

Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baar
Baubereiche 1A und 1B

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32787 – 4.8.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Schritte der Arealentwicklung	4
1.3	Bisheriger Planungsablauf	5
1.4	Bebauungsplanung	9
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.1	Richtplanung	12
2.2	Nutzungsplanung	12
2.3	Abstandslinien	13
2.4	Gewässerraum	13
2.5	Umwelt	14
3	VERTRÄGE UND DIENSTBARKEITEN	16
4	RICHTPROJEKT	17
4.1	Erarbeitung	17
4.2	Bebauung	18
4.3	Freiraum	25
4.4	Nutzung	34
4.5	Preisgünstiger Wohnraum	36
4.6	Verkehr	38
4.7	Entsorgung	40
4.8	Nachhaltigkeit	41
5	BEBAUUNGSPLAN	43
5.1	Situationsplan	43
5.2	Erläuterungen der Bestimmungen	46
5.3	Abweichungen von der Regelbauweise	59
5.4	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	62
6	MITWIRKUNG	65
6.1	Beratung in der Planungskommission	65
6.2	Kantonale Vorprüfung	65
6.3	Öffentliche Auflage	67
7	BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)	68
7.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	68
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	69
7.3	Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes	70
7.4	Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung	70
7.5	Nutzungspotenzial	71
7.6	Erfüllung Anforderungen Umweltschutz	71
8	PLANUNGSABLAUF	72

Auftraggeberin

Implenia Immobilien AG, Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Isabel Philip

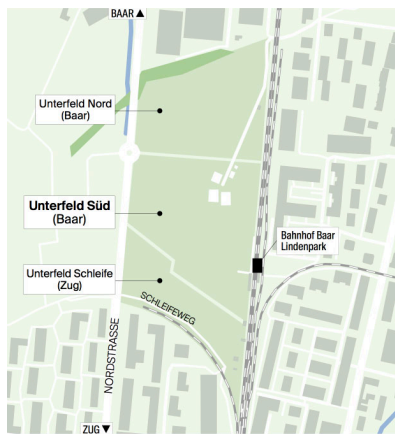
Titelbild

Ausschnitt Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baubereiche 1A und 1B

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Arealplanung Unterfeld Süd / Unterfeld Schleife



Übersichtskarte Unterfeld (Quelle mop)

Die Gebiete Unterfeld Süd (Gemeinde Baar) und Unterfeld Schleife (Stadt Zug) liegen im kantonalen Verdichtungsgebiet. Ab 2015 wurde für das ganze Areal Unterfeld eine Arealplanung durchgeführt. Geplant war ein gemeindeübergreifendes neues Stadtquartier als Grossform einer Hofbebauung mit einem öffentlichen Park. Sechs Gebäude waren als Hochhäuser mit einer Höhe von über 25 m konzipiert.

Der erarbeitete Bebauungsplan Unterfeld wurde 2017 jedoch von der Baarer Stimmbevölkerung äusserst knapp abgelehnt.

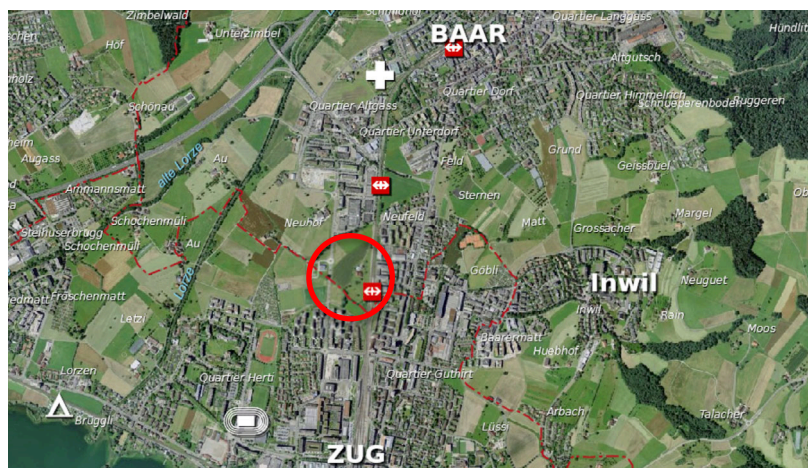
Die Gemeinde Baar hat in der Folge die Neuplanung des Gebiets Unterfeld Süd gestartet. In einem kooperativen Planungsverfahren wurde die städtebauliche Grundstruktur für die Neubebauung in einem Richtkonzept definiert, welches die Basis bildet für die weiteren Planungsschritte.

Arealentwicklung Unterfeld Süd

Das Areal Unterfeld Süd liegt an der Grenze von Baar zur Stadt Zug. Es befindet sich unmittelbar bei der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark auf dem Gemeindegebiet Baar, ist zentral gelegen und hervorragend erschlossen.

Im Unterfeld Süd wird ein überzeugend gestaltetes, zukunftsweisendes, nach den Kriterien der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohn- und Arbeitsquartier für rund 1'000 Bewohner/-innen und 1'000 Beschäftigte entstehen. Gemäss Richtkonzept Bebauung und Freiraum unterstreichen drei Höhenakzente die räumliche Bedeutung und schaffen eine stadträumliche Adresse. Ein Boulevard mit Bezug zum Stadtbahnhaltestellenplatz und zum begrünten Quartierfreiraum und ein parkartiger Freiraum, der zur Lorze führt, sind Orte der Begegnung und leisten einen Ausgleich zur hohen Nutzungsdichte. Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan ist die Richtschnur der Arealentwicklung. Dies bedeutet, dass für die Projekte ordentliche Bebauungspläne zu erlassen sind. Die Planung und Bebauung des Gebiets erfolgt somit in mehreren Etappen.

Lage Areal Unterfeld Süd
(Quelle ZugMap.ch)



1.2 Schritte der Arealentwicklung

Gesamtprozess

Die Planung im Unterfeld Süd gliedert sich in folgende Phasen:



Planungsabschnitt
2. Etappe, Baubereiche 1A und 1B

1.3 Bisheriger Planungsablauf

Städtebauliche Studie

In einem partizipativen Workshopverfahren hat im Jahr 2018 ein Planungsteam von Städtebauern und Landschaftsarchitekten zusammen mit Fachexperten, Behördenvertretern und Grundeigentümern sowie einem Reflexionsgremium mit Vertretern aus den politischen Parteien und der Bevölkerung das massgebliche städtebauliche Grundkonzept entwickelt.

Syntheseplan
(Quelle Eckhaus / S2L)



Richtkonzept Bebauung und Freiraum

Das entstandene Grundkonzept wurde durch die Projektverfasser (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung und S2L Landschaftsarchitekten) zu einem Richtkonzept Bebauung und Freiraum weiterentwickelt.

Das Richtkonzept bildet einen integralen Bestandteil des behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplans.

Ausschnitt Richtkonzept,
Stand 29.10.2018
(Quelle Eckhaus / S2L)



Quartiergestaltungsplan (QGP)

Basierend auf der städtebaulichen Studie und dem Richtprojekt wurde der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd ausgearbeitet. Dieser legt die Grundsätze der Quartierentwicklung fest und bildet das Bindeglied zwischen der erarbeiteten städtebaulichen Grundkonzeption und der grundeigentümergebundenen Nutzungs- respektive Sondernutzungsplanung. Er ist die konzeptionelle Basis für die auf die Baubereiche bezogene Arealplanung. Der Quartiergestaltungsplan wurde am 25. Juni 2019 vom Gemeinderat Baar festgesetzt.

QGP Unterfeld Süd
mit den Baubereichen 1 bis 4
(Quelle Suter von Känel Wild)






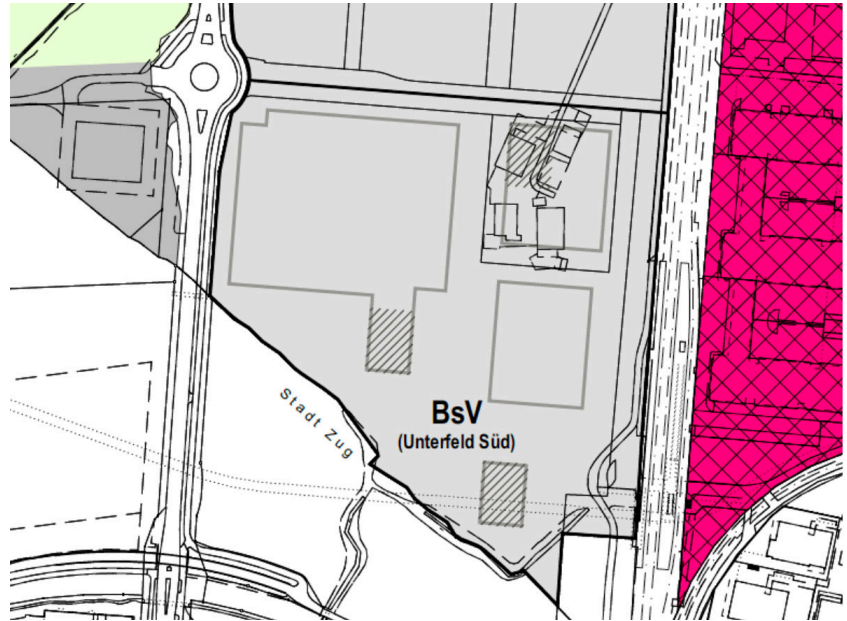
Anpassung Bauordnung und Zonenplan

Gestützt auf die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan wurde das Gebiet in eine Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (ES III) umgezont. Die zentralen Aspekte des QGPs (Nutzweise, Nutzungsmass, Gebäudehöhen, Qualitätssicherung) flossen in die Bauordnung und in den Zonenplan ein.

Im Zonenplan sind die Baubereiche und die Hochhausstandorte festgesetzt. In der Bauordnung sind die Eckwerte zur Nutzweise, Höhenentwicklung, Freiraumgestaltung und Erschliessung festgelegt. Die Stimmbevölkerung hat der Revision der Nutzungsplanung für das Gebiet Unterfeld Süd an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 deutlich zugestimmt. Die Revision ist in Rechtskraft erwachsen.

Zonenplan

Bauzonen	
	BsV Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften - Unterfeld Süd
	Baubereiche (neu)
	Hochhausstandorte (neu) min. und max. Gesamthöhe gemäss § 36c Abs. 6 BO



Projektwettbewerb und Bebauungsplan Baubereiche 3 und 4

Da im Unterfeld Süd Hochhäuser (Gebäude höher als 30 m) geplant sind, ist gemäss kantonalem Richtplan der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans notwendig. Gemäss den Vorgaben des PBG müssen ordentliche Bebauungspläne das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sein (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG).

Für die Baubereiche der 1. Etappe wurde 2021 ein Projektwettbewerb veranstaltet. Die Siegerprojekte für die Bebauung und den Freiraum bildeten die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans für die Baubereiche 3 und 4.

Projektwettbewerb und Bebauungsplan Baubereiche 1A und 1B

Für die Baubereiche 1A und 1B der 2. Etappe veranstaltete die Grundeigentümerschaft 2022 in Absprache mit der Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung mit sechs qualifizierten Architekturbüros mit Beizug je eines Landschaftsarchitekten.

Aus diesem Verfahren gingen zwei Teilprojekte als Sieger hervor: Der Bebauungsvorschlag stammt von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten AG aus Zürich, das siegreiche Freiraumprojekt hat Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten aus Basel entworfen.

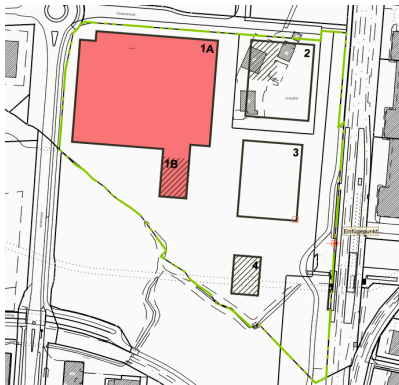
In der Jury des Projektwettbewerbs nahmen unter anderem auch Vertreter der Gemeinde Baar Einsitz. Ende August 2022 wurden die Siegerprojekte der interessierten Öffentlichkeit präsentiert. Damit wurde die Bevölkerung frühzeitig und in geeigneter Weise in das Planungsverfahren miteinbezogen.

Siegerprojekt Bebauung Projektwettbewerb Baubereiche 1A und 1B

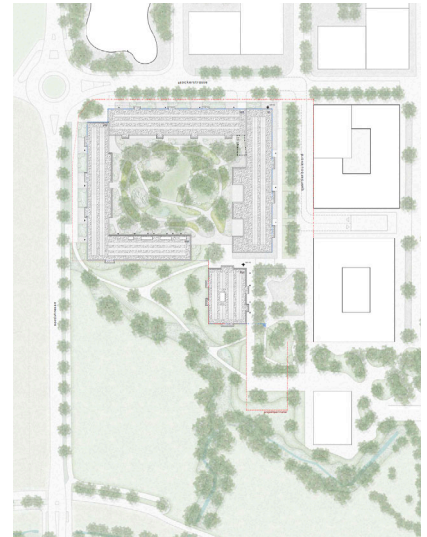
3D-Modell Ansicht Südwest



Siegerprojekte
Projektwettbewerb 2. Etappe
Baubereiche 1A und 1B



Visualisierung Gewerbegebäude
(Siegerprojekt Bebauung)



Situationsplan
(Siegerprojekt Umgebung)

Richtprojekt

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs wurden die beiden Siegerprojekte durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten gemäss den Empfehlungen der Jury zusammengeführt, weiterbearbeitet und zu einem städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Richtprojekt vertieft (siehe Kapitel 4).

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und dient gleichzeitig als Nachweis der Erbringung der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG. Der Gemeinderat hat das Richtprojekt am 20. März 2024 beraten und verabschiedet.

1.4 Bebauungsplanung










Ordentlicher Bebauungsplan Baubereiche 1A und 1B Geltungsbereich

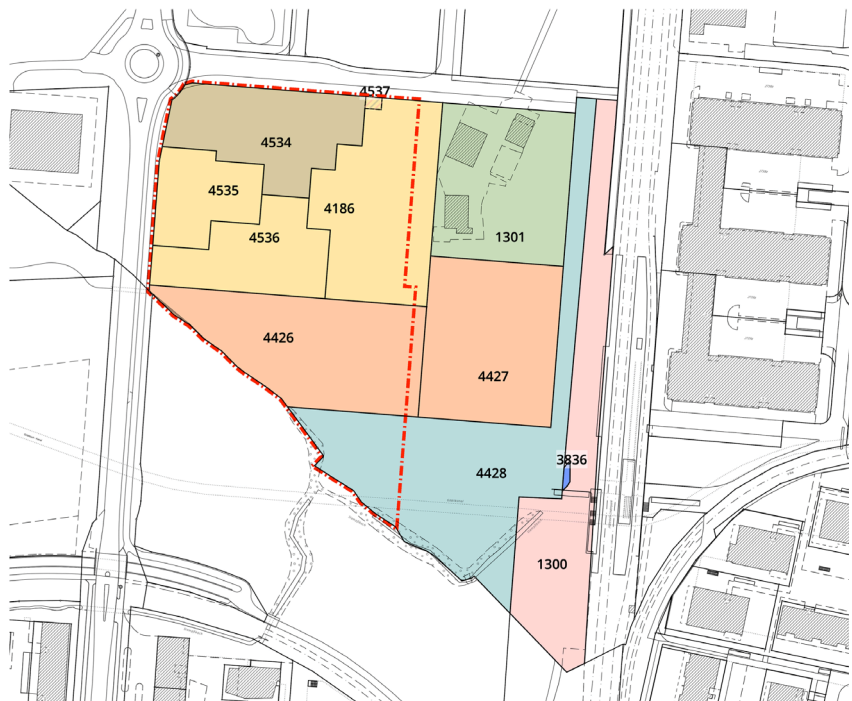
Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke GS Nrn. 4534, 4535, 4536, 4537 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Fläche von 17'846 m².

Eigentumssituation

Die Eigentumssituation im Gebiet Unterfeld Süd ist im nachfolgenden Plan dargestellt.

Es ist geplant, dass das Grundstück GS Nr. 4534 an zwei Baarer Bau-genossenschaften verkauft wird, die den preisgünstigen Wohnraum umsetzen werden.

	Geltungsbereich Bebauungsplan (Farbband ausserhalb)
	Implenia Immobilien AG
	Implenia Vorsorge
	Miteigentum Parzellen 4426, 4534, 4535, 4536, 4182
	Ina Invest AG
	Estella Invest AG
	Stocker Anton Johann (Erbengemeinschaft)
	Kanton Zug
	SBB



Mobilitätskonzept

Ergänzend zum Richtprojekt wurde durch das Planungsbüro Team Verkehr Zug AG ein Mobilitätskonzept (Stand 6. Februar 2024/V04) mit möglichen flankierenden Massnahmen entworfen. Das Mobilitätskonzept muss für die Baueingabe vertieft werden.

Lärmgutachten Strassenverkehrs-/Eisenbahnlärm

Die Firma Wichser Akustik Bauphysik hat bezüglich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III in einem Lärmgutachten (Stand 24.1.2024, Ergänzung 16.5.2025) die Lärmbelastung beurteilt und allfällige nötige Lärmschutzmassnahmen definiert.

Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

In einem Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (Stand 19.12.2023) hat BG Ingenieure und Berater AG die nachhaltigen Aspekte der Überbauung erläutert und Vorschläge zur Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit gemacht. Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept muss für die Baueingabe vertieft werden.

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und zu den konzeptionellen Überlegungen. Zudem werden die Festlegungen des Bauabwuchsplans erläutert. Im Weiteren gibt der Bericht Auskunft über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens.

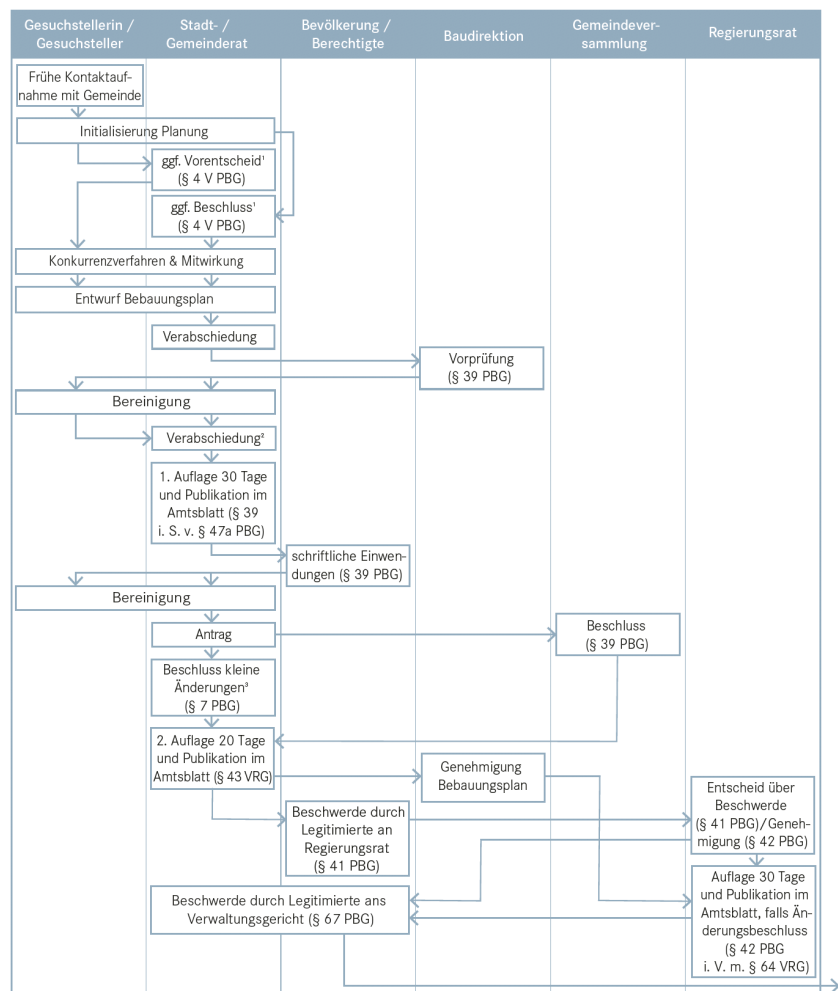
Dokumentation Richtprojekt

Das Richtprojekt Architektur und Freiraum vom 31. Januar 2024 von op-arch Architekten und Stauffer Rösch Landschaftsarchitektur bildet einen integrierenden Bestandteil des Bauabwuchsplans und ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Verfahrensschritte

Das Verfahren zum ordentlichen Bauabwuchsplan gestaltet sich wie folgt:

Quelle: Arbeitshilfe Bauabwuchsplan 2019, Kanton Zug



¹ Gemäss § 4 Abs. 3 V PBG kann der Gemeinderat in einfachen Fällen von ordentlichen Bauabwuchsplänen auf den Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.
² In der Stadt Zug wird der ordentliche Bauabwuchsplan durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet.
³ Kleine Änderungen an einem ordentlichen Bauabwuchsplan können durch den Stadt-/Gemeinderat beschlossen werden.

Stimmbevölkerung

Da auf dem Areal ein Hochhaus geplant ist, ist ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich, der von der Stimmbevölkerung beschlossen werden muss.

Hinweis auf die neuen Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Baar ist zurzeit daran, ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Zu beachten ist § 74 Abs. 2 V PBG:

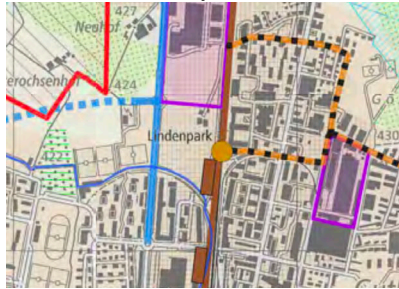
Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025, mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung, nach neuem Recht zu beurteilen.

Demgemäss kommen im Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Unterfeld Süd bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

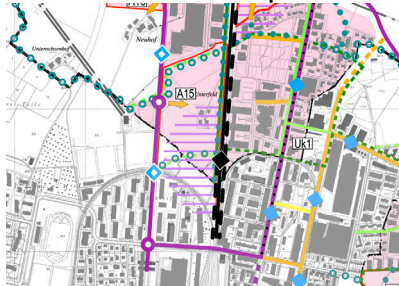
Kantonaler Richtplan



Das Areal ist als Verdichtungsgebiet II bezeichnet, d.h. es ist eine erhöhte Ausnützung bis AZ 3.5 zulässig. Ausserdem ist der Bahnhof Lindenpark sowie die geplante Abstellanlage der SBB eingetragen. Zum Bahnhof Lindenpark führt von Osten her eine kantonale Radstrecke.

In der Teilkarte V 6.3 «Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers» ist die geplante Buslinie durch das Unterfeld zwischen Baar und Zug eingetragen.

Kommunaler Verkehrsplan



Im Verkehrsplan ist die neue Erschliessung des Gebiets Unterfeld durch den Anschluss ab der Nordzufahrt eingetragen.

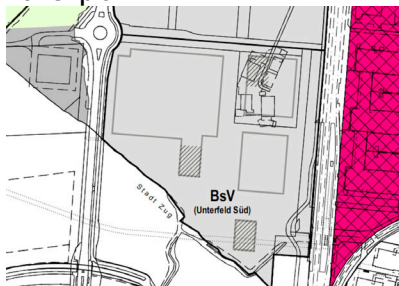
Überdies ist das Areal Unterfeld Süd als mögliches Gebiet für auto-freies/autoarmes Wohnen und Arbeiten bezeichnet (violette Schraffur).

Richtplaninhalt ist eine Fussgänger- und eine Radstrecke quer durch den südlichen Arealteil.

Beurteilung in Bezug auf den
Bebauungsplan

Das geplante Vorhaben ist mit den übergeordneten Richtplanvorgaben kompatibel. Die Ausnützung liegt im Rahmen der Vorgaben zum verdichteten Bauen. Die Fussgänger- und Veloverbindung wurden bei den Planungen berücksichtigt

Zonenplan



Beurteilung in Bezug auf den
Bebauungsplan

2.2 Nutzungsplanung

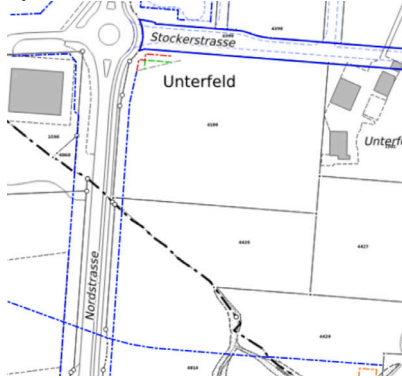
Das Gebiet liegt in der Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (ES III).

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 Bauordnung Baar festgelegt.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Vorgaben in der Bauordnung und im Zonenplan. Bezüglich der im Zonenplan definierten Baubereiche weicht die westliche Ecke des Baubereichs 1Ac um 3.70 m von der Baubereichsdefinition im Zonenplan ab.

2.3 Abstandslinien

Spezialbaulinie, Gewässerbaulinie



Entlang der nördlichen Perimetergrenze verläuft eine Strassenlinie (BDB vom 28.9.2018). Entlang der Nordstrasse verläuft eine genehmigte Strassenbaulinie (RRB vom 29.6.2004).

Beim Kreisel sind eine Strassenbaulinie (rot) und eine Arkadenbaulinie (grün) eingetragen, beide im Genehmigungsverfahren. Grau bezeichnet ist eine Baulinie, die sich in Aufhebung (Genehmigungsverfahren) befindet.

Der Planungssperimeter ist im südlichen Arealteil knapp noch von der Spezialbaulinie des Göblikanals betroffen. Die minimalen kantonalen Gewässerabstände werden mit der Spezialbaulinie aufgehoben.

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Die bestehende Strassenbaulinie entlang der Nordstrasse wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Knotens an das Projekt angepasst. Die noch nicht genehmigten Baulinien werden in diesem Bereich durch eine neue Baulinie abgelöst. Der Erlass dieser Baulinie erfolgt in einem separaten, koordinierten Verfahren.

Übergangsbestimmungen

2.4 Gewässerraum

Gemäss aktuellem kantonalen Richtplan haben die Gemeinden die Gewässerräume gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festzulegen.

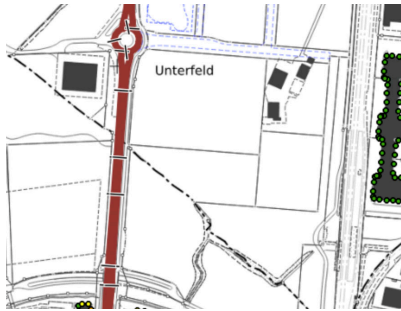
Solange der Gewässerraum des Stampfibachs nicht festgelegt ist, gelten die restriktiven Übergangsbestimmungen nach bundesrechtlichen Vorgaben. D. h. im Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene und nicht im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen.

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden beim Stampfibach die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV (Uferstreifen) berücksichtigt. Im Uferstreifen ist lediglich ein öffentlicher Fussweg als standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage geplant.

2.5 Umwelt

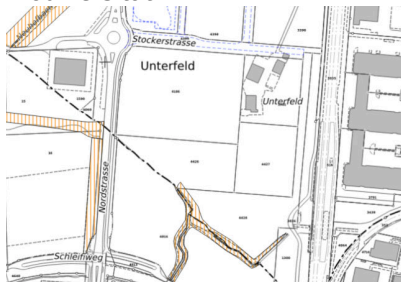
Lärm



Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Massgebliche Lärmquellen im Unterfeld Süd sind die Nordstrasse und die Bahn, wobei die Baubereiche 1A und 1B nur vom Strassenlärm betroffen sind. Die Ermittlung der Lärmimmissionen hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte entlang der Nordstrasse mit den im Richtprojekt vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen am Gebäude (lärmoptimierte Raumanordnung, Lärmschutzloggien und Festverglasungen) eingehalten werden können.

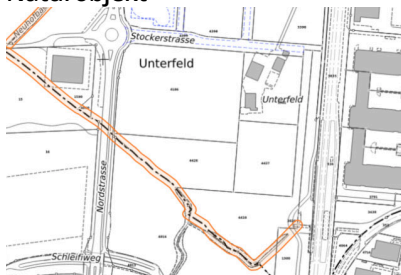
Biodiversität



Die Bestockungen entlang des Stampfbachs sind als Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe I (BFF QI) bezeichnet. Die Vernetzung dieser Flächen werden vom Bund mit Direktzahlungen unterstützt. Ab 2022 müssen die Vernetzungsmassnahmen umgesetzt werden. Bei der BFF beim Stampfbach ist dies die Vernetzungsmassnahme 852 für Hecken, Feld- und Ufergehölze:

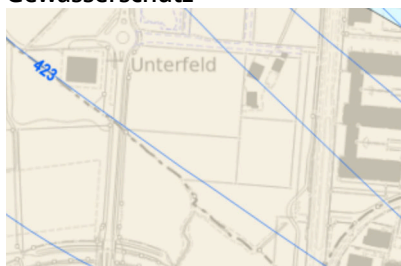
- M13 Strukturen in Hecken: je eine Struktur (Ast- oder Steinhau-fen) pro 50 m (mind. 1 m²)

Naturobjekt



Beim Graben auf der Gemeindegrenze zu Zug, in welchem abschnittsweise der Stampfbach verläuft, handelt es sich um ein «gemeindliches Naturobjekt Linien» mit der Nr. 116. Es wird als Bach/Graben mit Einzelgehölzen beschrieben.

Grundwasser und Gewässerschutz



Das Unterfeld liegt in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, welches für vertikale Fassungen nur selten geeignet ist.

Das gesamte Gebiet Unterfeld ist dem Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich) zugeordnet, d. h. ohne Grundwasser oder mit nicht nutzbarem Grundwasser (kein besonders gefährdeter Bereich nach Art. 19 GSchG). Es gelten keine besonderen Anforderungen des planerischen Gewässerschutzes und es sind die allgemeinen Gewässerschutzvorschriften zu beachten. Für Bauten im Grundwasser ist keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

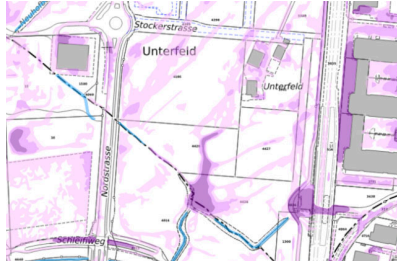
Auszug aus den Erläuterungen zu den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen im Kanton Zug
Baudirektion Kt. Zug, Stand 16.10.2020

«Bohraufschlüsse im Bereich Unterfeld im Bereich der Gemeindegrenze Baar/Zug zeigen zwar teilweise eine Grundwassermächtigkeit von mehr als 2 m an, aufgrund der nachgewiesenen geringen Durchlässigkeit wird das Grundwasser im Baugebiet Unterfeld als nicht nutzbar klassiert und dem übrigen Bereich üB zugeordnet.»

Naturgefahren

Für das Gebiet Unterfeld ist keine Gefährdung durch Naturgefahren bekannt.

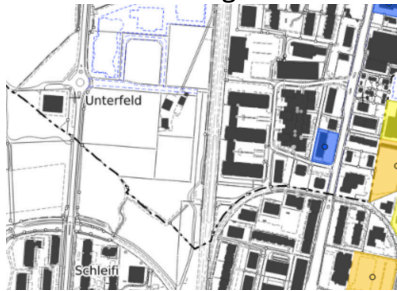
Oberflächenabfluss



Dargestellt sind diejenigen Flächen, die bei seltenen bis sehr seltenen Niederschlagsereignissen durch Oberflächenabfluss potenziell betroffen sind (Wiederkehrperiode > 100 Jahre). Je dunkler die Bezeichnung, umso grösser ist die Gefährdung durch Einstauungen.

Die grösste Gefahr durch Oberflächenabfluss im Planungsperimeter besteht im südlichen Arealteil ausgehend vom Stampfibachgraben.

Altlasten und Bodenverschiebungen



Der Kataster der belasteten Standorte weist für das betroffene Gebiet und dessen nahe Umgebung keine Einträge auf. Damit sind im Bereich des Bauungsplans keine kritischen Altlasten zu erwarten.

Der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) gibt Hinweise auf Bodenflächen im Kanton Zug, die mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen belastet sind. Als schadstoffbelastet gilt Boden, bei dem die Richtwerte der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) überschritten werden. Im Bauungsplanperimeter sind keine belasteten Bereiche bezeichnet.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Der Bauungsplanperimeter liegt ausserhalb des Einflussbereichs der SBB-Linie Zug–Baar. Diese Strecke liegt in der Belastungsstufe 2 mit einem Stromfluss von 100 bis 200 Ampère. Gemäss Leitfaden zur NIS-Verordnung ist der Anlagegrenzwert von 1µT (magnetische Flussdichte) bei der vorhandenen Doppelspuranlage in einem Abstand von 9 m ab Fahrleitungsmast eingehalten.

Beurteilung in Bezug auf den Bauungsplan

Die Vorgaben des Umweltrechts sind namentlich im Baubewilligungsverfahren einzuhalten. Auf Stufe Bauungsplan sind keine Ausnahmen erforderlich.










Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3 VERTRÄGE UND DIENSTBARKEITEN

Privatrechtliche Regelungen Unterfeld Süd

Damit die Baubereiche möglichst autonom von den Grundeigentumsverhältnissen entwickelt werden können, wurden in einem Vertrag zwischen der Ina Invest AG, Estella Invest AG, Hans Rudolf Stocker, Erbgemeinschaft Anton Stocker jun. sel., der Implenia Immobilien AG, der Einwohnergemeinde Baar sowie dem Kanton Zug diverse privatrechtliche Regelungen getroffen. Das nachfolgende Schema zeigt diese Dienstbarkeiten.

Dienstbarkeitsplan

-  **a** Nutzungsrecht Quartierfreiraum
-  **b** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **c** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **d** Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
-  **e** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **f** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **g** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **h** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **i** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **j** Beschränktes Benützensrecht Grünkorridor
-  **k** Beschränktes Benützensrecht Grünkorridor
-  **l** Öffentliches Fuss- und Radwegrecht
-  **m1** Öffentliches Fusswegrecht
-  **m2** Öffentliches Fusswegrecht
-  **m3** Öffentliches Fusswegrecht
-  **m4** Öffentliches Fusswegrecht



Dienstbarkeiten Bebauungsplan Baubereiche 1A und 1B

Für die Baubereiche 1A und 1B wurden das Nutzungsrecht für den Quartierfreiraum, ein beschränktes Benützensrecht für den Grünkorridor (Parkspur), die öffentlichen Fusswegrechte entlang der Stocker- und Nordstrasse sowie ein öffentliches Fuss- und Radwegrecht innerhalb der Parkspur in Dienstbarkeiten geregelt.

4 RICHTPROJEKT

4.1 Erarbeitung

Begleitung bei der Erarbeitung des Richtprojekts

Die aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekte von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten AG, Zürich (Bebauung) und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel sowie ORT Landschaftsarchitekten, Zürich (Freiraum) wurden von den Verfassenden gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Die Arbeiten wurden durch einen Fachbeirat mit Vertretern aus folgenden Stellen begleitet:

- Ausschuss aus der Fachjury im Wettbewerb
- Gemeinde Baar, Abteilung Planung/Bau
- Nachhaltigkeitsexperte
- Bauherrschaft
- Projektteam

Begleitverfahren

Das Ziel des Begleitverfahrens war es, die im Bericht des Preisgerichts zum Projektwettbewerb formulierten wesentlichen Aspekte im Hinblick auf die Erarbeitung des Bebauungsplans zu klären und die beiden Siegerprojekte zu einem Richtprojekt im Sinne der Vorgaben im PBG des Kantons Zug weiterzuentwickeln.

In drei konstruktiven Sitzungen wurden Architektur und Freiraum kritisch diskutiert und im Hinblick auf das Richtprojekt weiterentwickelt.

Modellfoto Richtprojekt
Ansicht Nordwest
(Quelle: op-arch)



Würdigung

Das Begleitgremium würdigt in seiner abschliessenden Beurteilung die geglückte Zusammenführung und Weiterbearbeitung der beiden Resultate aus dem Projektwettbewerb zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan.

Das nun vorliegende Richtprojekt ergänzt die Architektur der ersten Etappe sehr gut, hat es dabei aber geschafft, eine eigene Formulierung in Volumetrie und Ausdruck zu finden.

Beide Baufelder verbindet die Intention, die Volumina zu gliedern und damit eine angenehme Massstäblichkeit und Plastizität einzuführen. Das Freiraumprojekt stellt ebenfalls eine gelungene Ergänzung zum Siegerprojekt der ersten Etappe dar. Der identitätsstiftende Entwurf zeigt einen sensiblen Umgang mit den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzenden im Quartier. Aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassermanagement werden innovativ umgesetzt und gestaltnitbestimmend in das Projekt integriert.

Aus Sicht des Begleitgremiums erfüllt das Richtprojekt die gesetzlichen Vorgaben von § 32 Abs. 2 PBG und weist die geforderten wesentlichen Vorzüge auf.




4.2 Bebauung

4.2.1 Städtebau

Baubereiche

Die im Zonenplan festgelegten Baubereiche sind das Resultat eines kooperativen Planungsverfahrens. Sie definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper und die städtebaulich wünschbaren Baufluchten.

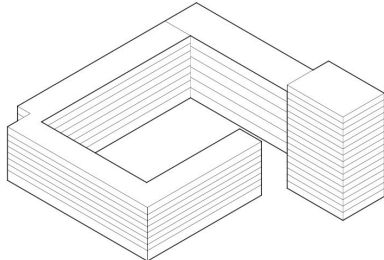
Übersicht Areal Unterfeld Süd
Städtebauliche Disposition
Baubereiche 1A/1B, 2, 3 und 4

-  Unterfeld Süd (Betrachtungssperimeter)
-  Baubereiche vorliegender Bebauungsplan
-  Hochhäuser

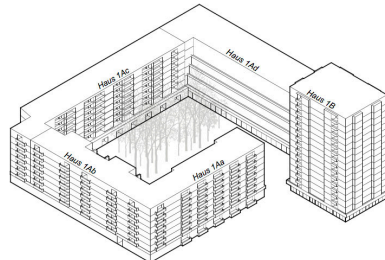


Gesamtkonzept

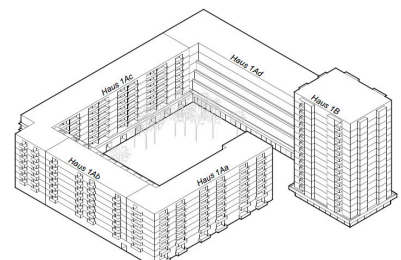
Das städtebauliche Gesamtkonzept hat zum Ziel, an dieser Stelle einen neuen, gut ins Umfeld integrierten Stadtteil zu schaffen. Den Rahmen für die angestrebte Dichte und die Verteilung der verschiedenen Nutzungen legt eine orthogonale, raumbildende Baustruktur. Ergänzt wird diese durch eine Hierarchie von Freiräumen.



Bebauungskonzept

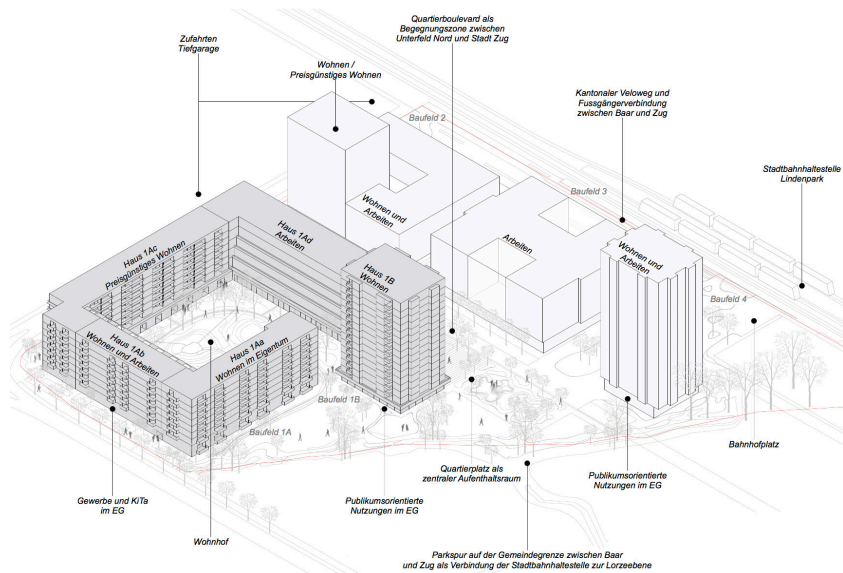


Wettbewerbsbeitrag



Richtprojekt

Isometrie Unterfeld Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)



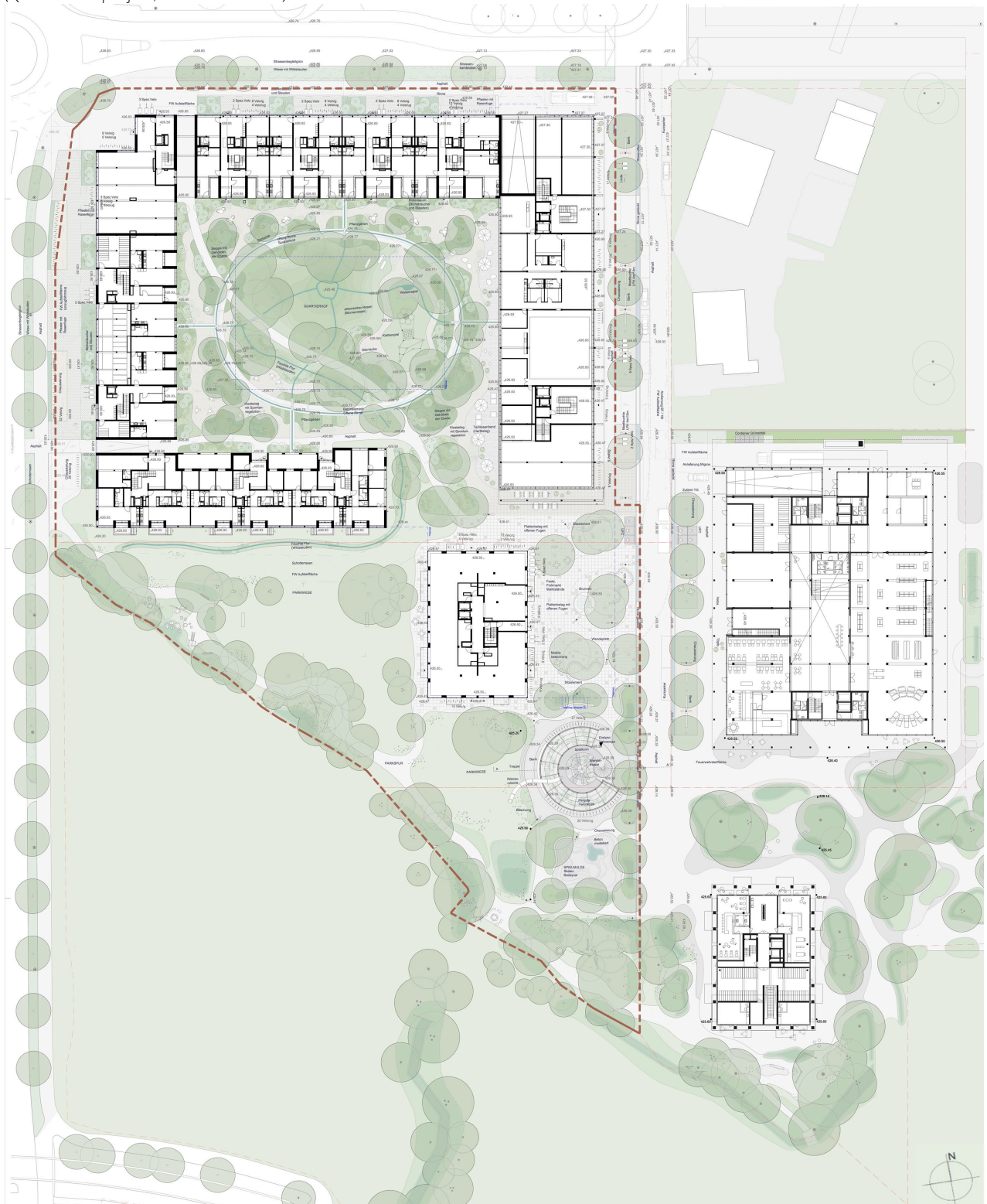
Hofbebauung

Die Hofbebauung zeigt eine stringente städtebauliche Haltung und schafft zugleich einen Freiraum, der dem Ort eine eigene Kraft und spezifische Identität verleiht. Die minimale Öffnung des Hofes im Bereich des Hochhauses zur Umgebung hin stärkt die Hoffigur als Gebäudetypologie und klärt die Zonierung der Freiräume. Das Gewerbegebäude ist auf der Hofseite abgetreppt. Dadurch ist die vom Rest der Hofrandbebauung abweichende Nutzung ablesbar. Auf der Seite zum Hof wiederum ist der Baukörper so gestaltet, dass er nicht als klassisches Bürogebäude, sondern klar als Gewerbebau gelesen wird, ohne dass er aber aus der übergeordneten Gesamtfigur der Hofrandbebauung ausbricht.

Wohnhochhaus

Das 50 m hohe Wohnhochhaus im Baubereich 1B nimmt den im Zonenplan festgelegten bebaubaren Bereich maximal in Anspruch. Es hat 16 Geschosse mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sowie urbanen Wohnungen in den Obergeschossen.

Situationsplan Unterfeld Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

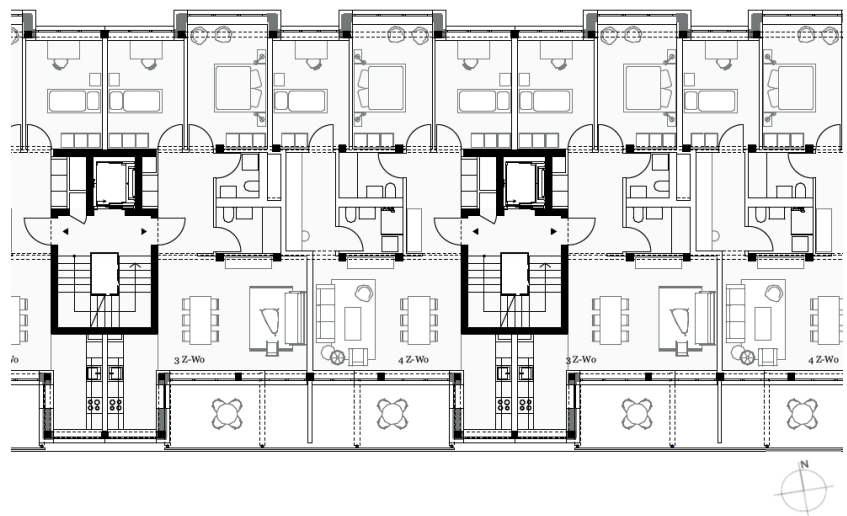


4.2.2 Architektur

Hofbebauung

Die Hofbebauung stellt mit seinem im Zentrum nicht unterkellerten Hof und mit damit möglichen grossen Bäumen einen wichtigen Beitrag im Unterfeld dar. Seine Volumetrie mit Risaliten, Erkern, einem vorstehenden Erdgeschoss zum Hof, der Abtreppung des Gewerbeflügels zum Hof und dem Piano Nobile zum Boulevard ist plastisch durchmodelliert. Die Diversifizierung des Nutzungsangebots pro Flügel erzeugt die reiche Plastizität und das Abbild mit einem sehr diversifizierten Wohnungsangebot im Inneren. Die Hofbebauung stellt eine neuartige typologische Erfindung einer stimulierenden Durchmischung dar.

Ausschnitt Regelgeschoss
preisgünstige Wohnungen Baubereich 1Ac

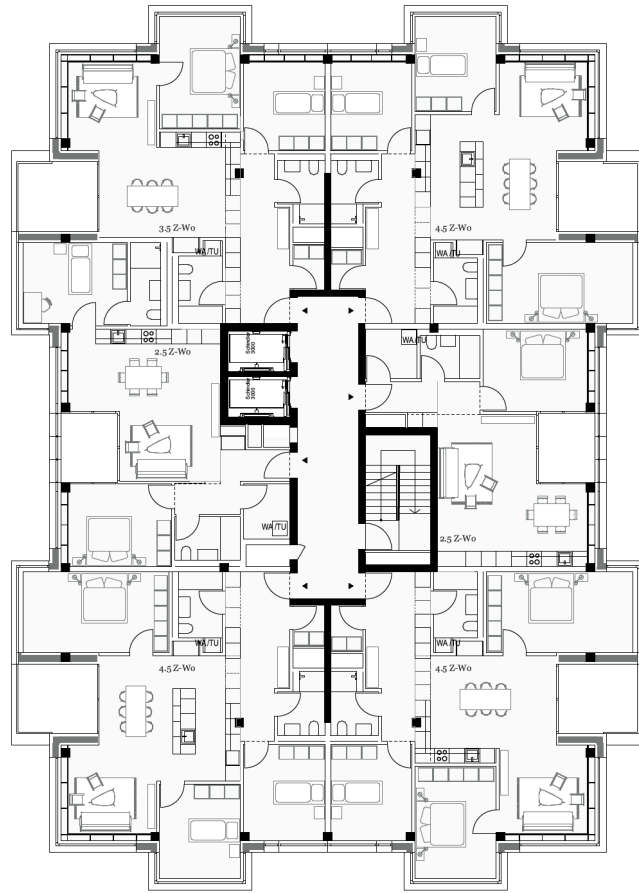


(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Wohnhochhaus

Mit seinen Erkern wird das Volumen des Wohnhochhauses gegliedert und in seiner Höhe vertikal gesteigert. Mit seinem kräftigen Vordach verbindet es sich mit dem Piano Nobile der Hofbebauung. Gleichzeitig bietet das Wohnhochhaus ein sehr attraktives Mietwohnen an, indem das Turmwohnen mit der Raumdiagonalen explizit inszeniert wird.

Regelgeschoss Wohnhochhaus
Baubereich 1B

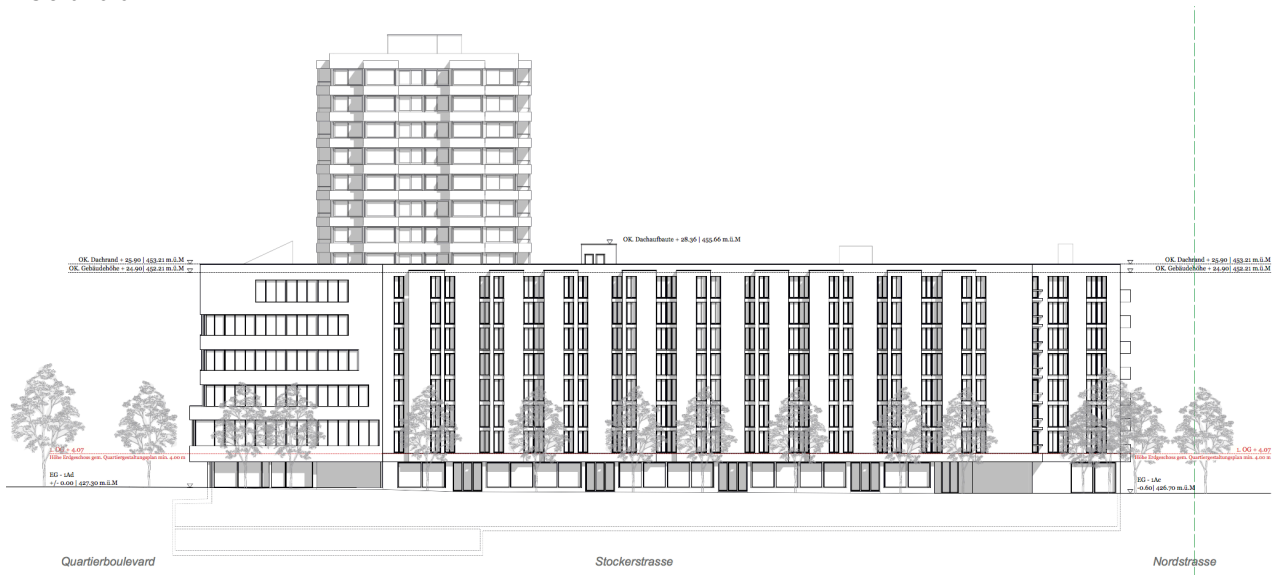


Ansicht Süd

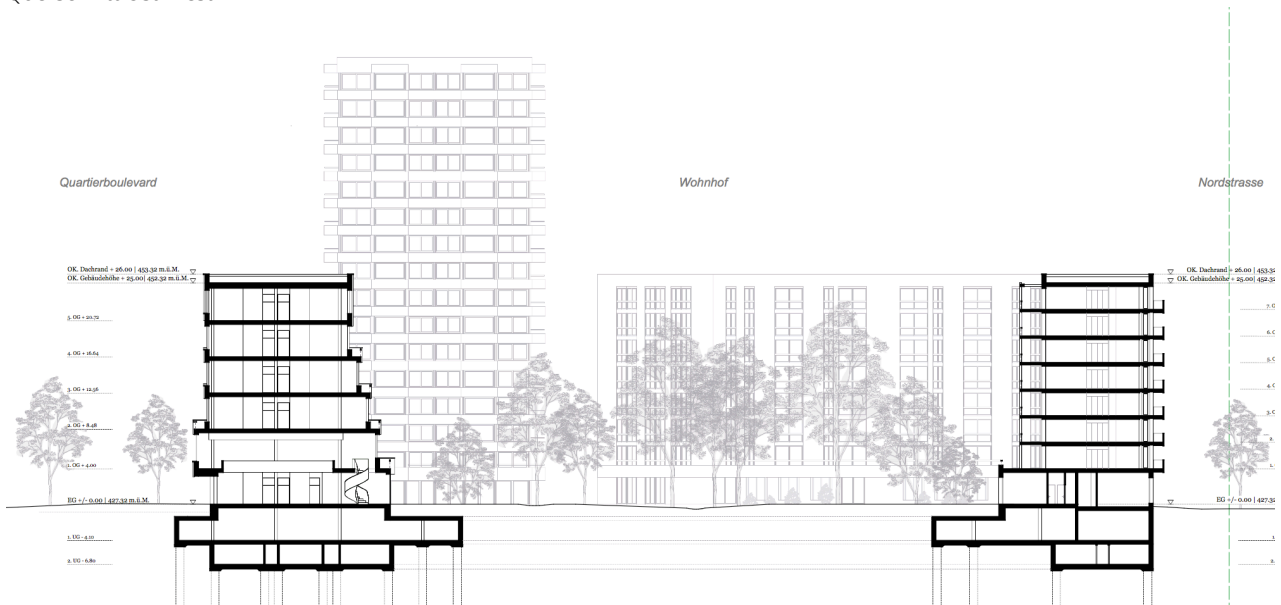


(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Ansicht Nord



Querschnitt Ost-West



(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Fassadengestaltung

Vielfalt in der Einheit

Die Fassade hat die anspruchsvolle Aufgabe, die unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Programme der verschiedenen Gebäudeteile unter einem Kleid zu vereinen und gleichzeitig auf die Gegebenheiten des Kontextes so zu reagieren, dass die im Quartiergestaltungsplan angestrebte Bebauungsstruktur lesbar und gestärkt wird.

Die Vielfalt innerhalb der Einheit bezieht sich auf die Ausarbeitung des Hofgebäudes sowie des Hochhauses und eben ihrer Fassaden. Sie versteht sich in diesem Sinne darin, dass fassadengliedernde Elemente wie z.B. Fensteröffnungen, Balkone oder Erker zwar unterschiedlich und auf die entsprechenden Nutzungen der Räume abgestimmt dimensioniert sind, jedoch so als wiederholendes Element rhythmisch horizontal aber auch über die Geschosse vertikal eingesetzt werden, dass die einzelnen Fassaden in sich stimmig und gleichzeitig in starker Verwandtschaft zueinander in der Gesamtbetrachtung ein einheitliches Bild generieren, damit die Gebäude jeweils als «ein Haus» wahrgenommen werden.

Fassadenansichten, Stand Wettbewerb
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)



Baubereich 1Aa, 1Ab, 1Ac



Baubereich 1B

4.3 Freiraum

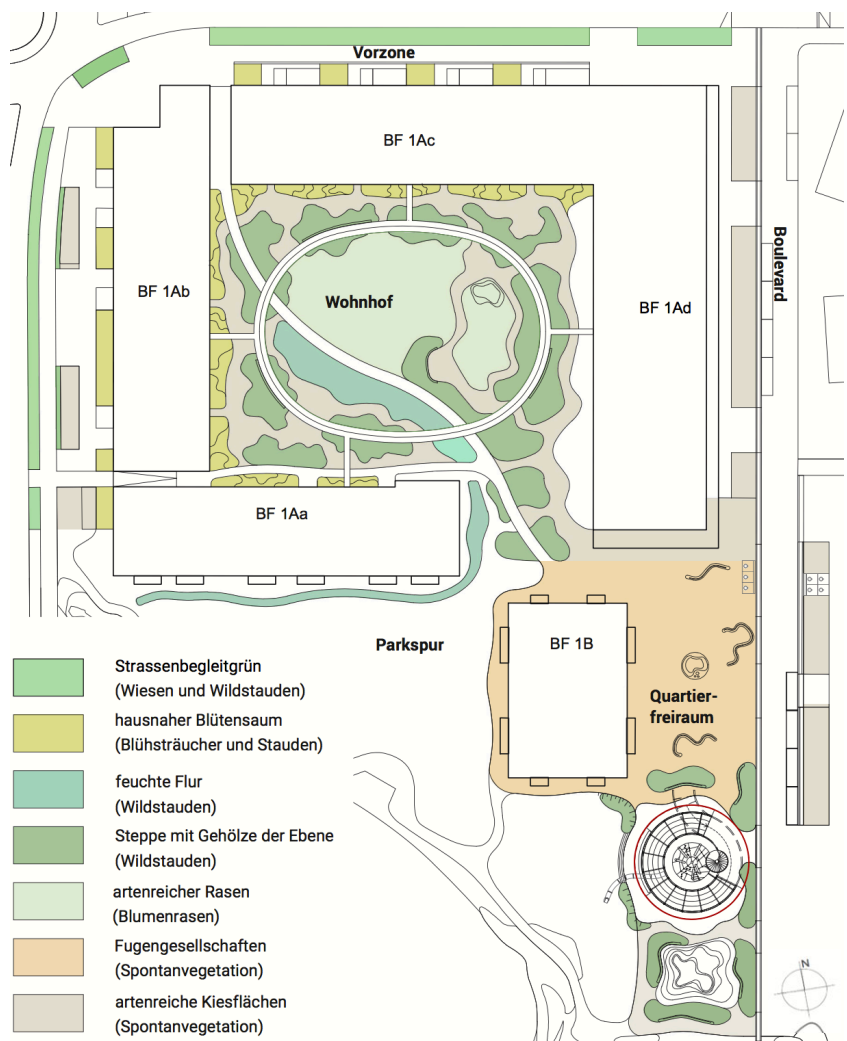
Freiraumkonzept

Die Freiräume im Unterfeld Süd verstehen sich als ein sich kompletierendes Gefüge von Aussenräumen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden und Grüntönen, welche aufgrund ihrer unterschiedlichen Masstäbe differenziert programmiert und ausgestaltet werden. An den Rändern reagiert das Freiraumkonzept, indem es mit der Parkspur zur Landschaft und den Vorgärten zu den Strassen sehr klassisch agiert. Im Innern des Areals entwickelt sich aufbauend am Boulevard eine öffentliche innere Welt, welche gegen Osten über den Stampfplatz an den versorgenden öffentlichen Verkehr angebunden wird. Komplementär dazu stellt der Wohnhof eine beruhigte, siedlungsbezogene Typologie dar.

Das Freiraumkonzept Unterfeld Süd soll in seiner Gesamtheit neue Masstäbe hinsichtlich Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit setzen. Aspekte des Bodenmanagements, der Siedlungsentwässerung und Biodiversität werden über alle Masstabsebenen gedacht und zu einem identitätsstiftenden, vorbildlichen neuen Quartier gefügt.

Lebensräume und Strukturen

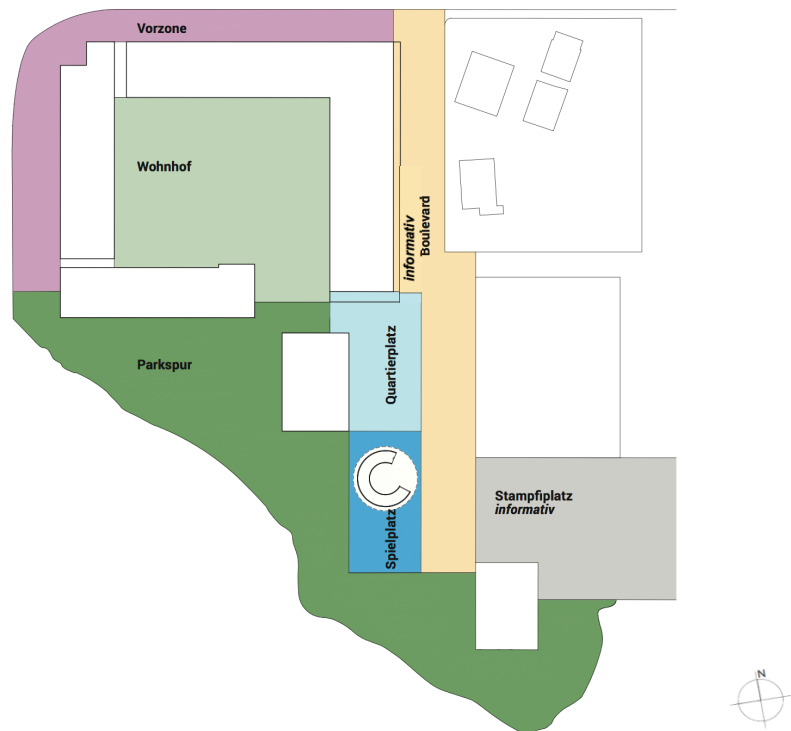
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)



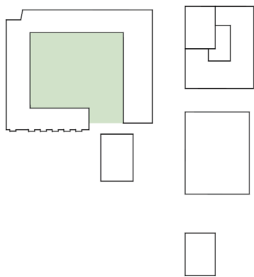
Freiräume

Der Bebauungsplanperimeter wird von folgenden Freiräumen geprägt:

Freiräume im Bebauungsplanperimeter



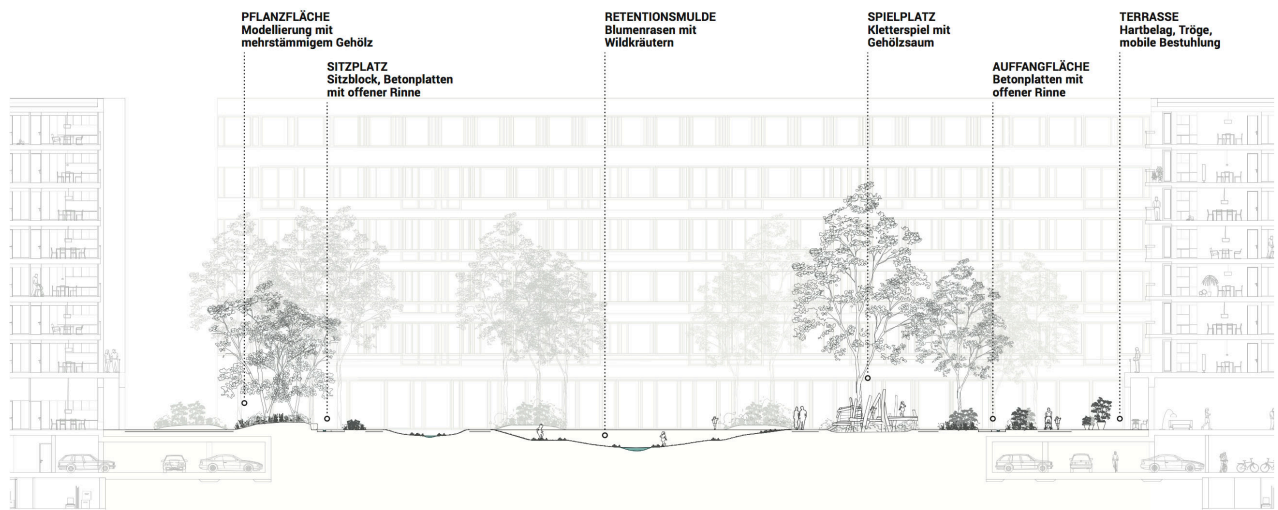
Wohnhof



Das Grundkonzept für den vielschichtigen, grünen Innenhof ist eine zwiebelartige Gliederung. Diese bietet von den Rändern zur Mitte unterschiedliche Teilräume zur Aneignung an.

Die nicht unterkellerte Mitte des Innenhofs hat grosses Potenzial für ein vielfältiges, standortgerechtes Vegetationskonzept, ideal zur Positionierung grosskroniger Solitär-Bäume. Die leicht modellierte Topografie bildet Teilräume und eine begrünte Senke verkörpert das Schwammstadtprinzip.

Schnitt West-Ost durch Wohnhof

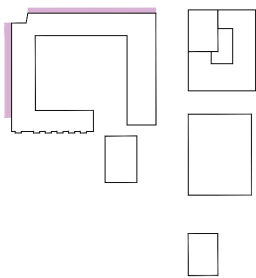


(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Visualisierung Wohnhof




Vorzone

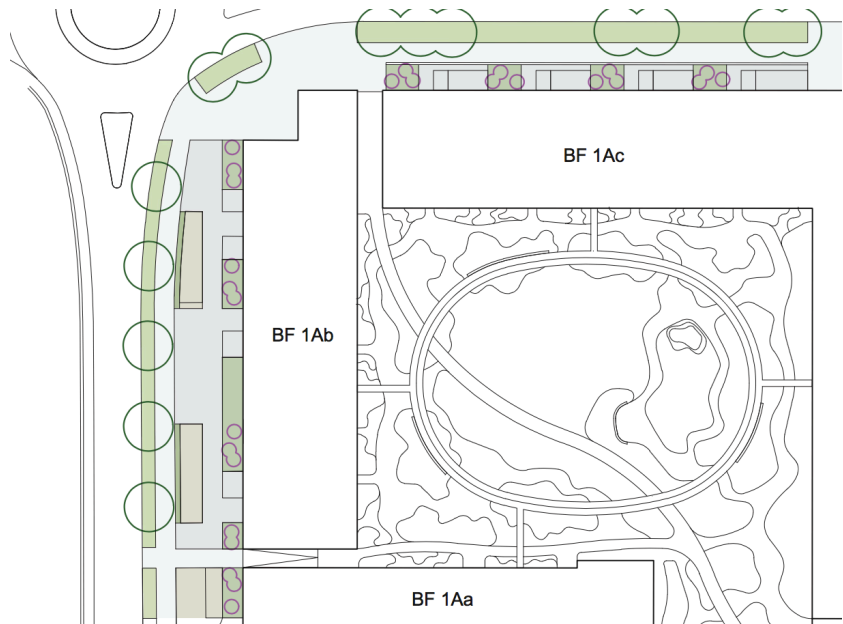


Neben ihrer «puffernden» Wirkung nehmen die Vorzonen entlang der Strassen relevante Nutzungsanforderungen auf und adressieren die Baukörper so am Strassenraum.

An der Nordstrasse wird die ankommende Lindenreihe mit begleitender Wiese bis zum Kreisell weitergeführt. Ebenso die Radspur resp. das Trottoir. Dazwischenliegend vermittelt ein Kiesband zwischen Vorgartengrün und Asphalt. Es ermöglicht Rettungsfahrzeugen, Zügelwagen und Fahrrädern die erforderlichen Aufstellflächen.

Pflanz- und Belagskonzept Vorzone

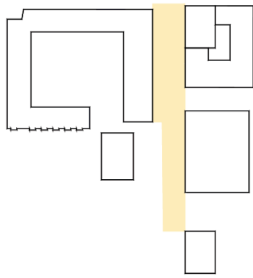
-  pflegeleichter Blütensaum
-  Begleitgrün Wiese mit Wildkräutern
-  Asphalt
-  Pflästerung mit grünen Fugen
-  Chaussierung
-  blühende Gartengehölze
-  zukunftsfähige Strassenbäume



(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)



Boulevard

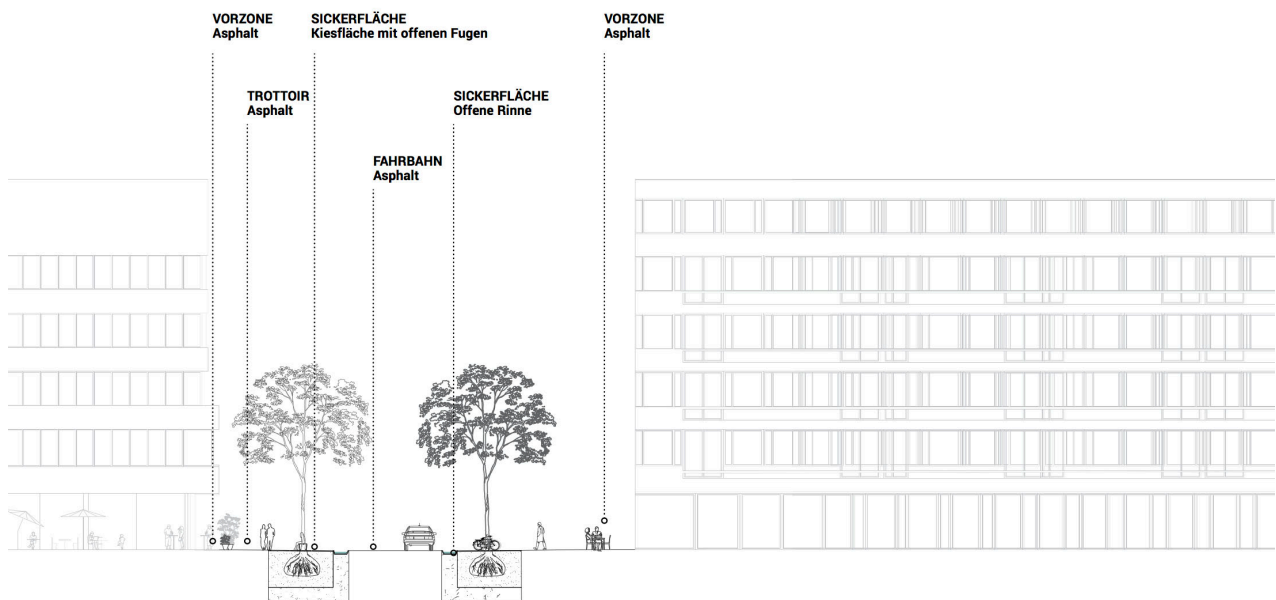


Der zentrale Boulevard bildet die «öffentliche Lebens- und Versorgungsader» des neuen Quartiers Unterfeld Süd. Dem Prinzip der von Fassade zu Fassade aufgespannten, verbindenden Linearität folgend wird eine klare Zonierung und eine hohe Durchlässigkeit erreicht, welche sich mit den zukünftigen Bedürfnissen weiterentwickeln kann.

Neben einer hohen Aufenthaltsqualität und Veränderbarkeit bilden zukunftsfähige Vegetationskonzepte, klimaschonende Materialien, innovative Entsorgungskonzepte und das konsequent angewendete «Schwammstadtprinzip» massgebende Qualitätskriterien für die hohe Lebensqualität im neuen Quartier.

Der Boulevard liegt grösstenteils im Perimeter des Bebauungsplans Baubereiche 3 und 4 (1. Etappe), da er die Erschliessung dieser Baubereiche sicherstellt. Die Gestaltung des Boulevards wurde im Rahmen der vorliegenden 2. Etappe weiterbearbeitet.

Schnitt Ost-West durch Boulevard

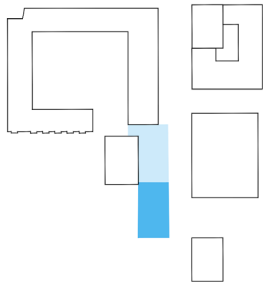


Visualisierung Boulevard



(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Quartierfreiraum



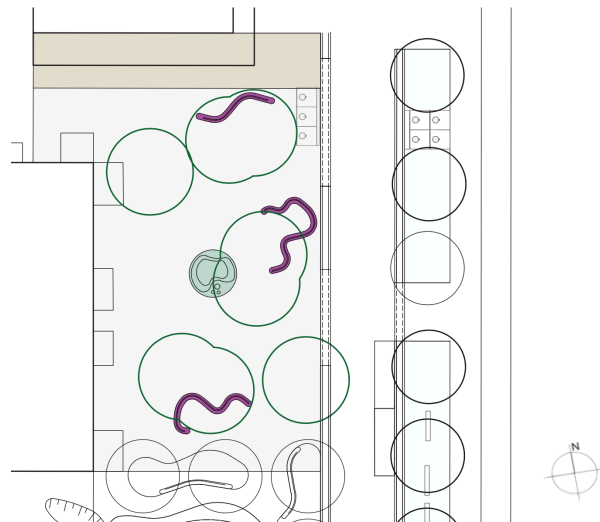
Der direkt an den Boulevard angelagerte Quartierfreiraum gliedert sich in den nördlichen «Quartierplatz» und den südlichen «urbanen Spielplatz».

Beim Quartierplatz schaffen schattenspendende Baumgruppen zusammen mit Sitzelementen, Wasserelement und unversiegeltem Bodenbelag eine dichte räumliche Atmosphäre an diesem zentralen Ort.

Der urbane Spielplatz im südlichen Bereich des Quartierfreiraums versteht sich als von Hochstamm-bäumen gerahmte, urbane Spiel-landschaft. Mäandrierende Formen und eine modellierte Mulde («Pump-Track») ermöglichen jahreszeitabhängige, multifunktionale Spiel- und Sportnutzungen, welche durch ihre artifizielle Gestalt eine bereichernde Ergänzung zur naturnahen Parkspur darstellen. Ein Spielturm ergänzt das Ensemble und integriert das Bauwerk Velo-rampe.

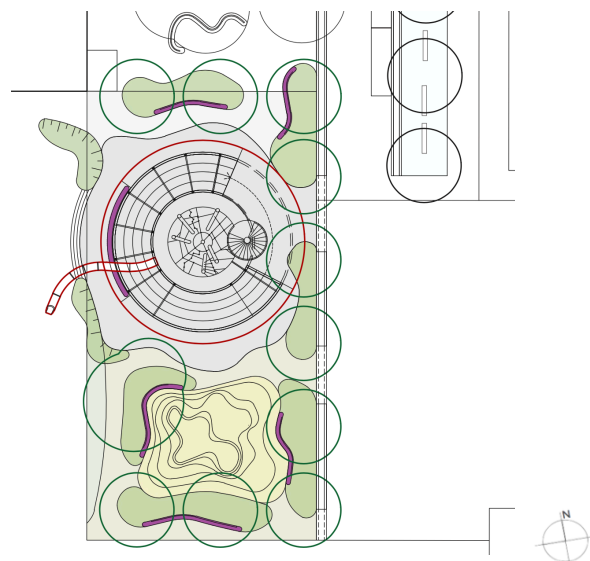
Quartierplatz Gestaltungselemente und Baumkonzept

-  Kiesbelag mit Spontanvegetation
-  Plattenbelag mit offenen Fugen
-  raumgliedernde Sitzelemente
-  Wasserelement
-  zukunftsfähiger Platzbaum mit 1.5m Überdeckung



Urbaner Spielplatz Gestaltungselemente und Baumkonzept

-  Chaussierung
-  Plattenbelag mit offenen Fugen
-  Ortbeton
-  Skatermulde Spritzbeton
-  strukturreiche Gartenwildnis
-  (Parkwiese)
-  raumgliedernde Sitzelemente
-  Spielturm
-  zukunftsfähiger Platzbaum

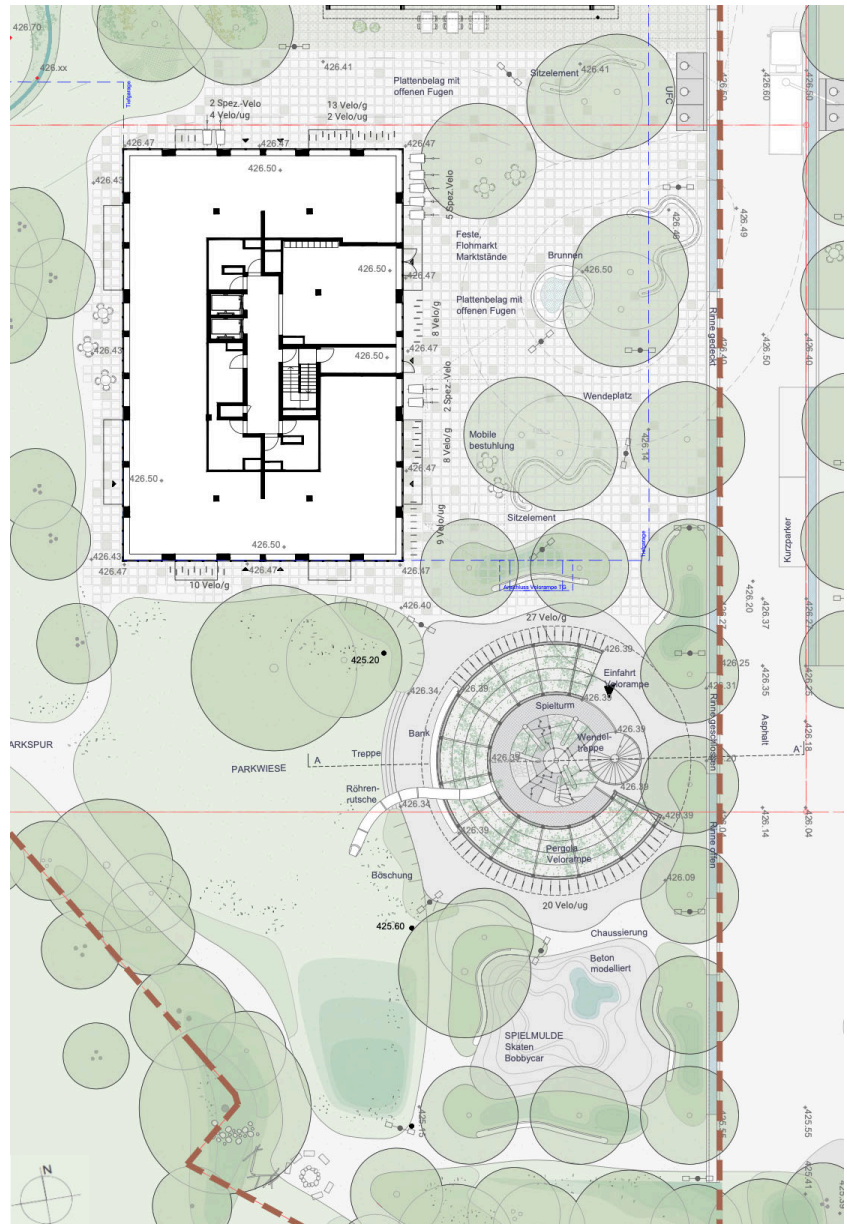


(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Visualisierung Quartierplatz

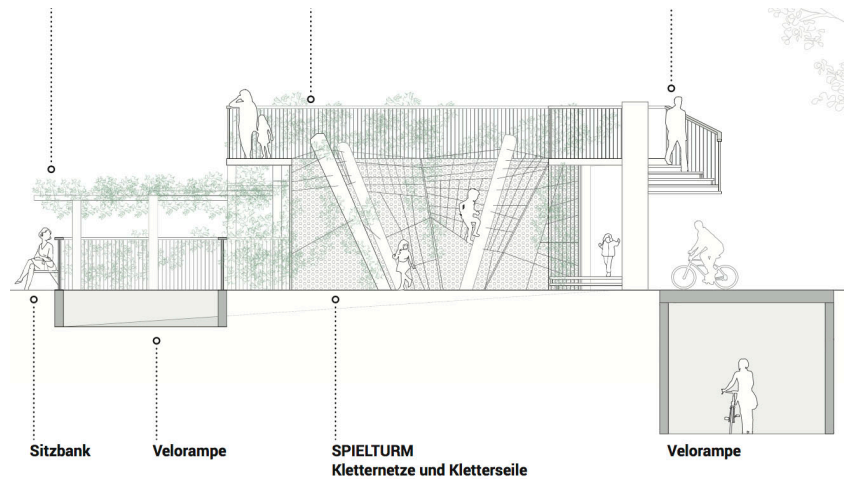


Planausschnitt Quartierfreiraum mit
angrenzendem Wohnhochhaus



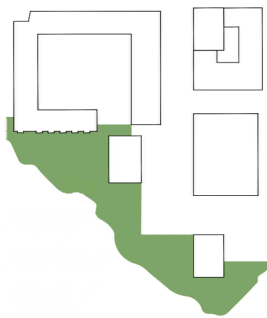
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Spielturm Schnitt Ost-West



(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

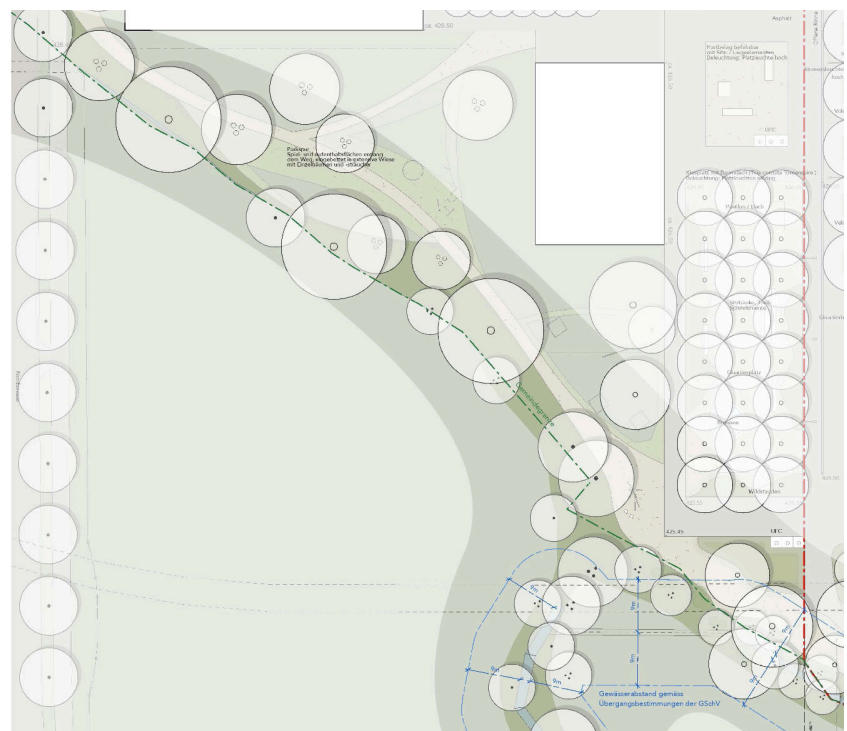
Parkspur



Die Parkspur ist das bewusst am landschaftlichsten ausformulierte Element im Gesamtkonzept und bildet damit einen sorgfältigen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Logik der Ebene folgend, leistet der vorhandene Wassergraben die Grundlage für naturnahes Spiel und Siedlungsentwässerung in diesem grosszügigen und vielfältig nutzbaren Landschaftsraum. Unbefestigte Wegeflächen, einheimische Gehölze und offene Spielwiesen begleiten die wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof in den Naherholungsraum Lorzenebene.

Die Planung der Parkspur ist Gegenstand des Richtprojekts der ersten Etappe Unterfeld Süd.

Planausschnitt Parkspur



(Quelle: Richtprojekt 1. Etappe, ORT AG)

Spiel- und Erholungsflächen






Gemäss § 11 BO Baar müssen mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche als Spiel- und Erholungsflächen gestaltet werden.

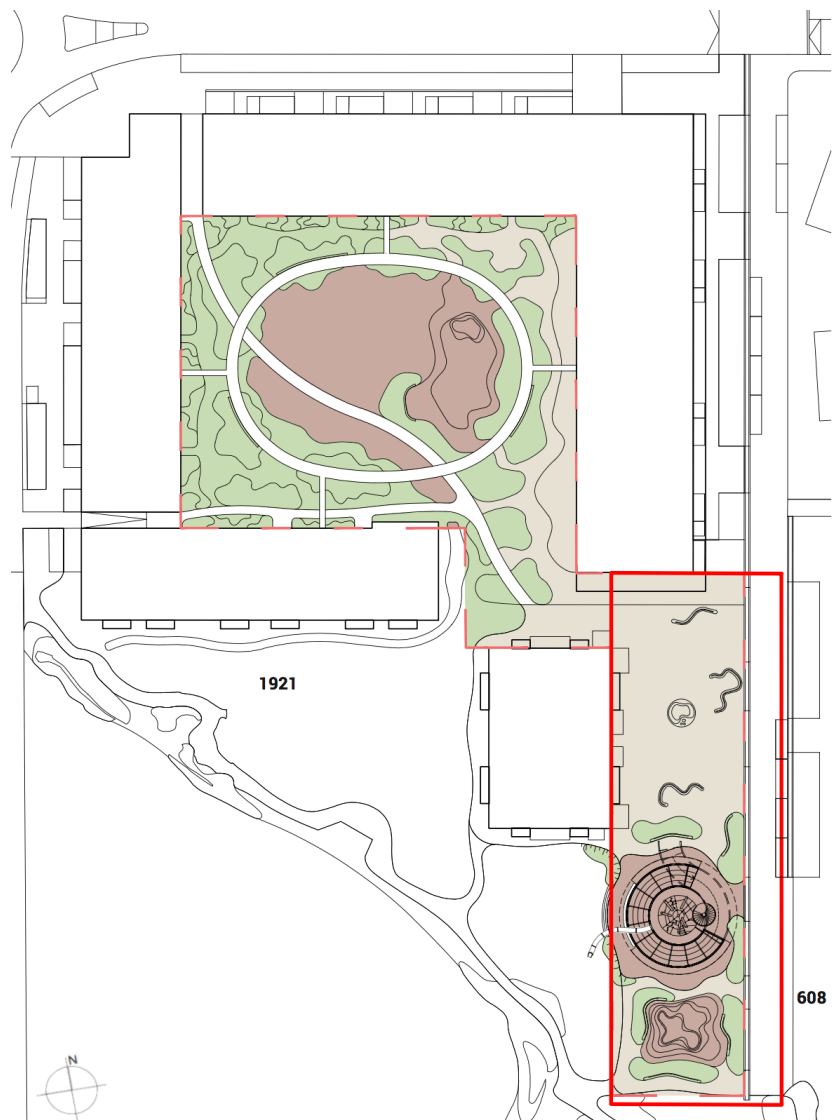
Das Projekt schlägt mit dem Wohnhof, der Parkspur und dem Quartierfreiraum drei sehr hochwertige Spiel- und Erholungsflächen vor. Ergänzt werden die Flächen durch einen attraktiv gestalteten, verkehrsberuhigten Boulevard.

Nachweis Spiel- und Erholungsflächen

Anzurechnende Geschossfläche	45'000 m ²
15 % Spiel- und Erholungsflächen erforderlich	6'750 m²
Angebot Etappe 1 (Parkspur und Stampfplatz)	2'530 m ²
Angebot Etappe 2 (Wohnhof und Quartierfreiraum)	5'650 m ²
Angebot Total	8'180 m ²
Spiel- und Erholungsflächen Angebot	18.2 %

Piktogramm Nachweis Spiel- und Erholungsflächen
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

-  Etappe 2 gesamt
Spiel- und Erholungsflächen: 5'650 qm
-  Spielflächen: 1'660 qm
-  Freizeitnutzungen: 1'972 qm
(Feste, Gastronomie, Markt, etc.)
-  Erholungsnutzungen : 2'018 qm
(Sitzen, Verweilen, Pflanzgarten, etc.)
-  Nachweis Quartierfreiraum : 2'700 qm
(QP/ Bauordnung §36 c - Vorgabe qm)



Stadtökologie

Bäume und Tiefgarage

Trotz der hohen baulichen Dichte kann das Projekt unter dem Wohnhof, dem Quartierplatz, der Parkspur und dem Boulevard grössere, nicht unterkellerte Baumstandorte anbieten. Dies mit dem Vorteil, dass diese Bäume über ausreichend durchwurzelbaren Boden verfügen und damit langfristig gut gedeihen werden. Ergänzend dazu können diese Baumstandorte auch allfällige Sanierungsmassnahmen an den Unterkellerungen überstehen und damit einen sehr wesentlichen, langfristigen Beitrag an die Baumstruktur leisten. Wo die Böden unterkellert sind, wird auf eine ausreichende Überdeckung zwischen 80 cm und 150 cm geachtet und die Bepflanzung auf die Substrathöhen abgestimmt.

Dachflächen

Das Biodiversitätsförderkonzept für die Begrünung der Dächer trägt aktiv zu Erhalt und Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum bei. Die Dachflächen liegen weit über dem Stadtboden und der Lorzenebene. Diese ungestörten und weitläufigen Begebenheiten schaffen beste Voraussetzungen, um die Förderung und den Erhalt von spezifischen Insektenarten zu gewährleisten.

Mit einer vielfältig strukturierten Dachlandschaft werden neben den für die Zielarten ausgerichteten Habitats auch Biotop für weitere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Stadtentwässerung

Flächenversiegelung

Die Flächenentsiegelung spielt hinsichtlich Ableitung von Oberflächenwasser und Hitzeminderung eine zentrale Rolle, da sich unversiegelte und teilweise begrünte Flächen deutlich langsamer erwärmen als versiegelte Flächen. Zusätzlich geben Grünflächen und Bäume das anfallende Oberflächenwasser durch Verdunstung an die Atmosphäre zurück, was zu einer zusätzlichen Kühlung führt.

Entsprechend versucht das Projekt konsequent, möglichst viele Flächen zu entsiegeln und wo dies aufgrund des Nutzungsdrucks nicht gelingt, eine Teilversiegelung (geschlossene Beläge mit offenen Fugen) anzustreben. Vollständig versiegelte Flächen sollen, wo immer möglich, in angrenzende Grünflächen oder offene Rinnen in das vorgesehene Sickersystem eingeleitet werden.

Schwammstadtprinzipien

Im Sinn des Freiraumkonzepts, welches auf den Qualitäten der vorhandenen Landschaftselemente aufbaut und unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und ökologischen Aspekte wird ein sichtbarer und bewusst gestaltender Umgang mit dem anfallenden Regenwasser angestrebt. Das Retentionskonzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

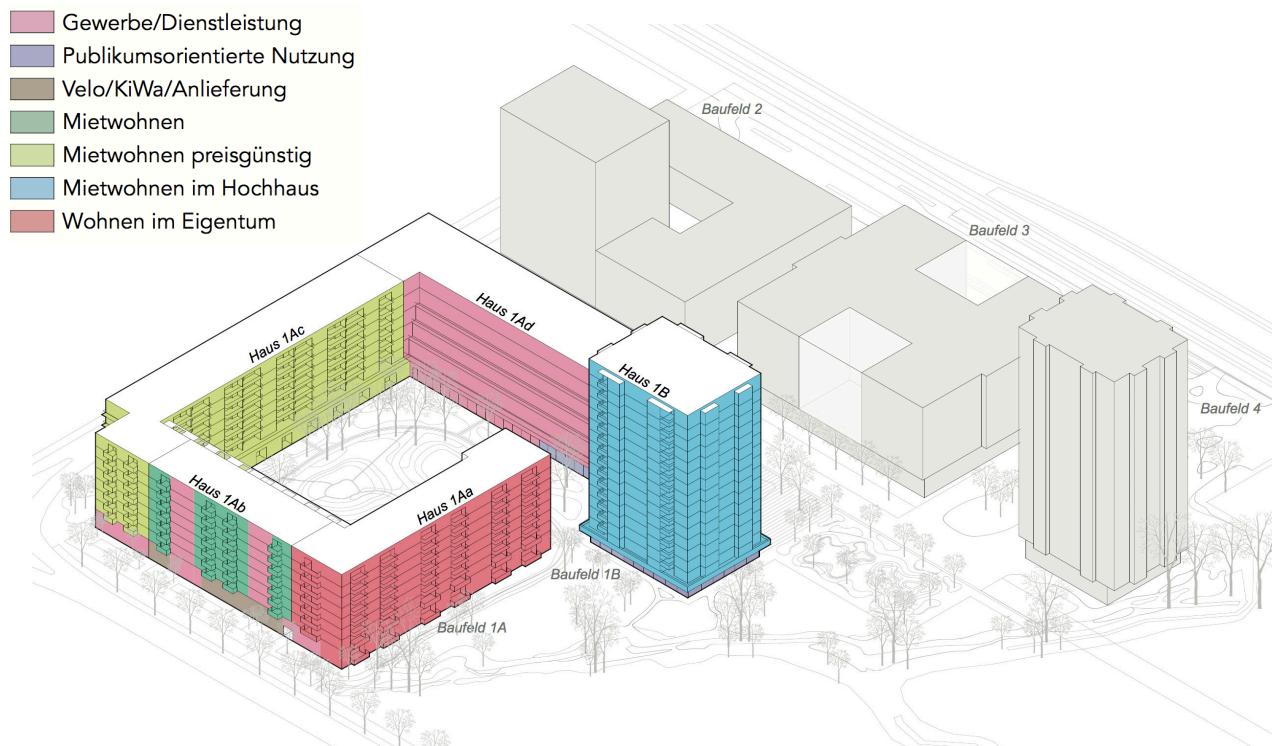
- geringer Versiegelungsgrad der Oberflächen
- Wasserrückhalt möglichst am Entstehungsort in lokale Rückhaltebereiche
- Ableitung des Regenwassers in oberirdische Sammelretentionsflächen
- überschüssiges Regenwasser in unterirdisches Retentionsvolumen mit späterer Ableitung

4.4 Nutzung

Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung gestaltet sich in den Baubereichen 1A und 1B grob wie folgt:

- 1Aa: Eigentumswohnungen
- 1Ab: Mietwohnungen und Gewerbe
- 1Ac: Preisgünstige Wohnungen
- 1Ad: Dienstleistungen/Gewerbe
- 1B: Hochhaus-Wohnungen / Gewerbe im EG



(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Erdgeschossnutzungen

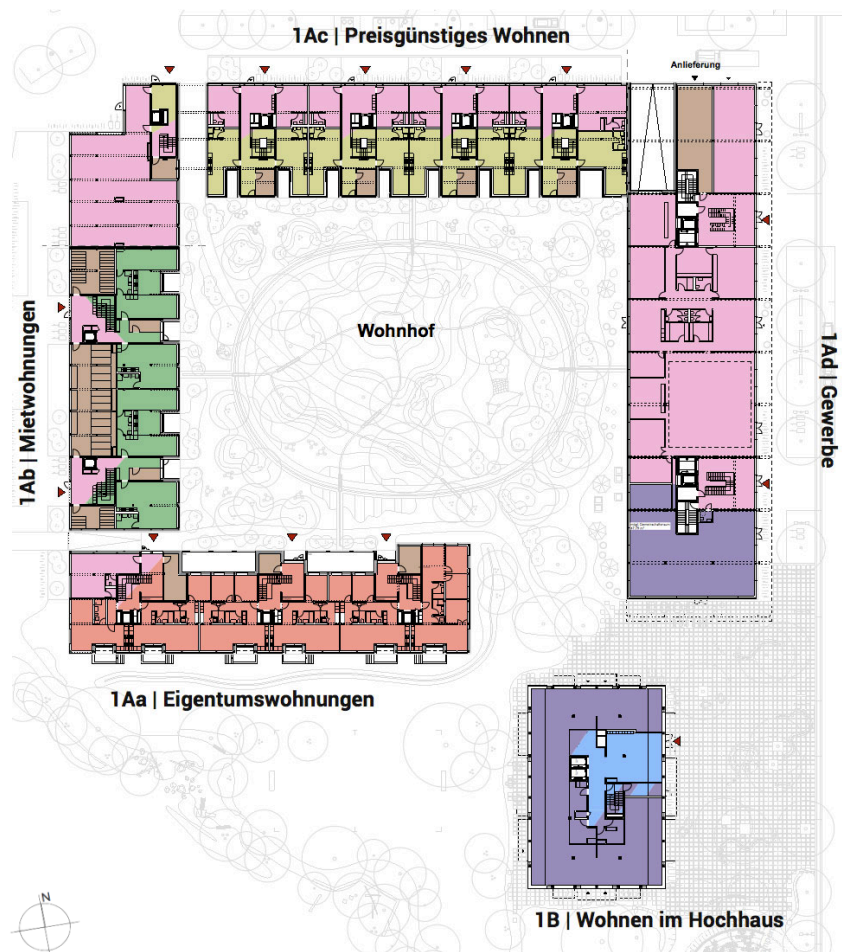
Neben einem attraktiven Freiraum sind die Erdgeschosse der verschiedenen Bauten das zentrale Element der Arealvision «vernetzte Gesellschaft». Die Adressierung der Häuser, die Positionierung unterschiedlicher Nutzungen in attraktiven Räumen, die Lage von Haupt- und Nebeneingängen sowie Anlieferungs- und Entsorgungswegen etc. bilden die Kulisse, vor der das Leben der vernetzten Gesellschaft stattfinden kann. Sowohl im Erdgeschoss des Gewerbegebäudes der ersten Etappe wie auch in dem des Hofgebäudes und in den beiden Wohnhochhäusern beider Etappen soll gearbeitet werden. An den im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Stellen werden publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Baubereiche 1A und 1B

Die Erdgeschossnutzungen in den Baubereichen 1A und 1B ist auf die übergeordnete Arealorganisation und die situativen und kontextuellen Gegebenheiten abgestimmt. Das Hofgebäude des Baubereichs 1A ist an der Nordstrasse, der Stockerstrasse und dem Boulevard adressiert und weist neben den Ein- und Zugängen entlang der Strassen Gewerbenutzungen auf. Hofseitig kann bereits auf Niveau Erdgeschoss gewohnt werden, so dass in Kombination mit dem Gewerbe ein interessantes Angebot von Hallen-, bzw. Atelierwohnen entwickelt werden kann. Alle Treppenhäuser verfügen über einen weiteren Zugang in den Hof. Alle Wohnungen sind somit direkt an den Hofraum angebunden und aktivieren im Zusammenspiel mit den Gewerbenutzungen im Bereich des Angebots des preisgünstigen Wohnens das Erdgeschoss zusätzlich. Der Gewerbeflügel entlang des Boulevards nimmt stirnseitig einen Gastronomiebetrieb auf und reagiert somit programmatisch auf die bedeutsame Situation am Übergang vom Quartierplatz zum Hofraum. Der Hofraum versteht sich als öffentlicher Raum, der über Verbindungsgänge an die Nord- und Stockerstrasse und die vorab erwähnte Hoföffnung im südwestlichen Bereich erschlossen wird.

Schema Erdgeschossnutzungen
Baubereiche 1A und 1B
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

- Gewerbe/Dienstleistung
- Publikumsorientierte Nutzung
- Velo/KiWa/Anlieferung
- Mietwohnen
- Mietwohnen preisgünstig
- Mietwohnen im Hochhaus
- Wohnen im Eigentum



Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

Die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) für **Wohnnutzungen** sind im Unterfeld Süd für das Gesamtareal auf maximal 45'000 m² aGF beschränkt. Davon entfallen maximal 28'400 m² aGF auf die Baubereiche 1A und 1B. Für die Gewerbeflächen gibt es keine Beschränkung.

Die aGF für Wohn- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen 1A und 1B berechnet sich wie folgt (in m²):

	Wohnen	Gewerbe	Wohnen & Gewerbe
Baubereich 1Aa	6'065	80	6'145
Baubereich 1Ab	3'443	664	4'107
Baubereich 1Ac	8'780	598	9'378
Baubereich 1Ad	-	8'210	8'210
Baubereich 1B	9'931	523	10'454
Total m² aGF Baubereiche 1A & 1B	28'219	10'075	38'294

4.5 Preisgünstiger Wohnraum

Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Das kantonale Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) sieht vor, dass der Kanton und die Gemeinden Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen fördern. Damit soll einkommensschwachen Personen und Familien bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden. Die Mieter müssen dabei nachweisen können, dass sie bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten.

Der Kanton richtet Förderbeiträge an den Vermieter zur Verbilligung der Mietzinse aus. Auf diese Weise können die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, d. h. mit deren Vermietung wird kein Gewinn erwirtschaftet. Der Mietzins ist also lediglich so hoch, dass er die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten deckt. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal.

Für Wohnungen, die gemäss dem WFG realisiert werden, legt der Regierungsrat Anlagekostenlimiten und die baulichen Anforderungen fest.

Preisgünstige Wohnungen im Unterfeld Süd

Im gesamten Unterfeld Süd müssen gemäss § 36c Abs. 5 BO Baar mindestens 10'000 m² aGF preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert und dauerhaft erhalten werden.

In den Baubereichen 3 und 4 (1. Etappe) sind keine preisgünstigen Wohnungen geplant.

In der vorliegenden 2. Etappe werden im Baubereich 1Ac insgesamt 8'780 m² aGF Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz realisiert, als solche vermietet und langfristig erhalten. Die geplanten 8'780 m² preisgünstige Wohnungen entsprechen 87.8 % der geforderten 10'000 m² aGF an preisgünstigem Wohnraum im Unterfeld Süd.

Der verbleibende Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen (12.2 % resp. 1'220 m²) muss in der 3. Etappe im Baubereich 2 umgesetzt werden.

Übersicht Wohnnutzung und preisgünstiger Wohnraum im Gebiet Unterfeld Süd
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

		Anteil preisgünst. Wohnen		Wohnnutzung gesamt	
		aGF, m ²	%	aGF, m ²	%
2. Etappe	Baufeld 1A-a	0	0	6,065	13.55%
	Baufeld 1A-b	0	0	3,443	7.69%
	Baufeld 1A-c	8,780	87.80%	8,780	19.61%
	Baufeld 1A-d	0	0	0	0.00%
	Baufeld 1B	0	0	9,931	22.18%
	Summe 2. Et.	8,780	87.80%	28,219	63.03%
1. Etappe	Baufeld 3	0	0	0	
	Baufeld 4	0	0	11,052	24.69%
	Summe 1. Et.	0	0	11,052	24.69%
Summe Et. 1 + 2		8,780	87.80%	39,271	87.72%
3. Etappe	Baufeld 2 (Stocker)	1,220	12.20%	5,500	12.28%
	Summe Areal	10,000	* 100.00%	44,771	** 100.00%

* entspricht Forderung gem. Bauordnung Baar, Paragraph 36c, Abs. 5

** maximal zulässig gemäss QGP 45'000 m² aGF

4.6 Verkehr

Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Grundsätzlich werden die Bauten der Baubereiche 1A und 1B konsequent von den umliegenden Strassen sowie dem Boulevard erschlossen. Die Zufahrt in die für beide Baubereiche gemeinsame Tiefgarage erfolgt ab der Stockerstrasse. Der Hof bleibt frei von Fahrzeugen.

Parkierung MIV

Im Gebiet Unterfeld Süd dürfen gemäss Quartiergestaltungsplan respektive gemäss der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd gesamthaft max. 565 Parkplätze erstellt werden, davon 10 oberirdisch. Die Parkplätze werden entsprechend den Nutzflächen in den jeweiligen Baubereichen proportional verteilt, wobei ein Transfer der Parkplätze zwischen den Baubereichen zulässig ist.

Auf die Baubereiche 1A und 1B entfallen 251 Parkplätze. Diese werden in einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage angeordnet. Die räumliche Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Nachweis Parkplatzbedarf MIV

Im Mobilitätskonzept von TEAMverkehr wird der Parkplatz-Bedarf (Grenzbedarf) gemäss Bauordnung Baar § 23 berechnet. Durch die verbesserte Erschliessung wird das Areal zukünftig dem Standort-Typ A gemäss VSS-Norm zugeordnet. Für die beiden Baubereiche liegt der reduzierte PP-Bedarf unter Berücksichtigung des Standort-Typs A demnach bei mindestens 356 und maximal 409 Parkplätzen.

Im Bebauungsplan wird die maximale Anzahl Parkfelder auf 251 festgelegt. Dank der guten Erschliessung, dem vielseitigen Nutzungsmix und der damit verbundenen Mehrfachnutzung der Parkfelder können mit dem geplanten Angebot die Nutzerbedürfnisse befriedigt werden.

Bei Bedarf werden Massnahmen ergriffen, um die Auslastung der Parkfelder auf dem Areal zu verbessern (siehe Mobilitätsmassnahmen nachfolgend).

Parkierung Motorräder

In der Bauordnung von Baar sind keine Angaben zur notwendigen Anzahl Stellplätze für Motorräder aufgeführt. Durch die reduzierte Anzahl Parkfelder ist es sinnvoll, als Kompensation eine genügende Anzahl Stellplätze für Motorräder anzubieten. Aufgrund von Erfahrungswerten sollte der Wert als Anteil von 10–15 % der Anzahl Stellplätze für Personenwagen zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutet rund 25 bis 35 Stellplätze für Motorräder.

Veloparkierung

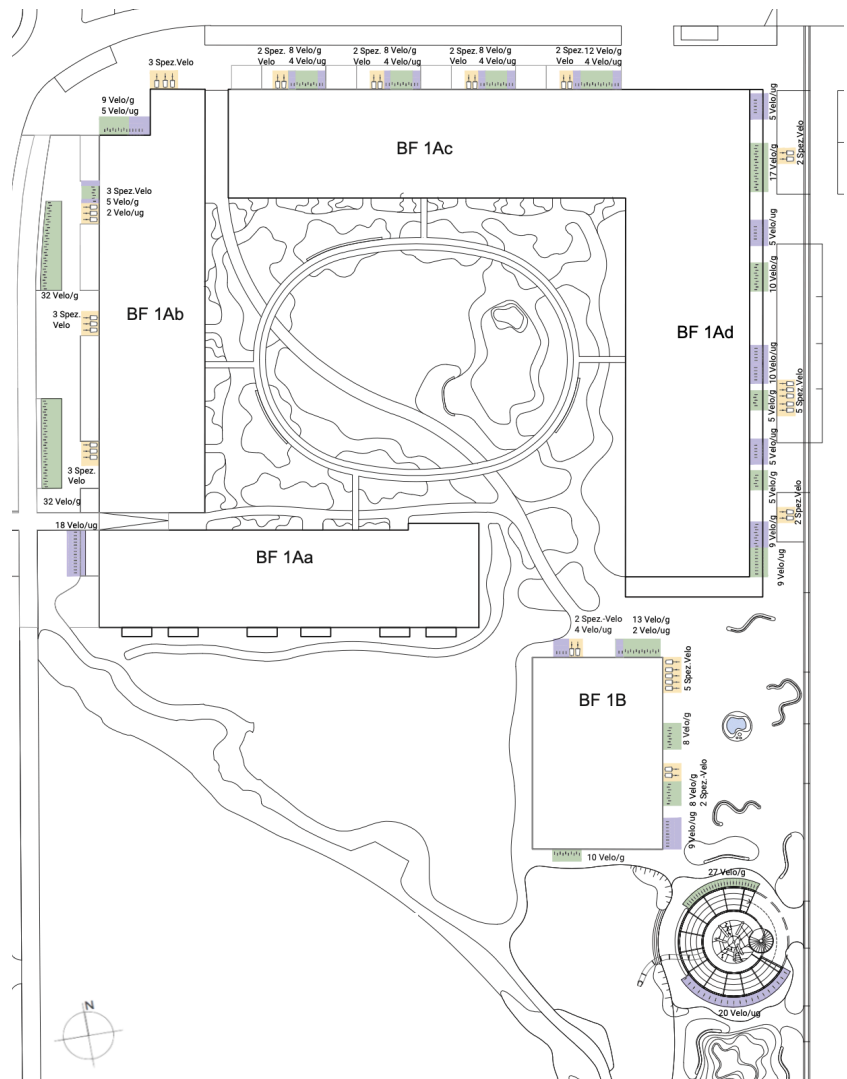
Massgebend für die Anzahl Veloabstellplätze ist die Bauordnung Baar, §23 mit dem dazugehörigen Anhang 3.

Die gemäss BO Baar erforderlichen 371 oberirdischen Kurzzeit-Veloabstellplätze für die Baubereiche 1A und 1B werden nahe der jeweiligen Eingänge entlang der Strassen und Plätze angeordnet.

Von den Langzeitabstellplätzen befinden sich rund 100 im EG des Baubereichs 1Ab. Die restlichen 682 Langzeitabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage, die über die Velorampe beim Quartierplatz erreichbar ist.

Kurzzeit-Veloparkierung Erdgeschoss
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

- Spezial-Velo
- Veloabstellplätze gesichert (Veloständer/ -bügel)
- Veloabstellplätze ungesicherter (freie Stellfläche)



Mobilitätsmassnahmen

Das Mobilitätskonzept von TEAMverkehr auf Stufe Bebauungsplan hat Vorschläge für eine effiziente Mobilitätsabwicklung des Areals Unterfeld Süd definiert. Mit den Massnahmen können die Voraussetzungen geschaffen werden, um einerseits Verkehr zu vermeiden und andererseits den Verkehr in Richtung einer nachhaltigen Mobilitätsabwicklung zu verlagern oder verträglich abzuwickeln. Mit den Massnahmen kann der Parkplatzbedarf gesteuert werden, sodass das reduzierte Parkplatzangebot nachhaltig ausreichend ist.

Folgende Mobilitätsmassnahmen werden vorgeschlagen:

- **Massnahmen zum Management des MIV:**
 - Parkraummanagement
 - Ladestationen für Elektrofahrzeuge
 - Car Sharing, Mietvelos
- **Massnahmen zur Förderung des ÖV:**
 - Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen sicherstellen
 - Sensibilisierung mietender Unternehmen
- **Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs:**
 - Ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen, Ausstattung
 - Attraktiver Aussenraum, Wegnetz für Fuss- & Veloverkehr
- **Massnahmen zur Förderung des Mobilitätsmanagements:**
 - Vielfältiges Nutzungsangebot
 - Mobilitäts-Hub
 - Mobilitätspakete
 - Paket-/Konsumdepot
 - Mobilitätskonzept auf Stufe Baueingabe

4.7 Entsorgung

Entsorgungsstellen

Die Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur für den Haus- und Betriebskehricht sowie Grüngut erfolgte auf der Basis von Erfahrungswerten der Gemeinde Baar.






Die Sammlung von Betriebskehricht für die Gebäude Baubereich 3 sowie Baubereich 1Ad erfolgt in abschliessbaren Unterflursammelstellen. Die Lage ist am Boulevard beim Baubereich 3.

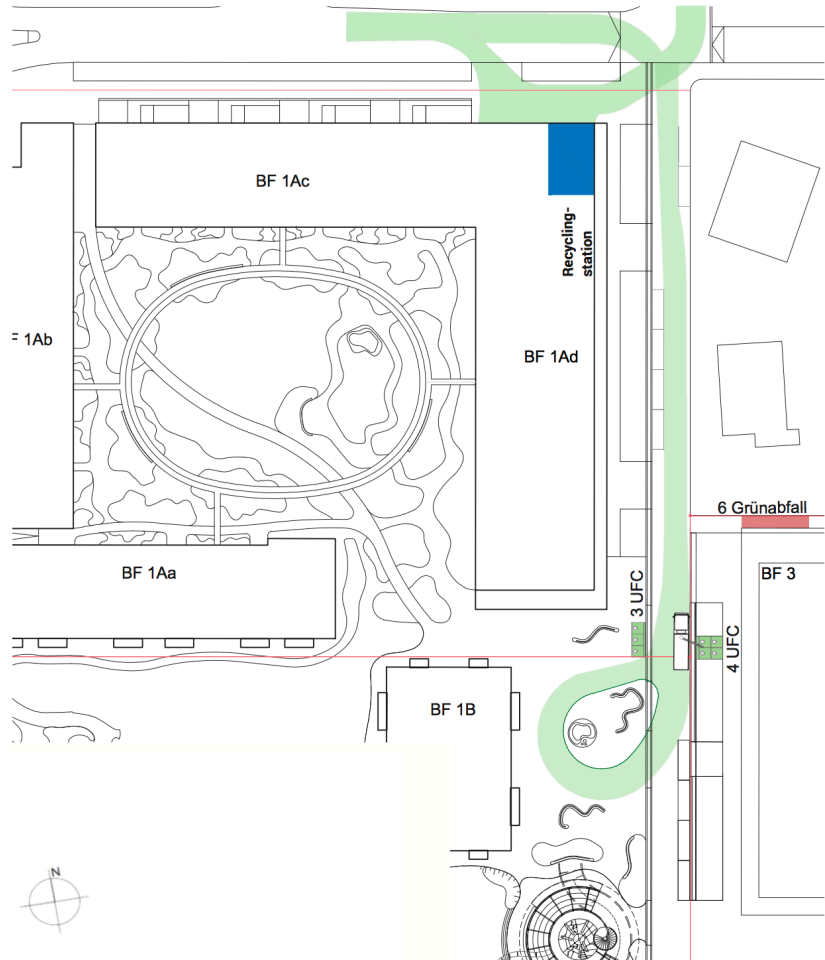
Die Sammlung von Hauskehricht erfolgt für die Wohngebäude in Unterflursammelstellen. Die Lage ist am Boulevard beim Baubereich 3 sowie am Boulevard beim Baubereich 1B.

Die Sammlung von Grünabfall in Containern für das Gesamtareal befindet sich nördlich vom Baubereich 3.

Auf der Nordseite des Baubereichs 1Ad ist ein Entsorgungsraum für Gewerbemüll geplant.

Entsorgung
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)

	Manövrierfläche
	Sammelstellen Hausmüll/ UFC
	Sammelstellen Grünabfall
	Recyclingstation Gewerbe Haus 1Ad (nicht öffentlich)
	Parzellengrenze



4.8 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Quartier

Verbindung von Wohnen und Arbeiten
Kurze Wege
Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst Aspekte der Ökologie, Ökonomie und Themen des sozialräumlichen Umfeldes.

Die städtebauliche Grundstruktur und die in der Arealvision verankerte Grundhaltung gegenüber der Gesamtentwicklung Unterfeld Süd basiert auf der Idee einer «vernetzten Gesellschaft» und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Sie bildet, mit einem spezifischen Nutzungsprogramm überlagert, die Basis einer zukunftsorientierten Gebietsentwicklung, die das Ziel verfolgt, Wohnen und Arbeiten an einem Ort in unmittelbarer Nachbarschaft und somit eine Nutzungsdurchmischung anbieten zu können.

Entgegen raumplanerischen Tendenzen, die die Trennung von Arbeiten und Wohnen unterstützt, begünstigt das Entwicklungskonzept Unterfeld Süd das Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierte Nutzungen an einem Ort, verbunden mit hochwertigen öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, und verspricht kurze Wege innerhalb des Quartiers. Gute Voraussetzungen also für ein nachhaltiges Quartier, welches schon aufgrund der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz einen Beitrag zur CO₂-Emissionsreduktion beizusteuern vermag.

Nachhaltiges Bauen

Die ökologische Nachhaltigkeit wird grundsätzlich grösstenteils durch Normen, Gesetze und Zertifikate gewährleistet. Deshalb, aber auch über die gegebenen Anforderungen hinaus, soll die Tragstruktur und Konstruktion so ausgelegt werden, dass mit kleinen Spannweiten der Materialaufwand reduziert werden kann.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
(SNBS)

Das Projekt wird unter Berücksichtigung des «Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz» geplant.

Versickerung und Retention

In dicht besiedelten Gebieten spielen das Stadtklima sowie die Biodiversität eine zentrale Rolle. Durch den grosszügig bemessenen und nicht unterbauten Hof werden wertvolle Flächen für Flora und Fauna, eine Flächenversickerung sowie Regenwasser-Retentionsvolumen bereitgestellt. Der nicht unterbaute Teil des Innenhofs kann mit grossen Bäumen bepflanzt werden, die die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima positiv beeinflussen.


5 BEBAUUNGSPLAN

5.1 Situationsplan





VERBINDLICHER INHALT


PERIMETER


 Geltungsbereich (Farbband ausserhalb)


BEBAUUNG

 Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote in mü. M.


 Zwangsbauflicht (Farbband innerhalb)

 Fassade mit vorspringenden Gebäudeteilen (Farbband innerhalb)

 Abgrenzungslinie für Untergeschosse


 Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Abgrenzung schematisch)

FREIRAUM

 Mehrheitlich begrünte Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)


 Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)


 Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)

 Spielfläche (Abgrenzung schematisch)

 Ökologische Fläche (Abgrenzung schematisch)

 Kommunales Naturobjekt Nr. 116


 Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)


 Baum bestehend

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG


 Bereich mit Unterbauverbot


 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)


 Ein- und Ausfahrt Velorampe in Tiefgarage (Lage schematisch)


 Oberirdische Veloabstellplätze möglichst gedeckt (Lage schematisch)

 Anlieferung (Lage schematisch)

 Öffentliche Fuss- und Radwege, kommunal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter


 Arealinterne Fusswege (Lage schematisch) innerhalb Perimeter

 Bereich Durchgang im Erdgeschoss (Lage und Abgrenzung schematisch)


 Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

 Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch)

INFORMATIVER INHALT

 Abgrenzung Baubereiche 3 + 4 ausserhalb Perimeter, Abgrenzung Baubereich 2 gemäss Zonenplan ausserhalb Perimeter


 Richtprojekt Baubereiche 3 + 4 / Richtkonzept Baubereich 2

 Baulinie rechtskräftig


 Spezialbaulinie rechtskräftig

 Strassenlinie rechtskräftig

 Aufzuhebende Baulinie (separates Verfahren)


 Neue Baulinie zu beschliessen (separates Verfahren)

 Göblikanal


 Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV

 Baum bestehend ausserhalb Perimeter

 Stampfbach

 Bestockte Fläche


 Öffentlicher Fussweg und Velobahn, kantonal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Arealinterne Fusswege, (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Entsorgungsstelle (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter

 Gemeindegrenze (Farbband ausserhalb)

**Erläuterung zu den in einem
separaten Verfahren zu
beschliessenden Baulinien**

Im Situationsplan werden als Informationsinhalt im Baubereich 1Ac beim Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse die aufzuhebende Baulinie (RRB vom 29.6.2004) und die neue Baulinie abgebildet, die in einem separaten Verfahren beschlossen werden. Der Verlauf der neuen Baulinie korrespondiert mit der Abgrenzung des Baubereichs und der Abgrenzungslinie für Untergeschosse. Sie ist deshalb nur schwer im Plan ersichtlich.

Der Verlauf dieser Baulinien ist im Baulinienplan Unterfeld Süd, Grundstück Nr. 4534, vom 18.11.2024 ersichtlich. Über das Verfahren zur Anpassung der Baulinien gibt der Planungsbericht vom 18.11.2024 Auskunft.

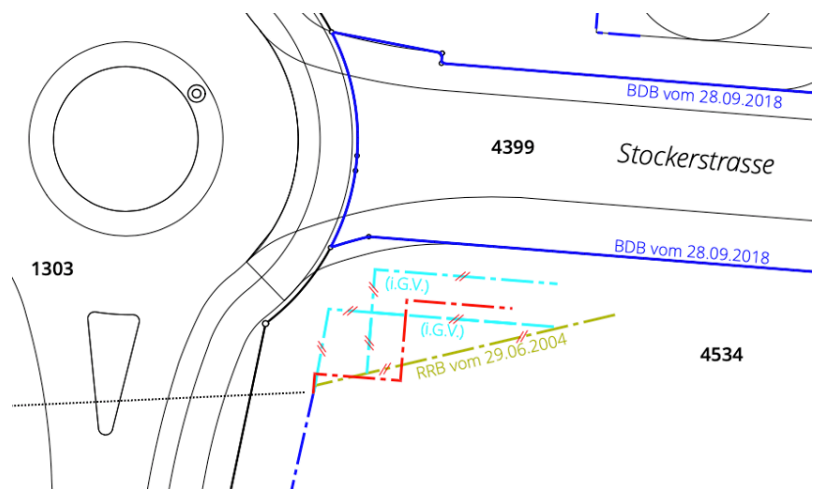
Ausschnitt Baulinienplan Unterfeld Süd,
Grundstück Nr. 4534, vom 18.11.2024

Beschlussinhalt

- - - Neue Baulinie zu genehmigen
- - - (i.G.V.) Aufzuhebende Baulinie zu beschliessen
- - - (i.G.V.) Bereits öffentlich aufgelegte Baulinie aufzuheben
- - - (i.G.V.) Bereits öffentlich aufgelegte Arkadenbaulie aufzuheben

Informationsinhalt

- - - Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Strassenlinie
- - - Aufzuhebende Baulinie zu beschliessen
(bereits öffentlich aufgelegt vom 25. September bis
26. Oktober 2015)



5.2 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck

- 1. Der ordentliche Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B bezweckt im Sinne von § 36c der Bauordnung Baar (BO) sowie den konzeptionellen Vorgaben im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd die Sicherstellung der aus dem Projektwettbewerb von 2022 hervorgegangenen Bebauung und Freiräume der zweiten Etappe im Unterfeld Süd.*
- 2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:*
 - dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten einen Beitrag zum neuen, attraktiven und belebten Ortsteil Unterfeld Süd zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren;*
 - ein Hochhaus im Quartier zu ermöglichen;*
 - gut gestaltete, identitätsstiftende und aufenthaltsfreundliche Aussenräume sowie einen attraktiven öffentlichen Quartierfreiraum zu erstellen;*
 - ökologisch wertvolle Flächen entlang der Gemeindegrenze zu gewährleisten;*
 - eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen;*
 - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln;*
 - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.*

Erläuterungen
Ziffern 1 und 2

Mit der Zweckbestimmung werden die Absichten und Zielsetzungen des Bebauungsplans Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B dargelegt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung der beiden Baubereiche und der Freiräume.

Bestandteile und Geltungsbereich

- 3. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.*
- 4. Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 31.1.2024 ist im Bewilligungsverfahren für die Beurteilung der städtebaulichen Einordnung und der architektonischen sowie freiräumlichen Gestaltung wegleitend. 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.*

Erläuterungen
Ziffer 3

Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan gemäss Art. 47 RPV.

Erläuterungen
Ziffer 4

Der Bebauungsplan basiert auf dem Richtprojekt Bebauung und Freiraum von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten AG aus Zürich und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten (mit Stand 31.1.2024), deren Beiträge den Projektwettbewerb gewonnen haben. Dieses Richtprojekt wurde in mehreren Arbeitsschritten vertieft. Dem Richtprojekt wurde am 20. März 2024 durch den Gemeinderat als begleitende Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt und dient als Nachweis der geforderten Qualitäten gemäss PBG zur Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

Die im Richtprojekt zusammengefassten konzeptionellen Überlegungen zur architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Freiraumgestaltung sind für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben begleitend. Dies bedeutet, dass die Bewilligungsbehörde die gestalterische Qualität von Baueingaben anhand der vorhandenen Pläne beurteilen wird. Im Interesse der nötigen Flexibilität für die weiteren Projektierungsarbeiten kann vom Richtprojekt abgewichen werden, wenn wiederum eine zumindest gleichwertige oder aber bessere Lösung erzielt wird. Die Festlegungen im Bebauungsplan sind jedoch bindend, d.h. wo der Bebauungsplan für die Bebauung oder den Freiraum zwingende Vorgaben macht, sind keine Abweichungen möglich.

Erläuterungen
Ziffer 5

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B umfasst die Grundstücke GS Nrn. 4534, 4335, 4536, 4537 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von 17'846 m² auf.

Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen 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.*

Erläuterungen
Ziffer 6

Damit im Bebauungsplan Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Vorschriften festgelegt werden können, muss dieser gemäss § 32 Abs. 2 PBG folgende wesentliche Vorzüge aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt, das durch ein fachlich kompetentes Preisgericht gewürdigt worden ist, werden die hohen Anforderungen gemäss § 32 Abs. 2 PBG erfüllt.

Bebauung

7. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien. Die Baubereiche im Bebauungsplan gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG sowie den Baubereichen im Zonenplan vor.
8. Im Baubereich 1Ad hat die östliche Fassadenflucht der im Situationsplan bezeichneten Zwangsbaufucht zu entsprechen, wobei das 1. Obergeschoss diese Zwangsbaufucht auf der ganzen Fassadenlänge um max. 1.50 m überragen darf.
9. Wo der Situationsplan «Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen» bezeichnet, dürfen vorspringende Gebäudeteile auf höchstens der Hälfte der betreffenden Fassadenabschnitte um max. 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Zusätzlich sind bei diesen Fassaden im 1. Obergeschoss stützenfreie Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m ohne Längenbeschränkung erlaubt. Die südliche Fassade beim Baubereich 1Aa ist davon ausgenommen. An der nördlichen Fassade beim Baubereich 1Ad sind im 1. Obergeschoss stützenfreie Vordächer bis zu einer Tiefe von 5.00 m ohne Längenbeschränkung erlaubt.
10. Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe (OK-OK) von mindestens 4.0 m aufzuweisen. An den schematisch bezeichneten Lagen in den Baubereichen 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen mindestens 2.50 m breite, geschosshohe Durchgänge zu schaffen.
11. 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.
12. Die Anzahl Vollgeschosse ist in den Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Höhenkoten frei.
13. Die Hauptdächer sind als Flachdächer zu gestalten. Das oberste Geschoss ist jeweils 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.
14. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, unter Beachtung des bezeichneten Bereichs mit einem Unterbauverbot, nur innerhalb der Abgrenzungslinie für Untergeschosse erlaubt.
15. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne, besonders gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzugänge u. dgl. – zulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche, die im Situationsplan als ökologisch gestaltete Fläche bezeichnet ist.

^{16.} *An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage im Quartierfreiraum ist eine Velorampe in die Tiefgarage zu erstellen. Diese ist gemäss Richtprojekt gestalterisch in den urbanen Spielplatz zu integrieren.*

Erläuterungen
Ziffer 7

Der Bauungsplan ist auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung von 2021 aufgebaut. Dieser Datensatz basiert auf dem Koordinatensystem der Landesvermessung 1995 (LV95).

Im Situationsplan sind die beiden Baubereiche 1A (unterteilt in die Teilbaubereiche 1Aa, 1Ab, 1Ac und 1Ad) sowie 1B bezeichnet. Die Abmessungen der Baubereiche definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Baubereiche im Bauungsplan gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG sowie den Baubereichen im Zonenplan vor. Im vorliegenden Bauungsplan weicht das Gebäude im Baubereich 1Ac an der Ecke Nordstrasse/Stockerstrasse von der Baubereichsgrenze gemäss Zonenplan ab. Eine weitere Überschreitung betrifft das 1. Obergeschoss beim Gewerbegebäude im Baubereich 1Ad, welches als Piano Nobile im Osten gegen den Boulevard hin die Baubereichsgrenze auf der ganzen Fassadenlänge um 1.50 m überragt (nähere Erläuterungen siehe Kapitel 5.2 Abweichungen von der Regelbauweise).

Erläuterungen
Ziffer 8

Die Mantellinie im Baubereich 1Ad entlang des Quartierboulevards ist mit einer Zwangsbaufucht bezeichnet. Die massgebende Fassade des Gebäudeteils ist dort in einer Fucht anzuordnen.

Das 1. Obergeschoss des Gewerbegebäudes im Baubereich 1Ad ist als sogenanntes «Piano Nobile» geplant. Dieses vorspringende Geschoss ragt bei der Fassade entlang des Quartierboulevards auf der ganzen Länge über die Mantellinie hinaus, was von der Jury des Projektwettbewerbs als Gestaltungselement und als Verfeinerung des städtebaulichen Grundkonzepts gewürdigt wurde und als zulässig beurteilt wurde.

Erläuterungen
Ziffer 9

Im Situationsplan sind gewisse Fassaden als «Fassade mit vorspringenden Gebäudeteilen» bezeichnet. Bei diesen Fassadenabschnitten dürfen Gebäudeteile wie Erker, Balkone u. dgl. die Mantellinie um max. 1.50 m überragen, jedoch höchstens auf der Hälfte des entsprechenden Fassadenabschnitts.

Zusätzlich darf bei diesen «Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen» im 1. OG ein stützenfreier, 1.50 m tiefer Witterungsschutz (Vordach ohne Stützen) auf der ganzen Fassadenlänge angebracht werden. Bei der südlichen Fassade beim Baubereich 1Aa ist kein solches Vordach erlaubt. An der Nordfassade des Gewerbegebäudes im Baubereich 1Ad darf das Vordach bis 5 m tief ausgebildet werden.

Erläuterungen
Ziffer 10

Den Erdgeschossen kommt als Bestandteil des öffentlichen Raums eine wichtige Bedeutung zu und sollen deshalb besonders gut gestaltet werden. Die Erdgeschosse bilden den Sockel der Gebäude. Um diesen tragenden Charakter sichtbar zu machen, müssen die Erdgeschosse eine minimale Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wobei Zwischengeschosse zulässig sind.

Im Situationsplan sind zwei Bereiche bezeichnet, in denen das Erdgeschoss bei den Baubereichen 1Ab und 1Ac mit einem mindestens 2.5 m breiten Durchgang ausgestaltet werden muss. Damit wird vom Arealinnern eine Anbindung an den Strassenraum gewährleistet.

Erläuterungen
Ziffer 11

Die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude sind im Situationsplan und in den Schnitten mit Höhenkoten bezeichnet. Gemäss PBG darf die Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0.50 m, Brüstungen höchstens 1.00 m über diesen Höhenkoten liegen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, PV-Anlagen etc. sind erlaubt, müssen jedoch mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt angeordnet und zusammengefasst werden. Mit dieser Präzisierung wird vermieden, dass die Aufbauten übermässig in Erscheinung treten können.

Da Liftüberfahrten und Dachausstiege nicht per se technisch bedingt sind, sind diese Aufbauten grundsätzlich nicht zulässig. Wird jedoch eine technische Notwendigkeit, sei es aufgrund der Gesetzgebung (z. B. Feuerpolizei) oder der technischen Machbarkeit (z. B. Liftüberfahrt) nachgewiesen, werden diese Bauteile ebenfalls als technisch bedingt erachtet und sind zulässig.

Dachaufbauten zählen nicht zur Gesamthöhe (§ 31 V PBG), womit für diese die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht zum Ansatz kommen.

Das Richtprojekt sieht auf dem Dach der Gebäude 1Aa–Ad eine Photovoltaik-Anlage und vier eingehauste Dachausstiege mit Liftüberfahrten vor. Auf dem Hochhaus ist nebst Photovoltaik ein eingehauster Dachausstieg mit Liftüberfahrt sowie ein Einstellplatz für eine Fassadenbefahranlage ausgewiesen.

Erläuterungen
Ziffer 12

Auf eine Festlegung der Geschoszzahlen wird verzichtet. Stattdessen sind für die Baubereiche maximale Gesamthöhen in m ü. M. (Meter über Meer) festgelegt. Es gelten grundsätzlich die Definitionen von § 31 und § 33 V PBG. Die zulässige Gesamthöhe wird von der definierten Höhenkote auf das massgebende Terrain gemessen. Die Höhenlage des massgeblichen Terrains ist dabei im Bebauungsplanperimeter unerheblich, da für jeden Baubereich eine maximale Höhenkote definiert ist.

Erläuterungen
Ziffer 13

Auf den beiden Hauptbauten sind grundsätzlich Flachdächer vorzusehen. Herkömmliche Attikageschosse sind nicht erlaubt. Dachterrassen über dem obersten Geschoss sind nicht zulässig.

Das Dach ist die «fünfte Fassade» und daher mit der gleichen Sorgfalt zu gestalten wie die übrigen Gebäudefassaden. Die Hauptdächer müssen extensiv begrünt werden. Dazu zählen auch Dächflächen mit Solaranlagen. Als Extensivbegrünungen werden naturnah angelegte Dachbegrünungen bezeichnet, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln.

PV-Anlage in Dachbegrünung integriert
(Quelle: ZinCo GmbH)



Erläuterungen
Ziffer 14

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur bis zur bezeichneten Linie für Untergeschosse zulässig, wobei der bezeichnete Bereich mit einem Unterbauverbot im Wohnhof nicht unterbaut werden darf.

Für die Ausdehnung und Höhenlage der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (Definition siehe § 19 V PBG) ist das Richtprojekt begleitend. Abweichungen von den Abmessungen im Richtprojekt sind möglich und zu begründen.

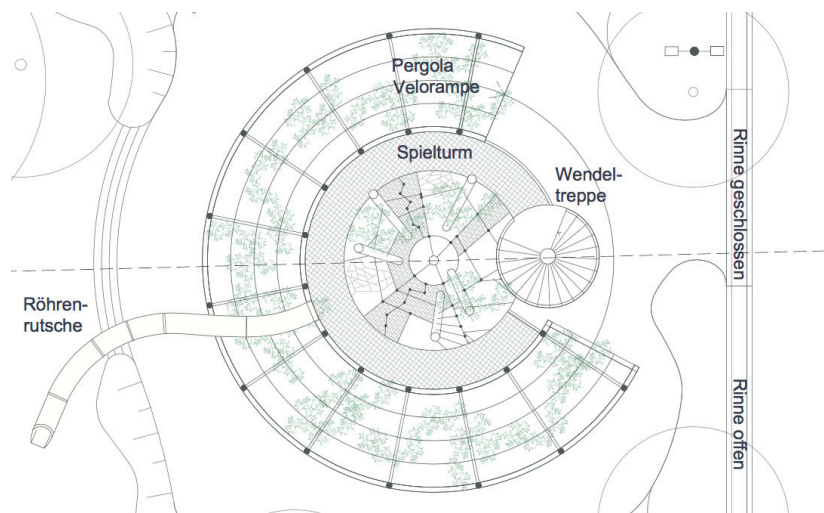
Erläuterungen
Ziffer 15

Kleinbauten (Bauten mit max. 50 m² Grundfläche gemäss § 18 Abs. 3 V PBG) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Nicht erlaubt sind diese jedoch im bezeichneten Bereich der Parkspur.

Erläuterungen
Ziffer 16

Die Tiefgaragenzufahrt für Velos ist über eine gewendelte Rampe geplant, die in den Quartierfreiraum integriert wird. Das Richtprojekt zeigt auf, wie das Bauwerk der Velorampe gestalterisch in den urbanen Spielplatz integriert werden kann (Spielturm mit Rutsche, Pergola etc.).

Grundriss Spielturm mit Velorampe
(Quelle: Richtprojekt, Stand 31.1.2024)



Art und Mass der Nutzung

- ^{17.} Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen beträgt maximal 28'400 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.*
- ^{18.} Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 17 sind mindestens 8'780 m² aGF als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten.*
- ^{19.} Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 7'500 m² zu betragen.*
- ^{20.} In den Baubereichen 1Aa, 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen erlaubt, die auf die Nord- oder Stockerstrasse ausgerichtet sind. Im Baubereich 1B ist mindestens das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen.*
- ^{21.} In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen sind in den Erdgeschossen überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Gebäudezugänge und Foyers sind erlaubt.*

Erläuterungen Ziffer 17

Die Fläche für Wohnnutzung ist auf die gemeindliche Schulraumplanung abgestimmt und ist beschränkt. Die Bauordnung Baar und der Quartiergestaltungsplan schreiben vor, dass im ganzen Gebiet Unterfeld Süd die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen die Fläche von insgesamt 45'000 m² nicht überschreiten darf. Von dieser Fläche sind 5'500 m² aGF für den Baubereich 2 auf GS Nr. 1301 reserviert. Folglich entfallen auf die Baubereiche 1A/B sowie die Baubereiche 3 und 4 maximal 39'500 m² aGF für Wohnnutzungen. Gemäss Richtprojekt ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet der Baubereiche 1A und 1B eine Fläche von rund 28'400 m² aGF für Wohnungen geplant.

Die angegebenen Flächen beziehen sich ausschliesslich auf die anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Nebenräume zählen nicht zur aGF und sind deshalb nicht beschränkt.

Zwischen den Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd können die aGF für Wohnnutzungen im Umfang von maximal 500 m² verlagert werden. Dies bedeutet, dass die festgelegten 28'400 m² aGF für Wohnen um höchstens 500 m² überschritten werden dürfen, sofern dies mit einer entsprechenden Mindernutzung in einem oder mehreren der benachbarten Bebauungspläne im Unterfeld Süd kompensiert wird.

Erläuterungen
Ziffer 18

Mindestens 8'780 m² der Wohnflächen müssen als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz realisiert werden. D. h. die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete an wirtschaftlich schwächer gestellte Personen oder Familien vermietet. Dies trägt unter anderem auch zu einer sozialen Durchmischung im Quartier bei. Dass dieses preisgünstige Wohnungsangebot erstellt und langfristig preisgünstig vermietet wird, wird in einem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Kanton Zug sichergestellt (nähere Angaben dazu im Kapitel 4.5).

Erläuterungen
Ziffer 19

Das Mass für Gewerbeflächen ist nicht beschränkt, es wird jedoch ein Mindestmass von 7'500 m² festgelegt, was mit den geplanten Flächen gemäss Richtprojekt erfüllt wird.

Erläuterungen
Ziffer 20

Aufgrund des Strassenlärms sind in den Baubereichen 1Aa, 1Ab und 1Ac im Erdgeschoss nur Wohnungen erlaubt, die nicht auf die Strasse ausgerichtet sind.

Im Hochhaus im Baubereich 1B muss zwecks Quartierbelebung mindestens im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung angesiedelt werden.

Erläuterungen
Ziffer 21

Die speziell bezeichneten Erdgeschosse in den Baubereichen 1Ad und 1B, die an den Quartierboulevard resp. an den Quartierfreiraum oder die Parkspur angrenzen, sind entsprechend auf diese Freiräume abzustimmen, indem dort hauptsächlich publikumswirksame Nutzungen wie bspw. ein Café, ein Restaurant oder ein Ladengeschäft angeordnet werden. Eingänge und Foyers bilden eine Ausnahme und sind zulässig.

Freiraum

^{22.} Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 31.1.2024 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.

^{23.} Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:

- *Wohnhof:*

Innenhof mit mehrheitlich sickerfähigen Belägen, bepflanzt mit Sträuchern, Wiesen und alterungsfähigen, grosskronigen Bäumen sowie mit Aufenthaltsflächen zum Verweilen und Spielen

- *Vorzone:*

Den Bauten vorgelagerte Erschliessungsbereiche entlang der Nord- und Stockerstrasse sowie des Quartierboulevards, mit Fussweg und Veloabstellplätzen und mehrheitlich sickerfähigem Belag

- *Quartierfreiraum:*

Mindestens 2'700 m² grosser, in zwei Teile gegliederter Freiraum: Im Norden der sickerfähig ausgestaltete Quartierplatz mit Sitzelementen und grosskronigen Bäumen, im Süden der von Platzbäumen eingerahmte, teilweise befestigte und/oder chaussierte urbane Spielplatz mit einem Spielturm mit integrierter Pergola und Zufahrt zur Velorampe

- *Parkspur:
Ökologisch gestalteter, mit Bäumen und Sträuchern bestockter Freiraum mit begehbaren Kies- und Wiesenflächen, als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum; kommunales Naturobjekt Nr. 116 entlang Gemeindegrenze*

^{24.} *Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.*

^{25.} *An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Über der Tiefgarage muss die Überdeckung mit vegetationsfähigem Material im Bereich von grosskronigen Bäumen mindestens 1.50 m, im Bereich von mittelkronigen Bäumen mindestens 1.20 m, im Bereich von kleinkronigen Bäumen und Grosssträuchern mindestens 1.00 m und im Bereich von Sträuchern mindestens 0.80 m betragen.*

^{26.} *Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.*

Erläuterungen
Ziffer 22 und 23

Der ordentliche Bebauungsplan sichert die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung des Richtprojekts. Das Richtprojekt vom 31.1.2024 hat für die Gestaltung wegleitenden Charakter.

Die Gestaltung der Parkspur wurde mit der Bebauungsplanung der Baubereiche 3 und 4 entworfen. Die beiden Bebauungspläne sind diesbezüglich koordiniert.

Der Bebauungsplan legt keine Details bezüglich Bepflanzung und Materialisierung fest. Dies muss erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und anschliessend umgesetzt werden.

Erläuterungen
Ziffer 24

Für Terrainveränderungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen von § 12 und § 13 V PBG.

Erläuterungen
Ziffer 25

Die Vorschrift betreffend Bäume ist im Interesse einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung. Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Es ist darauf zu achten, dass bei den Baumpflanzungen auf Untergossen für das Wurzelwerk genügend Raum für einen alterungsfähigen Wuchs vorhanden ist. Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen.

Erläuterungen
Ziffer 26

Bei der standortgerechten Bepflanzung sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu wählen. Die fachgerechte und nachhaltige Pflege ist sicherzustellen.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

^{27.} *Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr in die Tiefgarage erfolgt an schematisch bezeichneter Lage ab der Stockerstrasse. Die Erschliessung für den Veloverkehr in die Tiefgarage erfolgt über die im Situationsplan eingetragene Velorampe.*

- ^{28.} Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
- a) Im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B sind max. 251 Tiefgaragenparkplätze zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd insgesamt 10 oberirdische Besucherparkplätze erlaubt, 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 auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen.
 - c) Besucherparkplätze sind monetär zu bewirtschaften.
 - d) Für Velos sind an geeigneten Lagen insgesamt 1'153 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.
- ^{29.} Die Anlieferung hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
- ^{30.} An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fuss- und Velowege sowie arealinterne Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.
- ^{31.} Die bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sowie der Quartierfreiraum und die Parkspur sind allgemein zugänglich zu halten.
- ^{32.} An schematisch bezeichneten Lagen sind Entsorgungsstellen zu realisieren.
- ^{33.} An schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Erläuterungen
Ziffer 27

Die Erschliessung der Baubereiche 1A und 1B für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt ab der Erschliessungsstrasse (Stockerstrasse). Die Zufahrt für Velos in die Tiefgarage erfolgt über die Velorampe im Quartierfreiraum.

Erläuterungen
Ziffer 28 lit. a)

Das Areal ist bezüglich der Erschliessung zukünftig dem Standort-Typ A zuzuordnen und ist somit sehr gut erschlossen. Dank dem vielseitigen Nutzungsmix sind Mehrfachnutzungen (Wohnen/Arbeiten) der Parkplätze möglich und es sind so die Voraussetzungen zur Realisierung eines reduzierten Parkplatz-Angebots gegeben.

Im gesamten Gebiet Unterfeld Süd sind gemäss Vorschrift im Quartiergestaltungsplan respektive der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd insgesamt maximal 565 Parkplätze zulässig, 10 davon oberirdisch.

Im Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B werden maximal 251 unterirdische Parkplätze festgeschrieben. Ein Transfer der unterirdischen Parkplätze zwischen den Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd ist möglich, solange das Maximum der insgesamt 565 Parkplätze nicht überschritten wird.

Wo die 10 oberirdischen Parkplätze angeordnet werden, wird erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Erläuterungen
Ziffer 28 lit. b)

Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze ist es zwingend, dass viele Beschäftigte und Kunden mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuss oder mit dem Velo anreisen. Die Bauherrschaft muss deshalb im Baubewilligungsverfahren mittels eines Mobilitätskonzepts den Nachweis erbringen, dass die nötigen Infrastrukturen und organisatorischen Massnahmen für einen entsprechenden Modalsplit sichergestellt sind. Basis bildet das Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan, welches für das Baugesuch überarbeitet werden muss.

Erläuterungen
Ziffer 28 lit. c)

Mit der vorgeschriebenen monetären Parkplatzbewirtschaftung der Besucherparkplätze (oberirdisch und unterirdisch) soll die Effizienz der verfügbaren Parkplätze erhöht werden und es soll eine Motivation darstellen, den öffentlichen Verkehr zu nutzen.

Erläuterungen
Ziffer 28 lit. d)

Die im Richtprojekt geplante Anzahl Veloabstellplätze orientiert sich an der gemeindlichen Richtlinie zu den Arealbebauungsvorschriften (§ 17 BO). Die Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum müssen, falls möglich, überdacht ausgestaltet und mit einer Möglichkeit zum Diebstahlschutz versehen werden.

Erläuterungen
Ziffer 29

Das Richtprojekt sieht eine Anlieferung an der bezeichneten Lage für das Gewerbe vor. Während der Entwicklungsphase sind gemäss Ziffer 39 temporäre Zwischenlösungen für die Anlieferung erlaubt.

Erläuterungen
Ziffer 30

Die im Situationsplan bezeichneten Fuss- und Velowege werden entsprechend ihrer Lage und Nutzungsbestimmung mit einem Hartbelag (Asphalt o.ä.) versehen resp. unversiegelt ausgestaltet (Kiesbelag o.ä.).

Erläuterungen
Ziffer 31

Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege, der Quartierfreiraum und die Parkspur sind für die Öffentlichkeit frei zugänglich zu halten. Damit soll das Quartier einen hohen Öffentlichkeitsgrad erreichen. Die Nutzungsrechte wurden in einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert.

Die arealinternen Fusswege durch den Wohnhof sind privat und müssen nicht frei zugänglich sein.

Erläuterungen
Ziffer 32

Für den Baubereich 1Ad ist im Gebäude eine Entsorgungsstation vorgesehen. Die Entsorgungsstation mit Unterflurcontainern für die restlichen Baubereiche ist nördlich des Quartierplatzes und ausserhalb des Bebauungsplanperimeters, angrenzend an den Baubereich 3, geplant. Die Grüngutcontainer für das Gesamtareal befinden sich nördlich des Baubereichs 3.

Erläuterungen
Ziffer 33

Im Bebauungsplangebiet werden Flächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Die bezeichneten Abstellflächen und Zufahrten sind gemäss den gemeindlichen Brandschutz-Anforderungen umzusetzen. Die Flächen müssen jederzeit zugänglich sein.

Umwelt

- 34. Mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept auszuarbeiten, mit dem aufgezeigt wird, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.*
- 35. Um der für Mensch, Flora und Fauna schädlichen Überhitzung im urbanen Raum entgegenzuwirken, ist das Mass an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.*
- 36. Die Lärmschutzmassnahmen für Strassen- und Parkierungslärm sind gemäss den Lärmschutznachweisen umzusetzen. Von dieser Bestimmung kann abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte nachgewiesen wird.*
- 37. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen. Regenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Perimeters zu versickern.*
- 38. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.*

Erläuterungen
Ziffer 34

In der Bestimmung wird ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept gefordert, welches eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung nachweist. Das Konzept ist mit einem ersten Baugesuch vorzulegen.

Das revidierte kantonale Energiegesetz sowie eine neugefasste Energieverordnung werden voraussichtlich im ersten Quartal 2024 in Kraft gesetzt. Berücksichtigt wurde neben den MuKE 2014 (Muster Vorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die revidierte eidgenössische Energiegesetzgebung, die am 1. September 2023 in Kraft trat. Im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein.

Die Erfüllung der minimalen Anforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) muss im Nachhaltigkeitskonzept nachgewiesen werden. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt.

Erläuterungen
Ziffer 35

Aufgrund des Klimawandels ist in Städten die Entstehung von Hitzeinseln ein grosses Problem. Grund sind grossflächige Bodenversiegelungen sowie fehlende Begrünung in Städten, was eine deutlich herabgesetzte Kühlung durch Verdunstung nach sich zieht.

Insbesondere vulnerable Gruppen in stark verdichteten Innenstädten, aber auch die Tiere und Pflanzen leiden unter der immer grösser werdenden Hitzebelastung. Um dem entgegenzuwirken, muss in urbanen Gebieten auf die Begrünung ein besonderes Augenmerk gelegt werden, denn Bäume, bepflanzte Flächen sowie grüne Dächer und Fassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. Pflanzen sorgen nicht nur durch Schatten für angenehmere Temperaturen, sondern auch, indem sie Wasser verdunsten. Bei diesem Prozess wird der unmittelbaren Umgebungsluft Energie in Form von Wärme entzogen, wodurch sie abkühlt.

Erläuterungen
Ziffer 36

Die massgebenden Grenzwerte für Strassenlärm können gemäss Lärmgutachten entlang der Nordstrasse ohne Massnahmen nicht überall eingehalten werden. Im Richtprojekt sind deshalb nebst einer lärmoptimierten Raumanordnung (Gewerberäume und lärmunempfindliche Räume zur Nordstrasse) auch Lärmschutzloggien und Festverglasungen (transparente Bauteile) geplant, mit denen die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht bei den Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Erläuterungen
Ziffer 37

Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben, dem GEP Baar sowie dem gemeindlichen Abwasserreglement. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen. Die entsprechenden Massnahmen sind basierend auf einer hydraulischen Berechnung im Baugesuch nachzuweisen.

Sauberes Wasser wie Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Erläuterungen
Ziffer 38

Kunstlicht beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere – ihr Aktionsradius kann eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert werden. Licht ist ausserdem ein wichtiger Zeitgeber für viele biologische Prozesse. Beim Menschen kann künstliches Licht deshalb den Schlaf-Wach-Rhythmus verändern. Dies beeinträchtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden. Lichtverschmutzung bedeutet überdies Energieverschwendung. Bei der Lichtplanung sind deshalb die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Lichtemissionen zu treffen.

Schlussbestimmungen

^{39.} Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und den daran angrenzenden Freiraum zu beinhalten.

^{40.} 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.

^{41.} Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Erläuterungen
Ziffer 39

Um zu verhindern, dass einzelne Baubereiche losgelöst von der Umgebung geplant und realisiert werden, müssen Baugesuche über mindestens einen gesamten Baubereich und die angrenzende Umgebung erfolgen.

Erläuterungen
Ziffer 40

Ergänzend zu den Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Erläuterungen
Ziffer 41

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B wird gemäss § 39 PBG durch die Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüft und von der Stimmbevölkerung festgesetzt. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

5.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd

§ 36c BO

Für das Gebiet Unterfeld Süd wurde die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd geschaffen (= Regelbauweise). Die Vorschriften sind in § 36c Bauordnung Baar festgehalten und im Zonenplan abgebildet.

Der Bebauungsplan setzt die Vorschriften gemäss § 36c (Regelbauweise) wie folgt um resp. macht folgende Abweichungen:

§ 36c Abs. 1 BO

¹ Die Zone hat zum Zweck, städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und drei Hochhäuser zu ermöglichen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Grundkonzeption gemäss Quartiergestaltungsplan. Dieser definiert die zentralen Aspekte und Qualitätsansprüche im zugrundeliegenden Richtkonzept. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Zweckvorgaben.

§ 36c Abs. 2 BO

² Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

Umsetzung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Nutzungsvorgaben.

§ 36c Abs. 3 BO

³ Es darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen gebaut werden. Hochhäuser bedingen ordentliche Bebauungspläne. Bebauungspläne haben einen zweckmässigen Perimeter zu umfassen. Der Gemeinderat legt den Perimeter fest.

Umsetzung im Bebauungsplan

Aufgrund des im Baubereich 1B geplanten Hochhauses wird vorliegend ein ordentlicher Bebauungsplan erlassen.

§ 36c Abs. 4 BO

⁴ Mit Ausnahme von Kleinbauten dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Baubereiche im Bebauungsplan entsprechen grundsätzlich den Festlegungen im Zonenplan.

Abweichungen von der Regelbauweise

Eine Ausnahme bildet das Gebäude im Baubereich 1Ac, welches an der Ecke Nordstrasse/Stockerstrasse von der Baubereichsgrenze gemäss Zonenplan um 3.70 m abweicht. Dies ist eine Folge der Projektvertiefung und hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Situation und die Nachbarschaft.

Eine weitere Ausnahme betrifft das 1. Obergeschoss beim Gewerbegebäude im Baubereich 1Ad, welches als Piano Nobile im Osten gegen den Boulevard hin die Baubereichsgrenze auf der ganzen Fassadenlänge um 1.50 m überragt. Die Jury des Projektwettbewerbs hat dieses Gestaltungselement ausdrücklich als Verfeinerung der städtebaulichen Grundkonzeption gewürdigt, weshalb diese Abweichung in den Bestimmungen zum Bebauungsplan als zulässig verankert wird.

Ebenso weisen die Balkone beim Wohnhochhaus sowie bei den Miet- und Eigentumswohnungen Abweichungen bezüglich Drittelsregelung gemäss § 21 V PBG auf. Gemäss Jury führen diese Abweichungen zur gewünschten Rhythmisierung und Gliederung der Baumasse, weshalb die Überschreitungen im Bebauungsplan zugelassen werden.

§ 36c Abs. 5 BO

⁵ Es gelten gesamthaft folgende Nutzungen und Grundmasse:

- a) Es sind max. 60'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig, davon max. 38'000 m² für Wohnen. Von den max. 38'000 m² aGF sind mindestens 10'000 m² (aGF) preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
- b) Es sind max. 1'500 m² Verkaufsflächen für Lebensmittel und max. 2'000 m² Verkaufsflächen für Geschäfte mit Non Food-Artikeln zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit einem regionalen Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

Umsetzung im Bebauungsplan

c) Die max. Gesamthöhe beträgt 23.5 m.

d) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 460.

Die Vorschriften in Abs. 5 bezüglich Nutzungen und Grundmasse beziehen sich auf die Grundnutzung des Areals. Mit dem Bebauungsplan kann, unter Berücksichtigung von Abs. 8, von diesen Vorgaben abgewichen werden.

Die Vorgaben zu den anrechenbaren Geschossflächen und Verkaufsflächen (lit. a und lit. b) gelten gesamthaft für das ganze Gebiet Unterfeld Süd. Die maximalen anrechenbaren Geschossflächen werden anteilmässig in den einzelnen Bebauungsplänen festgeschrieben. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorschriften. Die Vorgaben bezüglich der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen können zusammen mit der Umsetzung im Baubereich 2 erfüllt werden. In den Baubereichen 1A und 1B werden 8'780 m² aGF als preisgünstiger Wohnraum realisiert. Der Rest von 1'220 m² aGF muss im Baubereich 2 umgesetzt werden (vgl. Grafik Kapitel 4.5).

Zu lit. c: Der Bebauungsplan legt für die beiden Baubereiche 1A und 1B maximale Höhenkoten fest, die nicht überschritten werden dürfen. Für das Hochhaus gelten dabei die Höhenvorgaben gemäss Abs. 6. Gemessen ab bestehendem Terrain werden damit Gebäudehöhen (Gesamthöhen ohne Brüstung) von 25 m für die Hofbebauung (1A) resp. von 50 m für das Hochhaus (1B) ermöglicht.

Zu lit. d: Die maximale Anzahl Parkplätze richtet sich nach Abs. 8 lit. b.

Abweichung von der Regelbauweise

Der Bebauungsplan weicht bei der Gesamthöhe der Hofbebauung im Baubereich 1A von den Vorschriften in Abs. 5 lit. c ab (+ 1.5 m).

§ 36c Abs. 6 BO

⁶ Wenn in den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen Hochhäuser erstellt werden, dann gelten folgende minimale und maximale Gesamthöhen:

a) Hochhaus Süd (Stadtbahnhaltestelle): min. 55 m max. 60 m

b) Hochhaus Mitte: min. 45 m max. 50 m

c) Hochhaus Nord: min. 35 m max. 40 m

Umsetzung im Bebauungsplan

Das Hochhaus im Baubereich 1B (Hochhaus Mitte) hält die minimale und maximale Gesamthöhe von 45 m resp. 50 m gemäss Abs. 6 lit. b ein.

§ 36c Abs. 7 BO

⁷ Es ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit einer Fläche von mind. 2'700 m² zu realisieren.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die vorgeschriebene Fläche des Quartierfreiraums bezieht sich gesamthaft auf die Baubereiche 1A/1B, 3 und 4. Der Quartierfreiraum ist vertraglich gesichert und wird im Bebauungsplan für die Baubereiche 1A/1B mit der geforderten Gesamtfläche bezogen auf die Baubereiche 1A/1B, 3 und 4 festgeschrieben.

§ 36c Abs. 8 BO

⁸ Im Rahmen der Bauungsplanungen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

- a) Es sind max. 45'000 m² aGF für Wohnen zulässig.
- b) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 565.
- c) Die min. und max. Gesamthöhen für die Hochhäuser richtet sich nach Abs. 6.

Umsetzung im Bauungsplan

Die Vorgaben werden im Bauungsplan berücksichtigt resp. eingehalten.

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd ist behördenverbindlich und bei Bauungsplänen zu beachten. Die zentralen Aspekte des QGPs fanden unmittelbar Eingang in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd. Die Handlungsanweisungen waren überdies Bestandteil des Projektwettbewerbs für die Baubereiche 1A und 1B. Der Bauungsplan stellt die Grundkonzeption im Sinne des QGPs sicher. Einzelne untergeordnete Abweichungen ergeben sich aufgrund des höheren Detaillierungsgrades des Bauungsplans sowie aufgrund von Fragen zur Etappierung. Mit der Festsetzung des Bauungsplans gelten diese Abweichungen als genehmigt.

Kantonale Vorschriften

Das gesamte Areal Unterfeld Süd befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in der Zone für Verdichtung II. Die Richtplanfestlegung erlaubt es der Gemeinde Baar, eine bauliche Dichte bis zu einer Ausnutzungsziffer von AZ 3.5 festzulegen. Das Richtprojekt weist im Bauungsplanperimeter eine AZ von rund 2.2 auf.

5.4 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Abweichung von den Bauvorschriften

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie folgende wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
§ 32 PBG Abs. 2

- a) **besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;**
- b) **besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.**

Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B entsteht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit einem Wohnhochhaus und einem Hofgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen, verbunden mit einer hohen Freiraumqualität. Die Überbauung weist der gegenüber der Einzelbauweise folgende Vorzüge auf:

Besonders gute städtebauliche und architektonische Eingliederung

Mit den im Zonenplan festgelegten Baubereichen und Hochhausstandorten der BsV Unterfeld Süd wird bereits eine hohe städtebauliche Qualität gesichert.

Bezüglich der architektonischen Eingliederung ergänzt das Richtprojekt für die Baubereiche 1A und 1B (Etappe 2 im Unterfeld Süd) die Architektur der ersten Etappe sehr gut, hat es dabei aber geschafft, eine eigene Formulierung in Volumetrie und Ausdruck zu finden.

Beide Baubereiche verbindet die Intention, die Volumen zu gliedern und damit eine angenehme Massstäblichkeit und Plastizität einzuführen.

Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen

Das wegleitende Richtprojekt für die 2. Etappe sieht für die beiden Baubereiche eine aufeinander abgestimmte Bebauung vor, die in ihrer architektonischen Gestaltung besonders gut auf den Ort und die erste Etappe reagiert.

Mit seinen Erkern wird das Volumen des Wohnhochhauses im Baubereich 1B gegliedert und in seiner Höhe vertikal gesteigert. Mit seinem kräftigen Vordach verbindet es sich mit dem Piano Nobile der Hofbebauung. Gleichzeitig bietet das Wohnhochhaus ein sehr attraktives Mietwohnen an, indem das Turmwohnen mit der Raumdiagonalen explizit inszeniert wird.

Die Volumetrie der Hofbebauung mit Risaliten, Erkern, einem vorstehenden Erdgeschoss zum Hof, der Abtreppung des Gewerbeflügels zum Hof und dem Piano Nobile zum Boulevard ist plastisch durchmodelliert. Die Diversifizierung des Nutzungsangebots pro Flügel erzeugt die reiche Plastizität und das Abbild mit einem sehr diversifizierten Wohnungsangebot im Inneren.

Besonders gute Gestaltung der Freiräume

Mit dem Richtprojekt Freiraum entsteht in den einzelnen Teilen wie auch im Gesamten eine gute Reaktion und eine gelungene Ergänzung zum Projekt aus der 1. Etappe.

Mit dem nicht unterkellerten Hof wurden ideale Bedingungen für die Gestaltung eines intensiv begrünten Innenhofs geschaffen.

Die Verfasser des Richtprojekts Freiraum haben sich intensiv mit den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzenden im Quartier auseinandergesetzt und setzen diese in einem identitätsstiftenden Entwurf um. Durch die Wegführung, die Schaffung verschieden nutzbarer Orte und das interessante

Spiel mit der Topografie entsteht für die zukünftigen Bewohnenden des Unterfelds Süd ein gut nutzbarer und atmosphärischer Freiraum.

Aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassermanagement wurden innovativ umgesetzt und gestaltmitbestimmend in das Projekt integriert.

Das ehrgeizige Freiraumkonzept des gesamten Unterfelds Süd lebt von einer nachhaltigen Gestaltung mit einer schon von Beginn an üppigen Bepflanzung mit grossen Bäumen.

Weitere Vorteile des Bebauungsplans

Innere Verdichtung und Attraktivierung des Areals durch den Bau des Hochhauses

Mit dem Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B werden folgende weitere Vorteile ermöglicht:

Mit dem Bau des Hochhauses wird eine innere Verdichtung ermöglicht, wodurch der Forderung nach häuslicher Nutzung des Bodens und der vom Kanton Zug vorgegebenen Verdichtungsstrategie entsprochen wird. Das Hochhaus bildet einen weiteren attraktiven Hochpunkt im Areal, der sich städtebaulich harmonisch ins Gesamtkonzept einfügt. Dieses Gesamtkonzept basiert auf einer umfassenden Planung im Rahmen der Bauzone mit speziellen Vorschriften BzV Unterfeld Süd. Dieses Verfahren wurde von einer ausgewiesenen Fachjury begleitet. Die Bevölkerung konnte mitwirken.

Nachhaltige Bauweise und Energieproduktion

Im Bebauungsplan wird die Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gefordert. Damit werden eine nachhaltige Bauweise und Energieproduktion sichergestellt.

Schaffung von preisgünstigen Wohnflächen

Im Baubereich 1Ac werden attraktive preisgünstige Wohnungen im Umfang von 8'780 m² aGF geschaffen, womit auf die gesteigerte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagiert wird.

Grosszügige Grünflächen

Durch die hauptsächlich unterirdische Parkierung können grosszügige Grünflächen mit vielen Bäumen geschaffen werden. Ausserdem entstehen neue Fuss- und Velowege sowie Quartierplätze.

Fazit

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung mit wesentlichen Vorzügen gegenüber der Einzelbauweise. Der Bebauungsplan weicht dabei nur geringfügig von der Regelbauweise ab:

- Abweichung des Gebäudes im Baubereich 1Ac an der Ecke Nordstrasse/Stockerstrasse um 3.70 m von der Baubereichsgrenze gemäss Zonenplan;
- Überschreitung der Gesamthöhe im Baubereich 1A um 1.5 m;
- 1. Obergeschoss beim Gewerbegebäude im Baubereich 1Ad überragt gegen den Boulevard hin die Baubereichsgrenze auf der ganzen Fassadenlänge um 1.50 m;
- Abweichungen bezüglich Drittelsregelung gemäss § 21 V PBG bei den Balkonen des Hochhauses sowie der Miet- und Eigentumswohnungen.

Diese im Bebauungsplan ermöglichten Abweichungen werden durch die oben aufgeführten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise mehr als aufgewogen. Die Jury des Projektwettbewerbs hat die Abweichungen ausserdem ausdrücklich gutgeheissen.

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B erfüllt somit die Anforderungen von § 32 PBG.

6 MITWIRKUNG

6.1 Beratung in der Planungskommission

Vorstellung in der Planungskommission und Verabschiedung im Gemeinderat

Der Bebauungsplan wurde am 31. Oktober 2024 in der Planungskommission beraten. Am 12. November 2024 erfolgte die Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden den kantonalen Genehmigungsinstanzen zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion (Amt für Raumplanung) vom 20. März 2025 enthält 8 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Unterfeld Süd, Baar, Baubereiche 1A und 1B in Aussicht gestellt werden.

Grundsätzliches/Allgemeines

1. *Im Schnitt A und im Schnitt B ist angrenzend zum Baubereich eine Terrainquote (Höhenquote) anzugeben.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. In den Schnitten wurde der tiefste Punkt des massgebenden Terrains gemäss Richtprojekt ergänzt.

Planungsbericht

2. *Im Planungsbericht sind die Abweichungen des Bebauungsplans von der Grundordnung genau zu beschreiben.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Kapitel 5.2 wurden die Abweichungen von der Regelbauweise mit einer separaten Marginalie bezeichnet und beschrieben.
3. *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.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Kapitel 5.3 wird neben den Vorzügen gegenüber der Einzelbauweise zusätzlich beschrieben, welche Vorteile auf dem Areal mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden.

Erschliessung

4. *Das Mobilitätskonzept ist dahingehend anzupassen, dass die Fahrtenzahlen der Morgen- und Abendspitzen nachvollzogen werden können.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die entsprechenden Tabellen im Mobilitätskonzept wurden entsprechend angepasst.
5. *Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Knoten «Nordtrasse/ Stockerstrasse» sind aufzuzeigen und bei einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit sind flankierende Massnahmen festzusetzen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Mobilitätskonzept wurde ein neues Kapitel 4 mit Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Kreisel ergänzt.

Baulinien beim Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse

6. *Die in einem separaten Verfahren zu beschliessenden Baulinien sind in einem grauen Farbton darzustellen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die neue und die aufzuhebende Baulinie, die in einem separaten Verfahren beschlossen werden, wurden grau (RGB 102, 102, 102) dargestellt.

Baulinie «Göblikanal – Teilstrecke Unterfeld»

7. *Der Verlauf der Baulinie «Göblikanal – Teilstrecke Unterfeld» ist korrekt darzustellen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Verlauf der Baulinie wurde gemäss Beschluss der Baudirektion vom 19. November 2024 angepasst.

Lärmschutz

8. *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.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Lärmgutachten wurde mit dem projektinduzierten Verkehr ergänzt.
Bei der Betrachtung des projektinduzierten Verkehrs und der durch diesen erzeugten Immissionen können die Planungswerte am Tag und in der Nacht überall erfüllt werden.

6.3 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren
gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG kann während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendung erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.

Zudem ist jedermann im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde über den Antrag des Gemeinderats (Weisung betreffend Bebauungsplan) in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Auflagefrist
gemäss § 47 PBG

Der Bebauungsplan Unterfeld Süd, Baubereiche 1A und 1B wurde gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 26. Juni 2025 bis zum 25. Juli 2025, öffentlich aufgelegt.

Eingegangene Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

7 BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie die Planungen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

7.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Vorgaben Art. 1 und 3 RPG

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}). Zudem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d). Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis e). Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden (Art. 4 lit. a). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. c).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die zweite Realisierungsetappe eines räumlich koordiniert entwickelten Stadtquartiers.

Entsprechend der hohen Standortqualität wird eine gemischte Nutzung mit Arbeits- und Wohnflächen sichergestellt. Mit dem Bebauungsplan werden ideale räumliche Voraussetzungen für einen prosperierenden Standort geschaffen und es wird damit auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnungen – insbesondere auch preisgünstige – reagiert.

Mit der baulichen Dichte wird der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens entsprochen.

Die Neubauten und die Arealgestaltung ordnen sich gut in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur ein. Es werden aufenthaltsfreundliche Freiräume geschaffen. Bestehende Naturwerte bleiben erhalten. Die Bestockung auf der Gemeindegrenze wird als Element mit Bezug zum Lorzenraum gestärkt.

Durch die hauptsächlich unterirdische Parkierung kann im Aussenraum ein grosser Anteil an Grünflächen mit vielen Bäumen sichergestellt werden. Ausserdem werden neue Fuss- und Velowege sowie Quartierplätze geschaffen.

Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen sind durch die gute Erschliessung ideal erreichbar. Auf dem Areal werden Gewerbe- und Büroflächen sowie Dienstleistungen angeboten. Gastro- und Freizeitangebote tragen zu einem attraktiven Quartier bei.

Fazit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG).

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Informationsveranstaltungen

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet Unterfeld Süd wurde in einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der Bevölkerung entwickelt.

Der Bebauungsplan fusst auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2022. Im August 2022 wurden die Siegerprojekte der interessierten Öffentlichkeit präsentiert.

Die Bevölkerung konnte an der Veranstaltung Fragen stellen und sich zu den laufenden Planungen äussern. Damit wurde die Bevölkerung frühzeitig und in geeigneter Weise in das Planungsverfahren miteinbezogen.

Im Rahmen des formellen Auflageverfahrens kann sich die interessierte Bevölkerung zudem einbringen.

Fazit

Die Bevölkerung konnte in hohem Masse an der Neugestaltung des Gebiets Unterfeld Süd mitwirken.

7.3 Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes

Grundlagen für die Erfüllung der raumwirksamen Aufgaben

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte, Inventare und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

Die Bebauungsplanung ist wie folgt von den Sachplänen, Inventaren und Konzepten des Bundes betroffen:

Sachpläne des Bundes

Sachpläne des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht direkt betroffen.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant
Militär SPM	Nicht relevant
Übertragungsleitungen SÜL	Nicht relevant.

Inventare des Bundes

Inventare des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
ISOS	Das Bebauungsplangebiet ist nicht im ISOS vermerkt.
BLN	Das Bebauungsplangebiet liegt ausserhalb eines BLN-Gebiets.
IVS	Durch das Bebauungsplangebiet führen keine Wege, die im IVS aufgeführt sind.

Konzepte des Bundes

Konzepte des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Anlagen Gütertransport Schiene	Es befinden sich keine Anlagen für den Schienengüterverkehr im Bereich des Bebauungsplans.
Konzept Windenergie	Der Perimeter liegt in keinem Gebiet mit hohem Windpotenzial.

Fazit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes.

7.4 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Richtplantext

Zone für Verdichtung II

Das gesamte Areal Unterfeld Süd befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in der Zone für Verdichtung II. Die Richtplanfestlegung (Richtplantext Kapitel S 5.2.3) erlaubt es der Gemeinde Baar, eine bauliche Dichte bis zu einer Ausnützungsziffer von AZ 3.5 festzulegen. Das Richtprojekt weist im Bebauungsplanperimeter eine AZ von rund 2.2 auf. Diese Ausnützungsziffer ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses. Die vorgesehene Dichte ist dem Ort angemessen.

Busverkehr/Feinverteiler

Gemäss Richtplantext Kapitel V 6.3 überprüft der Kanton zwischen Unterfeld (Baar) und Feldstrasse (Zug), ob eine Bus-Linienführung via Feldstrasse technisch machbar und mit den Zielen zum Feinverteiler (Richtplantext Kapitel V 6.1 und V 6.3) vereinbar ist. Dazu erteilt er dem Kantonsrat im Rahmen der Beschlussfassung zur Kapazitätssteigerung der Nordstrasse (Vorhaben V 3.2 Nr. 8) umfassend Bericht.

Das Areal Unterfeld Süd beinhaltet auf der Nord-Süd-Achse den im vorliegenden Bericht beschriebenen Quartierboulevard, der Teil des angrenzenden Bebauungsplans Unterfeld Süd Baubereiche 3 und 4 ist. In dessen Bestimmungen ist festgehalten, dass der Boulevard den Anforderungen für einen Busbetrieb entsprechen muss. Der Quartierboulevard und die Gestaltung der Brücke über den Stampfibach werden entsprechend auf eine zukünftige Busverbindung auf der Nord-Süd-Achse ausgelegt.

Fazit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die kantonalen Richtplanvorgaben.

7.5 Nutzungspotenzial

Nutzungspotenzial

Der Bebauungsplan beziehungsweise das Richtprojekt besitzen folgende Nutzungspotenziale:

Nutzungsart	aGF	Potenzial
Wohnen	ca. 28'500 m ²	ca. 700 Personen
Gewerbe	ca. 10'000 m ²	ca. 300 Arbeitsplätze

Beurteilung

Der kantonale Richtplan legt die Ziele eines gemässigten Wachstums fest (G 2.1). Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind für die Gemeinden verbindlich. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden (G 2.2). Die oben abgeschätzten Personenpotenziale des Bebauungsplans sind daher nicht an die kantonalen Zielwerte zur Bevölkerungsentwicklung anzurechnen.

Fazit

Der Bebauungsplan sichert eine haushälterische Nutzung des Bodens.

7.6 Erfüllung Anforderungen Umweltschutz

Verweis

Bezüglich der Angaben, wie der Bebauungsplan den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt, wird auf das Kapitel 2.5 Umwelt verwiesen.

Fazit

Schädliche oder lästige Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen werden vermieden. Die Anforderungen des Umweltrechts werden eingehalten.

8 PLANUNGSABLAUF

Einleitung Bebauungsplanung	Der Gemeinderat hat das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 24. Mai 2022 eingeleitet (§ 4 V PBG). Gegen die Verfahrenseinleitung wurde kein Rechtsmittel ergriffen.
Verabschiedung Richtprojekt	Dem Richtprojekt wurde am 20. März 2024 durch den Gemeinderat als wegleitende Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt.
Verabschiedung Bebauungsplan zuhanden der Vorprüfung	Nach der verwaltungsinternen Vernehmlassung sowie der Beratung in der Planungskommission wurde der Bebauungsplan am 12. November 2024 im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung eingereicht.
Bereinigung	Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 20. März 2025 wurden die Planungsunterlagen überarbeitet.
1. öffentliche Auflage	Der Gemeinderat verabschiedete den Bebauungsplan zuhanden der öffentlichen Auflage (§ 39 Abs. 3 PBG). Die Unterlagen wurden vom 26. Juni bis 25. Juli 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
Bereinigung aufgrund von Einwendungen	Da während der Auflagefrist keine Einwendungen eingingen, müssen die Planungsunterlagen nicht bereinigt werden.
Antrag und Weisung zuhanden der Urnenabstimmung	Die Unterlagen werden durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
Festsetzung	Die Stimmbevölkerung wird über den Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B an der Urne abstimmen.
2. öffentliche Auflage	Der Bebauungsplan wird ein zweites Mal für 20 Tage öffentlich aufgelegt (§ 41 Abs. 1 PBG).
Genehmigung	Der Bebauungsplan wird vom Kanton genehmigt. Nach Ablauf der 20-tägigen Rekursfrist wird der Bebauungsplan rechtskräftig (§ 42 Abs. 2 PBG).