



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Einwohnergemeinde Baar  
Planung/Bau  
Rathausstrasse 2  
6341 Baar

T direkt +41 41 594 22 47  
raphael.walker@zg.ch  
BA-2024-109  
Zug, ..... 20. MRZ. 2025

**Vorprüfung Ordentlicher Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 1A und 1B»,  
Gemeinde Baar**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2024 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug den ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 1A und 1B» zur Vorprüfung zugestellt. Am 11. Februar 2025 ging eine Ergänzung zum Lärmgutachten ein. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung entsprechend koordiniert.

Das Dossier umfasst das folgende verbindliche Dokument:

- Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereich 1A und 1B», Mst.1:500 vom 10. Oktober 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierenden Dokumente:

- Planungsbericht nach 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 mit Ergänzung vom 11. Februar 2025;
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 6. Februar 2024;
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 19. Dezember 2023.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den Unterlagen wie folgt:

## **1. Ausgangslage**

Das Gebiet «Unterfeld» befindet sich nördlich der ehemaligen Bahnschleife zwischen der Nordstrasse und der Bahnlinie Zug–Baar. Dieses Gebiet ist sehr gut erschlossen und weist eine hohe Standortqualität auf. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um ein Gebiet für Verdichtung II. Die Stockerstrasse teilt das Gebiet «Unterfeld» ab dem Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse in eine nördliche und eine südliche Planungseinheit. Diese werden unabhängig voneinander entwickelt. Über den südlichen Teil hat der Gemeinderat Baar am 25. Juni 2019 den Quartiergestaltungsplan «Unterfeld Süd» festgesetzt, indem insgesamt vier Baubereiche vorgegeben werden.

Die Teilrevision der Bauordnung (BO) und des Zonenplans «Unterfeld Süd» wurde am 27. September 2020 an der Urnenabstimmung beschlossen und am 10. Dezember 2020 von der Baudirektion genehmigt. Diese betrifft den Perimeter des Quartiergestaltungsplans «Unterfeld Süd». Mit der Teilrevision wurden die beiden Reserve-Bauzonen in eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd» (BsV Unterfeld Süd) umgezont sowie die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume und die allgemeine Bebauungsplanpflicht aufgehoben. Die Nutzung der BsV Unterfeld Süd ist im neu erlassenen § 36c BO Baar geregelt.

Der nun zur Vorprüfung vorliegende ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 1A und 1B» umfasst den nordwestlichen Bereich des Quartiergestaltungsplan-Perimeters und weist eine Gesamtfläche von 17 846 m<sup>2</sup> auf. Konkret umfasst der Bebauungsplan die Grundstücke (GS) Nrn. 4534, 4535, 4536, 4537 sowie Teile der GS Nrn. 4186, 4426 und 4428. Der ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4», welcher sich ebenfalls im Quartiergestaltungsplan-Perimeter befindet, wurde von der Baudirektion am 5. Mai 2023 bereits vorgeprüft.

Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 1A und 1B» bildet das Richtprojekt vom 31. Januar 2024 mit dem Umgebungsplan vom 20. September 2023. Das Richtprojekt richtet den Fokus auf wesentliche und aktuelle ökologische Themen wie Biodiversität sowie Stadtklima und überzeugt hinsichtlich seines Umgangs mit Regenwasser. Das Retentionskonzept entspricht einem nachhaltig ausgerichteten, klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet im Sinne des angestrebten «Schwammstadtprinzips» und hat Vorzeigecharakter.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Grundsätzliches/Allgemeines**

Der Bebauungsplan sieht zwei Baubereiche vor, wobei der nördliche Baubereich 1A in insgesamt vier Unterbereiche (1Aa, 1Ab, 1Ac und 1Ad) aufgeteilt wird. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen beträgt maximal 28 400 m<sup>2</sup>, wobei gemäss Ziff. 17 der Bestimmungen eine Nutzungsübertragung aus den angrenzenden Bebauungsplänen im Gebiet

Unterfeld Süd im Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> möglich ist. Innerhalb der BsV Unterfeld Süd darf die aGF für Wohnnutzungen von insgesamt 45 000 m<sup>2</sup> auch bei einer Nutzungsübertragung nicht überschritten werden. Im gesamten Unterfeld Süd müssen gemäss § 36c Abs. 5 Bst. a BO Baar mindestens 10 000 m<sup>2</sup> aGF preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) realisiert und dauerhaft erhalten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind von den gesamten Wohnflächen mindestens 8780 m<sup>2</sup> aGF als preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Der verbleibende Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen von 1220 m<sup>2</sup> wird in der 3. Etappe im Baubereich 2 umgesetzt. Die aGF für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 7500 m<sup>2</sup> zu betragen.

Gemäss § 10b Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Hochhäuser nur dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen. Die erforderlichen Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Gestützt auf § 36c Abs. 6 Bst. b BO Baar hat das Hochhaus «Mitte» (Baubereich 1B) eine Gesamthöhe von mindestens 45 Meter und maximal 50 Meter zu betragen. In den auf dem Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereich 1A und 1B» als Informationsinhalt bezeichneten Schnitten wird die maximale Höhenquote der Mantellinie angegeben. Um die zulässige Höhe der beiden Baubereiche zu definieren, fehlen jedoch die Höhenangaben im Bereich des Terrains.

**Vorbehalt:** Im Schnitt A und im Schnitt B ist angrenzend zum Baubereich eine Terrainquote (Höhenquote) anzugeben.

## 2.2. Planungsbericht

Gemäss § 32 Abs. 1 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Der ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 1A und 1B» basiert auf der BsV Unterfeld Süd. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind entsprechend gering. Dennoch sind sowohl die Abweichungen von der Regelbauweise als auch die wesentlichen Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG im Planungsbericht aufzuzeigen.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht sind die Abweichungen des Bebauungsplans von der Grundordnung genau zu beschreiben.

**Vorbehalt:** Die Ausführungen zu den Qualitäten des Bebauungsplans sind im Planungsbericht umfassender wiederzugeben und es ist spezifischer aufzuzeigen, inwiefern der Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge aufweist.

### **2.3. Erschliessung**

Im Mobilitätskonzept «Unterfeld Süd» vom 6. Februar 2024 werden unter Ziff. 4.5 «Verkehrserzeugung 2. Etappe, Baufeld 1A und 1B» für den gesamten Bebauungsplanperimeter für die Morgenspitze 88 Fahrten pro Stunde und für die Abendspitze 130 Fahrten pro Stunde ausgewiesen. Diese Fahrtenzahlen sind jedoch nicht nachvollziehbar, da auf Seite 20 im Mobilitätskonzept die falschen Tabellen integriert wurden (Tabellen zur Anzahl der Veloabstellplätze statt zur Fahrtenerzeugung).

**Vorbehalt:** Das Mobilitätskonzept ist dahingehend anzupassen, dass die Fahrtenzahlen der Morgen- und Abendspitzen nachvollzogen werden können.

Im Mobilitätskonzept wird nicht aufgezeigt, ob sich der durch die Baubereiche «Baubereiche 1A, 1B, 3 und 4» generierte Mehrverkehr leistungseinschränkend auf den Knoten «Nordstrasse/Stockerstrasse» auswirkt. Der Kanton wird voraussichtlich die Knoten «Feldstrasse/Nordstrasse», «Nordstrasse/Stockerstrasse» und «Neuhof» in den Jahren 2034/35 leistungsfähiger ausbauen. Es ist jedoch da-von auszugehen, dass die erwähnten Baubereiche bereits bebaut sein werden, bevor die erwähnten Knoten leistungsfähiger ausgestaltet sind. In einem Gutachten oder mindestens im Planungsbericht ist ergänzend aufzuzeigen, wie sich der durch die Baubereiche generierte Mehrverkehr auf die aktuell vorhandene Leistungsfähigkeit des Knotens «Nordstrasse/Stockerstrasse» auswirkt. Sofern durch den Mehrverkehr eine Einschränkung zu erwarten ist, sind in den Bestimmungen flankierende Massnahmen festzusetzen, um den Verkehr auf ein verträgliches Mass zu reduzieren.

**Vorbehalt:** Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Knoten «Nordstrasse/Stockerstrasse» sind aufzuzeigen und bei einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit sind flankierende Massnahmen festzusetzen.

### **2.4. Baulinien beim Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse**

Im Bebauungsplan wird sowohl im Situationsplan als auch in der Legende die neue Baulinie beim Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse dargestellt. In der Legende wird diese als «Neue Baulinie zu genehmigen (separates Verfahren)» bezeichnet. Korrekt ist, dass diese Baulinie in der Legende unter dem Informationsinhalt aufgeführt wird und auch der Hinweis, dass die Baulinie in einem separaten Verfahren zu genehmigen, respektive korrekterweise zu beschliessen ist. Fälschlicherweise wird die Baulinie jedoch in roter Farbe dargestellt, was auf einen Beschlussinhalt hinweist.

**Vorbehalt:** Die Baulinien sind in einem grauen Farbton darzustellen.

### **2.5. Baulinie «Göblikanal - Teilstrecke Unterfeld»**

Die Baulinie «Göblikanal - Teilstrecke Unterfeld» wurde gemäss dem gleichlautenden Baulinienplan vom 16. Oktober 2023, rev. am 4. Oktober 2024, angepasst und von der Baudirektion

am 19. November 2024 beschlossen. Die im Bebauungsplan dargestellte Linie entspricht nicht dem geänderten Verlauf und ist entsprechend auf die neue Linienführung anzupassen.

**Vorbehalt:** Der Verlauf der Baulinie ist korrekt darzustellen.

## **2.6. Lärmschutz**

In den Unterlagen liegen Untersuchungen zum Strassen-, Eisenbahn sowie Industrie- und Gewerbelärm vor. Beim Parkierungslärm und Strassenlärm können die Anforderungen gemäss Unterlagen nur mit Massnahmen eingehalten werden. Für alle anderen Lärmarten sind die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan erfüllt. Hinsichtlich des durch das Projekt induzierten Verkehrs auf dem öffentlichen Strassennetz fehlt der Nachweis zur Einhaltung des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG). Zur Erfüllung des Vorsorgeprinzips ist nach kantonaler Vollzugspraxis der Nachweis zu erbringen, dass der allein induzierte Verkehr des Projekts in der Umgebung im Grundsatz die Planungswerte gemäss Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überschreitet, sofern dies technisch betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Sollte sich eine Überschreitung der Grenzwerte zeigen, so ist das Amt für Umwelt (AFU) umgehend zu informieren.

**Vorbehalt:** Das Lärmgutachten ist mit dem vom Projekt allein induzierten Verkehr zu ergänzen. Bei Überschreitungen der Grenzwerte ist umgehend Kontakt mit dem Amt für Umwelt aufzunehmen.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Der Ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereich 1A und 1B» kann durch den Gemeinderat im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern die kantonalen Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

## **4. Bedeutung der Vorprüfung**

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 6/6

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber  
Statthalter

Beilage (4-fach):

- Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereich 1A und 1B», Mst.1:500 vom 10. Oktober 2024

Mitteilung ohne Beilage an:

- Tiefbauamt ([info.tba@zg.ch](mailto:info.tba@zg.ch))
- Amt für Umwelt ([info.afu@zg.ch](mailto:info.afu@zg.ch))
- Baudirektionssekretariat ([info.bds@zg.ch](mailto:info.bds@zg.ch))
- Volkswirtschaftsdirektion ([info.vds@zg.ch](mailto:info.vds@zg.ch))
- Gebäudeversicherung Zug ([info.gvzg@zg.ch](mailto:info.gvzg@zg.ch))
- Amt für Zivilschutz und Militär ([info.azm@zg.ch](mailto:info.azm@zg.ch))
- Amt für Grundbuch und Geoinformation ([info.agg@zg.ch](mailto:info.agg@zg.ch))