

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 12. Juli 2022

G.4.6.2

Planung / Bau

Ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baufeld 3 und 4

Zustimmung zum Richtprojekt

A. Ausgangslage

Die Implema Immobilien AG (GS Nrn. 4186 und 4428) sowie die Ina Invest AG (GS Nrn. 4426 und 4427) sind Eigentümer der im Planungsperimeter liegenden Grundstücke. Im Rahmen einer Studie wurde für das mehrheitlich noch unbebaute Gebiet Unterfeld Süd ein städtebauliches Richtkonzept erarbeitet. Dieses wurde im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd (QGP) verankert, der vom Gemeinderat im Juni 2019 festgesetzt wurde. Basierend auf dem QGP wurde das Gebiet Unterfeld Süd in eine Zone mit speziellen Vorschriften umgezont. Dazugehörend wurde auch die neue Bauordnungsbestimmung § 36c erlassen. Mit der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 hat sich die Bevölkerung von Baar deutlich für die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung ausgesprochen.

In mehreren Etappen soll nun das Gebiet Unterfeld Süd durch die jeweiligen Grundeigentümer, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, detailliert beplant werden. In einer ersten Etappe werden die Baufelder 3 und 4 entwickelt. Als zweite Etappe, rund ein Jahr später, soll dann das Baufeld 1 A/B entwickelt werden. Für das Baufeld 2, welches im Besitz der Erbgemeinschaft Stocker ist, bestehen zurzeit noch keine konkreteren Planungsabsichten. Für die erwähnten Etappen sind jeweils separate ordentliche Bebauungspläne vorgesehen.

B. Bisherige Planung

Mit Schreiben vom 10. Februar 2021 ersuchten die Grundeigentümer um Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat leitete mit Beschluss vom 18. Mai 2021 das Verfahren ein und legte im Vorentscheid gemäss §4 Abs. 1 und 2 V PBG den Ablauf, die Finanzierung sowie die Grundsätze der Planung fest.

Für den Erlass eines neuen ordentlichen Bebauungsplans ist ein Wettbewerbsverfahren zwingende Voraussetzung (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG). Auf Basis des QGP, der Nutzungsplanung sowie auf dem verabschiedeten Programm wurde durch die Grundeigentümerschaft ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Am Verfahren nahmen sechs Planerteams teil. Die eingereichten Beiträge wurden durch ein breit abgestütztes Begleitgremium beurteilt, in welchem auch die Gemeinde vertreten war. Da sich die Jury im Programm explizit offengehalten hat, die einzelnen Baufelder sowie den Freiraum separat zu prämiieren, wurde sowohl das Siegerprojekt Architektur «Mandelbrot & Apfelmännchen» von Enzmann Fischer Partner AG als auch das Siegerprojekt Freiraum «of MICE & MEN» von Ort AG für Landschaftsarchitektur auserkoren. Im Anschluss an den Wettbewerb wurden die beiden Siegerprojekte zu einem gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und

architektonischen Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses wurde im Januar 2022 als Bauanfrage bei der Abteilung Planung / Bau eingereicht. Das überarbeitete Richtprojekt soll als Grundlage für den neuen Bebauungsplan dienen.

C. Richtprojekt

Der Perimeter der Überbauung umfasst die GS Nr. 4427 sowie Teile der GS Nrn. 4186, 4426 und 4428. Die Baufelder 3 und 4 sind Teil des Gebietes Unterfeld Süd, welche in einer ersten Etappe entwickelt werden. Sie grenzen im Osten an die Bahnlinie der SBB und im Süden direkt an die Gemeindegrenze zur Stadt Zug. Im Westen verläuft mittig durch das Gebiet Unterfeld Süd eine neue Achse, der sogenannte Boulevard. Dieser soll künftig auch auf Zuger Seite fortgeführt werden können. Auf der anderen Seite dieser Achse liegt das Baufeld 1A und 1B. Nördlich grenzen die Baufelder an das Grundstück (Baufeld 2) der Erbgemeinschaft Stocker. Zudem befindet sich ebenfalls im Norden die Erschliessungstrasse (Stockerstrasse). Der gesamte Perimeter des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 13'000 m².

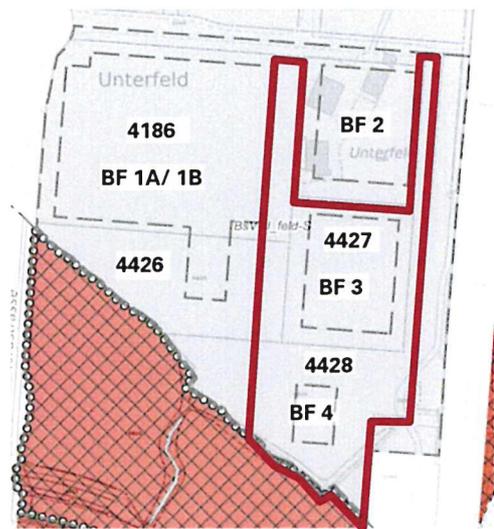


Abbildung 1: Planungsperimeter (rot)

Bebauung

Im Rahmen der vorgelagerten städtebaulichen Studie wurde die bestmögliche Bebauungsstruktur ausgewählt und in den entsprechenden Planungsinstrumenten gesichert. Diese übergeordneten Vorgaben galt es zu berücksichtigen. Weshalb der Projektwettbewerb zu den Baufeldern 3 und 4 sich insbesondere mit der Architektur der Gebäude sowie der Gestaltung der umliegenden Freiräume befasste.

Das Richtprojekt sieht ein Wohnhochhaus sowie ein Gewerbegebäude vor. Das 60 m hohe Wohnhochhaus (Baufeld 4) mit seinen 19. Geschossen markiert den Auftakt des Gebiets Unterfeld direkt an der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark. Es charakterisiert sich durch die rund herum angebrachten Erker, welche die Volumetrie des Gebäudes gliedern und dessen Vertikale betonen. Die Aussenbereiche für die Wohnungen werden als eingezogene Loggien ausgebildet. Es wird eine Bandfassade mit hochwertig wirkenden steinernen Brüstungsbändern vorgeschlagen. Wobei die Materialisierung im Rahmen der Projektierung nochmals überprüft und weiterentwickelt werden wird. Das zweigeschossig in Erscheinung tretende Erdgeschoss mit Arkade sorgt für einen grosszügigen Auftritt zum Platz hin. Der ebenso daran angrenzende Haupteingang schafft damit eine klare Adressierung. Im Erdgeschoss befinden sich an den attraktiven Ecken des Gebäudes Gewerbeflächen, welche zum Platz hin ausgerichtet sind und damit ein hohes Potential für künftige publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen bieten.

Das Gewerbegebäude (Baufeld 3) grenzt sich in seiner Erscheinung deutlich vom Hochhaus ab. Anstatt einem grossen Innenhof werden zur Belichtung der Gewerbeflächen im ersten bis fünften Geschoss zwei aussenliegende Atrien vorgeschlagen. Im Gegensatz zu einer introvertierten Hoflösung beleben diese nach aussen gerichteten und verglasten Atrien mit ihrem Innenleben den öffentlichen Raum. Das Gebäude hüllt sich in eine klassische und regelmässige Vorhangsfassade aus Glas und Aluminium, welche ebenfalls im Rahmen der weiteren Projektierung vertieft werden. Die im Erdgeschoss rund herumlaufende Arkade gibt dem Gebäude einen eigenen Charakter und bietet den Nutzern auf Erdgeschossebene einen Witterungsschutz. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenfalls vom zentralen Stampfplatz aus, wobei sich ein zweiter Eingang auf der Nordseite befindet. Die Anordnung der Erschliessungskerne im Zentrum ermöglichen rundum gut nutzbare Flächen. Gegen Süden zum Platz hin gibt es im Erdgeschoss zudem attraktive Flächen für publikumsintensive Nutzungen.

Bei der Detailplanung werden auch die Dachflächen der beiden Gebäude weiterentwickelt, was dazu führen kann, dass es noch zu Abweichungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Richtprojekt kommen kann.

Umgebung

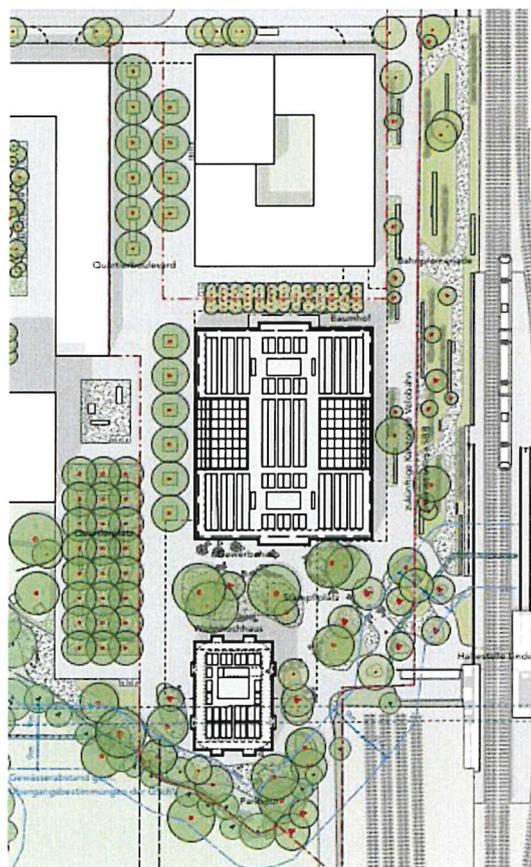


Abbildung 2: Umgebungsplan mit Dachaufsicht

Die schwierige Aufgabe, ein stimmiges Ganzes für die unterschiedlichen Freiraumbereiche zu erstellen, löst das Richtprojekt mit einem robusten, sich wandelnden und adaptiven Grundgerüst. Der Platzbereich (Stampfplatz) vor der Stadtbahnhaltestelle und zwischen den beiden Gebäuden ist als frei überquerbare Fläche mit bewachsenen Schollen aus unterschiedlichen Substraten und mit einer biodiversen Vegetation konzipiert. Punktuell werden grosskronige Bäume gepflanzt, wobei der Wurzelraum in den Untergeschossen berücksichtigt wird. Dieser Bereich verläuft unmittelbar in die temporäre Bahnpromenade mit linearen Vegetationsbändern und punktuell nutzbaren Flächen über. Die künftige kantonale Velobahn sowie ein Fussweg finden in diesem Bereich ebenfalls Platz. So kann ein attraktiver Raum entstehen, welcher bis zum Ausbauschnitt «Übermorgen» der SBB (nach 2040) genutzt werden kann, worin die Erweiterung eines 4. Gleises auf der Westseite der Bahnlinie zwischen Baar und Zug ange-

dacht ist. An der Gemeindegrenze zur Stadt Zug hin wird der bestehende Graben naturnah aufgewertet und mit weiteren Bäumen ergänzt. Die so entstehende «Parkspur» zieht sich auch in der weiteren Etappe bis zur Nordstrasse weiter. Der städtisch ausgestaltete Boulevard mit beidseitigen Baumreihen bildet den Gegenpol zu den ruderalen Flächen und markiert die Mitte des Gebietes. Auf der Nordseite des Gewerbegebäudes ergänzt ein kleiner baumbepflanzter Hof das Freiraumangebot.

Das Projekt antwortet umfassend auf zeitgemässe Fragestellungen wie Stadtklima, Biodiversität, Schaffung einer gemeinsamen Identität und den Umgang mit einer immer wieder wandelnden Ausgangslage entlang der Bahn. Der Freiraum weist zudem eine hohe Nutzungsqualität und -vielfalt auf. Der gesamte Freiraum ist öffentlich zugänglich.

Erschliessung / Entsorgung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt für den MIV über den Kreisel an der Nordstrasse über die Stockerstrasse. Ab dieser führt die Tiefgarageneinfahrt in das künftige Gebäude des Baufelds 2 und schliesst im Untergeschoss an die Tiefgarage des Gewerbegebäudes und das Wohnhochhaus an. In einer ersten Etappe, solange das Baufeld 2 noch nicht überbaut ist, erfolgt die Erschliessung der Tiefgarage über eine provisorische Tiefgaragenrampe nördlich des Gewerbegebäudes. Sobald das Baufeld 2 überbaut ist, muss diese Rampe zurückgebaut und der Hof mit den Bäumen erstellt werden. Die Tiefgarage der beiden Gebäude umfasst insgesamt 202 Parkplätze. Zudem gibt es im gesamten Unterfeld Süd 10 oberirdische Besucherparkplätze für alle Baufelder. Die genaue Lage der oberirdischen Parkplätze wird zusammen mit der Umgebungsgestaltung der weiteren Etappen bestimmt. Für die Parkplätze der ersten Etappe ist es denkbar, diese temporär entlang des Boulevards anzuordnen. Entlang des Bahndamms führt künftig die kantonale Velobahn und ein Fussweg. Diese queren den Stampfplatz in Richtung Süden. Dabei wird durch die bestehende Personenunterführung bei der Stadtbahnhaltestelle auch die Anbindung in Richtung Osten sichergestellt. Die Veloparkierung wird oberirdisch als Aussenabstellplätze im gesamten Freiraum ermöglicht. Das Gewerbegebäude sieht für die Beschäftigten im Erdgeschoss eine grosse Abstellanlage direkt angrenzend an die kantonale Velobahn vor. Im Wohnhochhaus ist sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Untergeschoss eine Veloparkierung angedacht. Insgesamt sind im Perimeter 583 Veloparkplätze zu erstellen.

Durch die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark, welche unmittelbar an das Gebiet angrenzt, ist die Bebauung bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Gemäss kantonalem Richtplan besteht die Möglichkeit, dass das Gebiet an das Netz des Feinverteilers (Bus) angeschlossen wird. Diesbezüglich führt der Kanton aktuell eine Richtplanstudie durch. Die Anbindung des Fussverkehrs in die benachbarten Gebiete erfolgt insbesondere über den zentralen Boulevard. Eine künftige Verlängerung dieses Boulevards in Richtung der Stadt Zug wird durch das Richtprojekt offengehalten, kann jedoch erst im Rahmen der Planungen auf dem Gebiet der Stadt Zug angegangen werden.

Die Anlieferung für die beiden Gebäude erfolgt über den zentralen Boulevard. Für das Gewerbegebäude ist im nördlichen Bereich beim Baumhof ein Bereich für die

Anlieferung vorgesehen. Bezüglich der Entsorgung wird ein gesamtheitliches Konzept mit Unterflurcontainer für das gesamte Unterfeld Süd angestrebt.

Nutzung

Im QGP und der Bauordnungsbestimmung § 36c wurde die maximal mögliche Fläche für die Wohnnutzung festgehalten. Dies aufgrund der Abstimmung mit der Schulraumplanung der Gemeinde Baar. Die Gewerbeflächen wurden nicht gedeckelt und können im Rahmen von Bebauungsplänen erhöht werden. Zudem ist es grundsätzlich möglich, in Beachtung der im QGP und der Nutzungsplanung festgeschriebenen Maximalflächen, die Nutzungsanteile zwischen den einzelnen Baufeldern abzutauschen.

Das Richtprojekt für das Wohnhochhaus sieht insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 11'052 m² vor. Die ersten beiden Geschosse (EG und 1.OG) müssen zudem gewerblich genutzt werden. Dies entspricht einer aGF von 986 m². Im Gewerbegebäude sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen vorgesehen, was eine aGF von 14'090 m² ergibt. Das gesamte Richtprojekt sieht eine anrechenbare Geschossfläche von 26'128 m² vor. Im Erdgeschoss des Wohnhochhauses sowie auf der Südseite des Gewerbegebäudes sind zudem publikumsorientierte Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Einkaufen oder ähnliches vorgesehen.

D. Empfehlungen Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat das gesamte Verfahren bis zum Richtprojekt begleitet. Die Anliegen aus der internen Vernehmlassung sind in die Planung eingeflossen. Das Projekt wurde zudem intensiv mit den Bauberatern der Gemeinde Baar besprochen, welche zudem auch bereits im vorgängigen Wettbewerbsverfahren dabei waren. Dem Kanton Zug wurde das Richtprojekt als Bauanfrage zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldungen des Kantons wurden bei der Überarbeitung des Projekts berücksichtigt. Das Richtprojekt weist die gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz geforderten wesentlichen Vorzüge auf, um mit einem ordentlichen Bebauungsplan Abweichungen von der Regelbauweise zu ermöglichen. Die geplante Überbauung verfügt über eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Zudem ordnet sich diese städtebaulich besonders gut in das Siedlungsbild ein. Aus diesen Gründen beantragt die Abteilung Planung / Bau dem Gemeinderat, dem Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans zuzustimmen.

E. Beratung Planungskommission

An der Planungskommissionssitzung vom 19. Mai 2022 wurde das Richtprojekt durch Andreas Jäger (Implenia AG), Martin Bucher (Enzmann Fischer Partner Architekten), Florian Seibold (Ort für Landschaftsarchitektur) sowie Guido Gisler (Team Verkehr) vorgestellt und die dazu gestellten Fragen wurden beantwortet. In der Beratung zeigte sich, dass die geplante Überbauung die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung grundsätzlich erfüllt und es sich um ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt handelt.

Die Mitglieder der Planungskommission haben das Richtprojekt einstimmig zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Dem Richtprojekt vom 5. Mai 2022 wird gemäss Berichterstattung zugestimmt und es kann als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan "Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4" dienen.
2. Mitteilung an:
 - Implenia Schweiz AG, Andreas Jäger, Dorfstrasse 38, 6340 Baar
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Mitglieder der Planungskommission
 - Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident



i.v. Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 13. JULI 2022