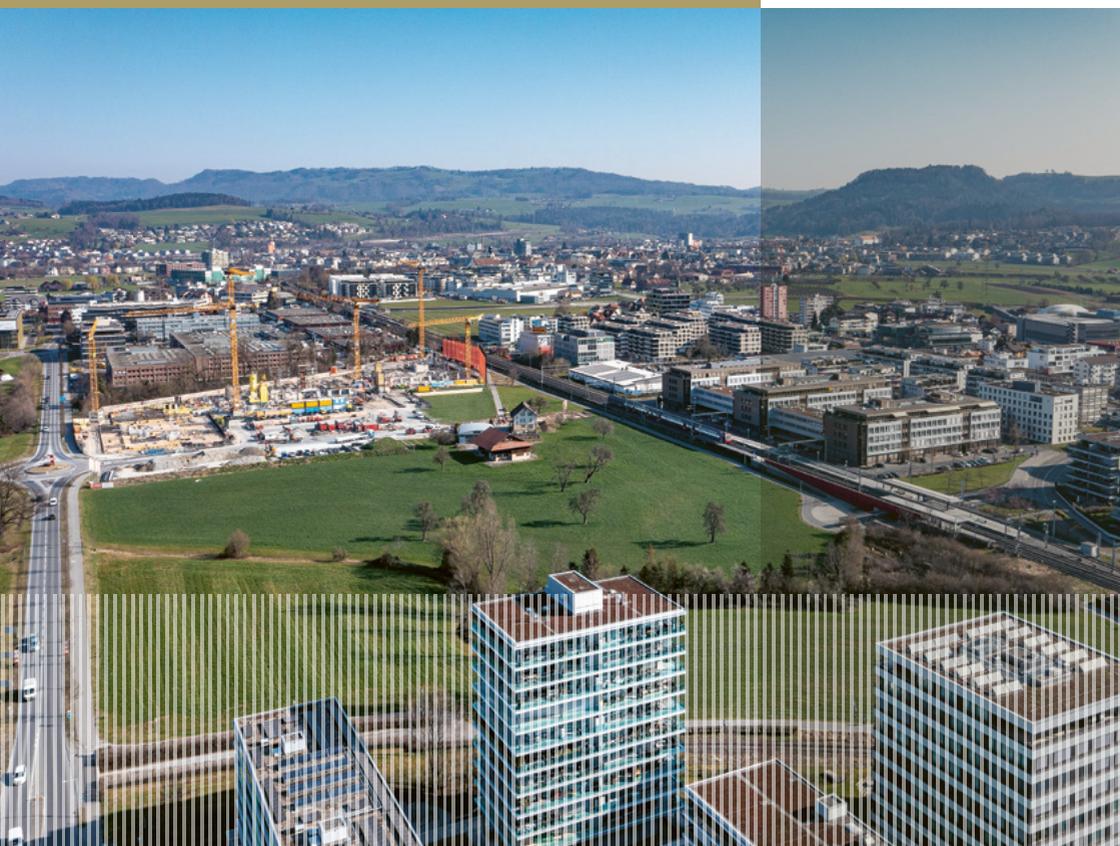


GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 22. September 2024
**Bebauungsplan Unterfeld Süd –
Baubereiche 3 und 4**



Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

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

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

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

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie den Stimmzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Titelbild

Das Gebiet Unterfeld Süd
(Bild: Andreas Busslinger)

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 22. September 2024 stimmen Sie über den ordentlichen Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 ab. Der Gemeinderat freut sich, dass Sie Ihr Stimmrecht wahrnehmen, und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

Im Gebiet Unterfeld Süd entsteht ein neuer Ortsteil mit rund 400 Wohnungen und rund 1'000 Arbeitsplätzen. Im Jahr 2020 haben die Baarer Stimmberechtigten der erforderlichen «Teilrevision Bauordnung und Zonenplan Unterfeld Süd» klar zugestimmt. Jetzt liegt der Bebauungsplan für die erste von insgesamt drei Planungsetappen zur Abstimmung vor.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke beabsichtigen mit der Gebietsplanung die Schaffung eines neuen, vielfältigen sowie belebten Quartiers. Bestandteile des Projekts sind eine qualitätsvolle Neubebauung,

ein attraktiver Nutzungsmix sowie ein vielfältiges Freiraumkonzept. In dieser ersten Etappe (Baubereiche 3 und 4) sind ein Wohnhochhaus und ein Gewerbegebäude geplant, die sich bezüglich Volumen, Ausrichtung und Ausgestaltung an die übergeordneten Vorgaben der Bauordnung, des Zonenplans und des Quartiergestaltungsplans halten.

Es entstehen qualitative Plätze, Grünräume sowie ein engmaschiges Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Neben Arbeitsnutzungen wird es auch dringend benötigten Wohnraum geben. In der zweiten Etappe der Überbauung Unterfeld Süd, die sich zurzeit ebenfalls in Erarbeitung befindet, sind auch rund 8'800m² preisgünstige Wohnungen geplant. Die restlichen rund 1'200m² von insgesamt mindestens 10'000m² preisgünstigem Wohnraum werden in der letzten Etappe realisiert.

Für die Umsetzung der ersten Projektetappe ist nun die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Bebauungs-

plan erforderlich. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Projekt eine einmalige Chance zur Neubebauung bietet und es sich städtebaulich sowie freiräumlich um ein hochstehendes Vorhaben handelt. Die Schulraumplanung ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgestimmt. Der Gemeinderat empfiehlt daher der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen.

Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar (www.baar.ch/unterfeld) aufgeschaltet.



Öffentliche Information

Die Grundeigentümerschaft, die Fachplaner und die Abteilung Planung / Baustellen stellen die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 sowie die dazugehörigen Planungsmittel am **Montag, 2. September 2024, 19.00 Uhr** im Gemeindesaal vor. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, Fragen zum Projekt und zum Bebauungsplan zu stellen. Im Anschluss wird ein Apéro offeriert.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	06	4. Baulinienplan Göblikanal	33
1. Ausgangslage	08	5. Kantonale Vorprüfung	34
1.1 Einleitung	08	6. Öffentliche Auflage	34
1.2 Planungsgrundlagen	08	6.1 Einwendung Pro Velo Zug	34
1.3 Planungsablauf	10	7. Stellungnahme der Kommissionen	37
2. Projektbeschreibung	12	7.1 Planungskommission	37
2.1 Bebauung	12	7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	37
2.2 Nutzung	15	8. Fazit und Antrag des Gemeinderates	38
2.3 Freiräume	17	Abstimmungsfrage	39
2.4 Erschliessung	18		
2.5 Umwelt	20		
3. Bebauungsplanung	20		
3.1 Bebauungsplan	20		
3.2 Bestimmungen	24		

Das Wichtigste in Kürze

Für das noch unbebaute Gebiet an der Gemeindegrenze von Baar und Zug läuft seit mehreren Jahren ein Planungsprozess. Im Jahr 2017 wurde der gemeindeübergreifende Bebauungsplan für das Gebiet Schleife Zug / Unterfeld Süd Baar knapp abgelehnt. Anschliessend startete die Gemeinde Baar zusammen mit den Grundeigentümerschaften die Planung des Gebiets Unterfeld Süd auf Baarer Gemeindegebiet neu. Als Erstes wurden eine städtebauliche Studie erarbeitet und ein entsprechender Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd festgesetzt. In einem nächsten Schritt wurden der Zonenplan und die Bauordnung teilrevidiert, womit die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert wurden. Im Jahr 2021 wurde für die erste Etappe (Baubereiche 3 und 4) ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das daraus ausgewählte Siegerprojekt wurde anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft, welches die Basis für den nun vorliegenden Bebauungsplan bildet. Der

Gemeinderat, die Verwaltung, kantonale Amtsstellen sowie etliche Fachplaner waren am mehrjährigen Prozess beteiligt.

Die Grundeigentümerschaften haben mit den beiden Baarer Wohnbaugenossenschaften «WBG Familie Baar» und «Liberale Baugenossenschaft Baar» bereits Verträge ausgearbeitet, um die Erstellung und Vermietung von preisgünstigem Wohnraum gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz (WFG) sicherzustellen. Die unterschriebenen Vorverträge liegen bereits vor.

Verschiedene Gewerbe- und Wohnangebote machen das Gebiet zu einem durchmischten und lebendigen Quartier, ohne das Dorfzentrum zu konkurrenzieren. Die Parkierung wird neu unterirdisch angeordnet. Das Quartier ist somit oberirdisch nahezu autofrei. Das Areal ist bestens ans Strassen-, Fuss- und Velowegnetz angebunden, hat eine direkt angrenzende Stadtbahnhaltestelle und es gibt ein breites Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Die wesentlichen Vorteile des Projekts Unterfeld Süd lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Das Gebiet wird zu einem durchmischten und öffentlich zugänglichen Quartier mit vielfältigen Nutzungen und Freiräumen.
- Es wird ein breites Angebot an dringend benötigtem Wohnraum geschaffen. In der zweiten und dritten Bauetappe werden ausserdem neben konventionellen Wohnungen mindestens 10'000 m² preisgünstiger Wohnraum entstehen.
- Qualitätsvolle Neubauten geben dem neuen Quartier einen eigenen Charakter und setzen neue Massstäbe.
- Es entstehen qualitativ hochwertige, vielseitige Aussenräume mit Plätzen, einem zentralen Boulevard und begrünten Freiräumen, die mit einer grossen Anzahl Bäume ergänzt werden.
- Das Areal ist bestens erschlossen und es wird eine nachhaltige sowie quartierverträgliche Mobilität gesichert. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch.

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Gebiet Unterfeld Süd nimmt stadträumlich eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen der Gemeinde Baar und der Stadt Zug wahr. Durch die Bebauung der Gebiete Unterfeld (Baar) und Schleife (Zug) werden die beiden Gemeinden auf der Westseite der Bahnlinie zusammenwachsen. Mit der Arealentwicklung im Gebiet Unterfeld Süd wird das Ziel verfolgt, ein ausgewogenes und durchmischtes sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und des lokalen Gewerbes zugeschnittenes Quartier zu schaffen.

1.2 Planungsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 gilt es verschiedene Planungsgrundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten werden auf den Folgeseiten vorgestellt.

Übergeordnete Grundlagen

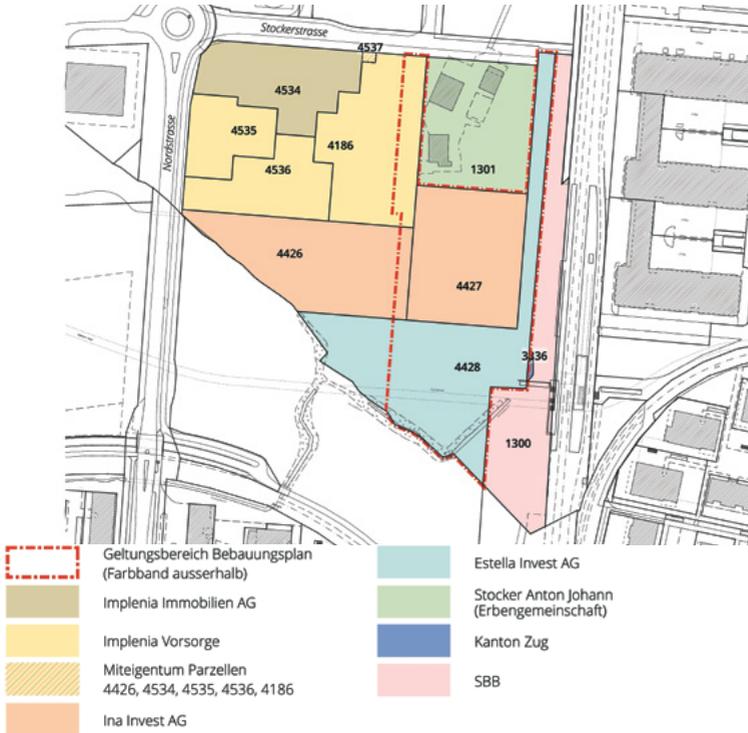
Der kantonale Richtplan bezeichnet das Gebiet als Verdichtungsgebiet II. Zudem sind die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark und die geplante Abstellanlage der SBB eingetragen. Zum Bahnhof Lindenpark führt von

Osten her eine kantonale Radstrecke. Weiter ist die geplante Buslinie durch das Unterfeld zwischen Baar und Zug eingetragen.

Kommunale Grundlagen

In den kommunalen Richtplänen ist die neue Erschliessung des Gebiets Unterfeld durch den Anschluss ab der Nordzufahrt eingetragen. Überdies ist das Unterfeld Süd als mögliches Gebiet für autofreies/autoarmes Wohnen und Arbeiten bezeichnet. Längs der östlichen Perimetergrenze an der Bahnlinie entlang führt ein kommunaler Spazierweg. Weiter sind eine Fussgänger Verbindung und eine Radstrecke quer durch den südlichen Bereich des Unterfelds eingetragen.

Das Areal ist heute der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BSV) Unterfeld Süd zugeteilt. 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 der Bauordnung Baar festgelegt. Zudem besteht über das gesamte Areal ein Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2019.



Übersichtsplan Unterfeld Süd mit Grundstücksnummern

Weitere Grundlagen

Der Planungsperimeter ist von der Spezialbaulinie des Göblikanals betroffen. Aufgrund der angedachten Verschiebung des Kanals muss die kantonale Gewässerbaulinie revidiert werden.

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 gilt gemäss Übergangsbestimmung ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. Diese Vorgaben wurden beim vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

1.3 Planungsablauf

Phase A: Städtebauliche Studie

Klärung der städtebaulichen und freiräumlichen Fragen. Klärung der räumlichen Schnittstellen zwischen den Arealen auf Baarer und Zuger Boden (Koordination).

Phase B: Quartiergestaltungsplan

Verankerung der städtebaulichen Grundsätze, Sicherstellung der Koordination zwischen den Arealen auf Baarer und Zuger Boden in einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan.

Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung

Grundeigentümergebundene Verankerung der Ziele und Grundmasse im Zonenplan und in der Bauordnung. Festgesetzt durch die Stimmbewölkerung an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020.

Phase D: Baufeldbezogene Detailplanung (Gegenstand der Abstimmung)

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

Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Studie (Phase A) wurde 2018, nach der Ablehnung des gemeindeübergreifenden Bebauungsplans durch die Bevölkerung, eine solide städtebauliche Grundkonzeption erlangt. Zusammen mit den Grundeigentümern, der Gemeinde, dem Kanton sowie weiteren Expertinnen und Experten wurden die Ziele und Rahmenbedingungen für das Unterfeld Süd definiert. Die gewonnenen Ergebnisse wurden in einem breit abgestützten Reflexionsgremium mit unterschiedlichen Vertretungen aus der Bevölkerung beraten. Somit konnte eine mehrheitsfähige städtebauliche Grundkonzeption erarbeitet werden.

In einem nächsten Schritt (Phase B) wurde die städtebauliche Konzeption in den behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd überführt. Dieser legt auf Richtplanstufe die Grundsätze der Quartierentwicklung fest und bildet das Bindeglied zwischen der erarbeiteten städtebaulichen Grundkonzeption und der grundeigentümerverbindlichen Nutzungs- respektive Sondernutzungsplanung. Der Quartiergestaltungsplan wurde am 25. Juni 2019 durch den Gemeinderat festgesetzt.

Gestützt auf die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan wurde das Gebiet in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd umgezont (Phase C). Die zentralen Aspekte des Quartiergestaltungsplans flossen in die Bauordnung und den Zonenplan ein, womit die Festlegungen für die Grundeigentümer verbindlich wurden. Die Stimmbewölkerung hat die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von knapp 65 Prozent deutlich angenommen.

Basierend auf diesen Grundlagen führten die Grundeigentümer 2021 in Absprache mit der Gemeinde ein Wettbewerbsverfahren durch. Im Verfahren erarbeiteten sechs qualifizierte Architekturbüros, jeweils unter Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros, Projekte zur Arealentwicklung. Das Beurteilungsgremium wählte die Entwürfe von Enzmann Fischer Partner AG, Zürich, und das Freiraumprojekt von ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich, einstimmig als Siegerprojekte aus. Im Wettbewerbsgremium nahmen die Eigentümer, Fach- und Sachjuroren sowie Vertreterinnen und Vertreter

der Gemeinde Einsitz. Im November 2021 wurde das Siegerprojekt der interessierten Bevölkerung präsentiert.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten zu einem Richtprojekt vertieft und präzisiert. Das Richtprojekt wurde anschliessend von den Amtsstellen der Gemeinde und vom Kanton geprüft. Der Gemeinderat verabschiedete am 12. Juli 2022 das Richtprojekt als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Vorentscheid des Gemeinderates am 18. Mai 2021 formell gestartet. Die Planungsmittel wurden auf Basis des Richtprojekts und weiterer Grundlagen durch das Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, erstellt. Nach gemeindeinterner Prüfung reichte der Gemeinderat am 15. November 2022 die Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung ein. Aufgrund der Rückmeldungen des Kantons wurden die Unterlagen bereinigt und vom 9. November bis 11. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Zu Beginn

der Auflagefrist wurde die Bevölkerung an einer öffentlichen Veranstaltung informiert. Die eingegangenen Einwendungen wurden von der Gemeinde ausgewertet und die Planungsmittel aufgrund der berücksichtigten Einwendungen bereinigt.

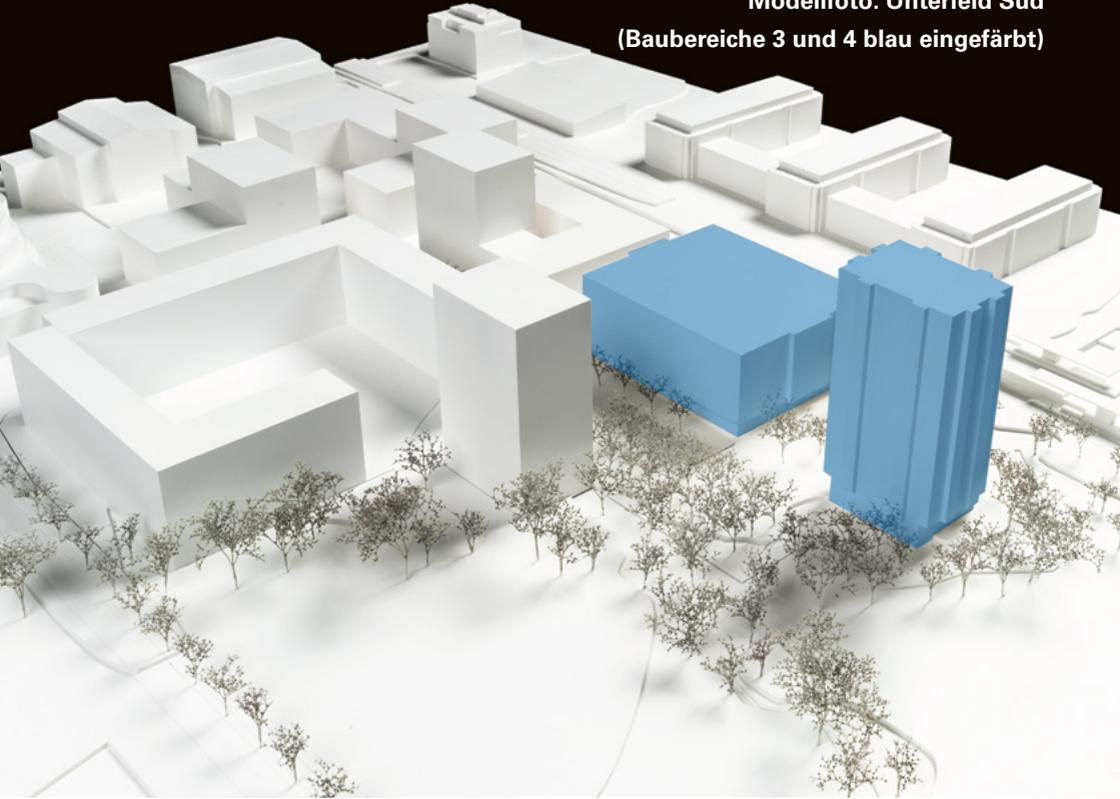
2. Projektbeschreibung

Das Richtprojekt bildet die Basis für die Inhalte sowie die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Es ist als konzeptionelle sowie qualitative Richtlinie zu verstehen und ist nicht mit einem Bauprojekt gleichzusetzen. Es weist bezüglich Detaillierungsgrad die nötige Tiefe auf, um die wesentlichen Vorzüge aufzuzeigen und um das Grundkonzept im Bebauungsplan zu sichern. Auf Stufe Baugesuch sind Architektur, Grundrisse, Fassaden, Materialisierung, Farbgebung, Pflanzungen usw. weiter zu vertiefen.

2.1 Bebauung

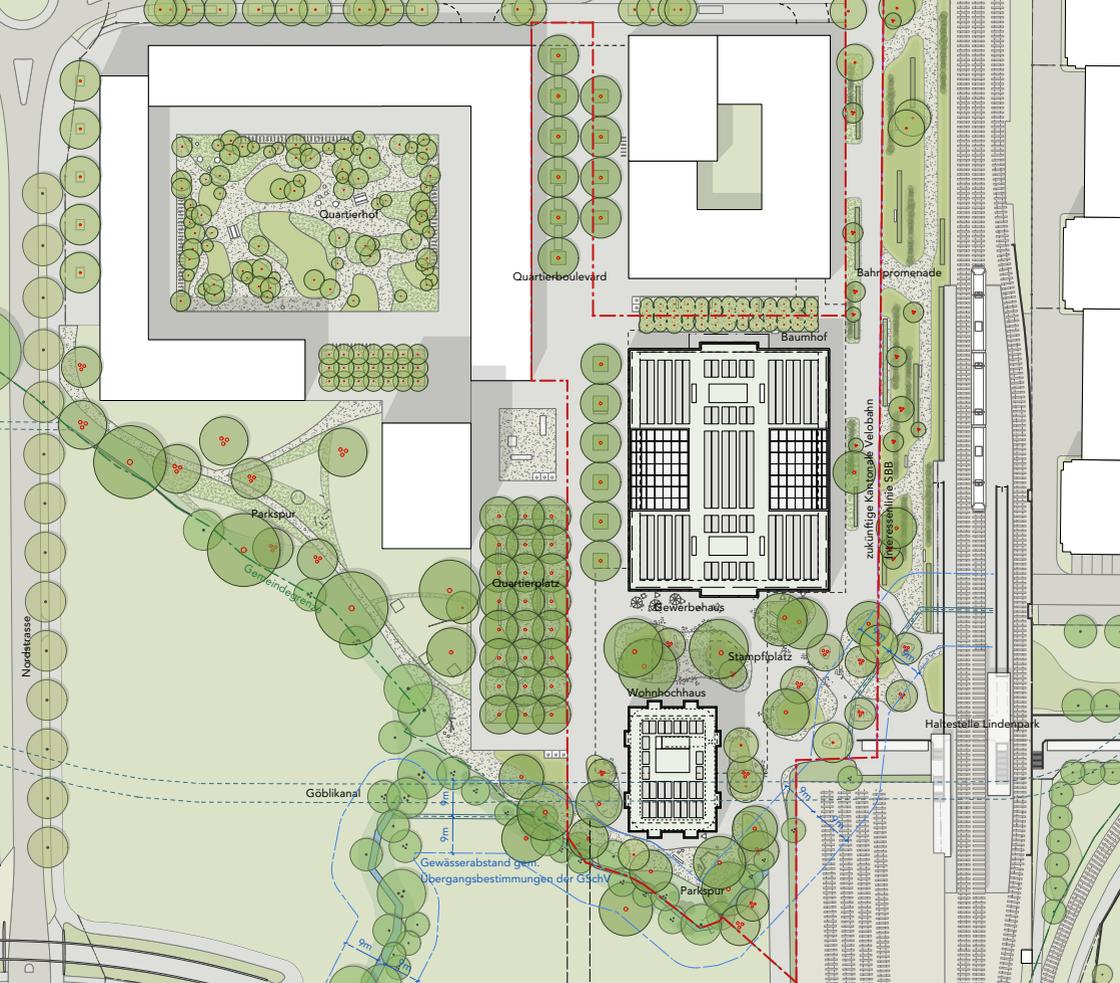
Der neuen Überbauung im Unterfeld Süd liegt ein differenziertes städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Baukörpern zugrunde. Die Ausrichtung, die Massstäblichkeit und die Gebäudehöhen werden im Grundsatz von den umliegenden Gebieten aufgenommen. Entlang des

**Modellfoto: Unterfeld Süd
(Baubereiche 3 und 4 blau eingefärbt)**



neuen Boulevards bilden drei Hochhäuser die Akzente dieses Konzepts. Dabei schaffen die Hochhäuser einen räumlichen Bezug zum neuen Boulevard und zur Stadtbahnhaltestelle, wobei sie in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Durch die Hochhäuser wird die vom kantonalen Richtplan verlangte bauliche Dichte erreicht, gleichzeitig

entstehen verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Charakteren sowie neue Aussenräume in Form von Plätzen, Grün- und Strassenräumen. Es soll ein belebtes Quartier geschaffen werden, das diesem Ort mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität gerecht wird.



Übersichtsplan Unterfeld Süd, Bebauung und Freiräume (Perimeter Baubereiche 3 mit dem Gewerbehaus und 4 mit dem Wohnhochhaus, Stand Richtprojekt)

In einer ersten Etappe werden das Wohnhochhaus an der Stadtbahnhaltestelle und das angrenzende Gewerbegebäude entwickelt. Das 60m hohe Wohnhochhaus (Baufeld resp. Baubereich 4) mit seinen 19 Geschossen markiert den Auftakt des Gebiets Unterfeld direkt an der

Stadtbahnhaltestelle Lindenpark. Es charakterisiert sich durch die rundherum angebrachten Erker, welche die Volumetrie des Gebäudes gliedern und dessen Vertikale betonen. 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, die zum Platz hin ausgerichtet sind und damit ein hohes Potenzial für künftige publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen bieten. Das Gewerbegebäude (Baufeld resp. Baubereich 3) grenzt sich in seiner Erscheinung deutlich vom Hochhaus ab. Anstatt eines grossen Innenhofs wird zur Belichtung der Gewerbeflächen im ersten bis fünften Geschoss an beiden Längsseiten je ein offener oder witterungsgeschützter Aussenraum vorgeschlagen. Im Gegensatz zu einer introvertierten Hoflösung beleben diese nach aussen gerichteten Freiräume den öffentlichen Raum. Die im Erdgeschoss umlaufende Arkade gibt dem Gebäude einen eigenen Charakter und bietet den Nutzenden auf Erdgeschossebene einen Witterungsschutz. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenfalls vom zentralen Platz an der Stadtbahnhaltestelle aus. Die Anordnung der Erschliessungskerne im Zentrum ermöglicht rundum gut nutzbare Flächen. Gegen Süden zum Platz

hin gibt es im Erdgeschoss zudem attraktive Flächen für publikumsintensive Nutzungen.

Das Richtprojekt sieht für die Baubereiche 3 und 4 eine anrechenbare Geschossfläche von rund 26'000m² vor.

2.2 Nutzung

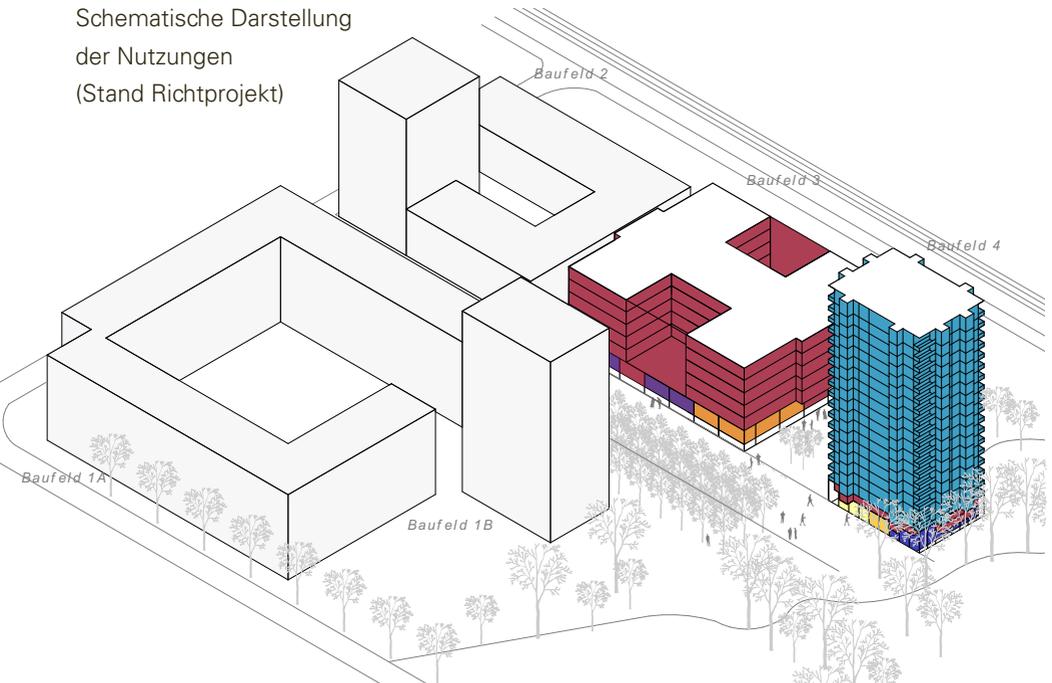
Das Wohnhochhaus wird mit Ausnahme des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses ausschliesslich für Wohnen genutzt. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Gewerbenutzungen vorgesehen, die für den neuen Ankunftsort an der Stadtbahnhaltestelle eine belebende Wirkung erzielen sollen. Das gegenüberliegende Gewerbegebäude wurde komplett für Gewerbenutzungen geplant. Im Erdgeschoss zum Stampfplatz und zum Boulevard hin sind ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsflächen, Gastronomie) vorgesehen.

Für das Gesamtareal sind gemäss Bauordnung mindestens 10'000m² an preisgünstigem Wohnraum im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes gefordert. Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung wurde der geeignete Standort für die preisgünstigen Wohnungen

evaluiert. Dabei wurde festgestellt, dass diese im Baubereich 2 sowie im nördlichen Teil des künftigen Wohnhofs im Baubereich 1A zu liegen kommen sollen. Das entsprechende Gebäude im Baubereich 1A

ist Teil der zweiten Etappe, welche in einem weiteren Bebauungsplan gesichert wird. Aus diesem Grund sieht der vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich keine weiteren Festlegungen vor.

Schematische Darstellung
der Nutzungen
(Stand Richtprojekt)

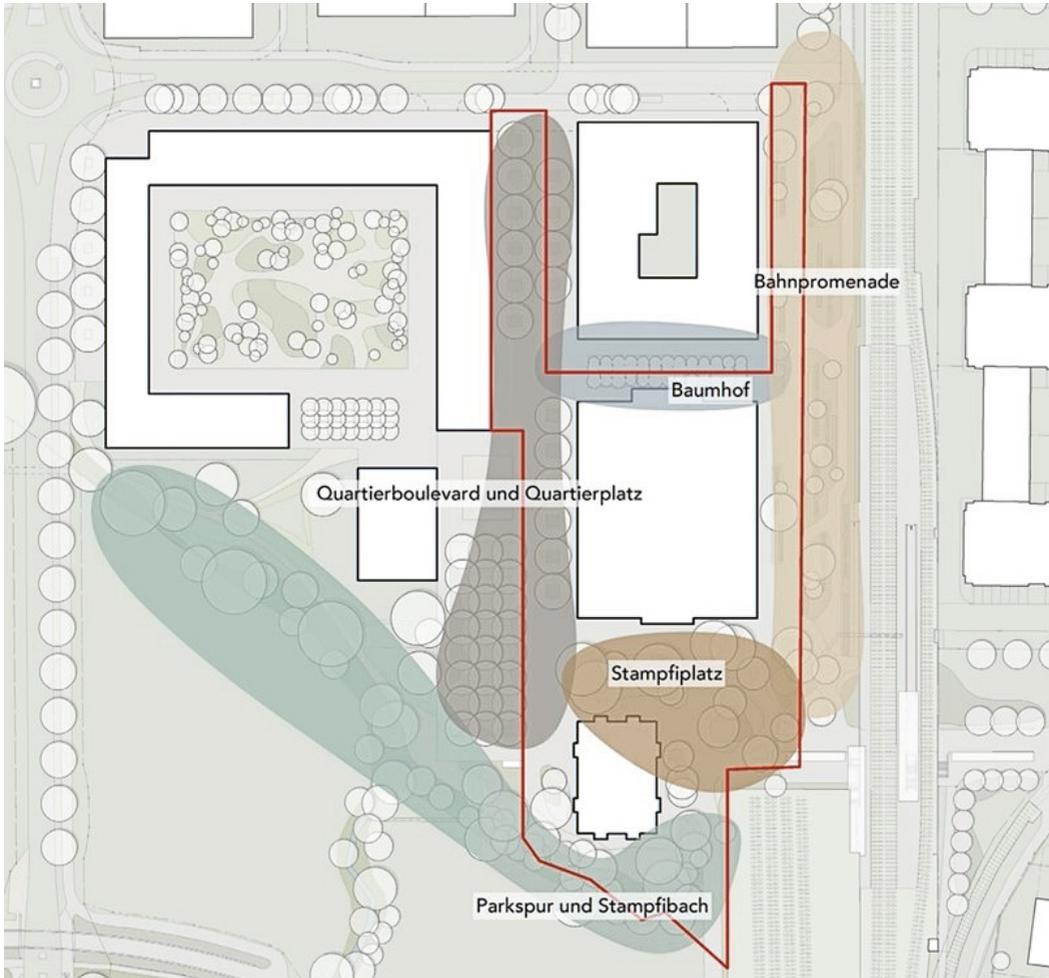


- Dienstleistung mit wenig Kundenverkehr
- Dienstleistung kundenintensiv
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurant/Café
- sonstige Geschäfte
- Anlieferung/Entsorgung/Velo
- Wohnen

2.3 Freiräume

Eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen Aussenräumen verteilt sich über das gesamte Areal. Diese Aussenräume unterscheiden sich in

ihrer Nutzung und Ausgestaltung. Das Freiraumkonzept unterteilt sie in Plätze, Grünräume und den Quartierboulevard.



Freiraumkonzept (Stand Richtprojekt)

Dem Gebiet liegt ein robustes und sich wandelndes Grundkonzept zugrunde. Als neuer Ankunftsort, direkt an die Stadtbahnhaltestelle angrenzend, wird der Stampfliplatz geschaffen. Der Platz soll als frei zu überquerende Fläche mit unterschiedlich bewachsenen Schollen und punktuell grosskronigen Bäumen entstehen. Der neue Platz verläuft unmittelbar in die temporäre Bahnpromenade mit linearen Vegetationsbändern und punktuell nutzbaren Flächen über. Die künftige kantonale Velobahn sowie ein Fussweg sind die zentralen Elemente der Bahnpromenade. Somit entsteht ein attraktiver Raum, welcher bis zum Bahnausbau schritt «Übermorgen» der SBB (nach 2040) genutzt werden kann. 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 nächsten Etappe bis zur Nordstrasse weiter. Der städtisch ausgestaltete Boulevard mit beidseitigen Baumreihen bildet den Gegenpol zu den bekiesten Flächen und markiert die Mitte des Unterfelds. 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 auf den Umgang mit einer sich wandelnden Ausgangslage entlang der Bahnlinie. Der Freiraum weist zudem eine hohe Nutzungsqualität und -vielfalt auf. Der gesamte Freiraum ist öffentlich zugänglich, was sowohl durch den Bebauungsplan als auch durch privatrechtliche Dienstbarkeiten zwischen Gemeinde und Landeigentümern gesichert wird.

2.4 Erschliessung

Das Areal ist durch die unmittelbar an das Areal grenzende Stadtbahnhaltestelle Lindenpark bestens an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Im Richtplan ist zudem die Prüfung einer Buslinie eingetragen. Zukünftig ist es deshalb möglich, dass das Areal zusätzlich zur Stadtbahn auch durch den Bus erschlossen wird. Eine künftige Verlängerung des Boulevards in Richtung Stadt Zug wird deshalb durch das Richtprojekt offengehalten.

Das Areal ist zudem optimal an das Fuss- und Veloverkehrsnetz angeschlossen. Entlang des Bahndamms führt künftig die kantonale

Velobahn und ein kommunaler Fussweg sowohl in Richtung Baar als auch in Richtung Zug. Durch die bestehende Personenunterführung bei der Stadtbahnhaltestelle ist auch die Anbindung in Richtung Osten zum Quartier Neufeld und Guthirt auf Zuger Seite sichergestellt. Im vorliegenden Perimeter werden rund 600 Veloparkplätze erstellt.

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Kreisel an der Nordstrasse via die neue Stockerstrasse. Ab dieser führt die Tiefgarageneinfahrt in das künftige Gebäude des Baufelds 2 und schliesst im Untergeschoss an die Tiefgarage des Gewerbegebäudes und des Wohnhochhauses an (Baufelder 3 und 4). In einer ersten Etappe, solange das Baufeld 2 noch nicht überbaut ist, erfolgt die Erschliessung der Tiefgarage über eine provisorische Tiefgaragenrampe, die im Gewerbegebäude integriert ist. Sobald das Baufeld 2 mit einer neuen Garageneinfahrt überbaut ist, muss diese Rampe geschlossen werden. Damit wird erreicht, dass langfristig der MIV möglichst rasch weggeleitet wird und oberirdisch möglichst wenig Verkehr entsteht. Auf diese

Weise soll der Boulevard seinem Namen als Aufenthalts- und Begegnungsort gerecht werden können. Einzig die oberirdische Anlieferung erfolgt über den Boulevard.

In der Bauordnung wurde die maximale Anzahl von 565 Parkplätzen für das gesamte Gebiet bereits gedeckelt. Für die Verdichtung, welche gemäss kantonalem Richtplan gefordert ist, dürfen keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden. Dem Unterfeld Süd kommt somit der Charakter von autoarmem Wohnen gleich. Die maximale Anzahl an Parkplätzen wird auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Die Tiefgarage der beiden Gebäude in den Baubereichen 3 und 4 umfasst insgesamt 202 Parkplätze. Zudem gibt es im gesamten Gebiet Unterfeld Süd zehn oberirdische Besucherparkplätze für alle Baufelder. Die genaue Lage der oberirdischen Parkplätze wird zusammen mit der Umgebungsgestaltung der weiteren Etappen bestimmt.

2.5 Umwelt

Für das Projekt haben Fachplaner ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Erste Massnahmen daraus flossen bereits in die Ausarbeitung des Richtprojekts zum ordentlichen Bebauungsplan ein. Ein Grossteil der Massnahmen wird bei der weiteren Projektierung sowie bei der Erstellung der Gebäude umgesetzt. Den Grundeigentümern ist eine nachhaltige und zukunftsweisende Bebauung ein grosses Anliegen. Die Nachhaltigkeit wird anhand der Vorgaben «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» beurteilt.

Mit dem Klimawandel nimmt das Thema der klimaangepassten Siedlungsentwicklung stark an Bedeutung zu. So wurde der Anteil versiegelter Flächen auf dem Areal auf ein notwendiges Minimum reduziert, so dass Niederschlag versickern kann. Es wird angestrebt, für das Gebiet das Schwammstadtprinzip zur Anwendung zu bringen. Zudem wird eine grosse Anzahl an neuen Bäumen gepflanzt, Dächer werden begrünt sowie Wiesen- und Wasserflächen geschaffen. All diese Massnahmen haben einen Kühlungseffekt auf das Quartier und beugen der Hitzebildung im Sommer vor.

3. Bebauungsplanung

Für die Umsetzung der Arealentwicklung Unterfeld Süd, Baufelder 3 und 4 ist die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

3.1 Bebauungsplan

Der neue ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4» regelt die Ausnützung, die Anordnung von Neubauten und deren Gebäudehöhen, die Art und das Mass der Nutzungen, die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und Aussenräume usw. Das in Kapitel 2 erläuterte Richtprojekt ist der Nachweis für die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Das Projekt ist das Ergebnis einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Themen Verdichtung, Nutzungsdurchmischung, Aussenräume usw. Die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) werden nach Auffassung des Gemeinderates klar erbracht.

Erläuterungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zu den Ausführungen

zum Richtprojekt werden nachfolgend die wichtigsten Inhalte des neuen Bebauungsplans und der dazugehörigen Bestimmungen erläutert.

Generelles

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Bebauungsplans dargelegt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie den Bestimmungen. Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt bildet die Grundlage für die Festlegungen und ist bei der Beurteilung von späteren Baugesuchen begleitend. Der Perimeter umfasst das Grundstück GS Nr. 4427 sowie Teile der GS Nrn. 4186, 4426 und 4428 mit einer Gesamtfläche von rund 13'000 m². Sämtliche Bauten, Anlagen und Freiräume sind besonders gut zu gestalten.

Bebauung

Die Neubauten des Richtprojekts werden im Bebauungsplan mittels zwei Baubereichen fixiert. Wo möglich und sinnvoll, wurde ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt. Wichtige städtebauliche Gebäudeseiten sind im Plan verbindlich definiert. Es ist die maximale Gesamthöhe der Neubauten festgelegt,

wobei die Anzahl Geschosse frei ist. Es sind begrünte Flachdächer zu erstellen und die Anordnung von Dachaufbauten wird beschränkt. Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten zulässig.

Art und Mass der Nutzung

In den Baubereichen 3 und 4 ist gemäss Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche von total rund 26'000 m² geplant. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Baubereichs 4 sind keine Wohnnutzungen zulässig. Im Baubereich 3 sind nur gewerbliche Nutzungen erlaubt. Das Mass der Wohnnutzung im Baubereich 4 beträgt maximal 11'100 m² und wurde auf die gemeindliche Schulraumplanung abgestimmt. Zudem sind im gesamten Gebiet Unterfeld Süd die Flächen für Lebensmittelläden auf 1'500 m² und für Geschäfte mit Non-Food-Artikeln auf 2'000 m² beschränkt, so dass das Dorfzentrum nicht konkurrenziert wird.

Schulraum

Die Beschulung der Kinder vom Areal Unterfeld Süd ist auf Grund der vorausschauenden Schulraumplanung sichergestellt.

Freiraum

Wie bei der Bebauung ist auch bei den Freiräumen das Richtprojekt begleitend. Es sichert die hohe Qualität des Projekts. Sämtliche Freiräume sind öffentlich zugänglich und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. In den Bestimmungen werden für die unterschiedlichen Aussenräume Charakteren umschrieben, die es umzusetzen gilt. Das Angebot an Spiel- und Erholungsflächen erfüllt die gemäss § 11 der Bauordnung geforderte Fläche von 15 % der anrechenbaren Wohnfläche.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Im Bebauungsplan werden die kantonale Velobahn und ein kommunaler Fussweg bezeichnet. Zudem ist ein engmaschiges Wegnetz für den Langsamverkehr festgehalten.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat über die Stockerstrasse zu erfolgen. Langfristig darf der Boulevard nur für Anlieferung, Güterumschlag, Unterhalt und für Kurzzeit-Besucher-Parkplätze befahren werden und ist ansonsten verkehrsfrei. Die Hauptanlieferung für das Gewerbegebäude hat an der bezeichneten

Stelle nördlich des Baubereichs 3 zu erfolgen. Es dürfen maximal 202 Parkplätze in der Tiefgarage erstellt werden. Zudem können sechs Parkplätze oberirdisch platziert werden. Für Velos und Motorräder sind knapp 600 Abstellplätze an geeigneten Lagen zu schaffen. Die Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind im Baubewilligungsverfahren zu sichern. Mit der Beschränkung von Parkplätzen für den MIV sowie mit dem grossen Angebot an Veloabstellplätzen wird eine nachhaltige Mobilität sichergestellt, die auf die Kapazität des umliegenden Strassennetzes abgestimmt ist.

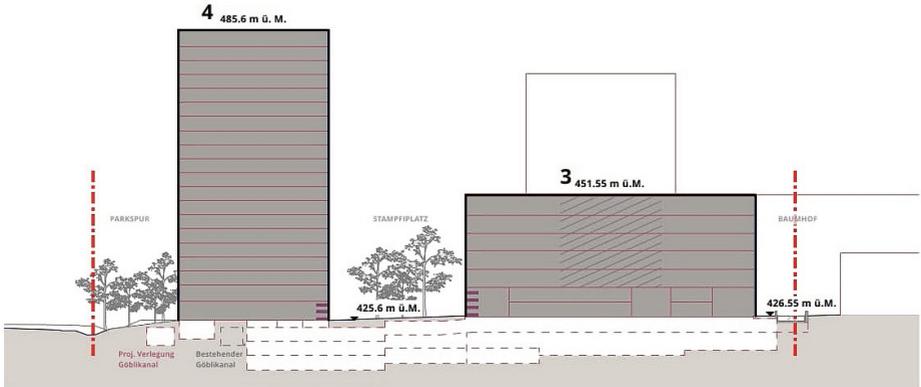
Umwelt

Mit einem ersten Bauvorhaben muss ein Detailkonzept zur Nachhaltigkeit erbracht werden, welches das Konzept auf Stufe Bebauungsplan konkretisiert. Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben, dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde sowie dem gemeindlichen Abwasserreglement. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen.

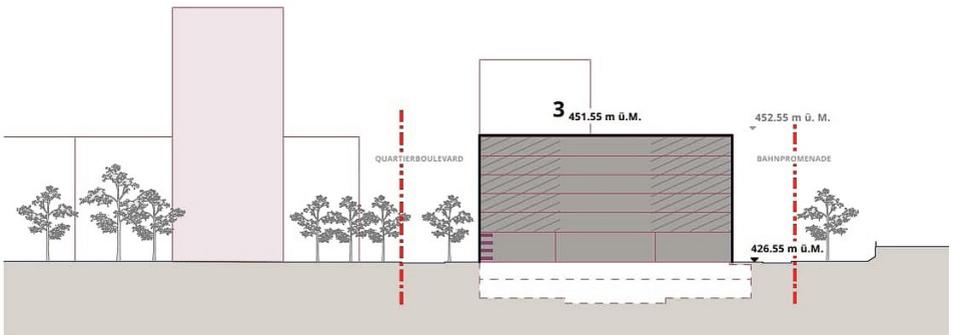
Schlussbestimmungen

Die Bebauung des Areals darf in Etappen realisiert werden. Jedoch muss eine Etappe immer mindestens einen gesamten Baubereich und die angrenzende Umgebung

umfassen. Der Gemeinderat kann während der Entwicklungsphase zeitlich befristete Zwischennutzungen erlauben, welche von den Bestimmungen des Bebauungsplans abweichen.



Schnitt A, 1:1'000



Schnitt B, 1:1'000

Schnitte (Informationsinhalt, ohne Masstab)

3.2 Bestimmungen

Zweck

1. Der ordentliche Bebauungsplan 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 Ankunftsplatz 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.

Bestandteile und Geltungsbereich

3. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.

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.

Bebauung

7. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan 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 4.00 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 von den Fassaden zurückversetzte Aufenthaltsflächen in Form von offenen oder witterungsgeschützten Gebäudeteilen mit einer Fläche von je mindestens 250 m² zu realisieren. Pro Fassadenseite sind auch zwei Aufenthaltsflächen 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 sind, unter Beachtung des bezeichneten Bereichs mit einem Unterbauverbot sowie des bezeichneten Bereichs für Durchkernung der Tiefgarage für Bäume, auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen dabei 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 Göblikanals, welcher von Kleinbauten freizuhalten ist.
18. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist der Bau einer provisorischen, zeitlich befristeten, eingehausten Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die provisorische Tiefgaragenzufahrt ist im Zuge der Bebauung des nördlich angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 1301 zurückzubauen. Die Bedingungen 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.
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.

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 950 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 im 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.

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
 - Stampfiplatz:
Mit Bäumen bestandener, mehrheitlich befestigter und/oder chaussierter, sickerfähiger Aussenraum, der durch die Erdgeschossnutzungen im Gewerbehaus 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 Stampfbach:
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 Stampfbachs befindenden befestigten Flächen für Erschliessung und Aufenthalt (Stadtbahnhaltstellenplatz, Velobahn, Fusswege, Brücken über den Stampfbach) 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 100m² einzuhalten ist. In den Bereichen für Durchkernung sind keine Foundationen für Kleinbauten o.Ä. zulässig. Ausserhalb der Bereiche für Durchkernung muss die Überdeckung mit vegetationsfähigem Material im Bereich von grosskronigen Bäumen mindestens 1.50m, im Bereich von mittelkronigen Bäumen mindestens 1.20m, im Bereich von kleinkronigen Bäumen und Grosssträuchern mindestens 1.00m und im Bereich von Sträuchern mindestens 0.80m betragen.
 29. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

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 auf GS Nr. 1301 zu erfolgen und die provisorische Zufahrt ist zurückzubauen.

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 mindestens 583 Kurz- und Langzeitabstellplätze zu schaffen. Abweichungen von diesem Mindestangebot sind, gestützt auf die effektiven Nutzflächen, im Baubewilligungsverfahren möglich.

Das zu schaffende Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. b) anhand der VSS-Norm herzuleiten. 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 einem Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.
35. An der schematisch bezeichneten Lage ist eine kantonale Velobahn zu gewährleisten. Diese hat eine Breite von mindestens 5.00m 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.

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.

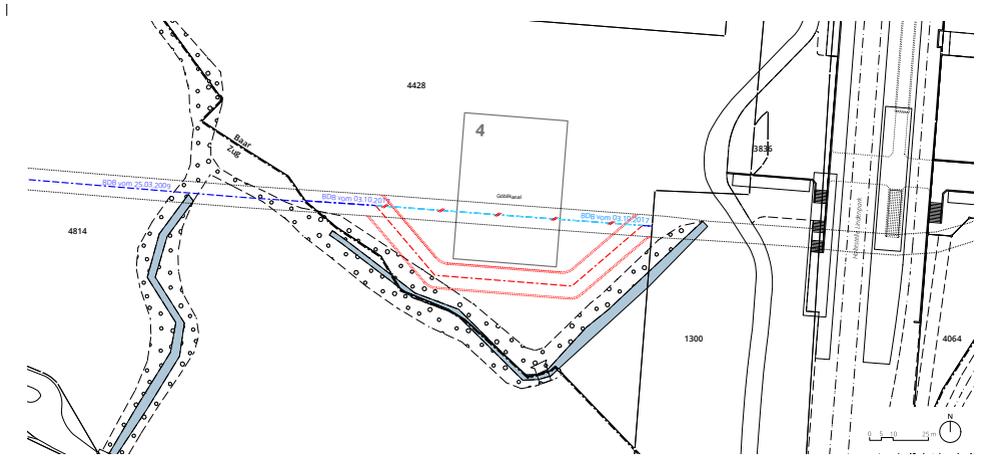
Schlussbestimmungen

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.

4. Baulinienplan Göblikanal

Der Göblikanal quert im südlichen Arealteil den Baubereich 4. Mit diesem Verlauf ergeben sich grosse bautechnische Herausforderungen, sowohl für die Lastabtragung des 60m hohen Hochhauses als auch für die Bauausführung. Ausserdem wird die UG-Nutzung durch den durchquerenden Betonkanal eingeschränkt. Der Göblikanal soll deshalb an den südlichen Rand des Areals verlegt und ausserhalb des Baubereichs 4 durchgeführt werden. Um diese Verlegung zu ermöglichen, wurde die bestehende Spezialbaulinie entsprechend angepasst. Das Verfahren zur Revision der Spezialbaulinie Göblikanal erfolgte koordiniert zum Bebauungsplanverfahren.

Der Göblikanal soll deshalb an den südlichen Rand des Areals verlegt und ausserhalb des Baubereichs 4 durchgeführt werden. Um diese Verlegung zu ermöglichen, wurde die bestehende Spezialbaulinie entsprechend angepasst. Das Verfahren zur Revision der Spezialbaulinie Göblikanal erfolgte koordiniert zum Bebauungsplanverfahren.



BESCHLUSSINHALT

- - - - - Neue Spezialbaulinie zu beschliessen
Der bundesrechtliche Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV sowie der kantonale Gewässerabstand gemäss § 23 GewG werden aufgehoben.
- / / / / / Aufzuhebende Spezialbaulinie zu beschliessen

INFORMATIONSMATERIAL

- - - - - Genehmigte Spezialbaulinie
- Bestehender Kanal (gemäss amtlicher Vermessung)
- Umlegung Göblikanal (Entwurf WSP, Ingenieure und Berater AG), schematisch
- Baubereich Bebauungsplan Unterfeld Süd (Erläss in separatem Verfahren)
- Gemeindegrenze (Farbband ausserhalb)
- Bestockte Fläche
- Stampfbach

Baulinienplan Göblikanal Teilbereich Unterfeld Süd

5. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 15. November 2022 die Planungsmittel zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und bei der Baudirektion eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 2023 wurden seitens der Baudirektion einige Vorbehalte angebracht. Es wurde festgehalten, dass bei Erfüllung der Vorbehalte die Planungsmittel der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet werden können und eine anschließende Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Sämtliche Vorbehalte konnten durch die Gemeinde und die beteiligten Planer vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden.

6. Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan wurde vom 9. November bis 11. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Zudem fand am 20. November 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einwendungsschreiben mit insgesamt sieben Einwendungen ein. Sechs Einwendungen wurden nach einem klärenden Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen. An einer Einwendung wurde festgehalten.

Nachfolgend wird die Einwendung mit den zusammengefassten Anträgen und Begründungen aufgeführt sowie jeweils die Stellungnahme des Gemeinderates angefügt. Bis zum Abstimmungstermin ist die originale Einwendung auf der Verwaltung einsehbar.

6.1 Einwendung Pro Velo Zug, Victor Zoller, Neugasse 6, 6300 Zug

Antrag 1.1

Die Führung der Velobahn über den Stampfiplatz / Stadtbahnhaltestellenplatz ist direkter auszugestalten. Im Bebauungsplan soll gesichert werden, dass der Velobahn eine hohe Bedeutung für den überregionalen

Veloverkehr zukommt und dass keine Einbussen der Attraktivität durch Sicherheitsüberlegungen aufgrund der Arealgestaltung erfolgen dürfen.

Begründung

Das Richtprojekt überzeugt bezüglich der Führung der Velobahn beim Stadtbahnhaltestellenplatz sowie beim Stampfiplatz nicht. So ist geplant, die Velofahrenden aus Sicherheitsüberlegungen mittels baulicher Massnahmen massiv auszubremesen. Davon zeugt nur schon die geschwungene Führung wie auf dem Bebauungsplan abgebildet. Das entspricht aber nicht dem Charakter einer Velobahn, die als direkte und schnelle Verbindung zwischen Baar und Zug dienen soll. Pro Velo Zug argumentiert dafür, die Velofahrenden auf einer gesonderten Fläche, abseits des Fussgängerverkehrs und der Aufenthaltsflächen möglichst direkt am Areal vorbeizuführen. Für den Abschnitt Nord und Süd ist das gemäss Richtprojekt auch so vorgesehen, nur für den Stadtbahnhaltestellenplatz sowie den Stampfiplatz nicht. Auf diesen soll das Prinzip der Koexistenz verfolgt werden. Eine Situation wie jene auf dem Arenaplatz beim Eishockey-Stadion Zug,

wo unklar ist, wo wem welcher Platz zusteht, muss jedoch unbedingt vermieden werden. Es kann doch nicht angehen, dass bereits vor der Realisierung der Velobahn diese durch einen Bebauungsplan bereits in ihrer Funktion beschnitten wird. Möglichst grosszügig gestaltete Flächen für die jeweiligen Verkehrsträger wären hier sinnvoller. Dies kann zum Beispiel über einen andersfarbigen Belag realisiert werden oder klar erkennbare Vortrittsregelungen (zugunsten der Velobahn). Wenn nötig auch zulasten der Begrünung in diesem Abschnitt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Beim Stadtbahnhaltestellenplatz handelt es sich um einen Ankunfts-ort ins neue Quartier. Entsprechend kommt der aufenthaltsfreundlichen Gestaltung dieses Platzes eine hohe Bedeutung zu. Mit der Überbauung des Gebiets Unterfeld Süd und Unterfeld Nord nehmen die Personenströme vom und zum Bahnhof resp. zur Personenunterführung markant zu. Dieser Fussverkehr quert die kantonale Velobahn.

Die Lage der Velobahn wurde bereits im Rahmen der städtebaulichen

Studie für das Gebiet Unterfeld Süd in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen und dann bei der anschliessenden Ausarbeitung des behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplans vertieft. Die im Zonenplan festgelegten Baubereiche sind das Ergebnis der räumlich koordinierten Gebietsentwicklung, welche die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Der Veloverkehr und der Fussverkehr sind grundsätzlich räumlich voneinander entkoppelt. Die kantonalen Anforderungen an die Ausgestaltung der Velobahn wurden im Richtprojekt vertieft und werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Velobahn wird mit Rücksicht auf den vorhandenen Fussverkehr im Bereich des Stadtbahnhaltestellenplatzes geführt. Es wird ein sicheres und koordiniertes Nebeneinander von Velo- und Fussverkehr ermöglicht. Die Linienführung ist dabei so gewählt, dass die Vernetzung mit der Veloachse in West-Ost-Richtung gewährleistet ist. Die massgebenden kantonalen Ämter haben die Linienführung vorgeprüft und unterstützen die aufgezeigte Lösung.

Der kantonalen Velobahn kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Veloführung beim Stadtbahnhaltestellenplatz wird so ausgestaltet, dass der Komfort für den Veloverkehr und die Sicherheit für den Fussverkehr gewährleistet sind. Die von der Einwenderschaft vorgeschlagene separate Linienführung abseits des Fussverkehrs ist planungsrechtlich nicht möglich, zumal gemäss dem kantonalen Richtplan die Velobahn entlang der Bahnlinie geführt und bei der Unterführung die West-Ost-Beziehung gewährleistet werden muss. Ebenso schränken der Raumbedarf der SBB für den Ausbau der Bahninfrastruktur (Abstellgleise und neue Streckengleise) sowie der bundesrechtliche Gewässerraum für den Stampfibach das Lösungsspektrum ein.

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan entspricht der Planungsphase Vorprojekt. Die detaillierte Ausgestaltung ist in der nachgelagerten Projektierungsphase aufzuzeigen. Die Anliegen der Einwenderschaft an einer attraktiven Lösung mit möglichst wenig Einbussen für den Velokomfort werden für diese Projektierungsphase entgegengenommen, wobei in Bezug auf die Linien-

führung aufgrund der erwähnten Rahmenbedingungen kein grosser Spielraum besteht.

Der Antrag wird im Sinne der Erwägungen berücksichtigt.

7. Stellungnahmen der Kommissionen

7.1 Planungskommission

Die Planungskommission, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Baarer Parteien zusammensetzt, hat die mehrjährige Planung des Bebauungsplans Unterfeld Süd, Baufelder 3 und 4 intensiv begleitet. Das Richtprojekt wurde am 19. Mai 2022 und der Bebauungsplan am 6. Oktober 2022 jeweils einstimmig von der Planungskommission für gut befunden und verabschiedet. Die vorliegende Urnenvorlage wurde an der Sitzung vom 6. Juni 2024 beraten. Die Planungskommission hat der Vorlage bei drei Abwesenheiten und einem Kommissionsmitglied im Ausstand einstimmig (5:0) zugestimmt.

7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat vom Bebauungsplan Kenntnis genommen und verzichtet mit 4:0 Stimmen (bei einem Ausstand) auf eine Stellungnahme.

8. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Die über einen mehrjährigen Prozess sorgfältig ausgearbeitete Planung bietet eine grosse Chance zur Weiterentwicklung und Neubebauung im Süden von Baar. Mit der Zustimmung wird der Grundstein für ein attraktives, vielseitiges und durchmischtes Quartier mit einer hohen gestalterischen Qualität gelegt. Es werden vielfältige Aussenräume geschaffen. Mit dem Projekt wird dringend benötigter Wohnraum erstellt. Der Bebauungsplan und das zugrunde liegende Richtprojekt besitzen wesentliche Vorzüge und berücksichtigen die öffentlichen Interessen. Der Gemeinderat empfiehlt

der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen.

Wird der ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4» von der Baarer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird das Bebauungsplanverfahren eingestellt. In diesem Fall könnte das Gebiet Unterfeld Süd in Einzelbauweise gemäss § 36c Abs. 5 der gemeindlichen Bauordnung bebaut werden. Die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG, welche bei Bebauungsplänen zu erbringen sind und für den vorliegenden Bebauungsplan ausgehandelt wurden, könnten durch die Gemeinde nicht mehr eingefordert werden.

«Der Gemeinderat weist ausdrücklich darauf hin, dass mit der klaren Annahme der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Unterfeld Süd (rund 65 % Ja-Stimmen) am 27. September 2020 das Planungsgebiet in die definitive Bauzone überführt wurde. Einer Überbauung gemäss Zonenplan steht daher nichts mehr im Weg. Sollte der neu aufgelegte Bebauungsplan abgelehnt werden, wird die Möglichkeit eröffnet, das Gebiet Unterfeld Süd in Einzelbauweise zu überbauen. Damit ginge für die Gemeinde die Möglichkeit verloren, wesentliche öffentliche Interessen zu sichern.»

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 3 und 4 unter Kenntnis der Einwendung zustimmen?



Einwohnergemeinde Baar

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch