werden die ortstypischen Arten gefördert und die hitzeangepasste Umgebungsgestaltung trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Fazit

Die im Bebauungsplan ermöglichten Abweichungen werden durch die oben aufgeführten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise mehr als aufgewogen. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 erfüllt somit die Anforderungen von § 32 PBG.

6 MITWIRKUNG

6.1 Beratung in der Planungskommission

Vorstellung in der Planungskommission und Verabschiedung im Gemeinderat

Der Bebauungsplan wurde am 6. Oktober 2022 in der Planungskommission beraten. Am 15. November 2022 erfolgt die Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion (Amt für Raumplanung) vom 5. Mai 2023 enthält 16 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Metalli in Aussicht gestellt werden.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden den kantonalen Genehmigungsinstanzen zur Vorprüfung eingereicht.

Grundsätzliches/Allgemeines

1. *Das Nutzungsmass für die gewerbliche Nutzung ist vorzugeben.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. In den Bestimmungen wird ein Mindestmass für die gewerblichen Nutzungen vorgeschrieben.

Planungsbericht

2. *Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt (neues Kapitel 7).

Unterirdische Bauten

3. *Die unterirdischen Bauten sind planerisch auszuweisen.*

→ Der Vorbehalt wird dahingehend berücksichtigt, dass im Situationsplan eine Abgrenzungslinie für Untergeschosse definiert wird, welche nicht überschritten werden darf.

Preisgünstige Wohnungen / Wohnraumförderung

4. *Im Planungsbericht ist die Thematik des preisgünstigen Wohnraums abzuhandeln.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Stampfibach und Göblibach-Kanal

5. *Der Planungsbericht ist mit Aussagen zur Spezialbaulinie und zum Gewässerabstand des Stampfibachs zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

6. *In Ziff. 26 BBP-Bestimmungen ist lediglich die Überbauung und die Eigenständigkeit des Kanals, nicht aber eine allfällige Verlegung zu regeln.*

- Der Vorbehalt wird nicht berücksichtigt. In einem separaten Verfahren wird die Spezialbaulinie gemäss dem Kanalverlegungsprojekt angepasst, weshalb die neue Spezialbaulinie im Plan abgebildet und eine optionale Verlegung des Göblikanals in der Bestimmung vorgesehen wird.

Erschliessung

7. *In einem Gutachten oder mindestens im Planungsbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Knoten «Nordstrasse/Stockerstrasse» aufzuzeigen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Parkierung

8. *Die geplante Tiefgarage soll zu einem späteren Zeitpunkt mit der Tiefgarage des «Baubereichs 2» direkt verbunden werden. Gemäss Mobilitätskonzept resultiert damit aus den «Baubereichen 2, 3 und 4» eine Parkplatzanzahl von 308 Parkplätzen. Die Schwelle zur UVP-Pflicht ist dadurch nicht erreicht. Im Planungsbericht ist dies entsprechend abzuhandeln und der Zusammenhang zu den «Baubereichen 1A und 1B» ist aufzuzeigen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Thema wird im Kapitel 4.7 Parkierung abgehandelt.

Velobahn

9. *Die Velobahn ist in der Legende als «Velobahn, kantonal» zu bezeichnen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

10. *Im Bebauungsplan ist ausserhalb der Velobahn ab Stadtbahnhaltestellenplatz in Richtung Norden und Süden der öffentliche Fussweg als verbindlicher Bestandteil aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

11. *Die «Brücke Velobahn» ist als «Brücke Velobahn und Fussweg» zu bezeichnen oder es ist eine separate Brücke für den Fussweg vorzusehen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Brücke wird als «Brücke Velobahn und Fussweg» bezeichnet.

Fusswege

12. *Nördlich des «Baubereichs 3» ist ein öffentlicher Fussweg im Bebauungsplan einzutragen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Flankierende Massnahmen Stadtbahnhaltestellenplatz

13. *Der Zusatz zu Ziff. 34 ist wie folgt anzupassen: «Bei Querungen des Stadtbahnhaltestellenplatzes ist im Baubewilligungsverfahren als Projektbestandteil die ausreichende Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden nachzuweisen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Veloabstellplätze

14. In Ziff. 31 Bst. d BBP-Bestimmung ist die Mindestanzahl von 583 Veloabstellplätzen aufzunehmen.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

15. Es ist in den Bestimmungen festzuhalten, dass im Bereich «Durchker-
nung Tiefgarage für Bäume» keine Einbauten, z.B. für Veloabstell-
plätze, zulässig sind.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmung Ziff. 27 wird
entsprechend ergänzt.

ÖV-Feinverteiler

16. Die Linienführung via Feldstrasse des ÖV-Feinverteilers ist im Pla-
nungsbericht abzuhandeln.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt (Kapitel 7.4. Berücksichtigung
der kantonalen Richtplanung).

6.3 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG kann während der 30-tägigen öffentlichen Auflage
beim Gemeinderat schriftlich Einwendung erhoben werden. Die Be-
rechtigung dazu ist nicht beschränkt.

Zudem ist jedermann im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei
der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der
Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht wer-
den können.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde über den Antrag
des Gemeinderats (Weisung betreffend Bebauungsplan) in Kenntnis
der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der
Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Auflagefrist

gemäss § 47 PBG

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baubereiche 3 und 4 wurde ge-
stützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 9. November 2023 bis
zum 11. Dezember 2023, öffentlich aufgelegt.

Eingegangene Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 3 Schreiben mit insgesamt 7 Ein-
wendungen ein.

Separater Bericht

Über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen gibt der se-
parate «Bericht über die Einwendungen» vom 23. Februar 2024 Aus-
kunft.

Anpassungen im Bebauungsplan
aufgrund Einwendungen

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der berücksichtigten Einwen-
dungen dahingehend angepasst, dass zur Information im Bereich des
Quartierboulevards die Veloabstellplätze ergänzt wurden, die im Zu-
sammenhang mit der zweiten Realisierungsetappe für die Bauberei-
che 1A und 1B erstellt werden.

6.4 Koordination mit Bauungsplan 2. Etappe (Baubereiche 1A und 1B)

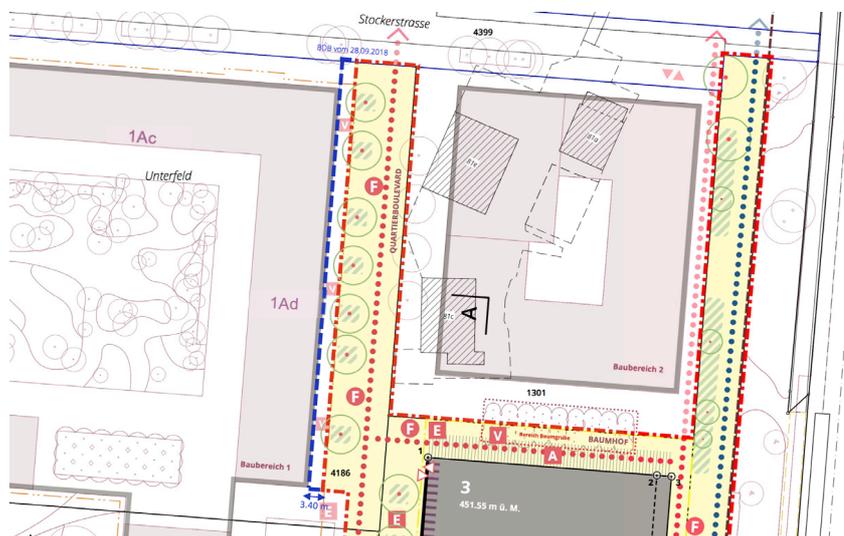
Anpassung Perimeter

Das Richtprojekt für den Bauungsplan der 2. Etappe (Baubereiche 1A und 1B) wurde Ende 2023 nach der öffentlichen Auflage des vorliegenden Bauungsplans erarbeitet. Gemäss diesem Richtprojekt dehnt sich die Tiefgarage beim Baubereich 1Ad dahingehend zum Quartierboulevard aus, dass der Bauungsplanperimeter in diesem Bereich um 3.40 m gegen Osten verbreitert werden musste. Aufgrund dieser Anpassung musste folglich die Perimetergrenze des vorliegenden Bauungsplans für die Baubereiche 3 und 4 in diesem Bereich ebenfalls um 3.40 m nach Osten verschoben werden.

Diese Perimeteranpassung nach der öffentlichen Auflage hat keine Relevanz auf die Inhalte des Bauungsplans.

Ausschnitt Bauungsplan
mit Anpassung Perimeter

-  Perimetergrenze alt
-  Perimeter aktuell
-  UG Abgrenzungslinie
Baubereiche 1A/1B



Gestaltung Quartierboulevard / Lage Entsorgungsstationen

Die Gestaltung des Quartierboulevards sowie die Lage der Entsorgungsstationen wurden mit dem Richtprojekt der 2. Etappe definiert. Entsprechend wurden diese Elemente im vorliegenden Bauungsplan nach der öffentlichen Auflage auf die Inhalte des Richtprojekts zum Bauungsplan für die Baubereiche 1A und 1B abgestimmt. Diese Koordination bleibt ohne Auswirkungen auf die Bauungsplanbestimmungen.

Räumliche Lage oberirdische Parkfelder

Die zulässige Anzahl der oberirdischen Parkfelder wird im Bauungsplan festgelegt. Die räumliche Lage wird jedoch erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt, was in den Bestimmungen präzisiert wird.

Preisgünstiger Wohnraum

Im gesamten Unterfeld Süd müssen gemäss § 36c Abs. 5 BO Baar mindestens 10'000 m² aGF preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert und dauerhaft erhalten werden.

In den Baubereichen 3 und 4 sind keine preisgünstigen Wohnungen geplant. In der 2. Etappe (Baubereiche 1A und 1B) werden insgesamt 8'780 m² aGF Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz realisiert, was rechtlich im Bebauungsplan für die Baubereiche 1A und 1B sichergestellt wird.

Der verbleibende Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen (1'220 m²) muss in der 3. Etappe im Baubereich 2 umgesetzt werden.

7 BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie die Planungen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

7.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Vorgaben Art. 1 und 3 RPG

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}). Zudem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d). Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis e).

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden (Art. 4 lit. a). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. c).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die erste Realisierungs- etappe eines räumlich koordiniert entwickelten Stadtquartiers.

Entsprechend der hohen Standortqualität wird eine gemischte Nutzung mit Arbeits- und Wohnflächen sichergestellt. Mit dem Bebauungsplan werden ideale räumliche Voraussetzungen für einen prosperierenden Standort geschaffen und es wird damit auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnungen reagiert.

Mit der baulichen Dichte wird der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens entsprochen.

Die Neubauten und die Arealgestaltung ordnen sich gut in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur ein. Es werden aufenthaltsfreundliche Freiräume geschaffen. Bestehende Naturwerte wie der Stampfibach bleiben erhalten. Die Bestockung auf der Gemeindegrenze wird als Element mit Bezug zum Lorzenraum gestärkt.

Der Bebauungsplan sichert den Raum für den Ausbau der Bahninfrastruktur und die Realisierung eines Stadtbahnhaltestellenplatzes, was im öffentlichen Interesse ist. Überdies wird die Buserschliessung räumlich gewährleistet. Die Erschliessung des Gebiets wird in hohem Masse auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet. Damit wird eine flächen- und ressourcenschonendes Erschliessungssystem ermöglicht.

Durch die hauptsächlich unterirdische Parkierung kann im Aussenraum ein grosser Anteil an Grünflächen mit vielen Bäumen sichergestellt werden. Ausserdem werden neue Fuss- und Velowege sowie Quartierplätze geschaffen.

Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen sind durch die gute Erschliessung ideal erreichbar. Auf dem Areal werden Büroflächen, Dienstleistungen sowie Güter im Food- und Non-Food-Bereich angeboten, was zu einem attraktiven Quartier beiträgt.

Fazit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG).

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Informationsveranstaltungen

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet Unterfeld Süd wurde in einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der Bevölkerung entwickelt.

Der Bebauungsplan fusst auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2020. Im November 2021 wurden die Siegerprojekte der interessierten Öffentlichkeit präsentiert.

Die Bevölkerung konnte an der Veranstaltung Fragen stellen und sich zu den laufenden Planungen äussern. Damit wurde die Bevölkerung frühzeitig und in geeigneter Weise in das Planungsverfahren miteinbezogen.

Im Rahmen des formellen Auflageverfahrens kann sich die interessierte Bevölkerung zudem einbringen.

Fazit

Die Bevölkerung konnte in hohem Masse an der Neugestaltung des Gebiets Unterfeld Süd mitwirken.

7.3 Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes

Grundlagen für die Erfüllung der raumwirksamen Aufgaben

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte, Inventare und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

Die Bebauungsplanung ist wie folgt von den Sachplänen, Inventaren und Konzepten des Bundes betroffen:

Sachpläne des Bundes

Sachpläne des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS 	Das Bebauungsplangebiet grenzt an die SBB Doppelspur-Strecke Baar-Zug, welche mit einem dritten und vierten Gleis ausgebaut wird (Beschlussdatum 26.1.2022). Es sind ausserdem Anpassungen am Bahnhof Baar Lindenpark vorgesehen. Die SBB wurde vom Bund mit der Erarbeitung des Vorprojekts beauftragt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Interessenlinie der SBB.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant
Militär SPM	Nicht relevant
Übertragungsleitungen SÜL	Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes. Somit nicht relevant.

Inventare des Bundes

Inventare des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
ISOS	Das Bebauungsplangebiet ist nicht im ISOS vermerkt.
BLN	Das Bebauungsplangebiet liegt ausserhalb eines BLN-Gebiets.
IVS	Durch das Bebauungsplangebiet führen keine Wege, die im IVS aufgeführt sind.

Konzepte des Bundes

Konzepte des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Anlagen Gütertransport Schiene	Es befinden sich keine Anlagen für den Schienengüterverkehr im Bereich des Bebauungsplans.
Konzept Windenergie	Das Bebauungsplangebiet liegt in keinem Gebiet mit hohem Windpotenzial.

Fazit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes.

7.4 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Richtplaneinträge

Im Richtplan ist die geplante Abstellanlage der SBB, die kantonale Radstrecke sowie die geplante Buslinie durch das Unterfeld zwischen Baar und Zug eingetragen. Die Bebauungsplanung berücksichtigt diese übergeordneten Richtplanvorgaben.

Richtplantext

Zone für Verdichtung II

Das gesamte Areal Unterfeld Süd befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in der Zone für Verdichtung II. Die Richtplanfestlegung (Richtplantext Kapitel S 5.2.3) erlaubt es der Gemeinde Baar, eine bauliche Dichte bis zu einer Ausnützungsziffer von AZ 3.5 festzulegen. Das Richtprojekt weist im Bebauungsplanperimeter eine AZ von rund 2.1 auf. Diese Ausnützungsziffer ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses. Die vorgesehene Dichte ist dem Ort angemessen.

Busverkehr/Feinverteiler

Gemäss Richtplantext Kapitel V 6.3 überprüft der Kanton zwischen Unterfeld (Baar) und Feldstrasse (Zug), ob eine Bus-Linienführung via Feldstrasse technisch machbar und mit den Zielen zum Feinverteiler (Richtplantext Kapitel V 6.1 und V 6.3) vereinbar ist. Dazu erteilt er dem Kantonsrat im Rahmen der Beschlussfassung zur Kapazitätssteigerung der Nordstrasse (Vorhaben V 3.2 Nr. 8) umfassend Bericht.

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 beinhaltet auf der Nord-Süd-Achse einen Quartierboulevard, der gemäss den Bestimmungen den Anforderungen für einen Busbetrieb entsprechen muss.

Das Lichtraumprofil des Fahrbereichs auf dem Quartierboulevard und die Dimensionierung des Unterbaus sowie die Statik und Gestaltung der Brücke über den Stampfibach werden entsprechend auf eine zukünftige Busverbindung auf der Nord-Süd-Achse ausgelegt.

Fazit

Der Bauungsplan berücksichtigt die kantonalen Richtplanvorgaben.

7.5 Nutzungspotenzial

Nutzungspotenzial

Der Bauungsplan beziehungsweise das Richtprojekt besitzen folgende Nutzungspotenziale:

Nutzungsart	aGF	Potenzial
Wohnen	ca. 11'000 m ²	ca. 200 Personen
Gewerbe	ca. 15'000 m ²	ca. 500 Arbeitsplätze

Beurteilung

Der kantonale Richtplan legt die Ziele eines gemässigten Wachstums fest (G 2.1). Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind für die Gemeinden verbindlich. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden (G 2.2). Die oben abgeschätzten Personenpotenziale des Bauungsplans sind daher nicht an die kantonalen Zielwerte zur Bevölkerungsentwicklung anzurechnen.

Fazit

Der Bauungsplan sichert eine haushälterische Nutzung des Bodens.

7.6 Erfüllung Anforderungen Umweltschutz

Verweis

Bezüglich der Angaben, wie der Bauungsplan den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt, wird auf das Kapitel 2.5 Umwelt verwiesen.

Fazit

Schädliche oder lästige Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen werden vermieden. Die Anforderungen des Umweltrechts werden eingehalten.

8 PLANUNGSABLAUF

Einleitung Bauungsplanung	Der Gemeinderat hat das Bauungsplanverfahren mit Beschluss vom 18. Mai 2021 eingeleitet (§ 4 V PBG). Gegen die Verfahrenseinleitung wurde kein Rechtsmittel ergriffen.
Verabschiedung Richtprojekt	Das Richtprojekt wurde durch den Gemeinderat am 12. Juli 2022 als Grundlage für den Bauungsplan verabschiedet.
Verabschiedung Bauungsplan zuhanden der Vorprüfung	Nach der verwaltungsinternen Vernehmlassung sowie der Beratung in der Planungskommission am 6. Oktober 2022 wurde der Bauungsplan am 15. November 2022 im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen zum Bauungsplan wurden der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung eingereicht.
Bereinigung	Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts wurden die Planungsunterlagen überarbeitet.
1. öffentliche Auflage	Der Gemeinderat verabschiedete den Bauungsplan zuhanden der öffentlichen Auflage (§ 39 Abs. 3 PBG). Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt. An einer Informationsveranstaltung wird der Bevölkerung von Baar zu Beginn der Auflagefrist der Bauungsplan vorgestellt.
Bereinigung von Einwendungen	Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage werden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Die Planungsunterlagen werden aufgrund der berücksichtigten Einwendung bereinigt.
Antrag und Weisung zuhanden der Urnenabstimmung	Die angepassten Unterlagen werden durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
Festsetzung an der Urne	Die Stimmbevölkerung stimmt am 22. September 2024 an der Urne über den Bauungsplan Unterfeld Süd ab.
2. öffentliche Auflage	Der Bauungsplan wird ein zweites Mal für 20 Tage öffentlich aufgelegt (§ 41 Abs. 1 PBG).
Genehmigung	Durch die Genehmigung durch den Kanton wird der Bauungsplan rechtskräftig (§ 42 Abs. 2 PBG).