

# Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 15. November 2022

## G.4.6.2

### Planung / Bau

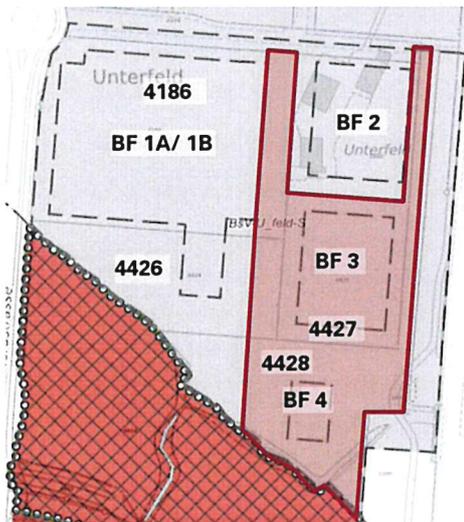
### Ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4

### Verabschiedung für die Kantonale Vorprüfung

#### A. Ausgangslage

Im Jahr 2021 führte die Implenia AG und die Ina Invest AG über das Grundstück GS Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428 ein Wettbewerbsverfahren durch. Mittlerweile wurde das GS Nr. 4428 an die Estella AG veräussert. Mit dem erwähnten Wettbewerbsverfahren wurde für eine erste Etappe im Gebiet Unterfeld Süd die zukünftige bauliche Entwicklung geklärt. Als Siegerprojekt Architektur ging jenes der Enzmann Fischer Partner AG hervor und als Siegerprojekt Freiraum jenes von Ort AG für Landschaftsarchitektur. Die Umsetzung des Projekts erfordert die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans. Mit Vorentscheid des Gemeinderates vom 18. Mai 2021 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Siegerprojekte wurden weiter zu einem Richtprojekt entwickelt, welchem am 19. Mai 2022 durch die Planungskommission und am 12. Juli 2021 durch den Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt wurde.

#### B. Ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4



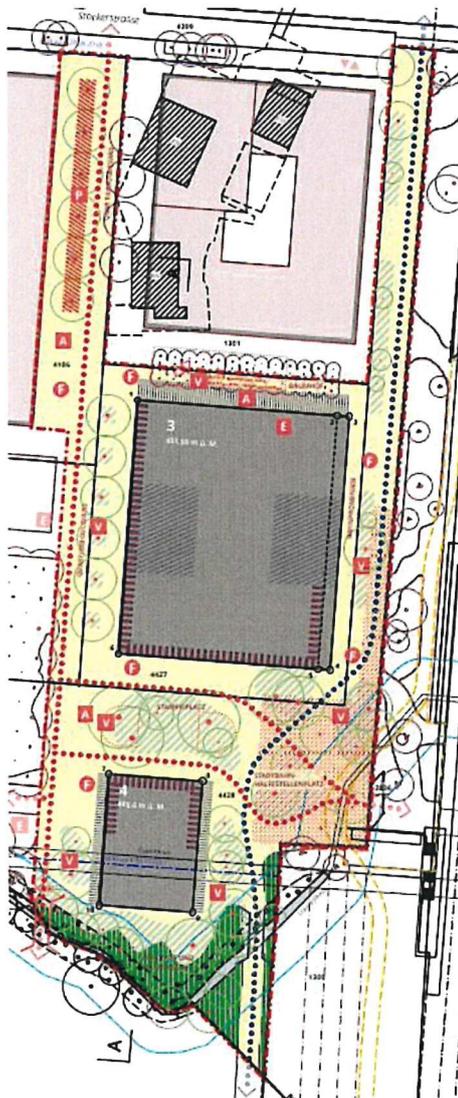
Geltungsbereich ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 (rot)

Das Planungsareal befindet sich im Süden von Baar, unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadt Zug. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück GS Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428. Der Geltungsbereich ist im Zonenplan der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (§ 36c BO) zugeteilt. Der Perimeter umfasst eine Fläche von rund 13'000 m<sup>2</sup>. Die spezielle Abgrenzung des Planungsperimeters ergibt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Erschliessungssituation ab der übergeordneten Stockerstrasse.

#### Bestandteile

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan und den Bestimmungen zusammen. Der dazugehörige Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist unverbindlich und hat nur erläuternden Charakter.

## Bauten und Anlagen



Situationsplan Baubereiche 3 und 4

Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans für die Beurteilung von Baugesuchen als wegleitend deklariert. Im Bebauungsplan werden zwei Baubereiche definiert. Diese gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung und PBG sowie den im Zonenplan eingetragenen Baubereichen vor. Entlang des Quartierboulevards werden auf der Westseite der Baubereiche Zwangsbaufuchten festgelegt. Beim Baubereich 4 darf diese Flucht durch vorspringende Gebäudeteile überragt werden. Im Baubereich 3 wird zudem eine Erdgeschosslinie sowie in den Obergeschossen zwei Bereiche für Wintergärten mit einer Mindestfläche von je 250 m<sup>2</sup> ausgetrennt. Die pro Baubereich zulässige Gesamthöhe wird im Plan festgelegt. Ausserhalb der Baubereiche dürfen lediglich unterirdische Bauten und einzelne gut gestaltete Kleinbauten (z.B. gedeckte Veloabstellplätze) erstellt werden. Im Baubereich 3 sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im Baubereich 4 muss mindestens das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss gewerblich genutzt sein. In den weiteren Geschossen sind Wohnnutzungen möglich, wobei die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf 11'100 m<sup>2</sup> fixiert wird. In den Erdgeschossen werden Bereiche für publikumsorientierte Nutzungen festgeschrieben.

## Freiraum

Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen der mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen, der Erschliessungsflächen und der ökologisch gestalteten Flächen schematisch festgelegt. Die im Plan bezeichneten Freiraumelemente sind öffentlich zugänglich und haben dem Prinzip der klimaangepassten Freiraumgestaltung zu entsprechen (Versickerung, Beschattung etc.).

Der jeweilige anzustrebende Charakter der Freiraumelemente ist in den Bestimmungen festgelegt. Die Bepflanzung des Aussenraums hat mit standortgerechten und alterungsfähigen Bäumen zu erfolgen, welche im Plan schematisch dargestellt sind. Für die Bäume auf dem Lindenplatz ist eine Durchkernung der Tiefgaragen vorgegeben.

### **Erschliessung**

Bis die definitive Zufahrt ab der Stockerstrasse erstellt ist, darf die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über den Quartierboulevard über eine provisorische Tiefgaragenrampe erfolgen. Anschliessend hat die Erschliessung über die Tiefgaragenzufahrt ab der Stockerstrasse via dem Baubereich auf GS Nr. 1301 zu erfolgen. Der Quartierboulevard hat den Anforderungen für einen späteren Busbetrieb zu genügen. In der Fortsetzung in Richtung der Stadt Zug kann eine Brücke über den Stampfibach erstellt werden. Für den motorisierten Individualverkehr ist jedoch an dieser Stelle die Durchfahrt zu sperren. Im Bebauungsplanperimeter sind max. 202 Parkplätze zulässig, welcher in der Tiefgarage angeordnet werden. Zusätzlich sind an bezeichneter Stelle max. 6 oberirdische Abstellplätze möglich. Das Areal soll eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr aufweisen, was mit Dienstbarkeiten zu sichern ist. An bezeichneter Lage entlang der Bahnlinie ist eine kantonale Velobahn zu gewährleisten. Die Lagen der Anlieferung, Entsorgungsstellen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Plan schematisch bezeichnet.

### **C. Beurteilung Abteilung Planung / Bau**

Die Abteilung Planung / Bau hat die Planarbeiten intensiv begleitet. Die Anliegen aus der gemeindeinternen Vernehmlassung wurden in den Unterlagen berücksichtigt und umgesetzt. Die vom Richtprojekt erfüllten wesentlichen Vorzüge gemäss §32 PBG werden im ordentlichen Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Abteilung Planung / Bau beantragt dem Gemeinderat den Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereich 3 und 4 zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

### **D. Beurteilung Planungskommission**

An der Sitzung der Planungskommission vom 6. Oktober 2022 wurde dem Bebauungsplan einstimmig zuhanden des Gemeinderates und zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung zugestimmt.

### **E. Planungsunterlagen**

Folgende verbindliche Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet:

- -Bebauungsplan Unterfeld Süd- Baubereich 3 und 4, Massstab 1:500 vom 19. September 2022
- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. September 2022

Zudem werden weitere, orientierende Unterlagen dem Kanton eingereicht.

## F. Weiteres Vorgehen

Falls im Rahmen der Vorprüfung wesentliche Vorbehalte geäussert werden, wird der Bebauungsplan in diesem Sinne überprüft und ggf. angepasst. Anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen. Nach Bearbeitung allfälliger Einwendungen wird der Bebauungsplan durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

## Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 wird zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Baudirektion wird ersucht, die Vorprüfung vorzunehmen.
3. Mitteilung an (mit allen Beilagen):
  - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug (verbindliche Beilagen 6-fach, mit der Bitte um Retournierung von drei unterzeichneten Exemplaren, orientierende Beilagen 1-fach)

Mitteilung an (ohne Beilagen):

- Implenia Schweiz AG, Andreas Jäger, Dorfstrasse 38, 6340 Baar
- Ina Invest AG, Thurgauerstrasse 101a, 8152 Glattpark
- Estella Invest AG, Chamerstrasse 18, 6300 Zug
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Planung / Bau (A)

Verbindliche Beilagen:

- Bebauungsplan Unterfeld Süd- Baubereich 3 und 4, Massstab 1:500 vom 19. September 2022

Orientierende Beilagen:

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. September 2022
- Richtprojekt Städtebau / Architektur und Umgebung vom 5. Mai 2022
- Lärmschutznachweise vom 21. Januar 2021
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 27. September 2022
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 21. Juni 2022

## Gemeinderat Baar

Walter Lipp  
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi  
Gemeindeschreiberin

Versand: 23. NOV. 2022