

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 12. November 2024 – Beschlussnummer: 2024-413

G.4.6.2

Planung / Bau

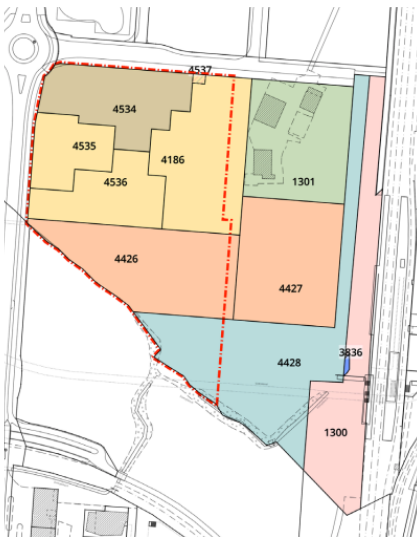
Ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B

Verabschiedung für die Kantonale Vorprüfung

A. Ausgangslage

Im Jahr 2022 führte die Implenia AG und die Ina Invest AG über die Grundstücke GS Nrn. 4534, 4535, 4536, 4537 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428 ein Wettbewerbsverfahren durch. Mit dem erwähnten Wettbewerbsverfahren wurde für die zweite Etappe im Gebiet Unterfeld Süd die zukünftige bauliche Entwicklung geklärt. Als Teil-Siegerprojekt Architektur ging jenes der op-arch Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten AG und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten hervor und als Teil-Siegerprojekt Freiraum jenes von ORT Landschaftsarchitekten. Im Rahmen der Weiterentwicklung wurde aus den beiden Teil-Siegerprojekten ein gesamtheitliches Richtprojekt erarbeitet. Die Umsetzung des Projekts erfordert die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans. Mit Vorentscheid des Gemeinderates vom 24. Mai 2022 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dem Richtprojekt wurde am 29. Februar 2024 durch die Planungskommission und am 20. März 2024 durch den Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt.

B. Ordentlicher Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B



Das Planungsareal befindet sich im Süden von Baar, unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadt Zug. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke GS Nrn. 4534, 4535, 4536, 4537 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 18'000 m².

Abbildung 1: Geltungsbereich ordentlicher
Bebauungsplan Unterfeld Süd –
Baubereiche 1A und 1B (rot)

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:



Abbildung 2: Situationsplan Baubereiche 1Aa-1Ad und 1B

Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans für die Beurteilung von Baugesuchen als wegleitend deklariert. Im Bebauungsplan werden die Baubereiche 1Aa-1Ad sowie der Baubereich 1B definiert. Diese gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung und PBG sowie den im Zonenplan eingetragenen Baubereichen vor. Entlang des Quartierboulevards wird auf der Ostseite des nördlichen Baubereichs 1A eine Zwangsbauflucht festgelegt, um den Quartierboulevard räumlich zu fassen. Der südliche Baubereich 1B wird vom Quartierboulevard zurückversetzt und definiert dadurch den Quartierplatz. Mit den Baubereichen 1Aa-1Ad entsteht eine Hofbebauung mit stringenter städtebaulicher Haltung und schafft zugleich einen Freiraum, der dem Ort eine eigene Identität verleiht. An den schematisch bezeichneten Lagen in den Baubereichen 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen mindestens 2.50 m breite, geschosshohe Durchgänge zu schaffen. Die minimale Öffnung

des Hofes im Bereich des Hochhauses im Baubereich 1B zur Umgebung hin stärkt die Hoffigur als Gebäudetypologie und klärt die Zonierung der Freiräume. Die pro Baubereich zulässige Höhenkote wird im Plan festgelegt. Ausserhalb der Baubereiche dürfen lediglich unterirdische Bauten und einzelne gut gestaltete Kleinbauten (z.B. Velorampe in Tiefgarage gemäss Richtprojekt) erstellt werden.

Im Baubereich 1B ist mindestens das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 7'500 m² zu betragen. Zu den zum Quartierplatz hin orientierten Baufuchten werden in den Baubereichen 1A und 1B im Erdgeschoss Bereiche für publikumsorientierte Nutzungen festgeschrieben. Wohnnutzungen sind auf eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 28'400 m² begrenzt.

Es sind mindestens 8'780 m² aGF als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten.

Freiraum:

Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen der mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen, der Erschliessungsflächen und der ökologisch gestalteten Flächen schematisch festgelegt. Die nicht unterkellerte Mitte des Wohnhofs hat grosses Potenzial für ein vielfältiges, standortgerechtes Vegetationskonzept, ideal zur Positionierung grosskroniger Solitär-Bäume. 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.

Erschliessung:

Die Erschliessung in die Tiefgarage hat ab der Stockerstrasse zu erfolgen. Der Hof bleibt frei von Fahrzeugen. Im Bebauungsplanperimeter sind max. 251 Tiefgaragenparkplätze zulässig. Die räumliche Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und mit den übrigen Etappen des Areals Unterfeld Süd abgestimmt. Insgesamt dürfen im Areal Unterfeld Süd gemäss Quartiergestaltungsplan insgesamt maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Die bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sowie der Quartierfreiraum und die Parkspur sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Lagen der Anlieferung, Entsorgungsstellen, oberirdischen Veloabstellplätze sowie der Abstellflächen für die Feuerwehr sind im Plan schematisch bezeichnet.

C. Beurteilung Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Planungsarbeiten 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 – Baubereiche 1A und 1B zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

D. Beurteilung Planungskommission

An der Sitzung der Planungskommission vom 31. Oktober 2024 wurde dem Bebauungsplan einstimmig zuhanden des Gemeinderates und zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung zugestimmt.

E. Planungsunterlagen

Folgende Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet:

- Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B vom 10. Oktober 2024 (verbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Oktober 2024 (orientierend)

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 Festsetzung durch den Souverän verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B 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
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibruckstrasse 30, 8005 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)
- Planung / Bau (A)

Verbindliche Beilagen:

- Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B, Massstab 1:500 vom 10. Oktober 2024

Orientierende Beilagen:

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Oktober 2024
- Richtprojekt Städtebau / Architektur und Umgebung vom 31. Januar 2024
- Richtprojekt Umgebungsplan vom 20. September 2023
- Lärmgutachten vom 24. Januar 2024
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 6. Februar 2024
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 19. Dezember 2023

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 13. November 2024