

Unterfeld Süd, Baar

Richtprojekt

29.03.2023/ rev. 29.09.2023/ rev. 31.01.2024

2. Etappe Baufelder 1A & 1B

STAUFFER
RÖSCH
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

op-arch
Oester Pfenninger Ulrich Weiz



Projektteam

Bauherrschaft

Implenia Immobilien AG

Dorfstrasse 38

6340 Baar

Ina Invest AG

Thurgauerstrasse 101A

8152 Glattpark (Opfikon)

Implenia Vorsorge

Stiftung mit Sitz in Basel

Burgfelderstrasse 11

4055 Basel

Planung/Begleitung

Suter von Känel & Wild Planer und Architekten AG

Förllibuckstrasse 30

8005 Zürich

Architektur

op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz

Rautistrasse 33

8047 Zürich

Landschaftsarchitektur

Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten AG

Dornacherstrasse 192

4053 Basel

Verkehrsplanung

TEAMverkehr.zug AG

Zugerstrasse 45

6330 Cham

Inhaltsverzeichnis

A	Das Projekt in Kürze	Ausgangslage & Ziele Wettbewerb & Überarbeitung
B	Freiraum	Pläne Freiraumkonzept Öffentliche Räume Stadtökologie Stadtentwässerung
C	Architektur	Pläne Belebtes Erdgeschoss Nachhaltiges Bauen
D	Das Projekt im Detail	Nutzungsverteilung Verkehr Spiel- und Erholungsflächen Beilage

A

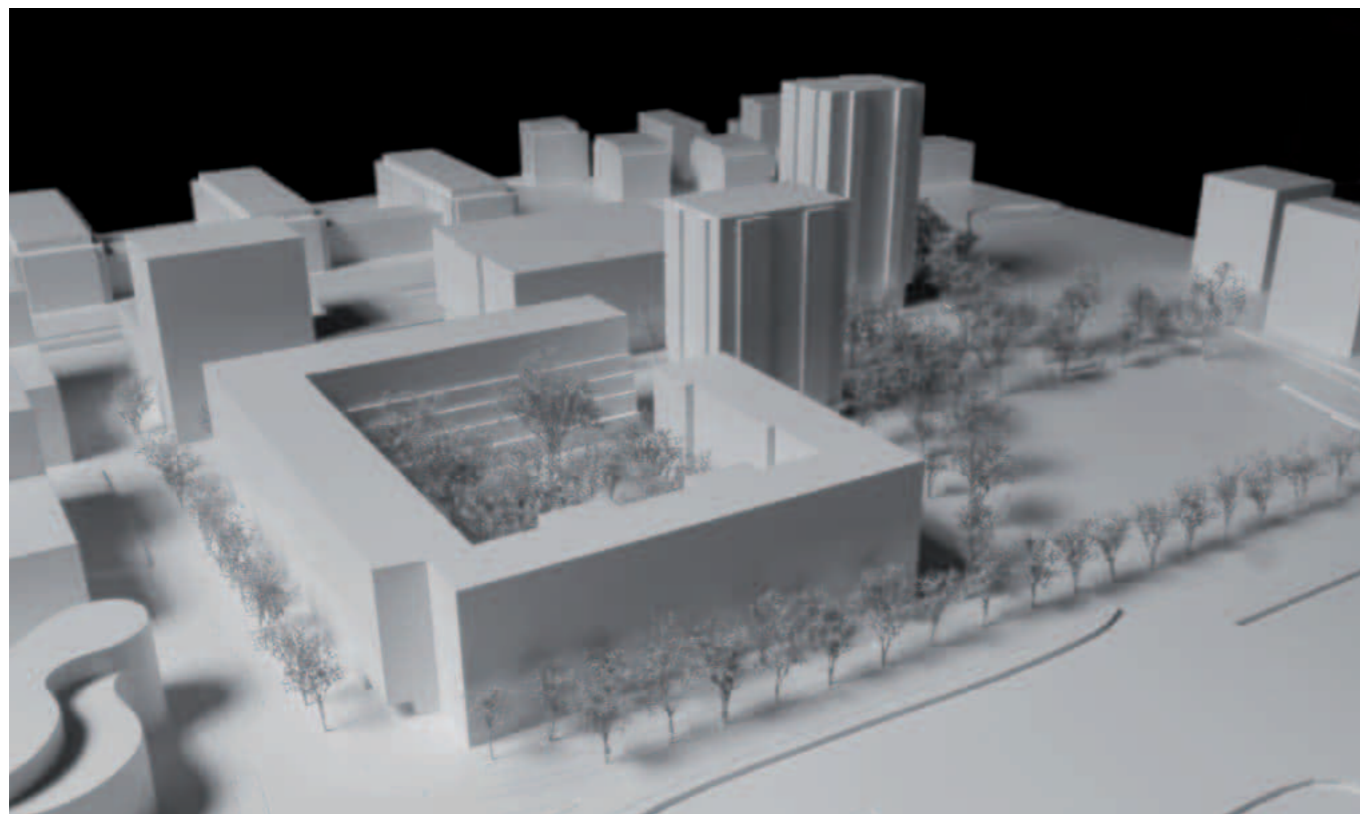
Das Projekt in Kürze

Ausgangslage & Ziele

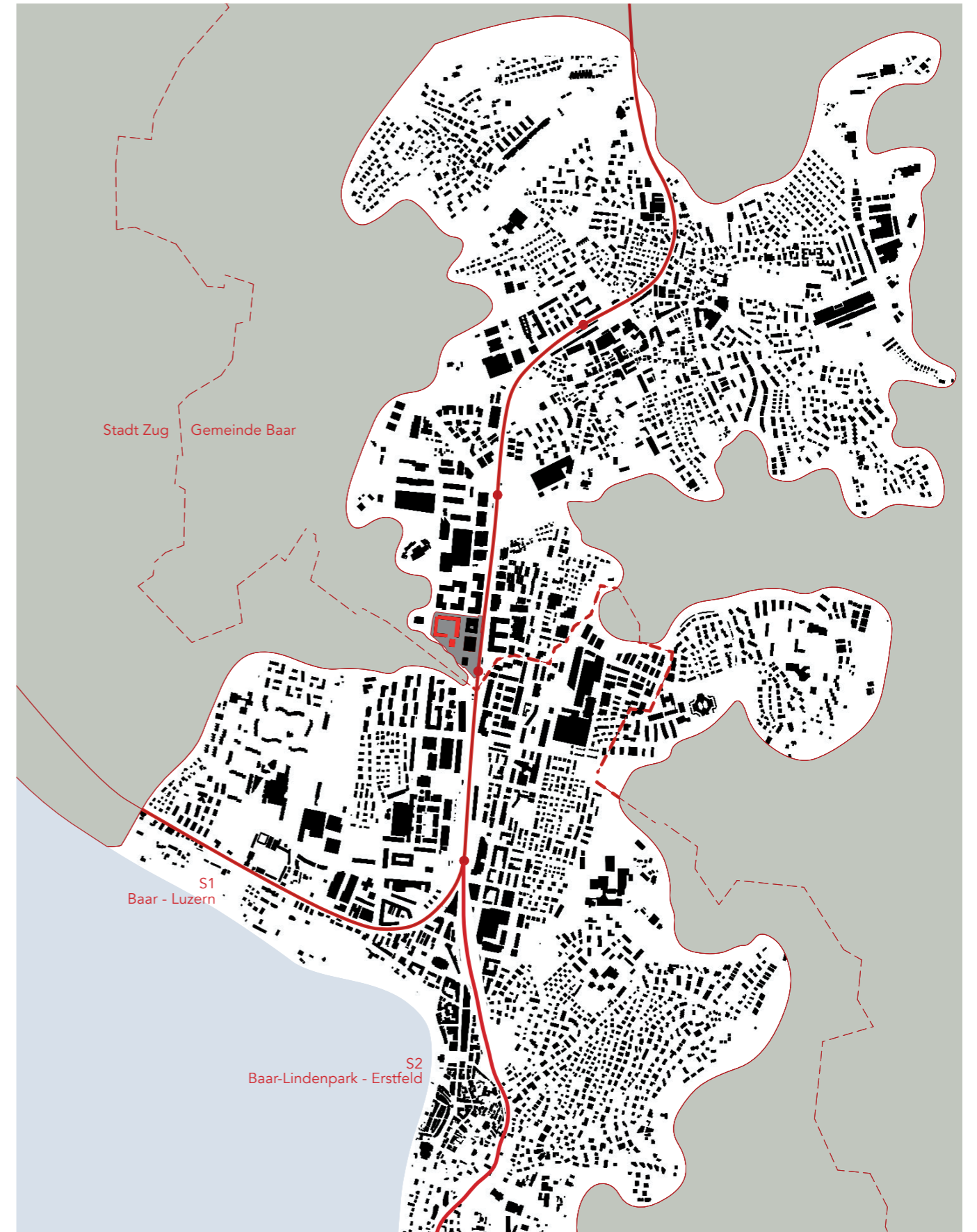
Unterfeld Süd

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 verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. In einem kooperativen Planungsverfahren wurde für diesen Entwicklungsschwerpunkt die städtebauliche Grundstruktur definiert. Entstehen wird ein überzeugend gestaltetes, zukunftsweisendes, nach den Kriterien der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohn- und Arbeitsquartier für rund 1'000 Bewohner:innen und 1'000 Beschäftigte. Drei Höhenakzente in der Bebauung unterstreichen die räumliche Bedeutung und schaffen eine stadträumliche Adresse.

Ein Boulevard mit Verbindung zum Stadtbahnhaltestellenplatz, die begrünten Quartierfreiräume und die zur Lorze führende Parkspur sind Orte der Begegnung. Die Freiräume leisten einen Ausgleich zur hohen Nutzungsdichte. Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan ist funktional eigenständig, städtebaulich jedoch mit der 1. Etappe koordiniert. Das Wettbewerbsverfahren konnte Mitte 2022 abgeschlossen werden. Das vorliegende Richtprojekt basiert auf dem Wettbewerbsergebnis und bildet die gestalterische Grundlage für den Bebauungsplan.



Modell & Foto, op-arch



Siedlungs- & Landschaftsraum Baar - Zug mit Stadtbahn Zug



Arealvision Unterfeld Süd

Die Vision „Vernetzte Gemeinschaft“ steht im Zentrum der Entwürfe. Das Quartier Unterfeld verbindet die Tradition der Region Baar/Zug mit der Zukunft. Es entsteht ein gemeinsamer Mittelpunkt für Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und Kulturen. Das Quartier verknüpft die Vorzüge einer Gemeinde mit denjenigen einer Kleinstadt und eröffnet durch kurze Wege, intelligente Technologie und den Zugang zu allen wichtigen Dingen des Alltags ein einfaches Leben, während sonst alles komplexer wird. In der vernetzten Gemeinschaft bleibt dabei auch Raum für die individuelle Lebensführung mit Orten für Rückzug, Ruhe, Privatheit, Individualität und Natur. Zur Umsetzung werden folgende strategische Schwerpunkte gesetzt und die dahinterliegenden Wertehaltungen aufgezeigt:

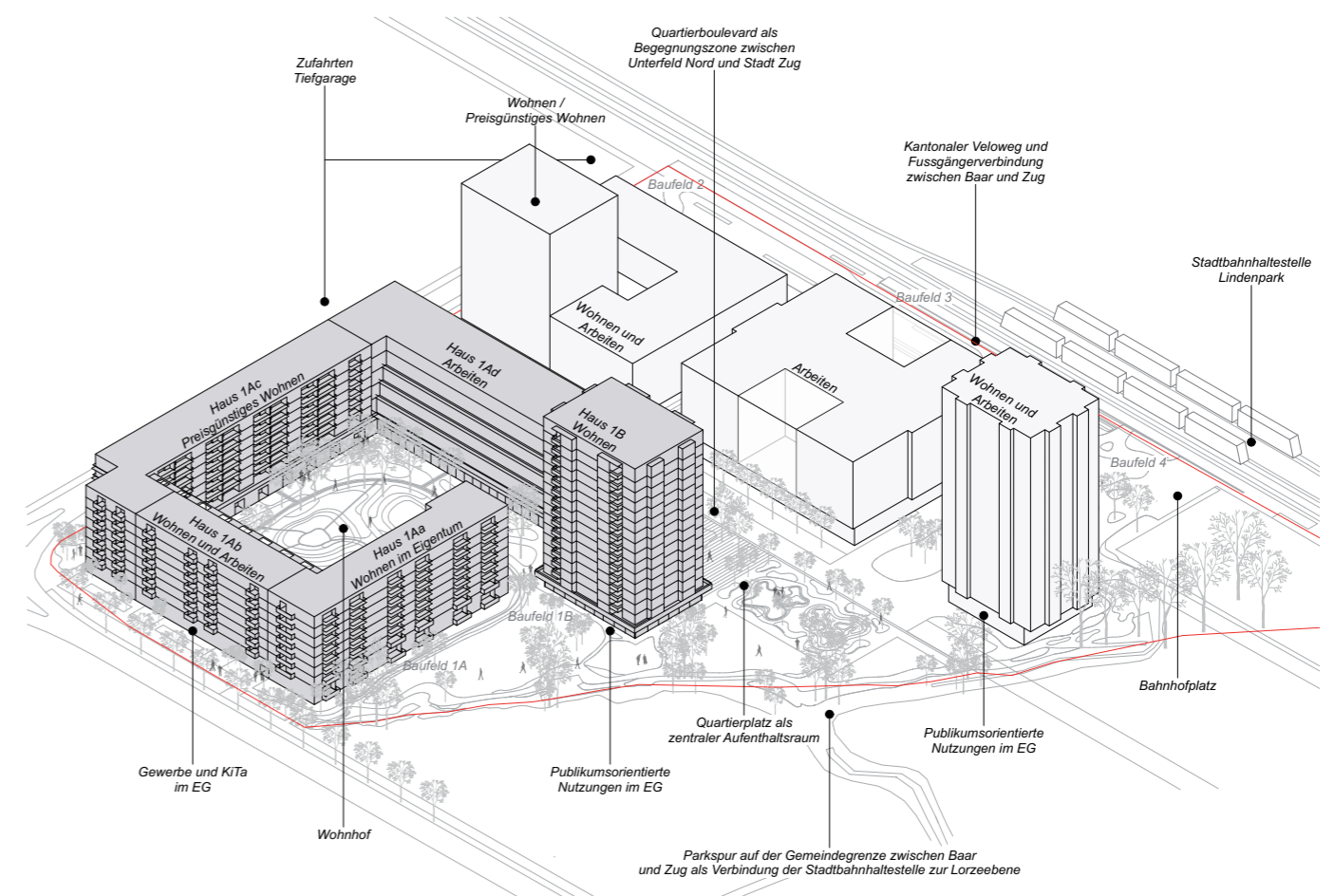
- Naturräume erhalten und aufwerten: Aussen-

räume an Quartierumgebung anpassen, Natur einfließen lassen, Bäume wo möglich erhalten, Bezug innen nach aussen

- Zentrale Treffpunkte: Platz- oder Hofsituation mit der Möglichkeit der Nachbarschaftspflege und Genuss des Aussenraumes
- Rückzugsmöglichkeiten: Privatsphäre durch Nischen und Aussenräume stärken
- Entschleunigung: Orientierung zum Grünraum hin, auf Nordstrasse und Bahn reagieren, Geschwindigkeit im Quartier drosseln, feinmaschige Durchwegung, Anbindung Velo
- Bauweise: Bau mit nachhaltigen Materialien
- Energie & Mobilität: Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Unterstützung von SharingEconomy-Lösungen, Elektromobilität fördern



Luftbild (Quelle: Google Earth)



Isometrie Unterfeld Süd

Wettbewerb & Überarbeitung

Auszug aus dem Jurybericht Siegerprojekt Bebauung „WALDHOF“

Das Team von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz aus Zürich erhält mit dem Vorschlag „Waldhof“ für die beiden Baufelder 1A und 1B den Zuschlag. Das städtebauliche Gesamtkonzept hat das 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. Damit aus dem Gebiet Unterfeld Süd ein urban geprägtes Stadtquartier werden kann, sind entsprechend gestaltete Bauten mit der passenden Nutzung sowie die zugehörigen Freiräume von grosser Wichtigkeit.

Die im Quartiergestaltungsplan verankerten städtebaulichen Richtlinien legen den Spielraum klar fest. Dazu gehört auch die Figur des Hofhauses. Dieses zeigt eine stringente städtebauliche Haltung und schafft zugleich einen Freiraum, der dem Ort eine eigene Kraft und spezifische Identität verleiht. Die im Bereich des Hochhauses minimale Öffnung des Hofes 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 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.

Das Projekt «Waldhof» umfasst eine differenzierte Palette an Gebäude- und Grundrisstypen, die Raum für bekannte und neue Wohnformen, für unterschiedliche Milieus, Altersgruppen und Haushaltsgrössen bieten. Das schafft eine Basis für die gute soziale Durchmischung des neu entstehenden Quar-

tiers. Die Sockelgeschosse eignen sich aufgrund ihrer Struktur sowohl für die im Wettbewerbsprogramm vorgesehenen Gewerbeflächen als auch für Angebote, die sich direkt an die Bewohnerschaft richten – beispielsweise eine Kindertagesstätte oder Co-Working-Spaces. Ebenso bieten sich hier Möglichkeiten für halböffentliche oder öffentliche Nutzungen, wie etwa ein Restaurant, ein Café oder ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf oder aber auch für Nutzformen, die Wohnen und Arbeiten verbinden.

Ein wesentlicher Beitrag des Projektes ist der zu einem grossen Teil nicht unterkellerte Hofraum. Dies ermöglicht das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, deren Entwicklung nicht eingeschränkt ist, und bietet dem Umgang mit dem anfallenden Wasser eine breite Palette an Lösungsansätzen. Insgesamt wirkt sich dies positiv auf das Klima vor Ort aus.



Visualisierungen Wettbewerbsbeitrag „WALDHOF“ (Bilder: op-arch, Stand 05.05.2022)

Auszug aus dem Jurybericht Siegerprojekt Freiraum „CITTÀ APERTA“

Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten erhalten mit dem Freiraumentwurf aus dem Projekt „città aperta“ den Zuschlag für den Boulevard, den Quartierplatz sowie den grosszügigen Innenhof.

Die Projektverfassenden reagieren auf die Herausforderung der unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrade im Hof mit einem sinnfälligen, zwiebelartigen Prinzip: Eine kiesig ruderal und von den Erdgeschossen aus aneignbarer Filterzone, eine umlaufende multifunktionale Gemeinschaftszone und eine grüne Mitte mit unterschiedlichen Nischen für Aufenthalt und Spiel. Sehr selbstverständlich eingewebt in dieses klare Konzept sind verschiedenste vegetative Aspekte wie biodiverse Säume, Schmuckvegetation, Strauchschichten und ein Baumhain. Es entsteht ein sehr attraktiver, naturnaher Hof mit einem diversen, angemessenen Nutzungsangebot. Während die Übergänge von der westlichen und nördlichen Hofrandbebauung zu den Strassenräumen sorgfältig ausgearbeitet wurden und eine willkommene Aufwertung für diese Verbindungsräume darstellen, wird die vorgeschlagene Bänderung des Boulevards mit einer Trennung von Fussgänger und

MIV als zu rigide angesehen. Diese Trennung mag zwar in einem ersten Zustand mit der temporären Tiefgarageneinfahrt beim Baufeld 3 sinnvoll sein, mittelfristig widerspricht sie aber dem Gedanken der koexistenten Begegnungszone auf dem Boulevard. Zudem würde sie die Quervernetzung der beiden Seiten und angrenzenden Erdgeschossnutzungen über den Boulevard hinweg zu sehr einschränken. Der Gestaltungsvorschlag für den Quartierfreiraum mit dem nördlichen, platzartigen Teil vor dem Hochhaus und dem grünen Teil im Süden – an der Schnittstelle zwischen Lindenpark und Parkspur – wird als tragfähig angesehen. Die Mehrfachdeutung dieses Ortes ist ein interessanter Ansatz für diese sehr diffizile Stelle im Freiraumnetz des Unterfelds Süd.



Situationsplan Wettbewerbsbeitrag „città aperta“ (Bild: Stauffer Rösch AG Stand 05.05.2022)

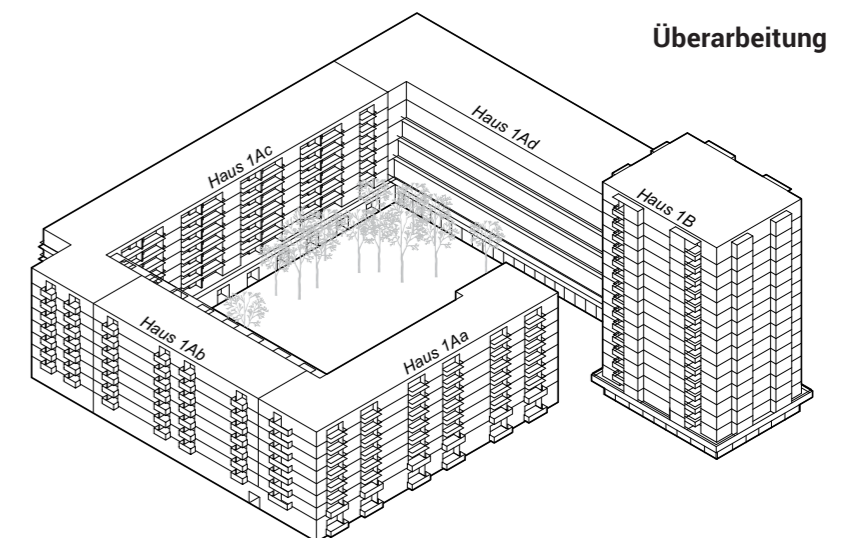
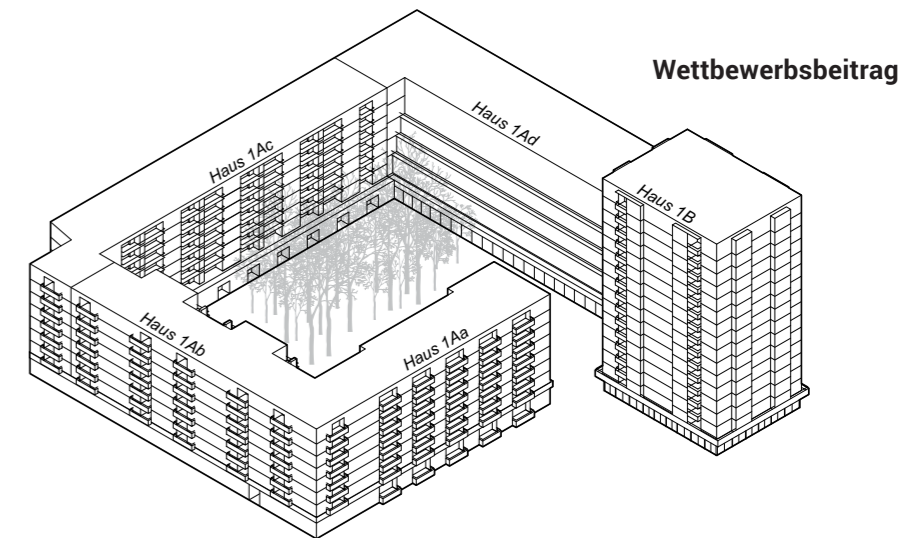
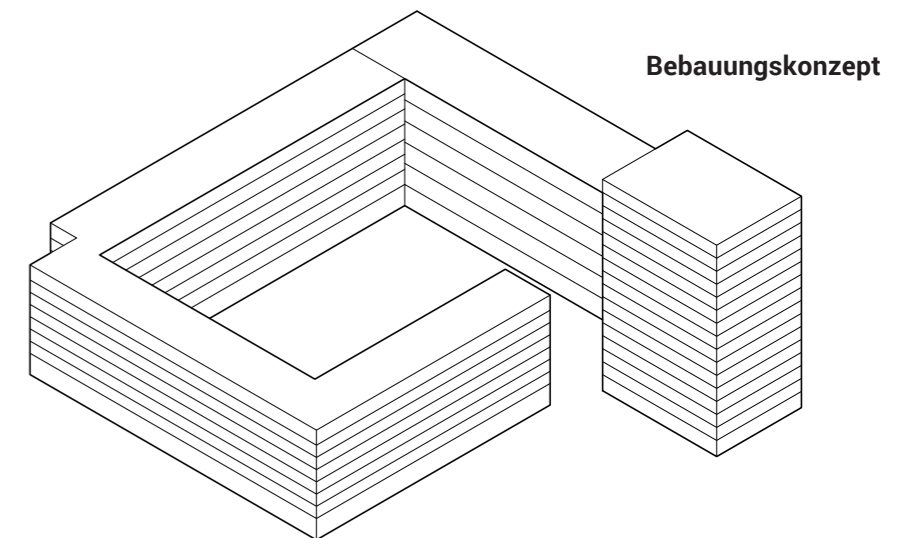
Überarbeitung Bebauung 1A & 1B

Das Preisgericht hat der Bauherrschaft einstimmig den Bebauungsvorschlag des Projektes „Waldhof“ von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz sowie das Freiraumkonzept des Projekts „città aperta“ von Stauffer Rösch zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen. Im Rahmen einer Wettbewerbsüberarbeitung begleitet durch den Juryausschuss, wurden die zwei Projekte Bebauung und Freiraum aufeinander abgestimmt. Gleichzeitig mussten Empfehlungen des Preisgerichtes und Programmänderungen von Seite der beiden Grundeigentümerschaften eingearbeitet werden. Das Resultat ist ein schlüssiger Gesamtentwurf, der hier als Richtprojekt vorliegt.

Einen positiven Beitrag zur sozialräumlichen Durchmischung im Areal erreicht das Projekt neu durch die Ergänzung des breiten Mietwohnangebots mit Eigentumswohnungen im Baufeld 1Aa.

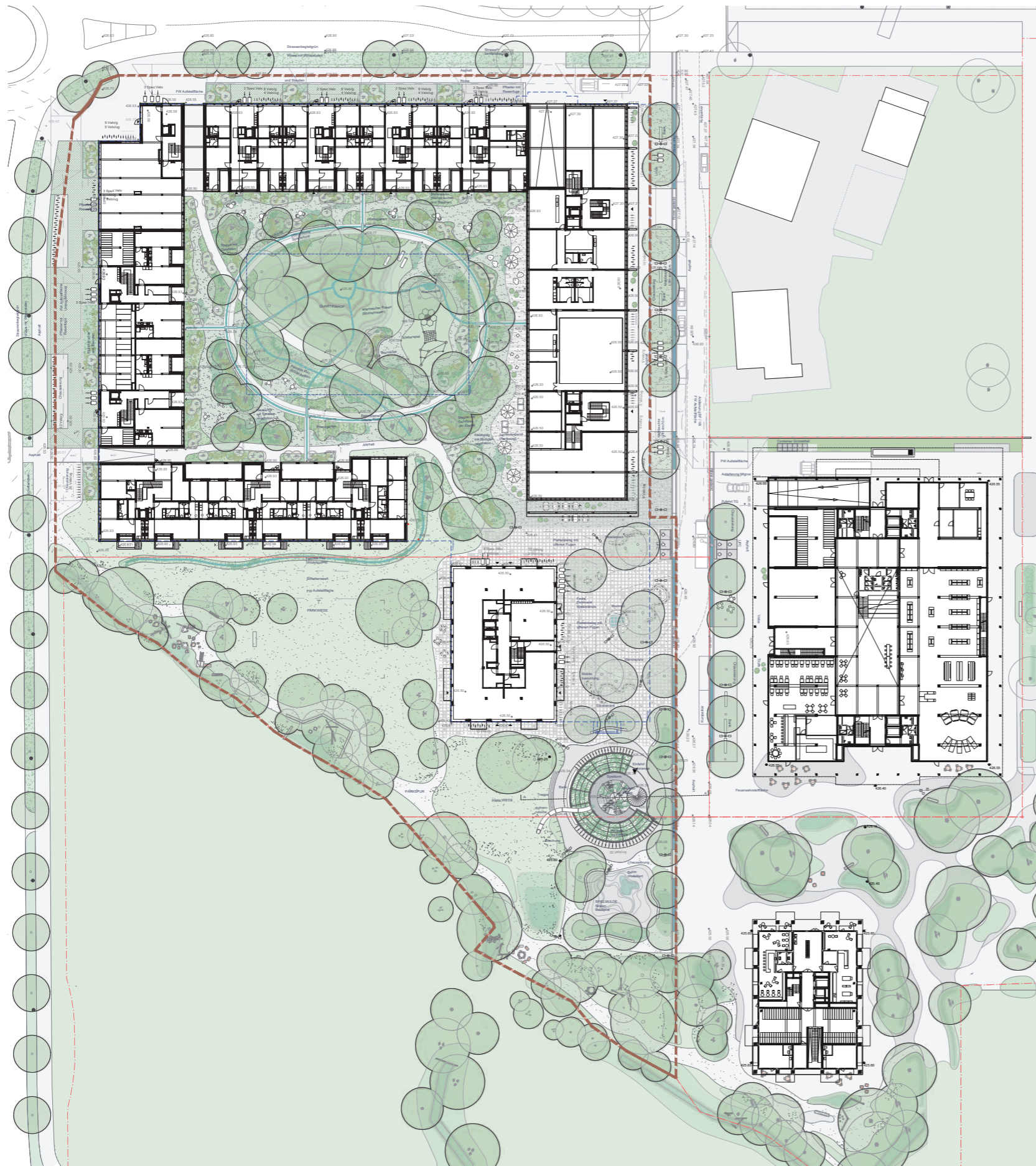
Freiraum

Der Wettbewerbsentwurf des Freiraumes wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, dem Verkehrsplaner und den Architekten weiterentwickelt und auf die Bebauung abgestimmt. Sowohl die konzeptionellen als auch atmosphärischen Qualitäten des Entwurfes konnten präzisiert werden. Der Freiraum weist nicht nur eine hohe Nutzungsqualität und -vielfalt auf, sondern meistert dann aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassernutzung auf eine innovative und gewinnbringende Art und Weise.



B

Freiraum



Vegetation

- artenreicher Rasen (Blumenrasen)
- hausnaher Blütensaum (Blühsträucher und Stauden)
- Steppe mit Gehölzen Vorzone der Ebene (Wildstauden)
- feuchte Flur (Wildstauden)

Beläge

- Betonelement mit offener Rinne
- Ortbeton Terrassen
- Asphalt
- Plattenbelag mit offenen Fugen
- Chaussierung
- Rasenliner
- artenreicher Kiesbelag (Spontanvegetation)
- geschlossene / offene Rinne

Gehölze

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Baum mehrstämmig, Planung
- Kleinsträucher, Planung

Ausstattung

- Velo Anlehnbügel/ Cargobike-Stellfläche
- Möblierung
- Skatehügel bzw. -mulde
- Brunnen
- Leuchten Planung
- Strassenkandelaber

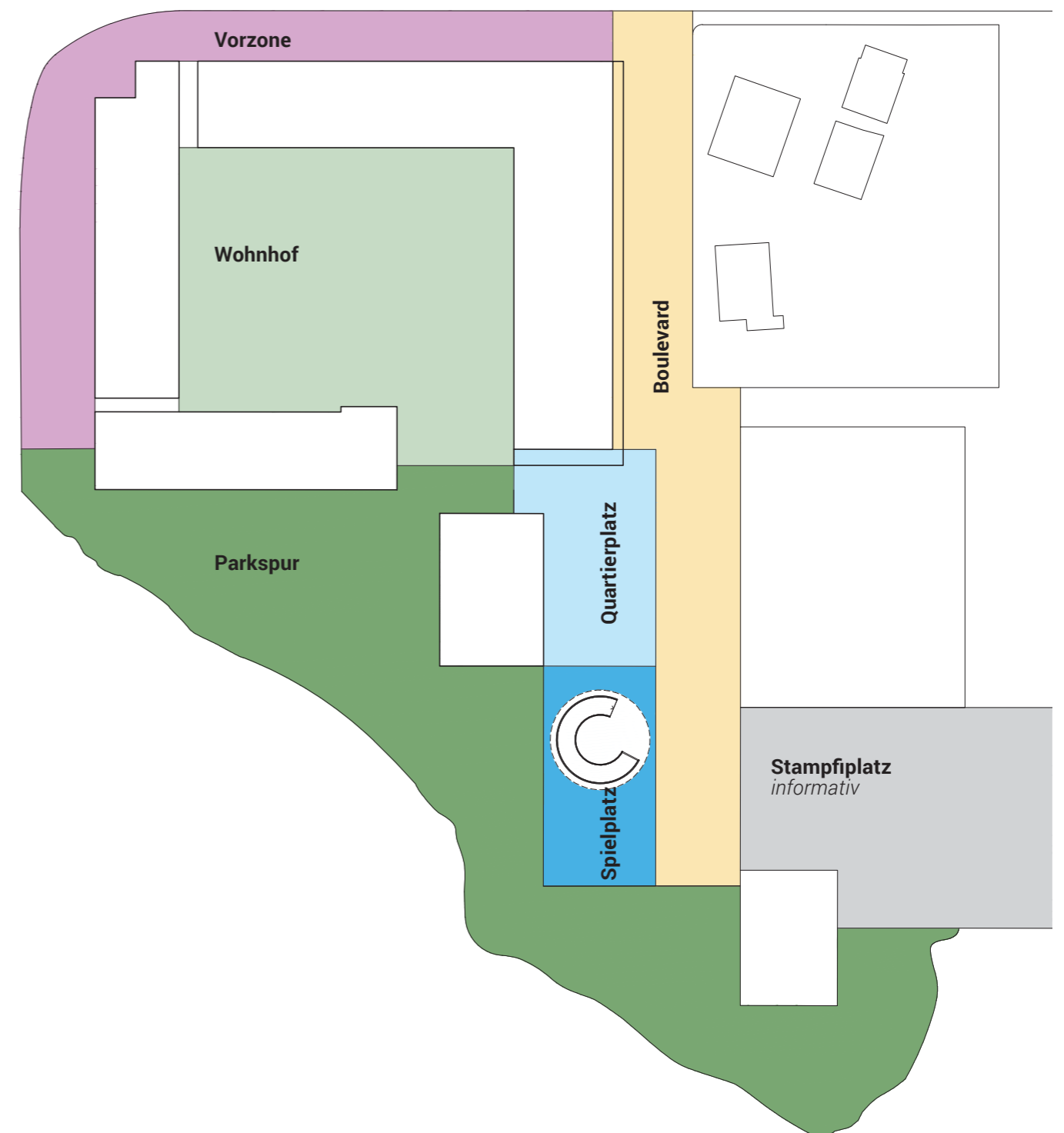
Grenzen

- Parzellengrenze
- Bebauungsplanperimeter 2. Etappe
- Feuerwehr alternativ
- Schleppekurve
- Höhen Planung



Die Freiräume im Unterfeld Süd verstehen sich als ein sich komplettierendes Gefüge von Aussenräumen mit divergenten Öffentlichkeitsgraden und Grüntönen, welche aufgrund ihrer unterschiedlichen Massstäbe 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 Stampfiplatz 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 Massstäbe hinsichtlich Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit setzen. Aspekte des Bodenmanagements, der Siedlungsentwässerung und Biodiversität werden über alle Massstabsebenen gedacht und zu einem identitätsstiftenden, vorbildlichen neuen Quartier gefügt.



Piktogramm Freiraumtypologie, ohne Massstab



Konzept

Vorzone

Entlang der Nord- und der Stockerstrasse bildet das Projekt adressierende Vorgartenzonen aus, die im unmittelbar angrenzenden ländlichen und suburbanen Kontext vorzufinden sind.

Wohnhof

Das Grundkonzept für den vielschichtigen grünen Innenhof ist eine zwiebelartige Gliederung. Diese bietet von den Rändern zur Mitte unterschiedliche Teilräume zur Aneignung an. Der nicht unterkellerte Teil des Innenhof gilt als Versprechen für einen zukunftsfähigen grünen Wohnhof mit grossen, gesunden Solitärbäumen. Die leicht modellierte Topografie bildet Teilräume und eine begrünte Senke verkörpert das Schwammstadtprinzip. Unterschiedlich nutzbare Orte zum Sitzen, Spielen und zur freien Aneignung schaffen für die zukünftigen Bewohnenden einen vielseitigen Freiraum.

Boulevard

Der mittige Boulevard bildet die „Lebens- und Versorgungssader“ des neuen Quartiers. Mit dem Prinzip der verbindenden Linearität wird eine klare Zonierung und hohe Durchlässigkeit erreicht, welche sich mit den zukünftigen Bedürfnissen weiterentwickeln kann und eine hohe Aufenthaltsqualität ausstrahlt. Mit auf das Baumkonzept der Stadt Baar abgestimmten grosskronigen Bäumen sowie einem konsequent angewandten Schwammstadtprinzip setzt der Boulevard hinsichtlich Zukunftsfähigkeit von „urbanen“ Stadträumen neue Massstäbe.

Quartierfreiraum

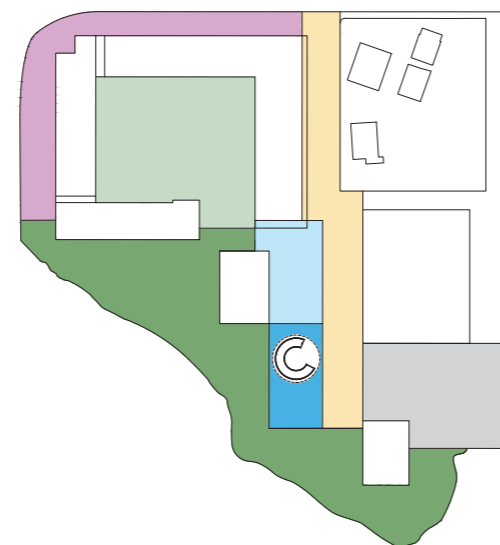
Der Quartierfreiraum gliedert sich in einen städ-

tischeren Nordbereich und einen grüneren Südbereich. Während der nördliche Quartierplatz wesentlich das angrenzende Hochhaus adressiert und zwischen Boulevard und Wohnhof vermittelt, setzt der im Süden liegende urbane Spielplatz mit der integrierten Velorampe einen weiteren differenzierten Qualitätsakzent.

Unversiegelte Beläge, grosskronige Bäume und skulptural anmutende Spielgeräte bilden eine anregende Grundlage für das neue Quartierleben.

Parkspur

Die Parkspur ist das bewusst am landschaftlichsten ausformulierte Element im Gesamtkonzept und bildet damit einen sorgfältigen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Logik der Lorzenebene folgend, bildet der vorhandene Wassergraben die Grundlage für naturnahe Spiel- und Siedlungsentwässerung in diesem grosszügigen und vielfältig nutzbaren Landschaftsraum.



Piktogramm Freiraumtypologie, ohne Massstab



Vorzone
Sempacherstrasse - Künzel LA - @Logan Allen



Quartierplatz
Parc Dräi Eechelen by Michel Desvigne Paysagiste



Wohnhof
Boulevard Lilienthal - Opfikon - @Nipkow LA



Urbaner Spielplatz
Max Kämpf Platz - @by Stauffer Rösch

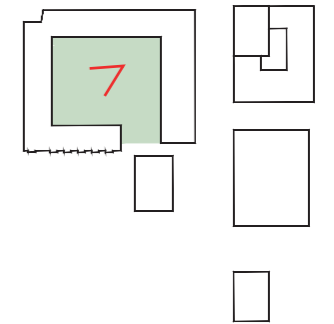


Boulevard
Allee Marunouchi - @Nakadori



Parkspur
Erlenmattpark - by raymond vogel - @Frieder Kaiser

Wohnhof



Visualisierung Wohnhof

Wohnhof



Vegetation

- artenreicher Rasen (Blumenrasen)
- hausnaher Blüensaum (Blühsträucher und Stauden)
- Steppe mit Gehölzen Vorzone der Ebene (Wildstauden)
- feuchte Flur (Wildstauden)

Beläge

- Betonelement mit offener Rinne
- Ortbeton Terrassen
- Asphalt
- Plattenbelag mit offenen Fugen
- Chaussierung
- Rasenliner
- artenreicher Kiesbelag (Spontanvegetation)
- geschlossene / offene Rinne

Gehölze

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Baum mehrstämmig, Planung
- Kleinsträucher, Planung

Ausstattung

- Velo Anlehnbügel/ Cargobike-Stellfläche
- Möblierung
- Skatehügel bzw. -mulde
- Brunnen
- Leuchten Planung
- Strassenkandelaber

Grenzen

- Parzellengrenze
- Bebauungsplanperimeter 2. Etappe
- Feuerwehr alternativ
- Schlepplinie
- Höhen Planung

Ausschnitt Wohnhof ohne Massstab

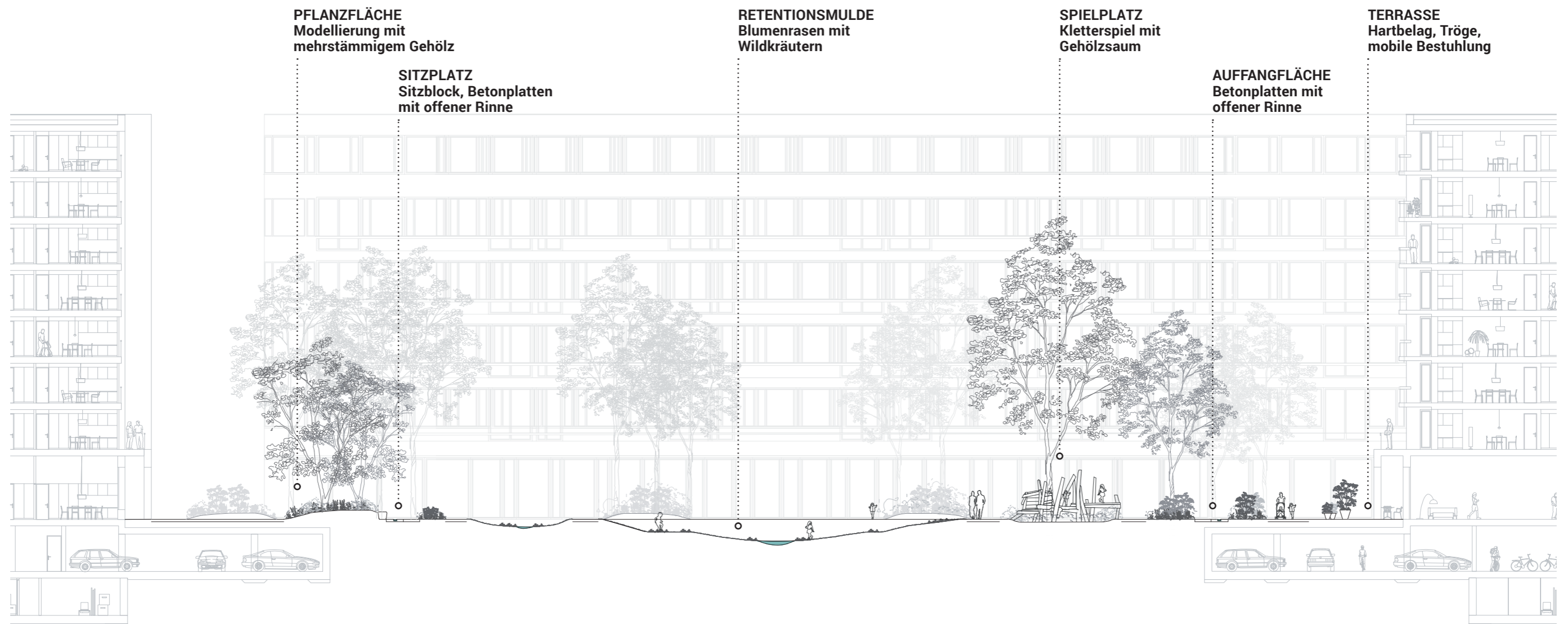
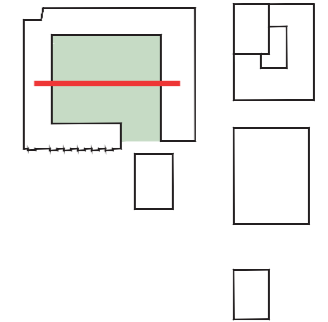


Wohnhof

Das Grundkonzept für den vielschichtigen grünen Innenhof ist eine zwiebelartige Gliederung. Die Randbereiche orientieren sich an der divergierenden Baustruktur. Mit in den Hof hineinragenden Terrassen aus Hartbelag und mobiler Bestuhlung ist eine freie Aneignung durch die Bewohner möglich. Der Charakter eines baumbestandenen Hofes wird durch Schaffung von strukturreichen Bereichen mit schattigeren und lichtereren Pflanzinseln gestärkt. Die Pflanzflächen sind in ihrer Topografie so modelliert, dass

mehrstämmige Gehölze in Szene gesetzt werden können. Eine nicht an diesem Ort zu erwartende, überraschende begrünte Senke ist räumliche Aufwertung und ein an der Oberfläche sichtbares Element des Schwammstadtprinzips. Die nicht unterkellerte Mitte des Innenhofes hat grosses Potenzial für ein vielfältiges, standortgerechtes Vegetationskonzept, ideal zur Positionierung grosskroniger Solitär-Bäume. Unterschiedlich nutzbarere Orte mit Sitzplätzen, kleinen, im Gehölzsaum zu findenden Kletterspielen und das interessante Spiel mit der

Topografie schaffen für die zukünftigen Bewohnenden des Unterfeld Süd einen im Erleben vielseitigen und atmosphärischen Freiraum. In die Wegeführung des innen liegenden „Loop“ integriert sind Auffangflächen mit offener Rinne. Funktionale Betonelemente dienen zur Ableitung des Regenwassers hin zur mit Blumenrasen bewachsenen, mittig liegenden Retentionsmulde. So wird die Wahrnehmung durch die Bewohner des Mikroklimas in der Gesamtheit abgerundet.

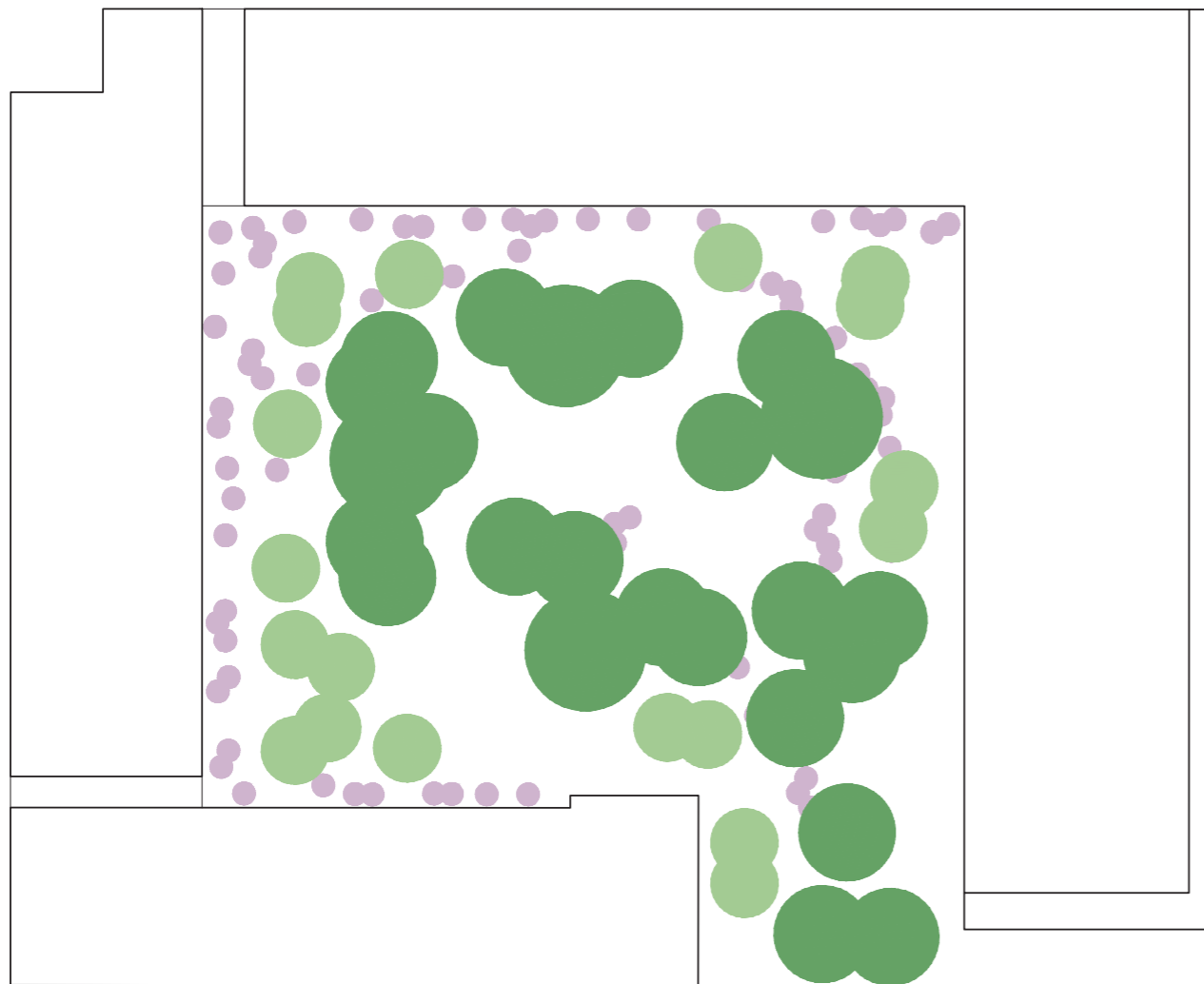


Schnitt West-Ost durch Wohnhof 1:250

Wohnhof

Aufbauend auf der nicht unterkellerten Mitte bilden grosskronige Charakterbäume ein schattenspendendes Baumdach und einen wohltuenden Filter zwischen den Wohnungen.

Ergänzt werden sie auf der bodennahen Ebene mit einheimischen Gehölzen aus der Lorzen-ebene und im Übergang zu den Rändern mit blühenden Gartengehölzen.



- blühende Gartengehölze
- Gehölze aus der Ebene
- Charakterbäume

Baumkonzept



charaktervoller Klima-Baumhain
Erlenmattpark - by Raymond Vogel - @Frieder Kaiser



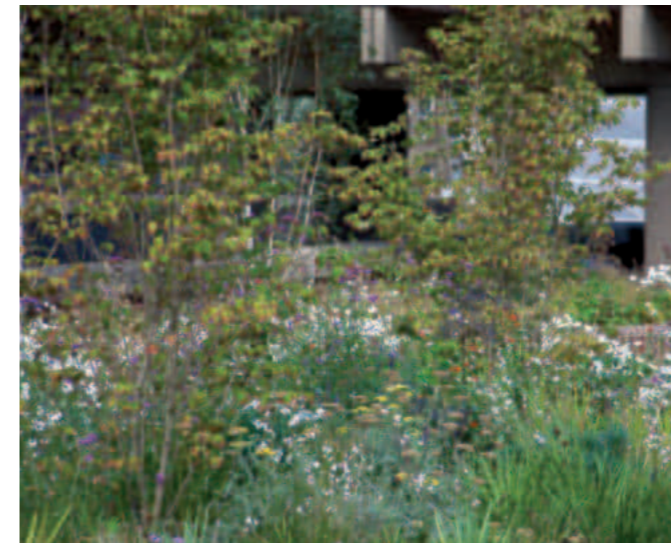
mehrstämmige Pioniergehölze
Erlenmattpark - by Raymond Vogel



blühende Ziersträucher
Hegianwandweg - by Studio Vulkan

Wohnhof

Die Vegetation reicht von standortgerechtem und somit pflegeleichtem Blütensaum bis zu einer strukturreichen Gartenwildnis aus Stauden und kleinen Gehölzen. In Bereichen der Retention finden sich sowohl naturnahe Riedwiesenabschnitte als auch ein artenreicher Blumenrasen.



pflegeleichter Blütensaum
@unbekannt



pflegeleichter Blütensaum
Landschaften aus Pflanzen - by Piet Oudolf



strukturreiche Gartenwildnis
Escherpark - by Nipkow Landschaftsarchitektur



strukturreiche Gartenwildnis
Ichtushof - by Piet Oudolf - @Walter Herfst



naturnahe Riedwiese
Parc Ecologique de St. Jacques - by Atelier de paysages Bruel Delmar

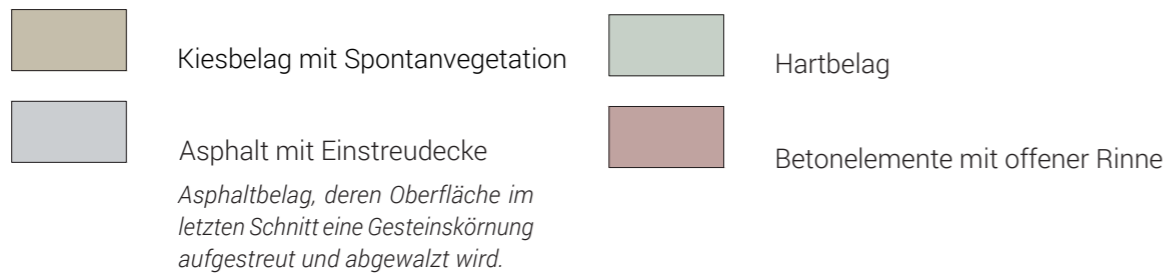


artenreicher Blumenrasen
@unbekannt

Wohnhof

Die Hauptverbindungen des Innenhofs bilden asphaltierte Wege, die mit Kieselsteinen der angrenzenden Chaussierung veredelt werden sollen. Die angrenzenden Kiesbeläge ermöglichen eine teilweise Versickerung des dort anfallenden Regenwassers sowie eine Spontanbegrünung. Zentra-

les inneres Element bildet eine Betonfigur, welche neben ihrer identitätsstiftenden Wirkung auch das Schwammstadtprinzip verkörpert und den Bogen zu den aussen liegenden Terrassen spannt.



Belagskonzept



Kiesbelag mit Spontanvegetation
Dachgarten Unisport Basel - by Berchtold Lenzin



Betonelement mit offener Rinne
Wolkenwerk - by Mova



Asphalt mit Einstreudecke
Rütimeyerplatz - by Berchtold Lenzin



Hartbelag z.B. Beton mit Besenstrich
Besenstrich - by csm

Wohnhof



Urban Campus Lieven - by bureau bb



Offene Rinne Freiburg - @unbekannt



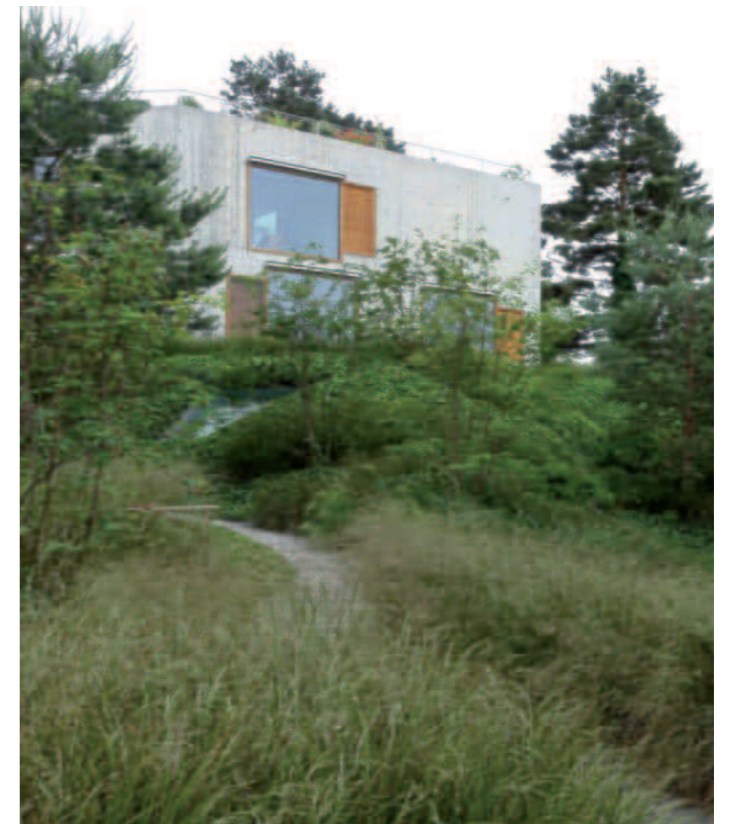
Wohnhof - @unbekannt



Wohnüberbauung The Cloud - by Studio Vulkan - @Daniela Valentini
Stimmungsbilder



Bigyard - by Zanderroth - @ Michael Feser



Rütiring Riehen - by Fontana Landschaftsarchitektur

Vorzone



Vegetation

- artenreicher Rasen (Blumenrasen)
- hausnaher Blütsaum (Blühsträucher und Stauden)
- Steppe mit Gehölzen Vorzone der Ebene (Wildstauden)
- feuchte Flur (Wildstauden)

Beläge

- Betonelement mit offener Rinne
- Ortbeton Terrassen
- Asphalt
- Plattenbelag mit offenen Fugen
- Chaussierung
- Rasenliner
- artenreicher Kiesbelag (Spontanvegetation)
- geschlossene / offene Rinne

Gehölze

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Baum mehrstämmig, Planung
- Kleinsträucher, Planung

Ausstattung

- Velo Anlehnbügel/ Cargobike-Stellfläche
- Möblierung
- Skatehügel bzw. -mulde
- Brunnen
- Leuchten Planung
- Strassenkandelaber

Grenzen

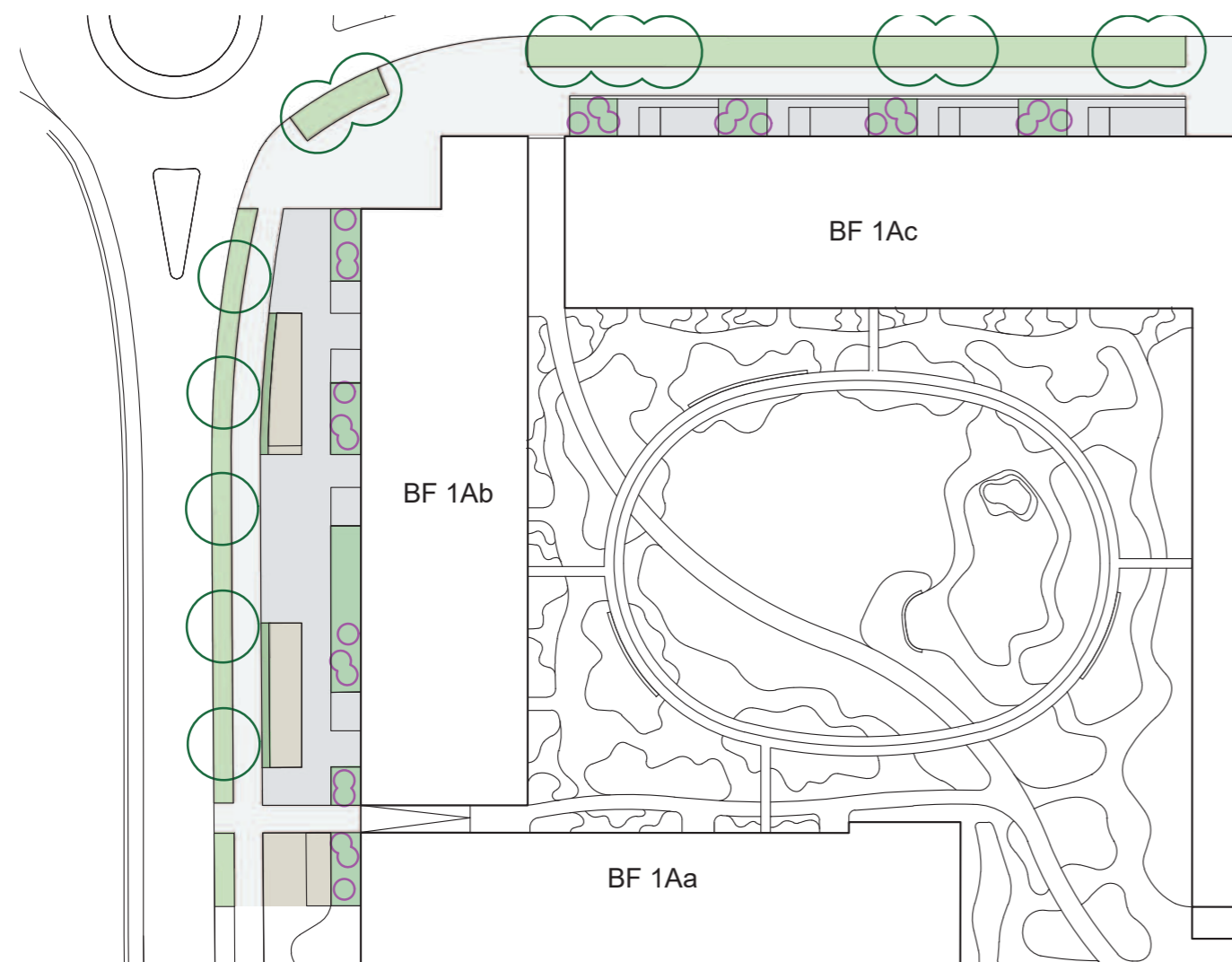
- Parzellengrenze
- Bebauungsplanperimeter 2. Etappe
- Feuerwehr alternativ
- Schleppkurve
- Höhen Planung

Ausschnitt Vorzone ohne Masstab

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 Kreisel weitergeführt. Ebenso die Radspur resp. das Trottoir. Dazwischenliegend vermittelt ein Kiesband zwischen Vorgartengrün und Asphalt.

Es ermöglicht Rettungsfahrzeugen, Zügelfahrzeugen und Fahrrädern die erforderlichen Aufstellflächen. Das Baumkonzept ist entsprechend dem Strassenbaumkonzept der Gemeinde Baar leicht differenziert.



Pflanz- und Belagskonzept



pflegeleichter Blütensaum
Sempacherstrasse - Künzel LA - @Logan Allen








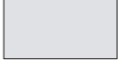

pflegeleichter Blütensaum
Strassenbegleitgrün - @unbekannt



Asphalt mit Einstreudecke
Rütimeyerplatz - by Berchtold Lenzin LA



Rasenpflaster
Skada - by Godelmann

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

Vorzone



Luggwegstrasse - by heinrich la



Holunderhof Oerlikon - by Berchtold Lenzin



Wohnumfeld Flora - by kmp

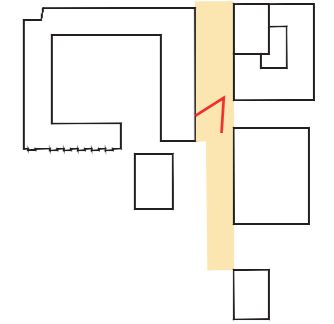


Siedlung Buchegg - by Studio Vulkan
Stimmungsbilder



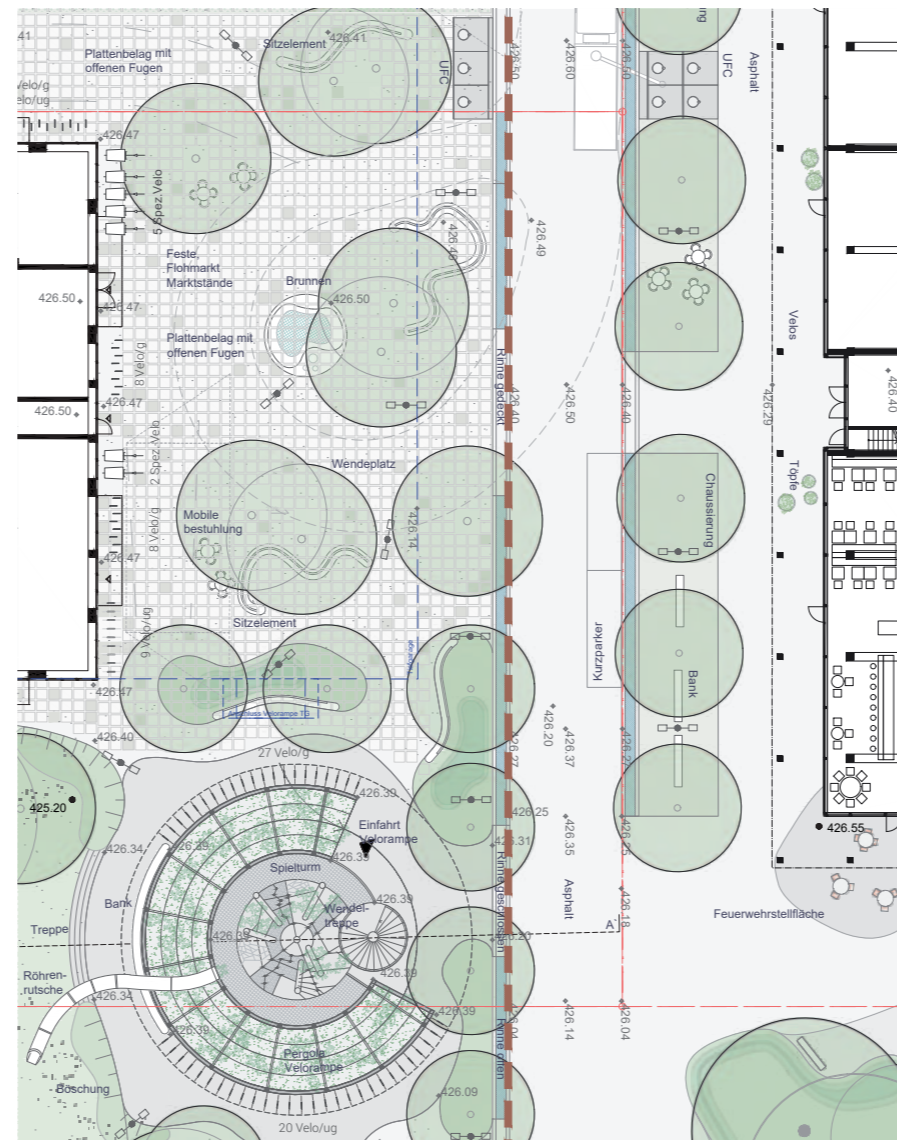
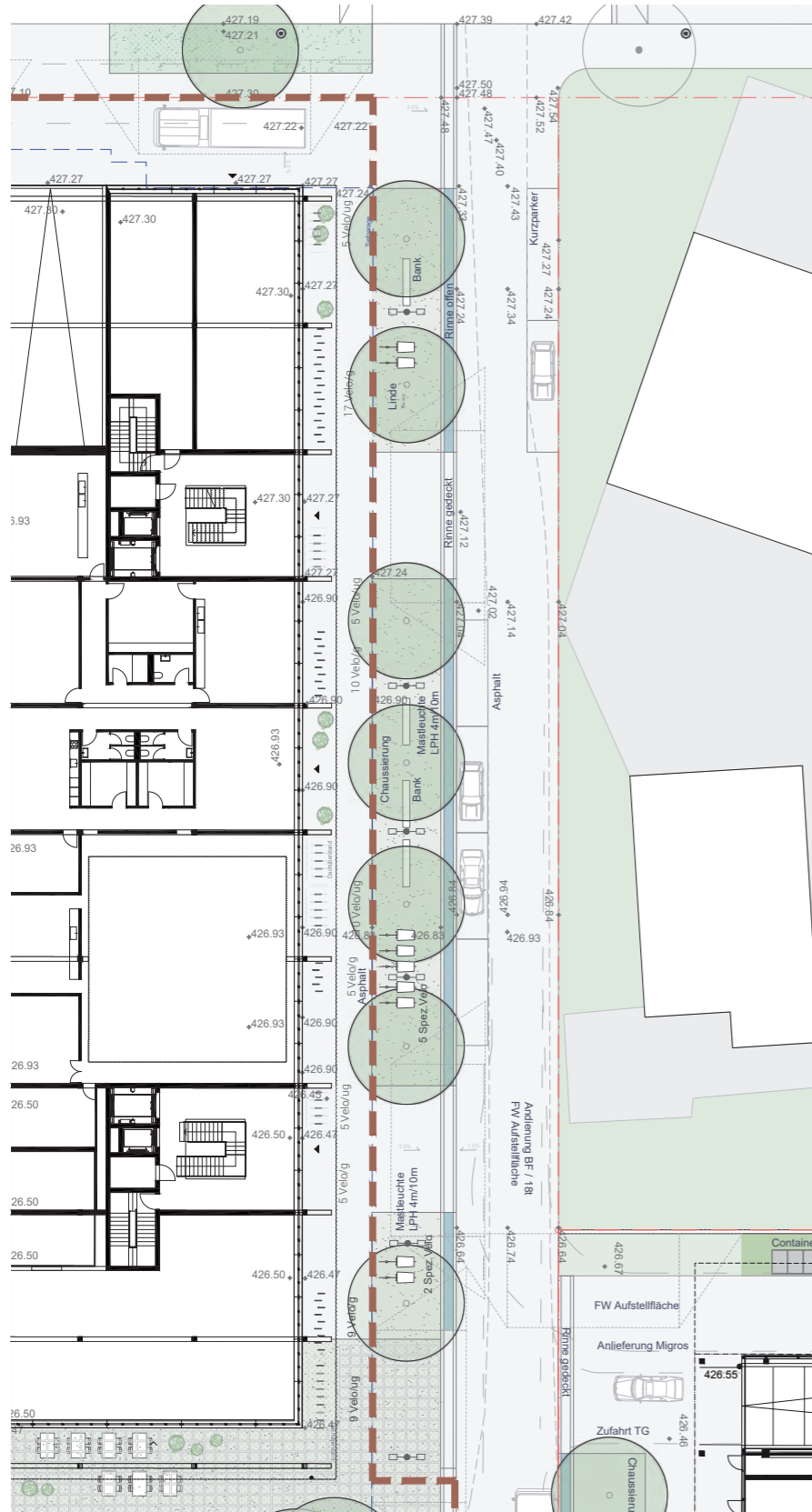
Pilgerhof Dätwil Baden - by Fontana Landschaftsarchitektur

Boulevard







Visualisierung Boulevard

Boulevard





Vegetation

-  artenreicher Rasen (Blumenrasen)
-  hausnaher Blüensaum (Blühsträucher und Stauden)
-  Steppe mit Gehölzen Vorzone der Ebene (Wildstauden)
-  feuchte Flur (Wildstauden)







Beläge

-  Betonelement mit offener Rinne
-  Ortbeton Terrassen
-  Asphalt
-  Plattenbelag mit offenen Fugen
-  Chausseering
-  Rasenliner
-  artenreicher Kiesbelag (Spontanvegetation)
-  geschlossene / offene Rinne






Gehölze

-  Baum, Bestand
-  Baum, Planung
-  Baum mehrstämmig, Planung
-  Kleinsträucher, Planung

Ausstattung

-  Velo Anlehnbügel/ Cargobike-Stellfläche
-  Möblierung
-  Skatehügel bzw. -mulde
-  Brunnen
-  Leuchten Planung
-  Strassenkandelaber

Grenzen

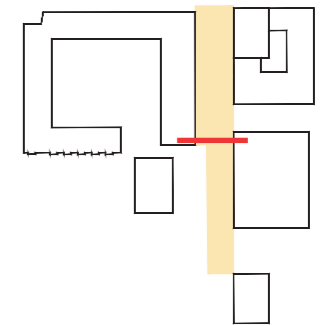
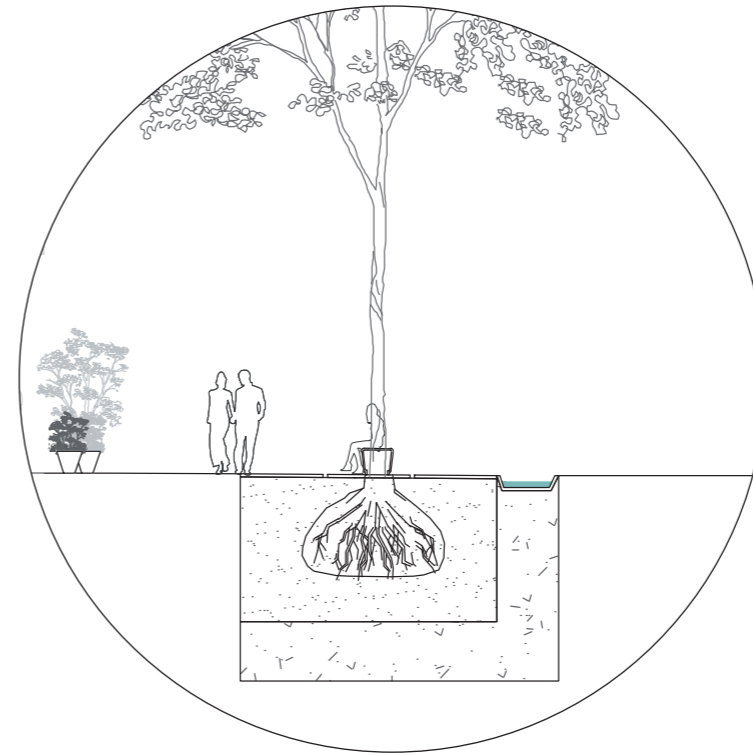
-  Parzellengrenze
-  Bebauungsplanperimeter 2. Etappe
-  Feuerwehr alternativ
-  Schleppekurve
-  Höhen Planung

Ausschnitt Boulevard ohne Masstab

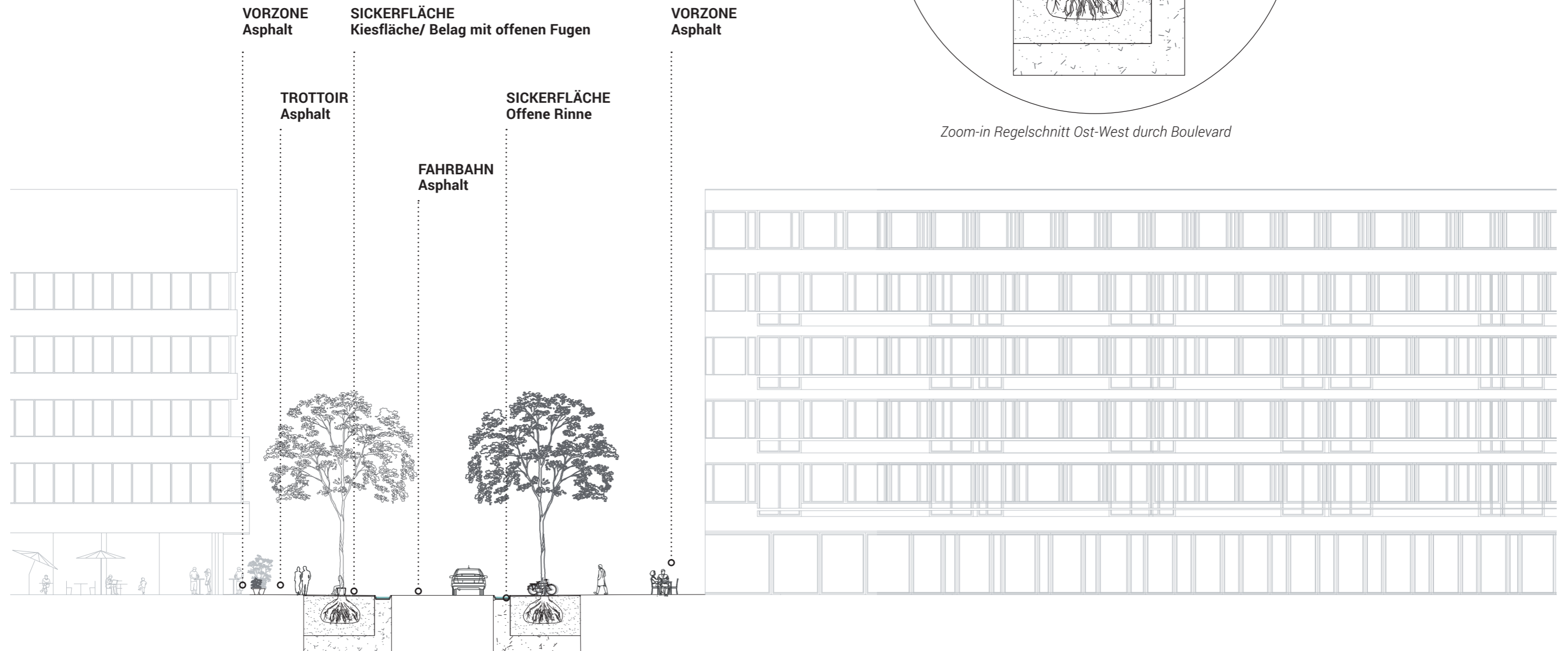
Boulevard

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 fortentwickeln lassen kann. Die im Richtprojekt der 1. Etappe geäußerten Gedanken wurden mit dem Freiraument-

wurf der 2. Etappe präzisiert und zu vorliegendem Projektvorschlag verbindlich weiterentwickelt. 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.



Zoom-in Regelschnitt Ost-West durch Boulevard

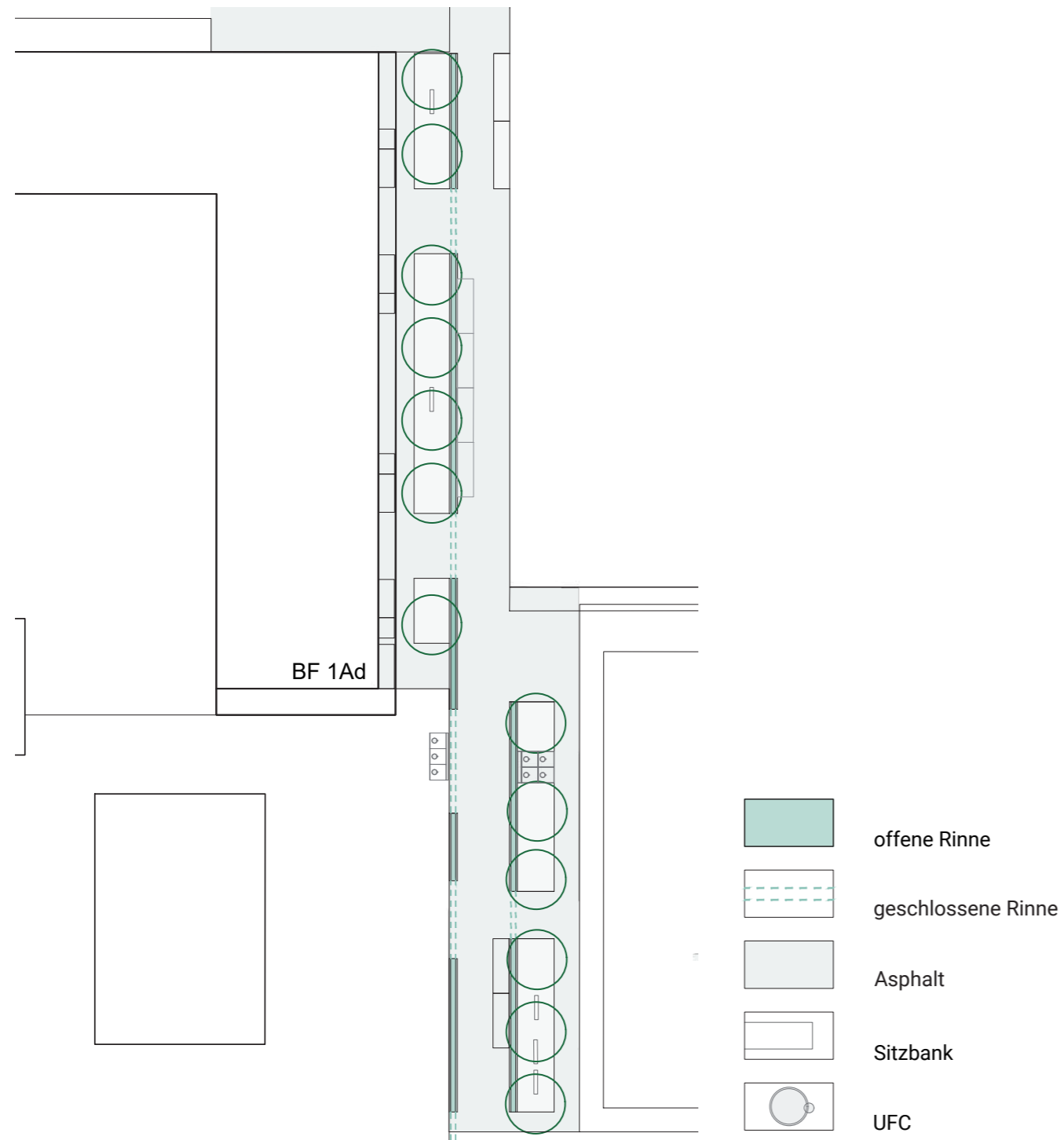


Schnitt Ost-West durch Boulevard 1:250

Boulevard

Wesentliches Belagselement des Boulevards ist ein sich von Fassade zu Fassade aufspannender, veredelter Asphaltbelag, welcher die Öffentlichkeit des zentralen Ortes unterstützt. Darin eingelassen sind un- bzw. teilversiegelte Intarsien. Diese bestehen aus hochwertig

verarbeiteten und begrünbaren Rasenlinern sowie aus spontanbegrünenden Kiesflächen mit lokalem Material. Abgeschlossen werden die Flächen durch eine teilweise offen geführte Wasserrinne aus Naturstein.



Pflanz- und Belagskonzept



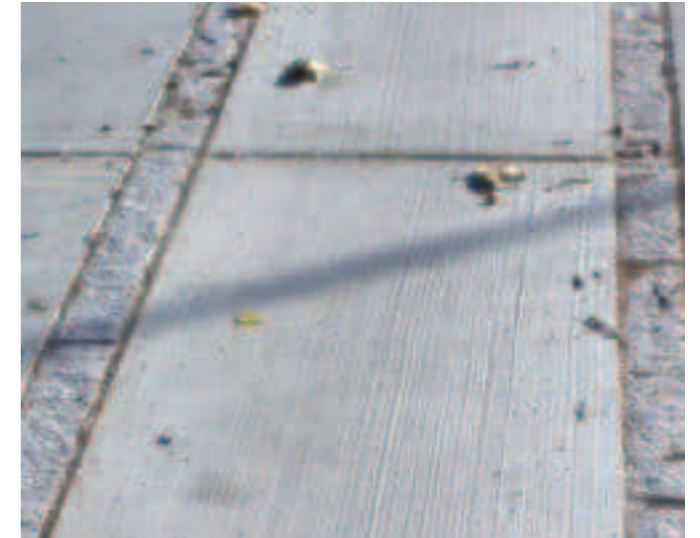
offene /geschlossene Rinne
Fussgängerzone Wiesbaden - by Stadtraum LA



offene /geschlossene Rinne
Sct. Olai Square - by Masu Planing - @ Kirstine Autzen



Asphalt veredelt
@ unbekannt

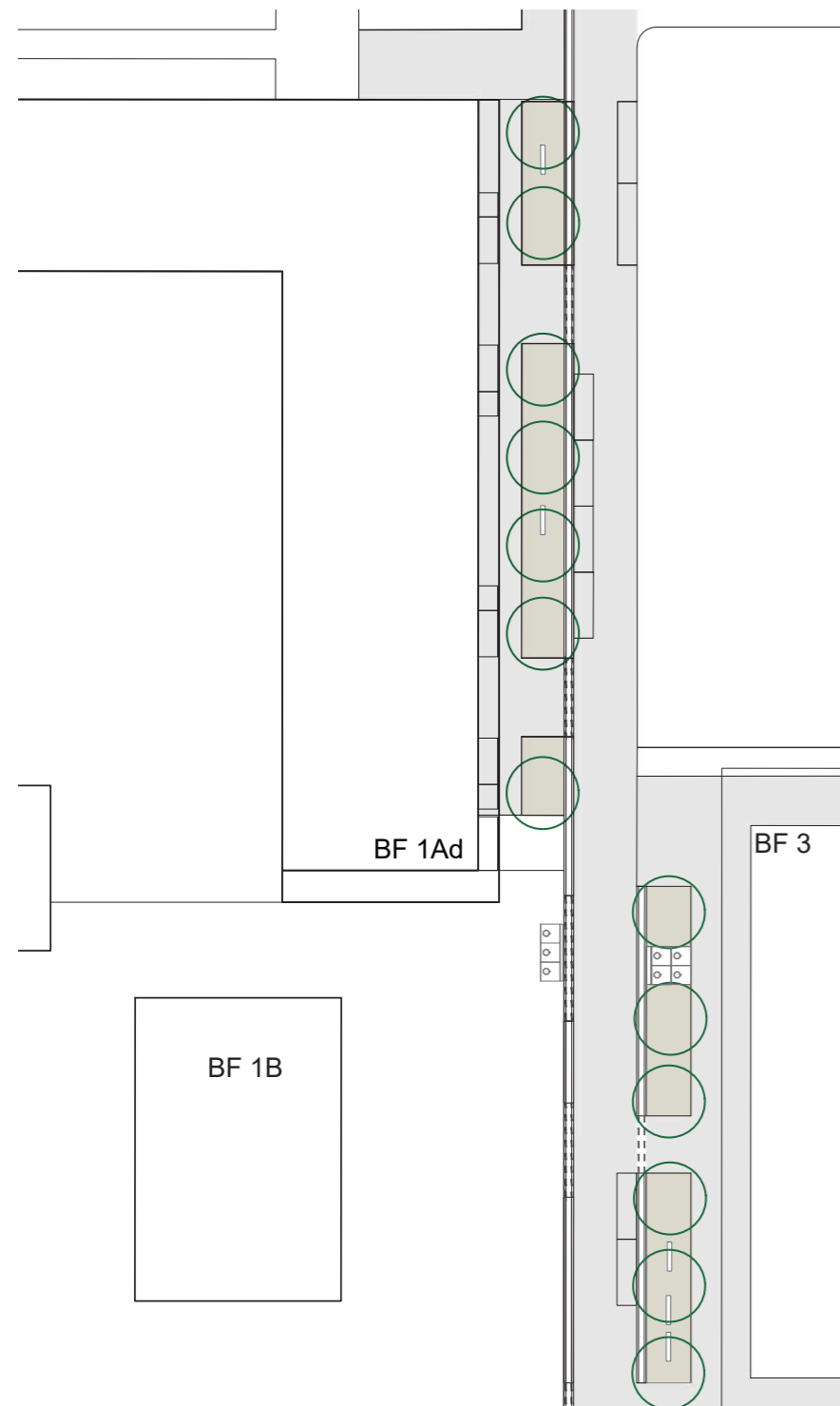


Plattenbelag
Plein Havenkwartier - by Deventer

Boulevard

Konzepttragendes Vegetationselement des Boulevards sind grosskronige, linear angeordnete Bäume, welche den öffentlichen Raum langfristig räumlich stabilisieren und eine hohe Aufenthaltsqualität garantieren werden. Die Baumartenwahl wird sich am Strassenbaumkonzept der

Gemeinde Baar orientieren und eine Symbiose mit dem versorgenden Schwammstadtprinzip eingehen. Abhängig von der Nutzung werden sich die darunterliegenden Kiesflächen reichhaltig spontan begrünen können.



Legende

-  Chaussierung
-  Sitzbank
-  UFC
-  zukunftsfähiger Strassenbaum

Pflanz- und Belagskonzept



Spontanbegrünter Kiesbelag
@unbekannt



Rasenpflaster
Skada - by Firma Godelmann



Zukunftsfähiger Strassenbaum
Boulevard - Novartis Campus - @ unbekannt

Boulevard



Boulevard - by Marunouchi-Nakadori



Chophouse Row - by Graham Baba Architects



Fussgängerzone Wasserlauf Wiesbaden - by Stadtraum LA

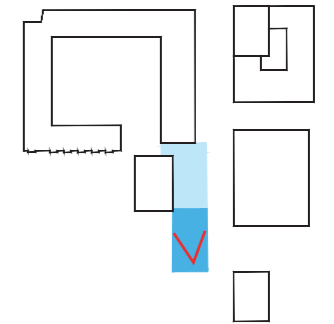


Boulevard Schiffbau Zürich - by Vetsch Partner
Stimmungsbilder



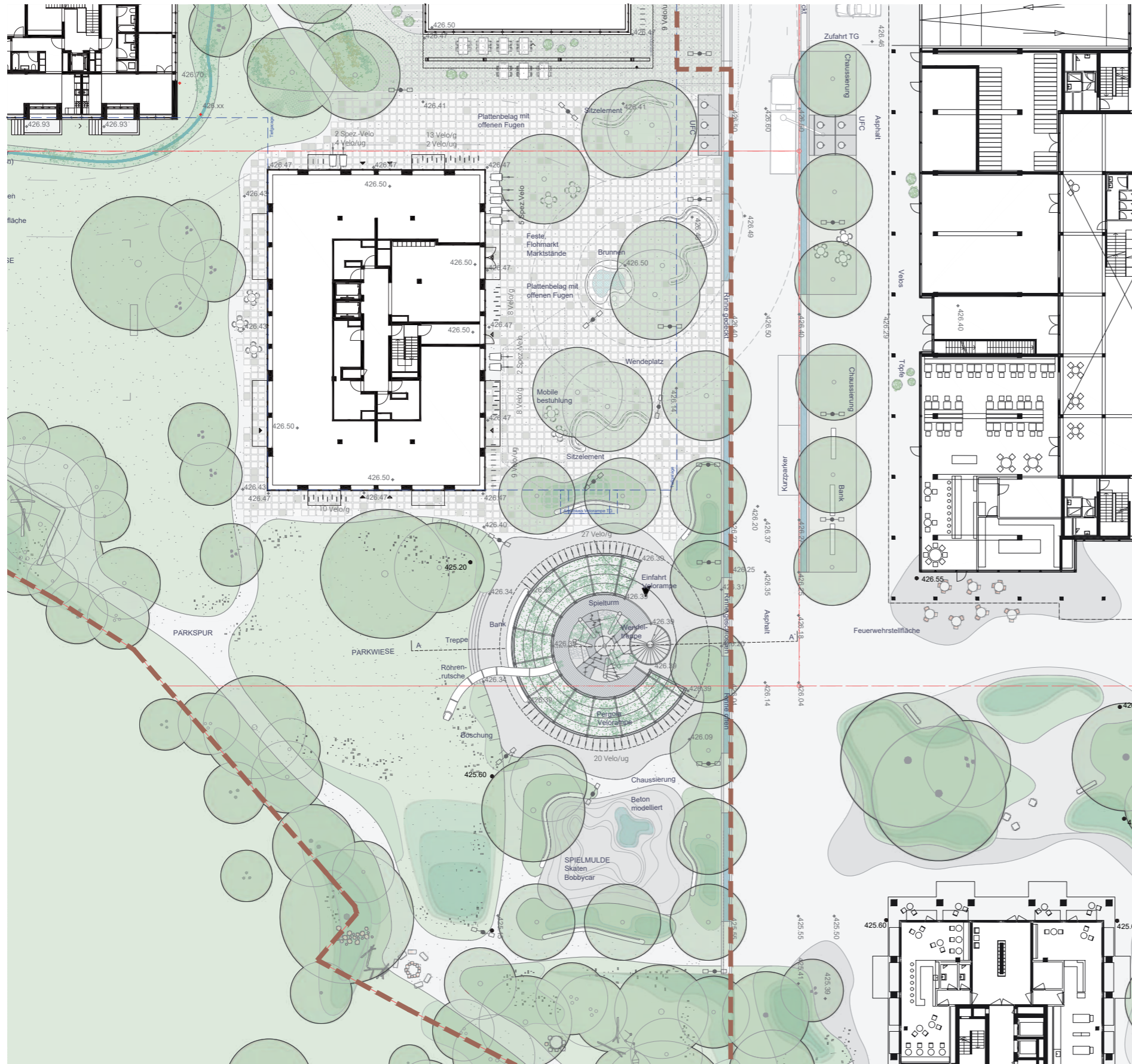
Surber Zürich - by ASP LA

Quartierfreiraum



Visualisierung Quartierfreiraum (Stand Wettbewerb, Darstellung ohne Velorampe)

Quartierfreiraum



Vegetation

- artenreicher Rasen (Blumenrasen)
- hausnaher Blütensaum (Blühsträucher und Stauden)
- Steppe mit Gehölzen Vorzone der Ebene (Wildstauden)
- feuchte Flur (Wildstauden)

Beläge

- Betonelement mit offener Rinne
- Ortbeton Terrassen
- Asphalt
- Plattenbelag mit offenen Fugen
- Chaussierung
- Rasenliner
- artenreicher Kiesbelag (Spontanvegetation)
- geschlossene / offene Rinne

Gehölze

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Baum mehrstämmig, Planung
- Kleinsträucher, Planung

Ausstattung

- Velo Anlehnbügel/ Cargobike-Stellfläche
- Möblierung
- Skatehügel bzw. -mulde
- Brunnen
- Leuchten Planung
- Strassenkandelaber

Grenzen

- Parzellengrenze
- Bebauungsplanperimeter 2. Etappe
- Feuerwehr alternativ
- Schlepplinie
- Höhen Planung

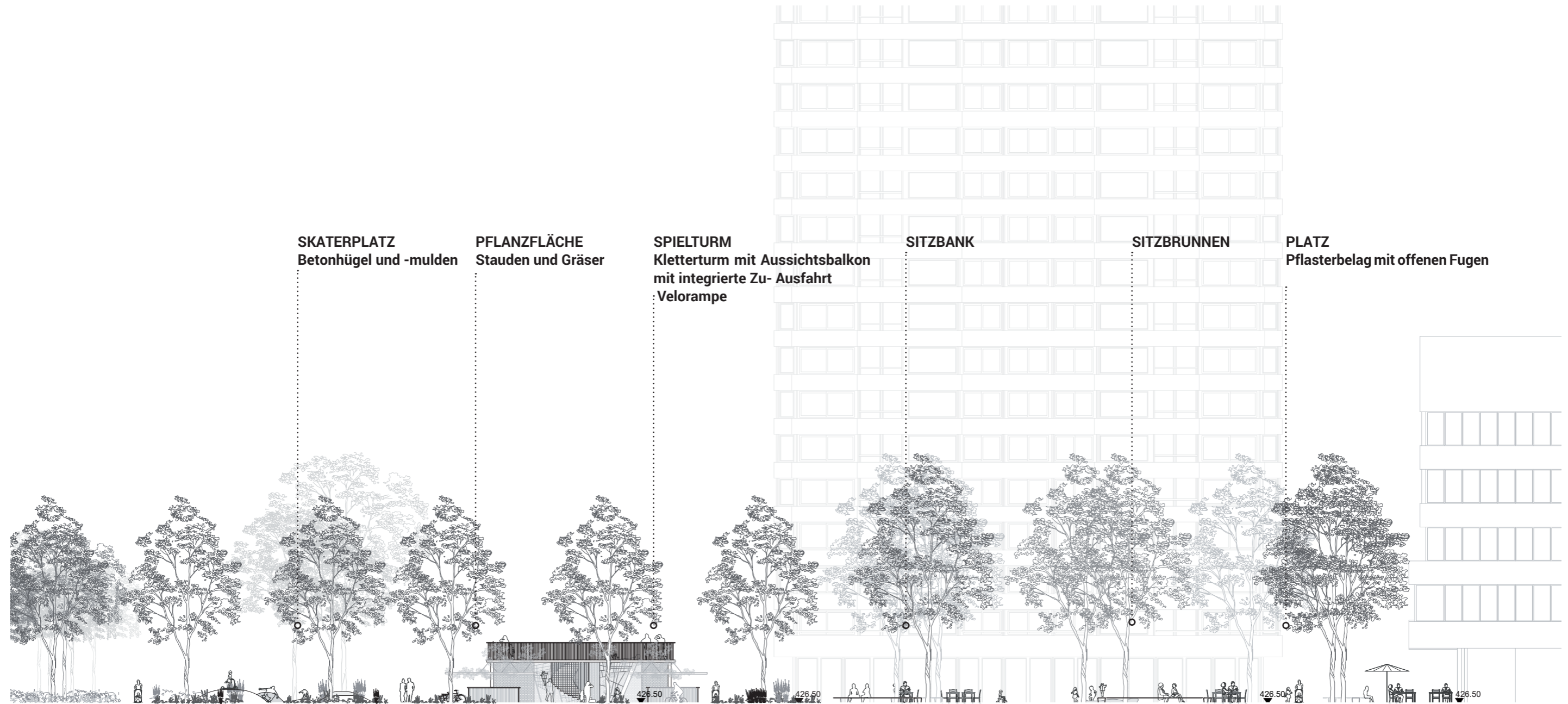
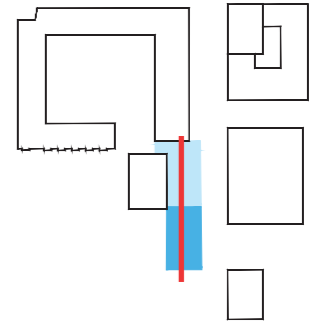
Ausschnitt Quartierfreiraum ohne Massstab



Quartierfreiraum

Der direkt an den Boulevard angelagerte Quartierfreiraum gliedert sich in den nördlichen „Quartierplatz“ und den südlichen „Urbanen Spielplatz“. Der Quartierplatz als nördlicher Teil des Quartierfreiraumes adressiert das angrenzende Hochhaus im öffentlichen Raum. Schattenspendende Baumgruppen schaffen zusammen mit Sitzelementen, Wasserspiel und attraktivem, unversiegeltem Bodenbelag eine dichte räumliche Atmosphäre an diesem zentralen Ort.

Der „Urbane Spielplatz“ im südlichen Bereich des Quartierfreiraumes versteht sich als von Hochstamm-bäumen gerahmte, urbane Spiellandschaft, teilweise konzeptioneller Bestandteil der Velorampe. Mäandrierende Formen und modellierte Mulden ermöglichen jahreszeitabhängige, multifunktionale Spiel- und Sportnutzungen, welche durch ihre artifizielle Gestalt eine bereichernde Ergänzung zum naturnahen Spiel der Parkspur darstellen.



SKATERPLATZ
Betonhügel und -mulden

PFLANZFLÄCHE
Stauden und Gräser

SPIELTURM
Kletterturm mit Aussichtsbalkon
mit integrierte Zu- Ausfahrt
Velorampe

SITZBANK

SITZBRUNNEN

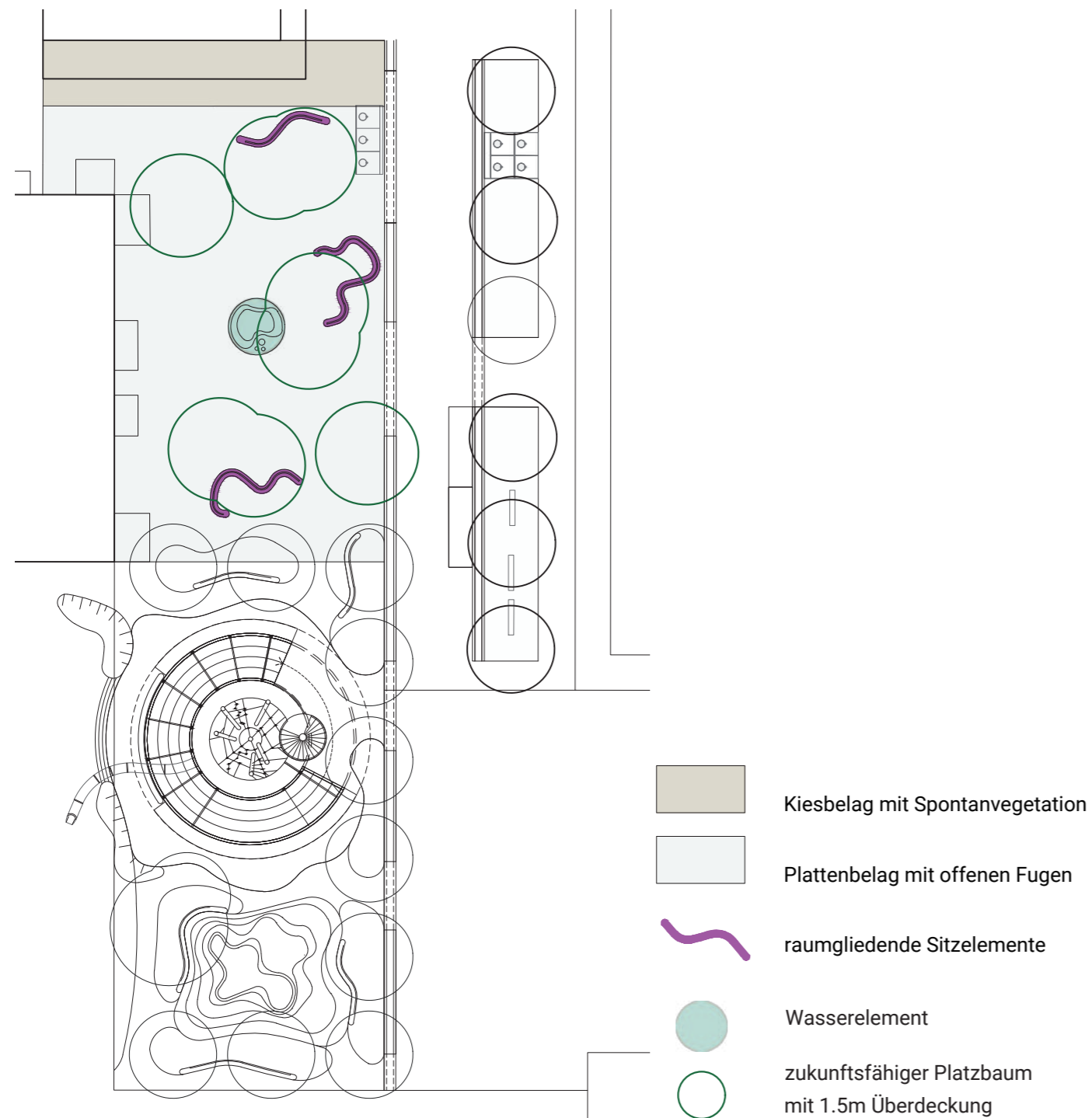
PLATZ
Pflasterbelag mit offenen Fugen

Schnitt Nord-Süd durch Quartierfreiraum 1:250

Quartierplatz

Der Quartierplatz zeichnet sich durch ein orthogonales „pixelartiges“ Belagsmuster mit offenen Fugen aus. Es ermöglicht gleichzeitig „weiche“ Übergänge in die angrenzenden Teilräume und Baumquartiere. Ein zentrales Wasserelement soll das Zentrum im Sinne eines „Dorfbrunnens“ manifestieren und zusammen mit geschwungenen Sitzelementen und

grosskronigen Bäumen zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Die teilweise unterkellerten Baumstandorte verfügen über einen relevanten durchwurzelbaren Bodenaufbau von 1.50 m, welcher zukunftsfähige Baumstandorte ermöglichen wird.



Gestaltungselemente und Baumkonzept



Lange Parkbank
by Vogt Landschaftsarchitektur und Burri AG



Brunnen
Wohnsiedlung Buchegg - by Studio Vulkan



Parkbank
Grundschule Bürgerpark - Bank Circus - by Firma Runge



Brunnen
Wohnsiedlung Buchegg - by Studio Vulkan

Quartierplatz



Parc Dräi Eechelen - by MDP



Bonn Square Oxford - by Graeme Massie Architects



Festspielhaus Bregenz - by Vogt Landschaftsarchitekten



Siedlung Buchegg - by Studio Vulkan - @Daniela Valentini
Stimmungsbilder



Sovereign Square - by re-form landscape - @ Simon Vine

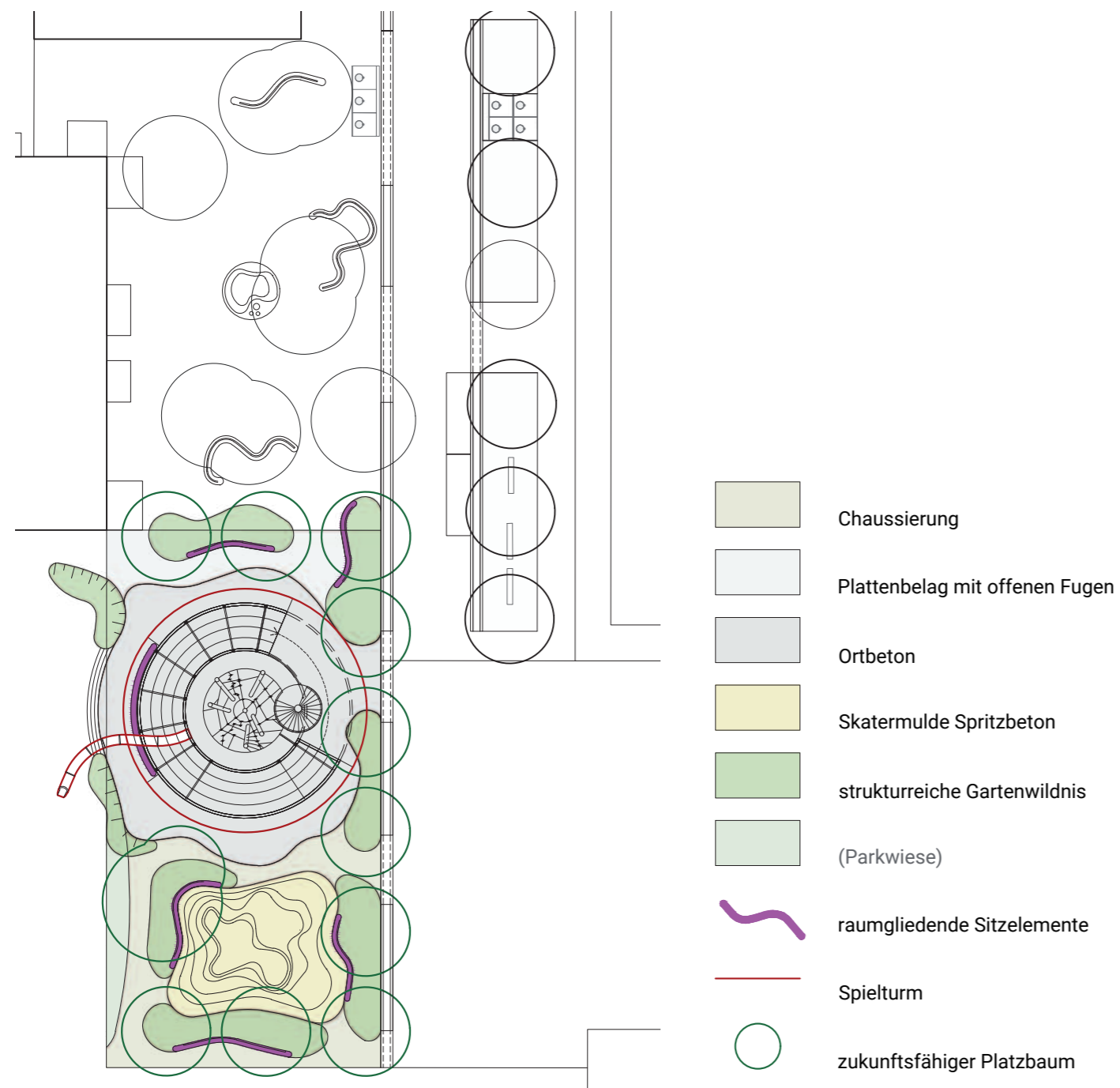


Pilgerhof Dätwil Baden - by Fontana Landschaftsarchitektur

Urbaner Spielplatz

Der Urbane Spielplatz versteht sich konzeptionell als Übergang zwischen Quartierplatz, Parkspur und Boulevard. Die Überlagerung einer künstlich angelegten Spiel- und Sportlandschaft mit den vegetativen Elementen der angrenzenden Landschaft sowie die räumliche Einbindung in die Baumstruktur des Boulevards stärken die Fügung der unterschiedlichen Teil- resp. Grünräume. Die möglicherweise aus Spritzbeton

bestehende Mulde dient als „Pump-Track“. Ein Spiel-turm ergänzt das Ensemble in der Höhen und integriert das Bauwerk Velorampe. Die nischenreichen Wegsysteme im südlichen Teil ermöglichen den kleineren Kindern vielfältige Erfahrungs- und Bewegungswelten. Der umlaufende Baumkranz sorgt für einen angemessenen Sommerschatten sowie die kontextuelle Einbindung.



Gestaltungselemente und Baumkonzept



Spielelemente
Hirschgarten München - by Realgrün LA



Spielhügel
Opinmäki Campus - by MASU Planning



Asphalt Hügel
Genf - by Gilles Brusset



Spiel-turm mit Kletter-netz
Kletterparcour - by unbekannt

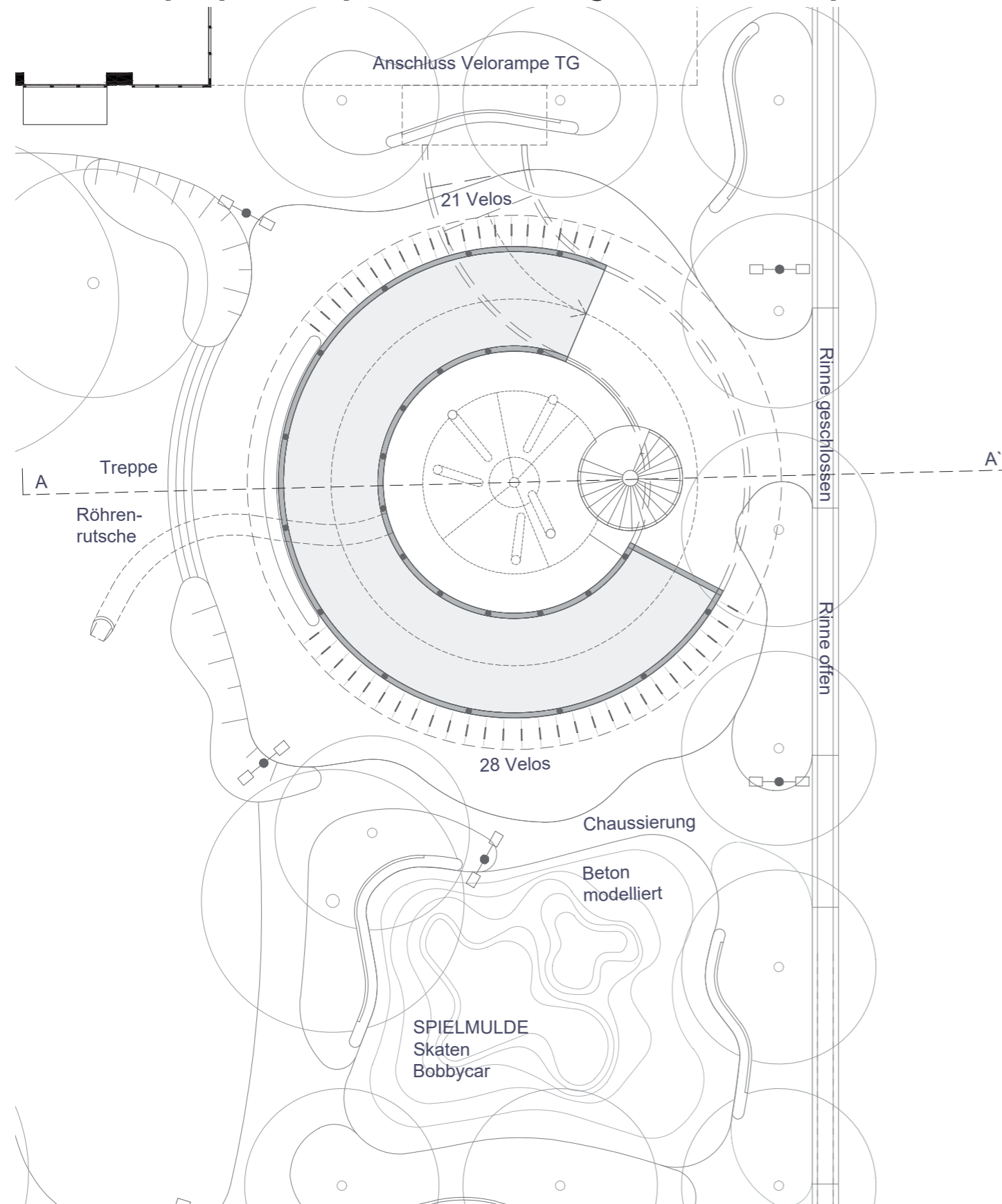


Spielgeräte und Röhren-rutsche
Neanderthalmuseum - by unbekannt

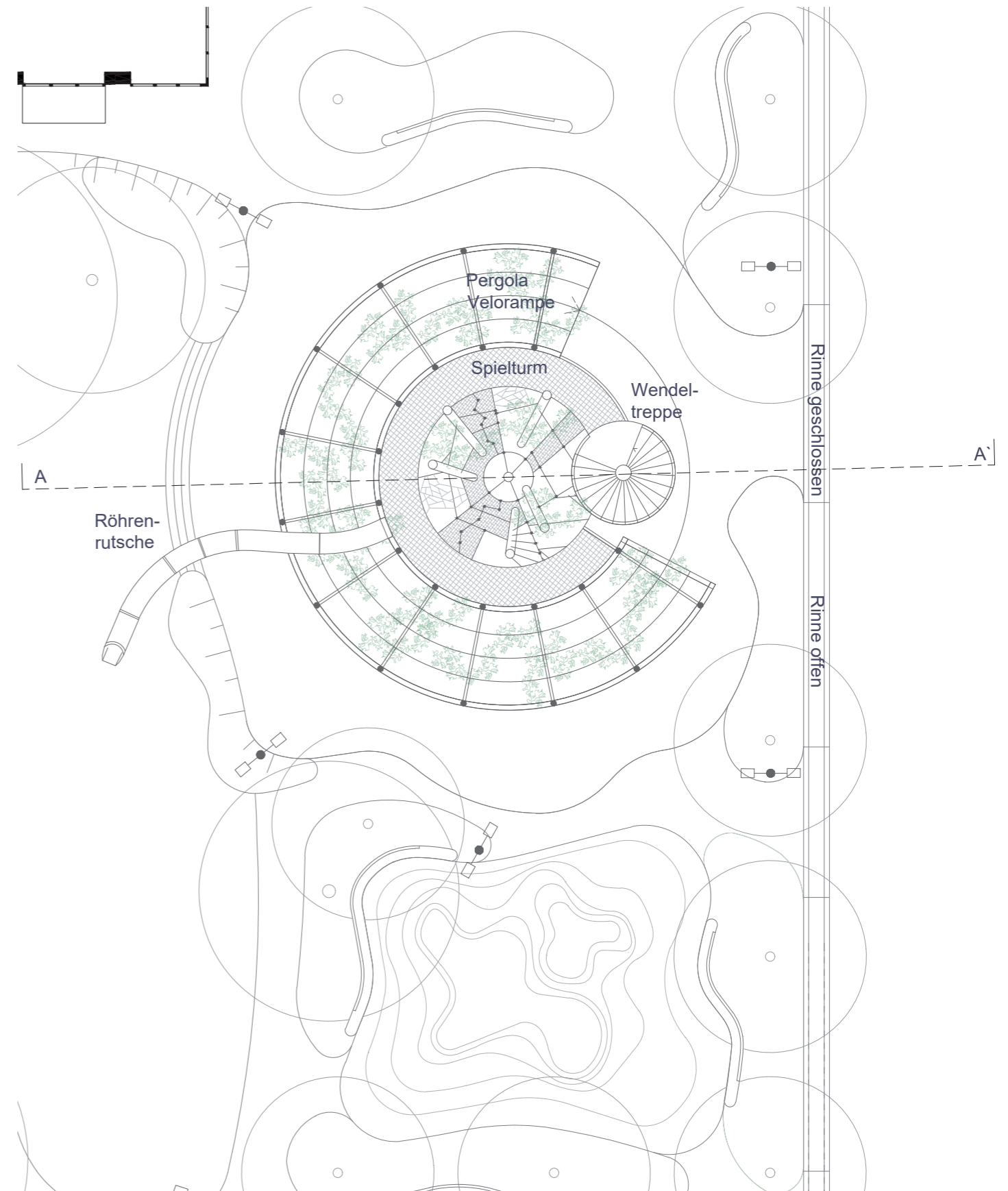


Steppenfeld
Kletterwaldpark - by unarchitecte

Urbaner Spielplatz - Spielturm mit integrierter Velorampe

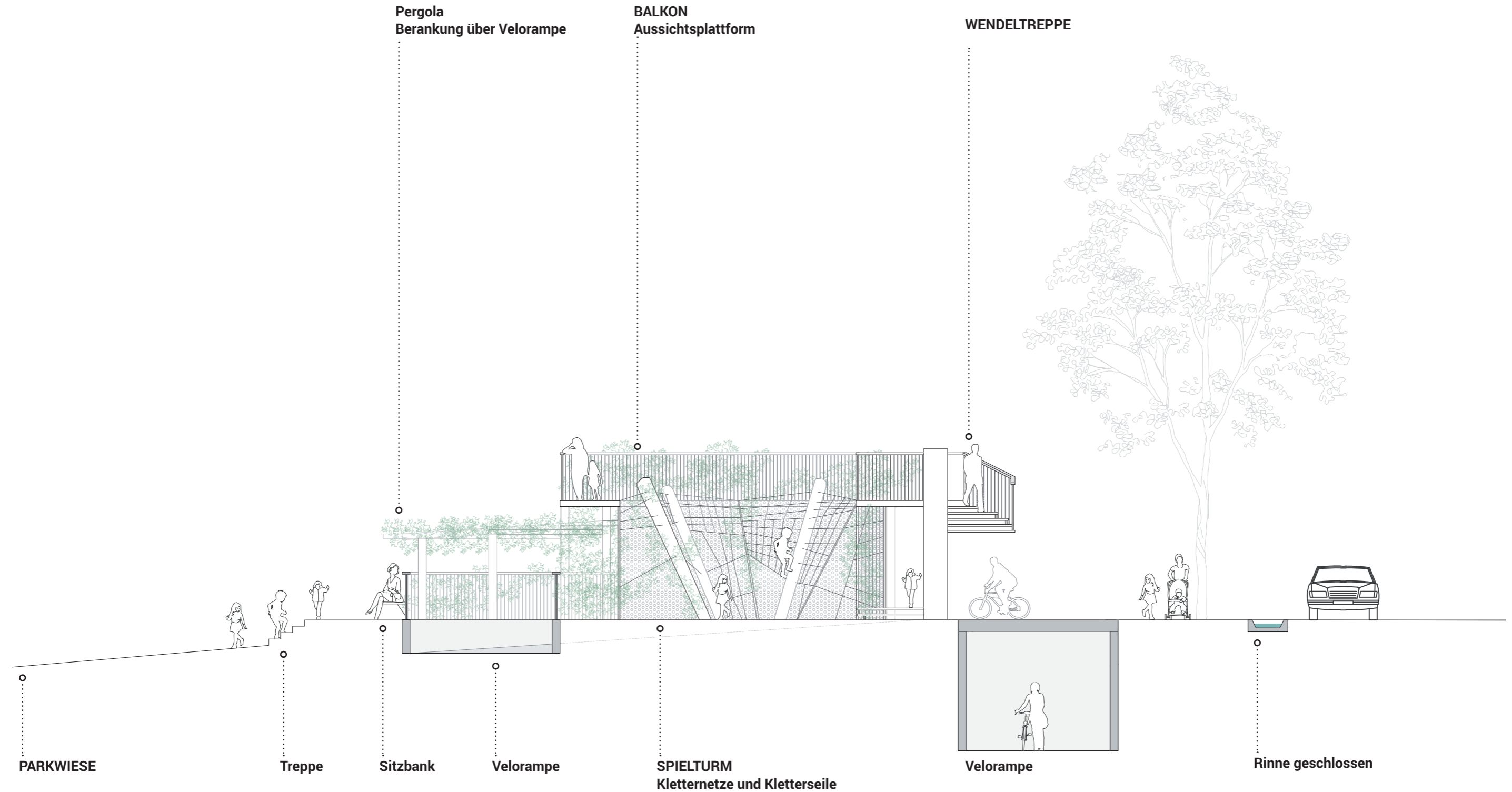


Grundriss EG M 1:200
Grundriss Rampe mit Spielturm



Grundriss OG M 1:200

Urbaner Spielplatz - Spielturm mit integrierter Velorampe



Urbaner Spielplatz



Skatepark - by MBL architectes - @Maxime Verret



Skatepark - by boissy le chatel



Wohnen Enzliberg Zürich - by Schmid LA



Skatepark - by boissy le chatel - @Maxime Verret
Stimmungsbilder



Pausenplatz Wehrin Schulhaus - by Bertold Lenzin

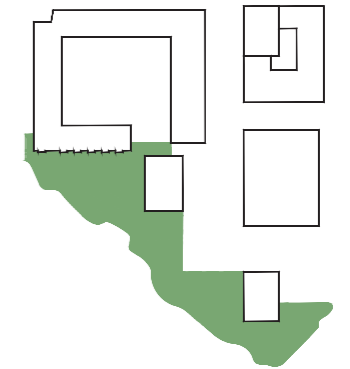


Pausenplatz Wehrin Schulhaus - by Bertold Lenzin

Parkspur

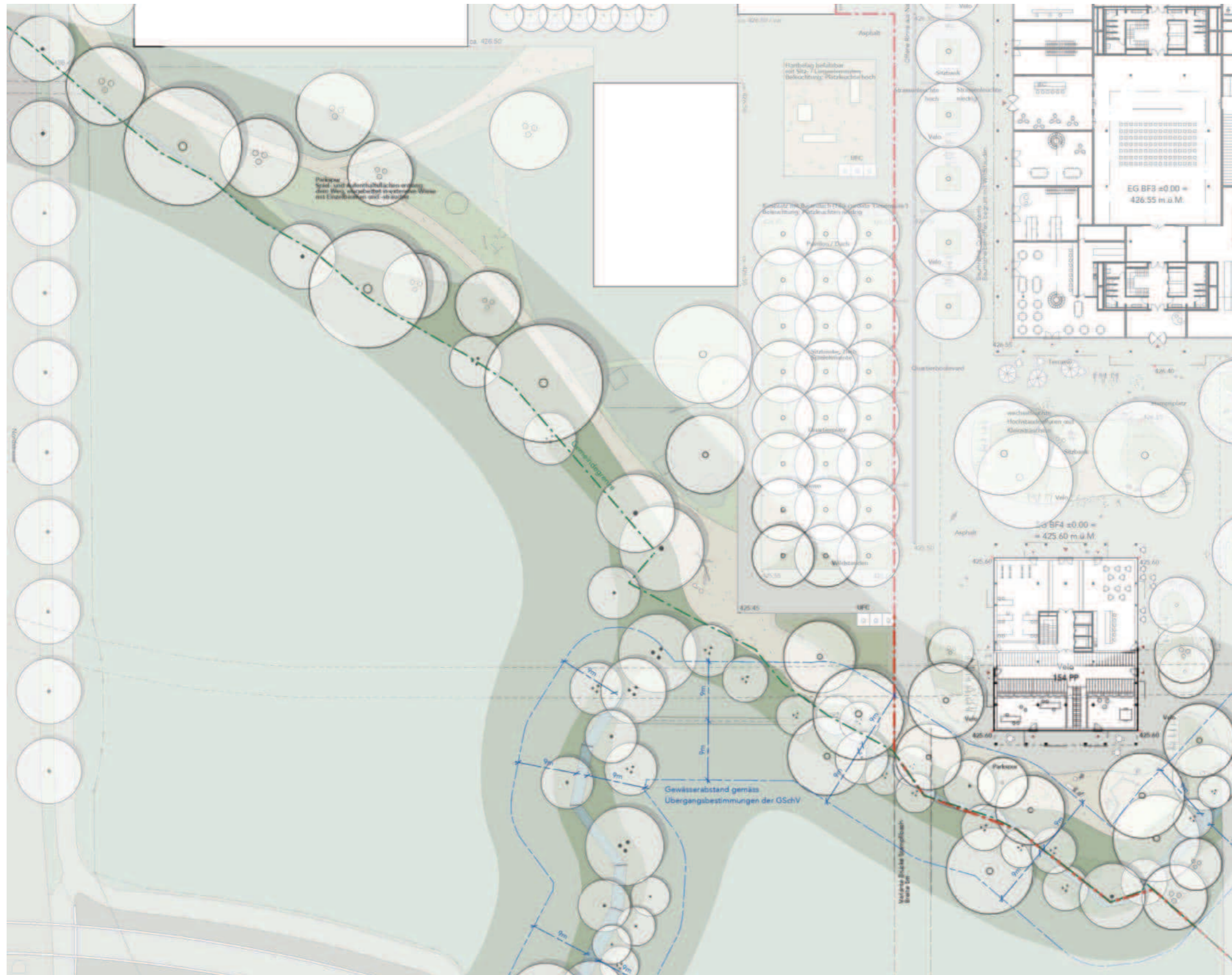
Die Parkspur ist das bewusst am landschaftlichsten ausformulierte Element im Gesamtkonzept und bildet damit einen sorgfältigen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Logik der Ebene folgend, leistet der vorhandene Wassergraben die Grundlage für naturnahes Spiel und Siedlungsentwässerung in diesem grosszügigen und vielfältig nutzbaren Landschaftsraum. Unbefestigte Wege-

flächen, einheimische Gehölze und offene Spielwiesen begleiten die wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof in den Naherholungsraum Lorzenebene. Die Planung der Parkspur ist Bestandteil des Richtprojektes Etappe 1 (Projektverantwortung: ARGE ORT AG/ Appert Zwahlen Partner AG).



Visualisierung Parkspur

Parkspur



-  Bebauungsplanperimeter
-  Gemeindegrenze
-  Gewässerabstandslinie
-  Gewässer
-  Baum, Planung
-  Baum, Bestand
-  Hecke
-  Pflanzung
-  Gräben und Bäche
-  Wiese
-  Asphalt
-  Chaussierung und Schotterrassen
-  Kiesplatz

Ausschnitt Parkspur ohne Massstab

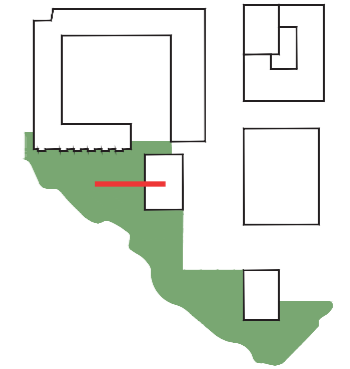


Parkspur (Quelle Text und Bilder Richtprojekt Etappe 1)

Entlang des Gehölzsaums werden begehbare Kies- und Wiesenflächen angelegt. Unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte und des Gewässerabstandes entwickelt sich hier ein spezifischer Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum mit einer minimalen Ausstattung und informellen Zugängen zum Gewässer. Begehbare Mergelflächen (abgesandet/rollstuhlgängig) begleiten die Parkspur in ihrer Länge, wodurch der Bereich informell mit dem Wegnetz der Lorzenebene verbunden wird. Allfällige Regenwasser-Retentions-

bereiche («wechselfeuchte Tümpel») können ebenfalls an dieser Stelle integriert werden. Gezielte Pflegeeingriffen und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen gestalten den Bachlauf stellenweise einsehbar und offen oder dicht und bewachsen. Der in der Höhe abgestufte Gehölzsaum wird mit einheimischen und standorttypischen Pflanzungen zur kulissenartigen, bildhaften Ansicht. Ähnlich zu den Gestaltungsprinzipien des historischen Landschaftsgartens kann das Gehölz mit blühenden, fruchtenden oder kontrastierenden

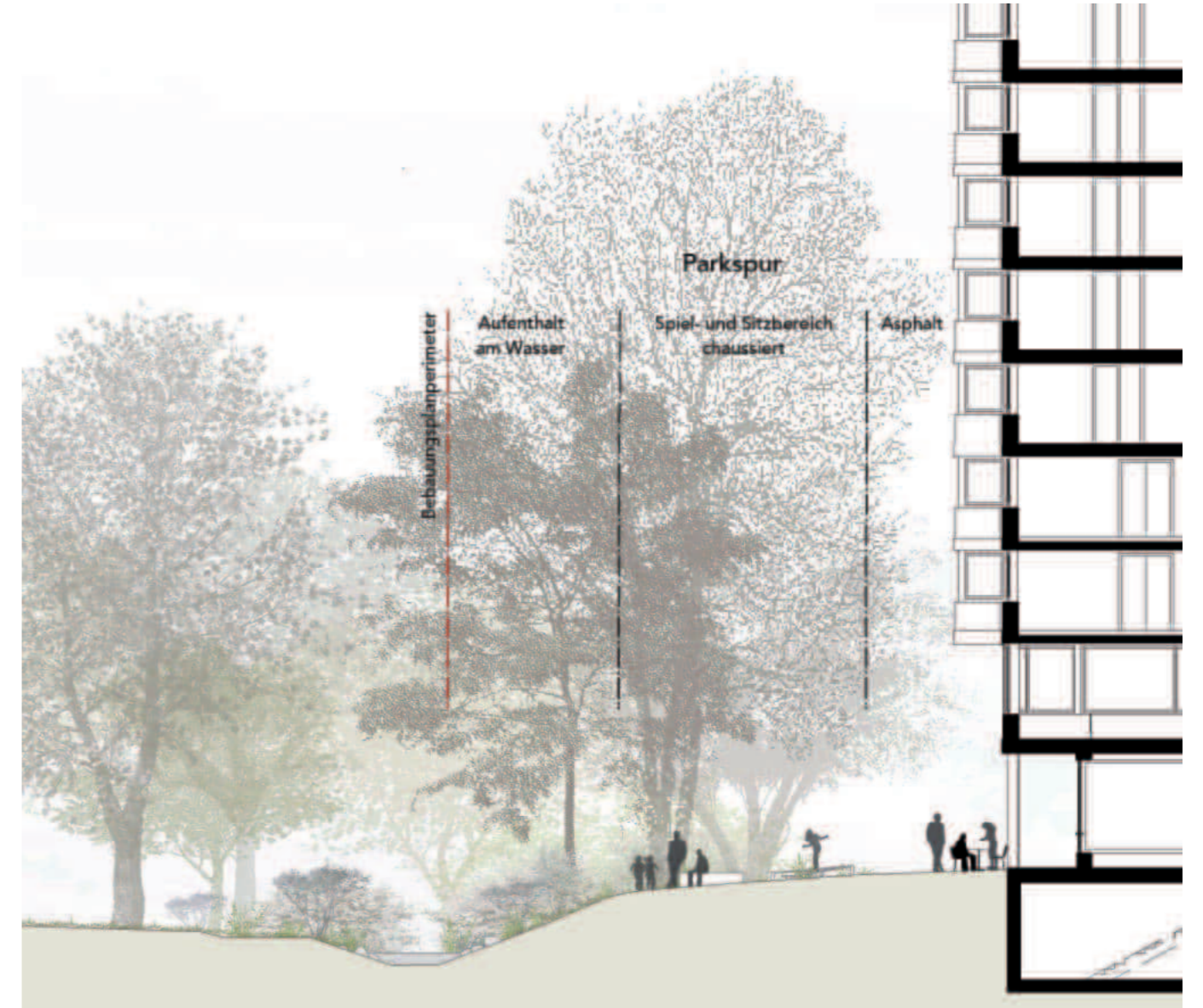
Wuchsformen weitermodelliert werden. In beinahe regelmässigen Abständen oder an Kreuzungspunkten finden sich entlang der Gräben und Bäche prägnante Eichen. Die Eichengruppe auf dem Stampfplatz bildet den Auftakt dieser raumübergreifenden Abfolge aus mächtigen Bäumen.



Kulissenartige, in der Höhe abgestufte Bestockung

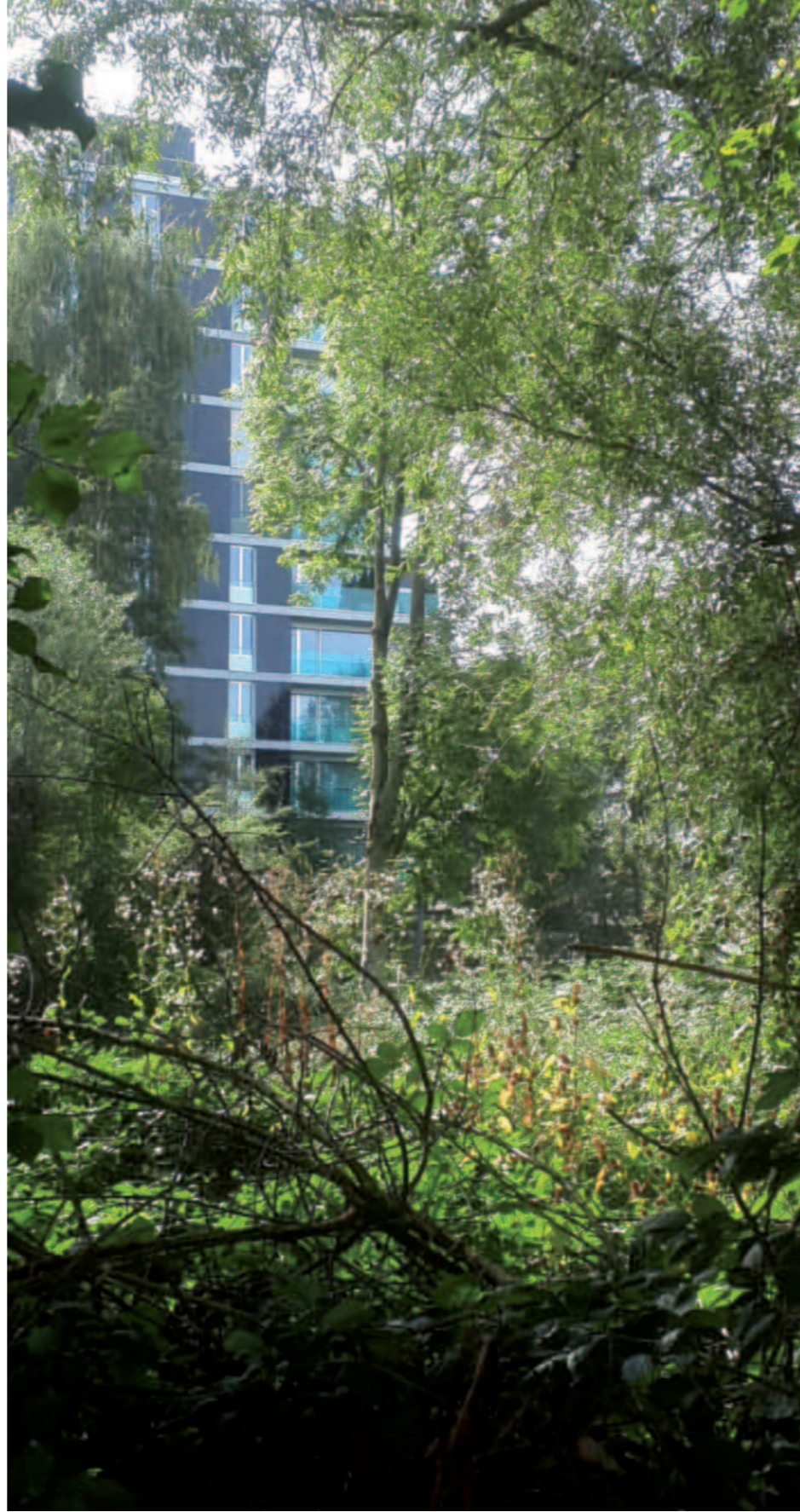


oben rechts/ unten: Gehölzsaum als Spiel- und Aufenthaltsbereich
Organisation und Funktion



Schnitt Ost-West durch Parkspur

Parkspur

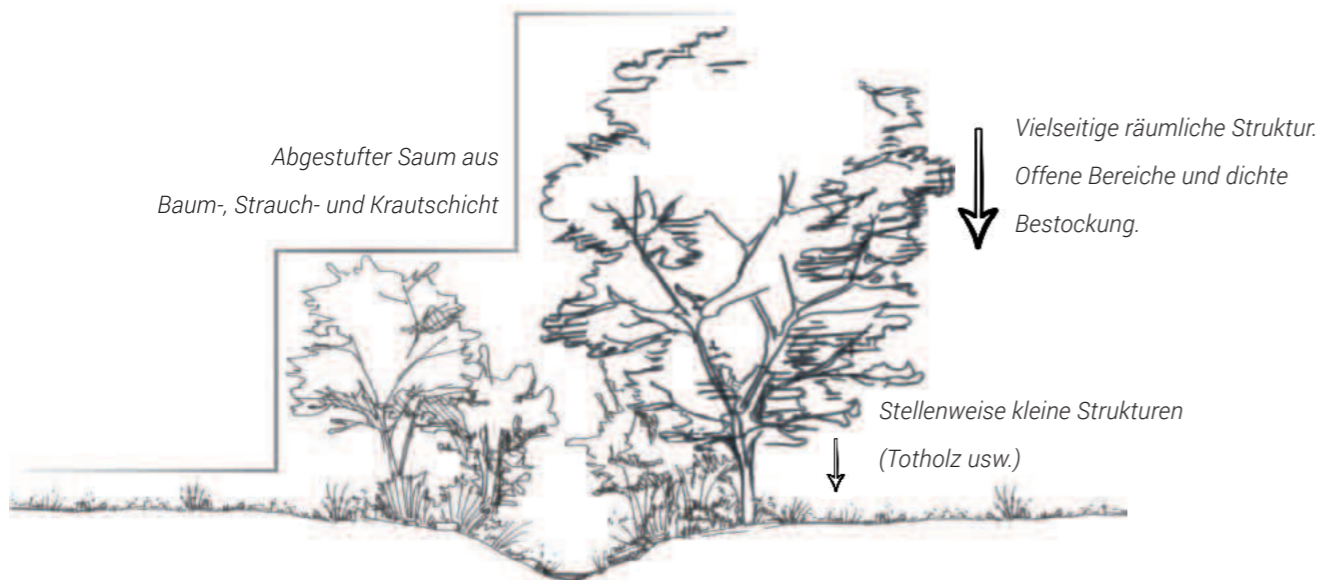


Stimmungsbilder

Parkspur Lebensräume



Ausschnitt Parkspur und Stampfibach ohne Massstab



Skizze ökologische Aufwertung Stampfibach Lebensräume

Der Gewässerlauf ist heute im Abschnitt des Bebauungsplans dicht bestockt und wird stellenweise von einem Fichtenbestand (eventuell frühere Christbaumaufzucht) begleitet. Als vernetzendes und landschaftstypisches Element, an welches heute direkt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung grenzt, ist das Aufwertungspotenzial gross. Durch die Gebietsentwicklung kann nun der Vegetationsaum des Gewässerlaufes und der Gräben stark verbreitert werden.

Es wird ein differenzierter, in der Höhe abgestufter Pflanzensaum entwickelt, welcher periodisch in Abschnitten wieder „auf Stock“ geschnitten wird. Grössere Bäume und insbesondere die Eichen sollen dabei erhalten bleiben. Der verbreiterte Gewässersaum wird durch gezielte Pflegeeingriffe und Nachpflanzungen sowie Ansaaten von Gräsern und Kräutern artenreicher und räumlich strukturierter. In der Länge des Saumes wechseln sich offenere Bereiche und eine dichte Bestockung ab, sodass eine dynamische Vielfalt an Strukturen und Übergängen entsteht. Der räumliche Aspekt eines zusammenhängenden und von Gehölzen begleiteten Bachlaufes sollte jedoch jederzeit erkennbar bleiben. Der abgestufte Saum besteht im Einzelnen aus einer Kraut-, Strauch- und Baumschicht. Standorttypische und einheimische Pflanzenarten bilden einen vielfältigen Lebensraum mit Nährge-

hölzen für Vögel, Bienen und weitere Insektenarten.



Einwohnergemeinde Baar
Planung / Bau
Fachstelle Energie / Umwelt

Natur- und Landschaftsinventar

Objekt:	Bach	
Objekt-Nr.:	N 116	
Lage/Flurname:	Unterfeld	
Bedeutung:	lokal	

Beschreibung: Bach vom Bahnhof Baar, Lindenpark nördlich der Fussballplätze bis zum Unterochsenhof verlaufend. Er liegt in einer von drei Seiten von Siedlung eingeschlossenen Landschaftskammer. Der nördliche und der südliche Abschnitt sind stark zugewachsen und das Gewässer ist teilweise nicht mehr erkennbar. Mittig wurde der Bach umgeleitet, renaturiert und mit Einzelgehölzen bestockt.

Wertung: Neu renaturierter Abschnitt ökologisch sehr wertvoll. Für die Nährsterholung der umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete von Wert.

Schutz- und Entwicklungsziel: Qualität als Lebensraum aufwerten (Nord- und Südabschnitt).

Pflegemassnahmen: Freischneiden des Baches im Nord- und Südabschnitt, Abschnittsweise auf Stock setzen der Ufergehölze.



Fotos (2020)

Parkspur Lebensräume



Silberweiden und Hartriegel



blühende Wiese am Gehölzrand



Gehölzkulisse aus Auengehölzen



ausgelichteter Gehölzsaum



attraktiver abgestufter Bachsaum



zu verbreitender Vegetationsraum



gestufte Vegetation



*lokale Kleinstrukturen
Stimmungsbilder*

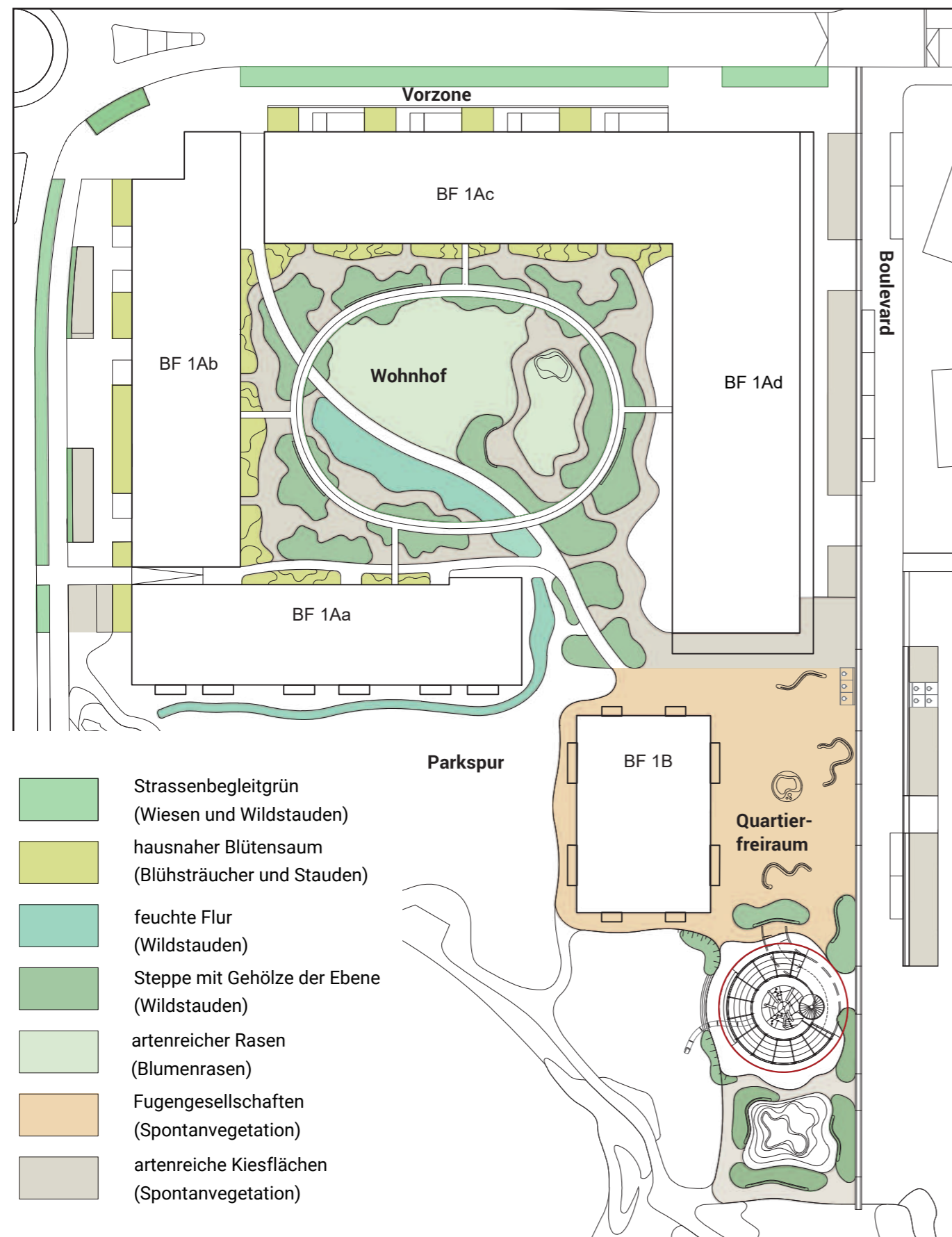


mächtige Stieleichen



bestehende Silberweide

Lebensräume und Strukturen



Piktogramm Lebensräume und Strukturen

Konzept

Im Unterfeld Süd soll ein Mosaik aus ökologisch wertvollen Flächen und Strukturen entstehen, das sich an die restlichen Naturwerte anlehnt und diese ergänzt, jedoch durch seine gestalterischen und funktionalen Qualitäten eigenständig erscheint. Die extensiv begrünter Flachdächer der Gebäude stellen erste wichtige Trittsteinbiotope und Kleinhabitate dar, die durch Lebensräume auf dem Boden ergänzt werden. Die Lebensräume des Unterfelds Süd sollen mindestens vier siedlungstypischen Arten und zwei national prioritären Arten eine neue Heimat bieten. Das vorliegende Konzept ergänzt die im Richtprojekt der 1. Etappe gemachten Aussagen, welche nach wie vor Gültigkeit haben.

Vorzonen

Standortgerechte Baumarten und naturnahe Wiesenflächen bilden den Übergang von der Fahrbahn zum angrenzenden Trottoir. Sie unterscheiden sich damit zu den „kultivierten“ Vorgärten mit einem Mix aus standortheimischen und kultivierten Pflanzenarten.

Wohnhof

Die Vegetation des Wohnhofs setzt sich aus unterschiedlichen standortgerechten und mehrheitlich einheimischen Laubbaumarten zusammen. Die mittig stehenden, grosskronigen Bäume bilden ein hainartiges, markantes Dach. Bei der Artenwahl der Strauchschicht stehen neben einem grossen Anteil an einheimischen Arten auch blühende, fruchttragende und teilweise fremdländische Arten im Vordergrund, welche als Differenz zur Parkspur und Teil der siedlungsnahen „Gartenwelt“ verstanden werden können. Die Kultivierung der Arten soll von der Mitte zu den Rän-

dern zunehmen resp. die Naturhaftigkeit abnehmen. Neben dem nutzbaren, artenreichen, kurzen Blumenrasen ergänzen steppenartige Wildstaudenflächen mit eingestreuten Kleinstrukturen das Lebensraummosaik.

Boulevard

Der Boulevard als klar städtischster Freiraum im Unterfeld Süd entspricht dem Strassenbaumkonzept der Gemeinde Baar. Er bereichert die Aufenthaltsqualität durch ein schattenspendendes Blätterdach aus zukunftsfähigen, grosskronigen Bäumen mit darunterliegender spontanbegrünender Kiesvegetation.

Quartierfreiraum

Die Grünflächen des zweiteiligen Quartierfreiraums sind geprägt von steppenartiger Wildstaudenvegetation als Struktur- und Nahrungsquelle für diverse seltene Tierarten. In den unterschiedlich offenen Fugen etablieren sich wertvolle Nischen- und Fugengesellschaften. Der Baumbestand orientiert sich wesentlich an den Arten des Boulevards mit bewusst vorgesehenen vegetativen „Störungen“ aus der Parkspur.

Parkspur

Die Parkspur versteht sich als Teil der angrenzenden Ebene. Entsprechend ökologisch wertvoll ist die Pflanzen- und Strukturvielfalt angelegt. Unterschiedliche Nässegrade führen zu einem differenzierten Vegetationsbild und einem wertvollen Artenspektrum.

Lebensräume und Strukturen



Strassenbegleitgrün
(Wiesen und Wildstauden)



artenreicher Rasen
(Blumenrasen)



feuchte Flur
(Wildstauden)



Steppe mit Gehölzen der Ebene
(Wildstauden)



hausnaher Blütensaum
(Blühsträucher und Stauden)
Referenzbilder

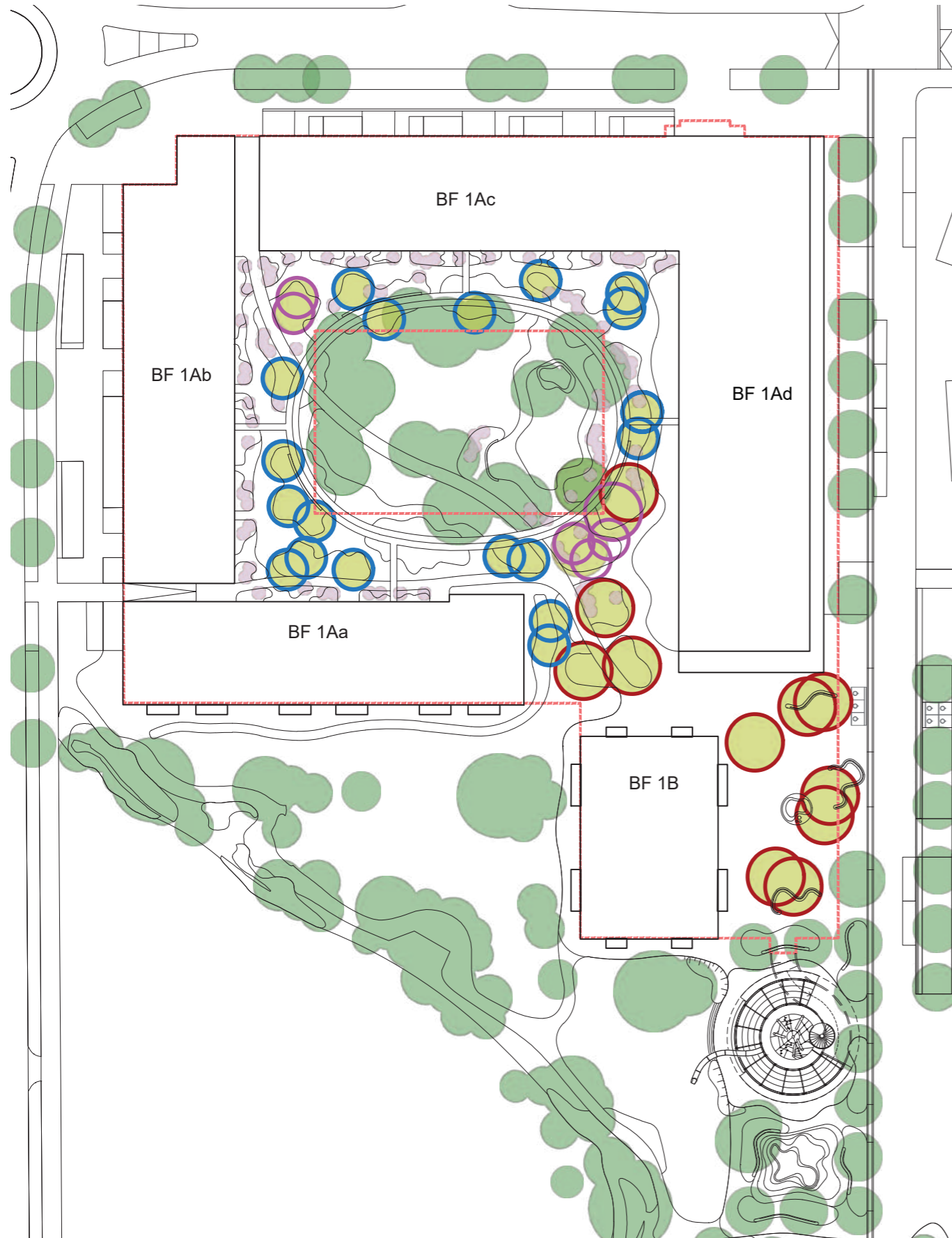


Fugengesellschaften
(Spontanvegetation)



artenreiche Kiesflächen
(Spontanvegetation)

Bäume und Sträucher ausserhalb und auf Tiefgarage



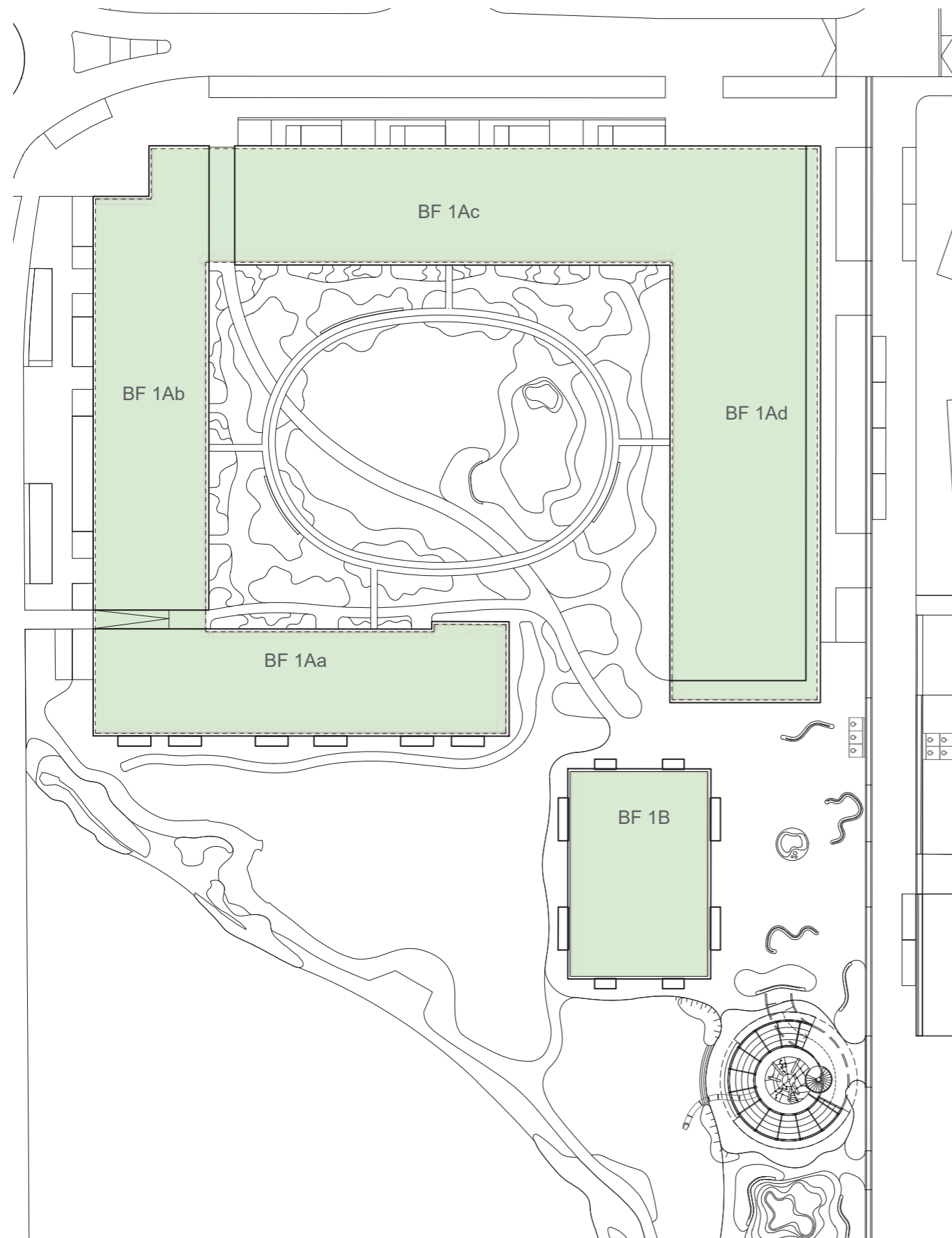
Trotz der hohen baulichen Dichte kann das Projekt beim Wohnhof, beim Quartierfreiraum, bei der Parkspur und beim Boulevard grössere, nicht unterkellerte Baumstandorte anbieten. Dies mit dem Vorteil, dass diese Bäume über ausreichend durchwurzelbaren Boden verfügen und damit langfristig gut gedeihen werden. Ergänzend dazu können diese Baumstandorte auch allfällige Sanierungsmassnahmen an den Unterkellerungen «überstehen» und damit einen sehr wesentlichen, langfristigen Beitrag an die Baumstruktur leisten. In Pflanzbereichen, die unterkellert sind, wird auf eine ausreichende Überdeckung mit vegetationsfähigem Material geachtet.

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.

-  Tiefgaragenkante
-  Baumstandort nicht unterkellert
-  Baumstandort unterkellert
-  Überdeckung grosskronige Bäume mindestens 1.50 m
-  Überdeckung mittelkronige Bäume mindestens 1.20 m
-  Überdeckung kleinkronige Bäume und Grosssträucher mindestens 1.00 m
-  Überdeckung Bereich Sträucher mindestens 0.80 m

Piktogramm Baumstandorte und Tiefgarage

Dachflächen



Piktogramm 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 Flächen können beste Voraussetzungen schaffen, um die Förderung und den Erhalt von spezifischer Fauna und Flora zu gewährleisten. Auf Basis von „Animal-Aided Design“ werden die Bedürfnisse ausgewählter Zielarten sorgfältig berücksichtigt und in die Planung integriert. Eine bewusste und an die Zielarten angepasste Gestaltung der Umgebung mit den dafür nötigen Massnahmen trägt zur Verbesserung der Biodiversität an diesem Ort bei.

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

Als primäre Zielarten gelten 23 Wildbienenarten. Massgeschneiderte Lebensräume mit spezifischen Nahrungs- und Nistangeboten ermöglichen das ungestörte und sichere Etablieren der Wildbienenpopulationen.

Ergänzend wird mit der Schaffung des Lebensraums für die Wildbienen auch Raum und Nistangebot für seltene Vogelarten, Sandschrecken und Libellenarten geschaffen.

Wo immer möglich, sucht die Dachgestalt das Optimum zwischen Artenreichtum, Wasserrückhalt und Energieerzeugung. Hierfür besteht die aussichtsreiche Möglichkeit einer Kombination zwischen aufgeständerten PV-Modulen mit darunterliegender Vegetation.

 extensive Dachbegrünung

Dachflächen



Dachbegrünung - Sedum Stauden



Dachbegrünung - Stauden



PV-Anlage Dachbegrünung



Dachbegrünung - Stauden



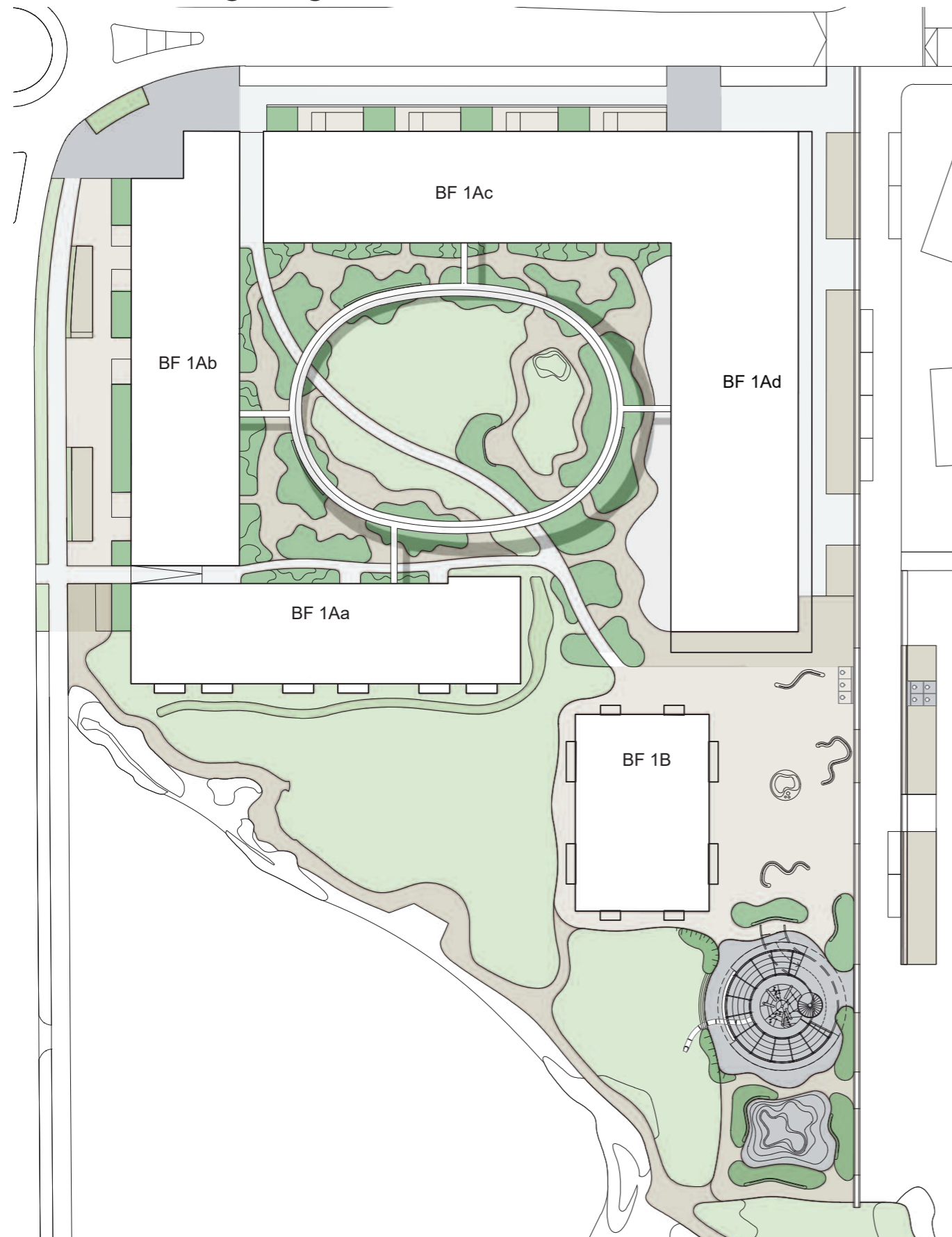
Dachbegrünung



PV-Anlage mit extensiver Dachbegrünung

Referenzbilder

Flächenentsiegelung



Piktogramm Flächenentsiegelung

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. Grünflächen und Bäume geben 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 über offene Rinnen in das vorgesehene Sickersystem eingeleitet werden.

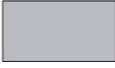





Wohnhof: Entwässerung über Schulter in Grünflächen sowie chaussierte Beläge

Parkspur: Chaussierte Beläge

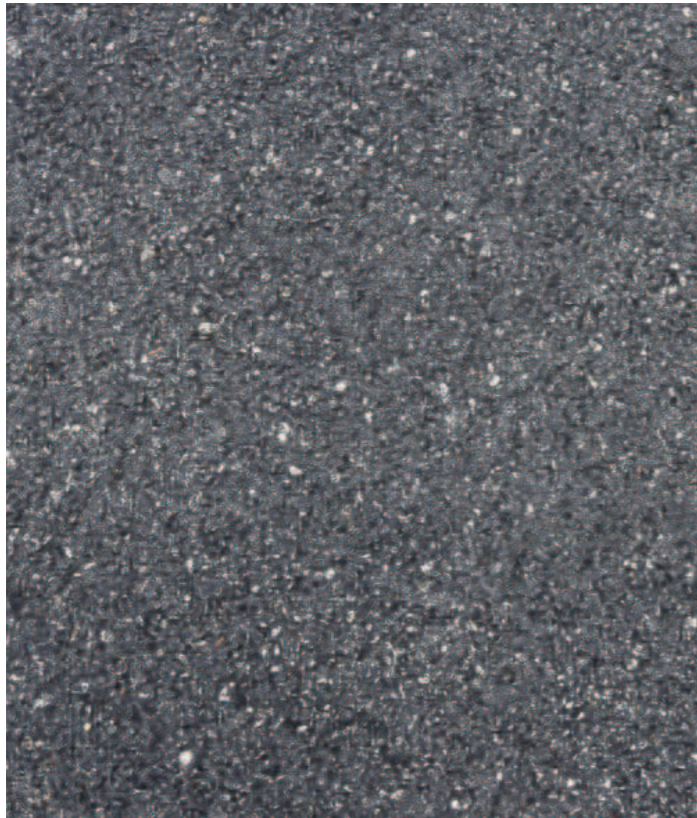
Vorzonen: Teilversiegelte Beläge über offene Fugen oder versiegelte Beläge in Grünflächen

Boulevard: Teilversiegelte Beläge über offene Fugen, versiegelte Beläge in Grünflächen oder offene Rinnen

Quartierfreiraum: Teilversiegelte Beläge über offene Fugen, versiegelte Beläge in Grünflächen oder offene Rinnen

-  Belagsfläche versiegelt an Kanalisation
-  Belagsfläche versiegelt über Schulter entwässert
-  Belagsfläche teilversiegelt
-  Belagsfläche unversiegelt
-  Pflanzfläche
-  Ansaatfläche

Flächenentsiegelung



Belagsfläche versiegelt. Ableitung an Kanalisation



Belagsfläche versiegelt. Entwässerung „über Schulter“



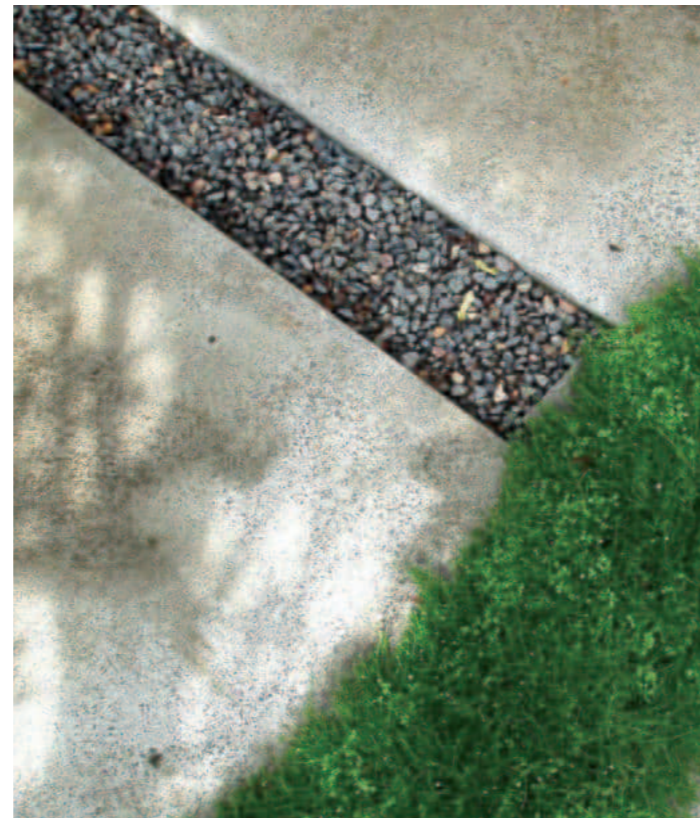
Pflanzflächen



Ansaatfläche



Belagsfläche versiegelt. Entwässerung „über Schulter“



Belagsfläche teilversiegelt



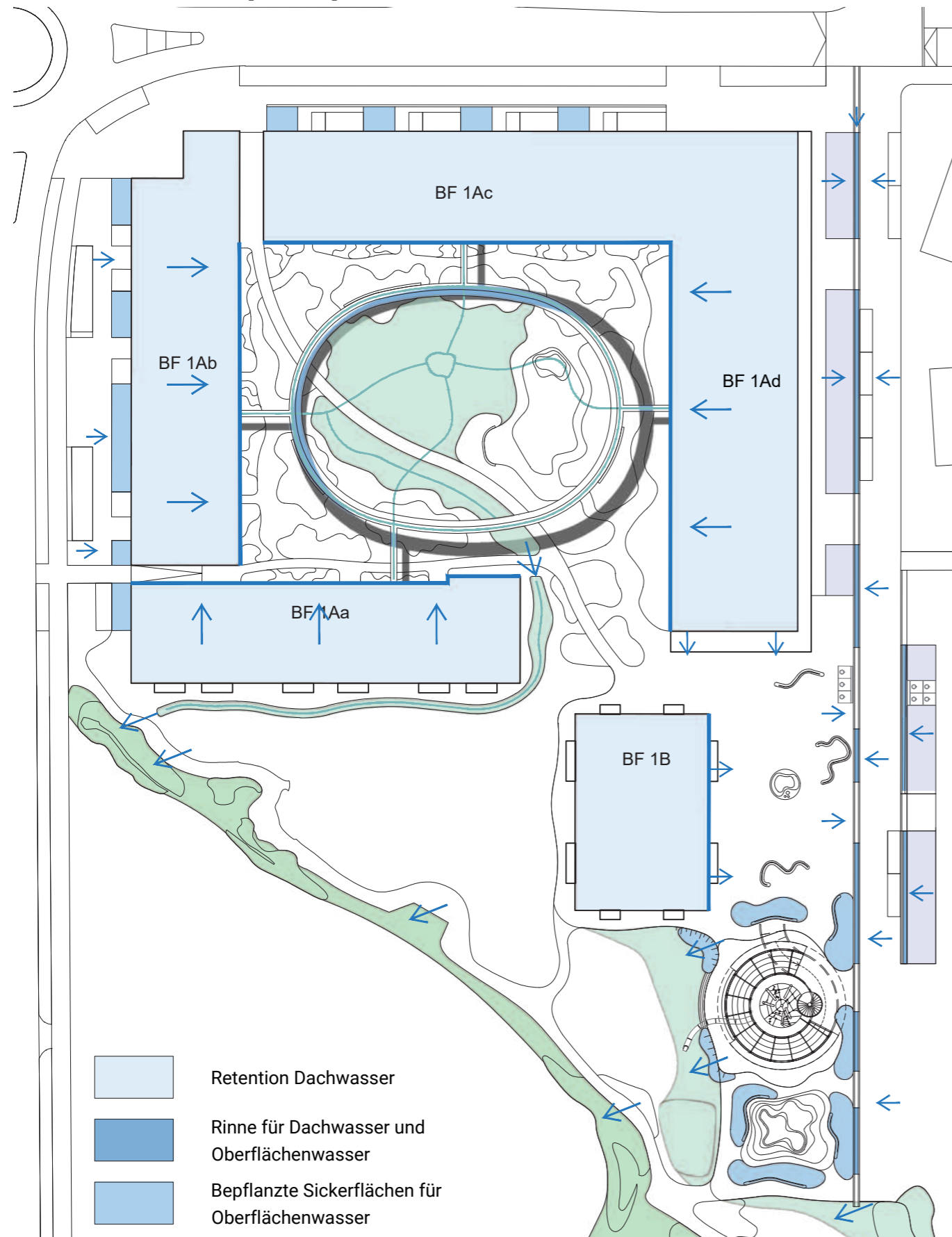
Belagsfläche unversiegelt mit Spontanvegetation



Ansaatfläche

Referenzbilder

Schwammstadtprinzipien



Piktogramm Schwammstadtprinzipien

Die Ableitung des Wassers prägt seit jeher die Landschaft des Unterfeldes in Baar. Abflussgräben und Bäche führen das Wasser in Richtung der Lorze und des Zugersees. Im Sinn des formulierten Freiraumkonzeptes, 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

Aus stadtklimatischer Sicht ist eine möglichst geringe Flächenversiegelung wünschenswert. So erreicht das angefallene Regenwasser zumindest bedingt durchlässige oder aufnahmefähige Bodenschichten, wodurch in Wärmeperioden die Verdunstungskühlung im Quartier gefördert wird. Der Untergrund ist im Grundsatz nicht für die Versickerung geeignet und der Grundwasserspiegel liegt zeitweise sehr nahe an der Oberfläche. Das anfallende Regenwasser im Gebiet wird entsprechend über die Gräben und Bäche „entleert“. Daher soll angestrebt werden, dass bei Starkregenereignissen das zurückgehaltene Wasser jeweils zum nächstgelegenen

tieferen Ort über die Bodenschicht oder oberflächlich verzögert abgeleitet wird. Durch die Schaffung von kleinflächigen, dezentralen Retentionsflächen kann das Wasser bei anschliessender Trockenperiode lokal von Pflanzen aufgenommen werden oder direkt ab der durchlässigen Bodenschicht kühlend verdunsten. Grössere zu entwässernde Belagsflächen können in oberflächliche „Tümpel“ entlang des Stampfbachs und in den offenen Flächen neben der Parkspur entwässert werden. Weiter ist zu prüfen, ob nicht auch die Gräben selbst (Abschnitte, welche nicht als Fließgewässer eingestuft sind) als Retentionsvolumen genutzt werden könnten. Die Nutzung und Entwicklung dieses landschaftstypischen Elementes stellt aus ökologischer und freiräumlicher Sicht eine grosse Chance im Landschaftsraum „Lorzenebene“ dar.

Weiter könnte das Wasser von ausserordentlichen Starkregenereignissen (Ausnahmen) kontrolliert in dafür ausgebildete Flut-Bereiche auf Hartflächen und Grünflächen zurückgehalten und dann sukzessiv in die Gräben oder die Vorfluter abgegeben werden. Überschüssiges Wasser, welches nicht durch die oben beschriebenen Massnahmen ausreichend zurückgehalten werden kann, ist in üblichen unterirdischen Wasserrückhaltesystemen einzuleiten. Unter dem Quartierboulevard und angrenzend an den Göblikanal ist bereits ein möglicher Standort für eine unterirdische Retention evaluiert worden.

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Sammelgraben für Dach- und Oberflächenwasser |  | Oberflächliche Ableitung in Bachmulde |
|  | "Schwammstadtmulde" Sickerfläche / mit offenen Fugen | | |
|  | Auffangmulde / Staufläche für Dach- und Oberflächenwasser | | |

Schwammstadtprinzipien



offene Entwässerungsrinne mit Abdeckung



offene Entwässerungsrinne ohne Abdeckung

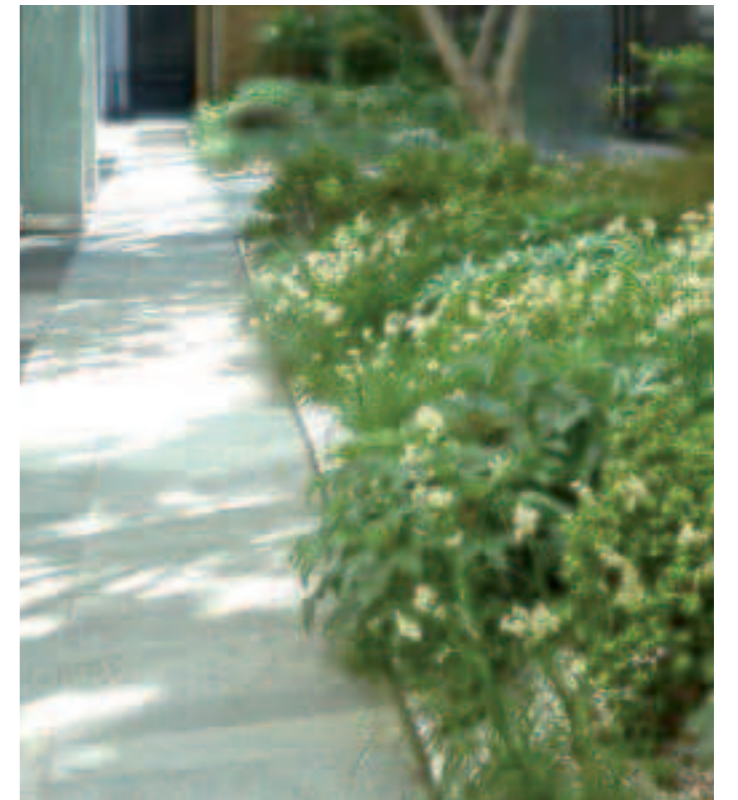


Sammelgraben / Bachmulde

Referenzbilder



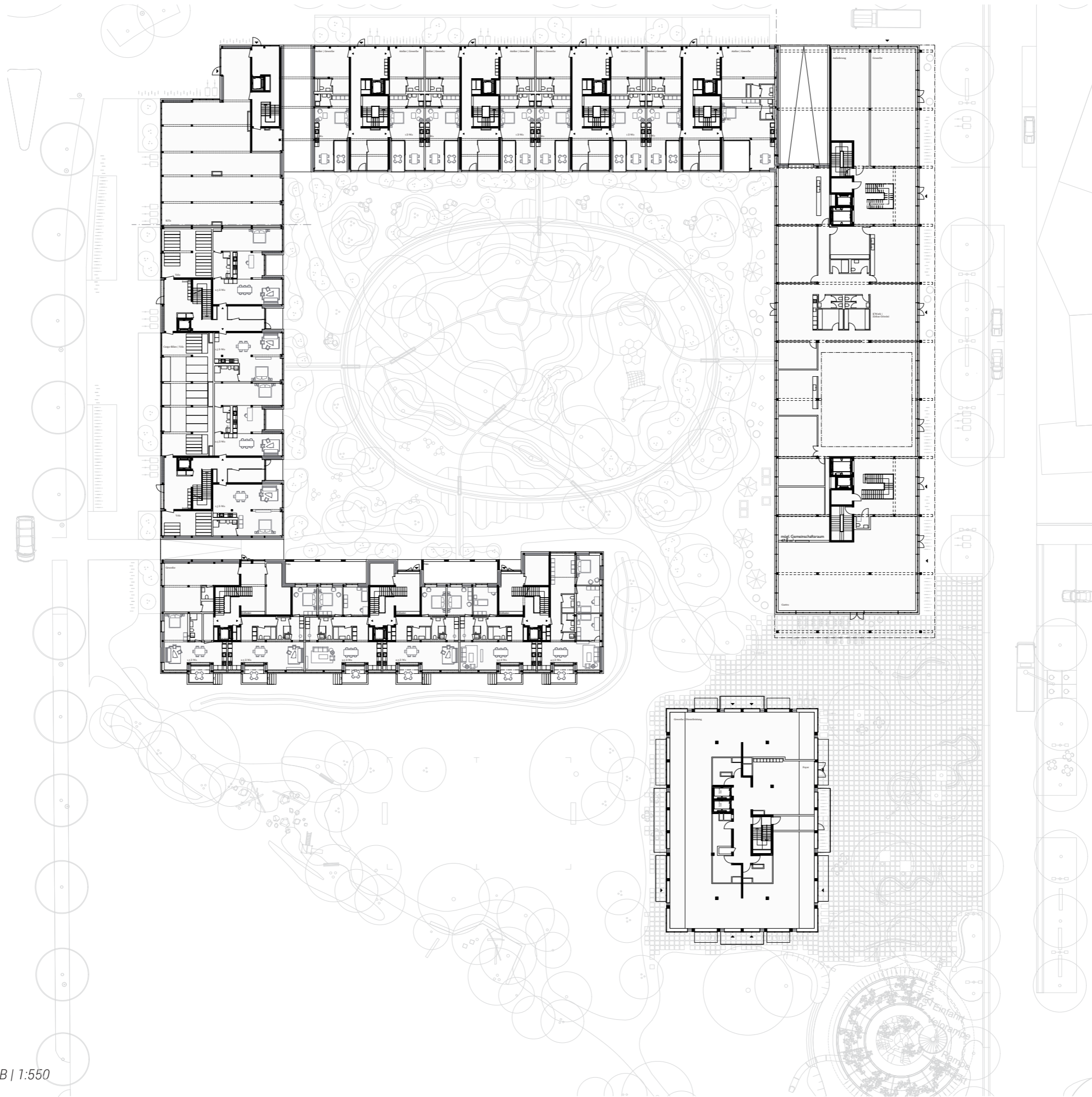
„Schwammstadtmulde“ - Platten mit offenen Fugen

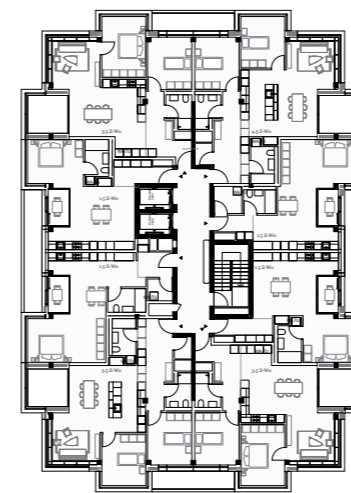
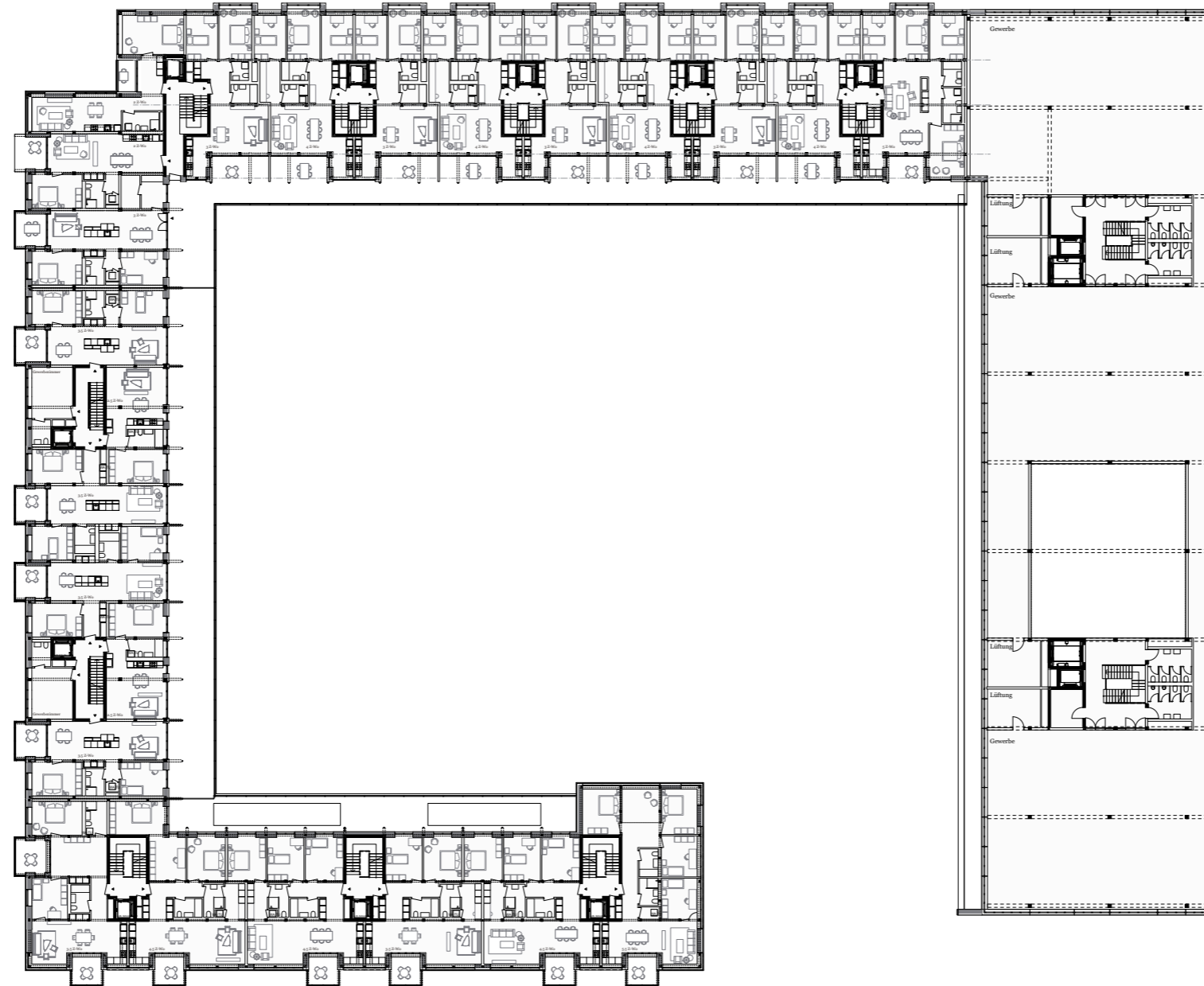


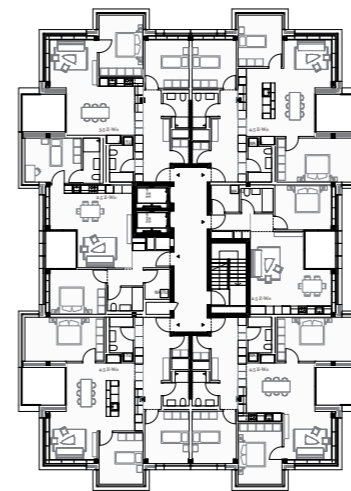
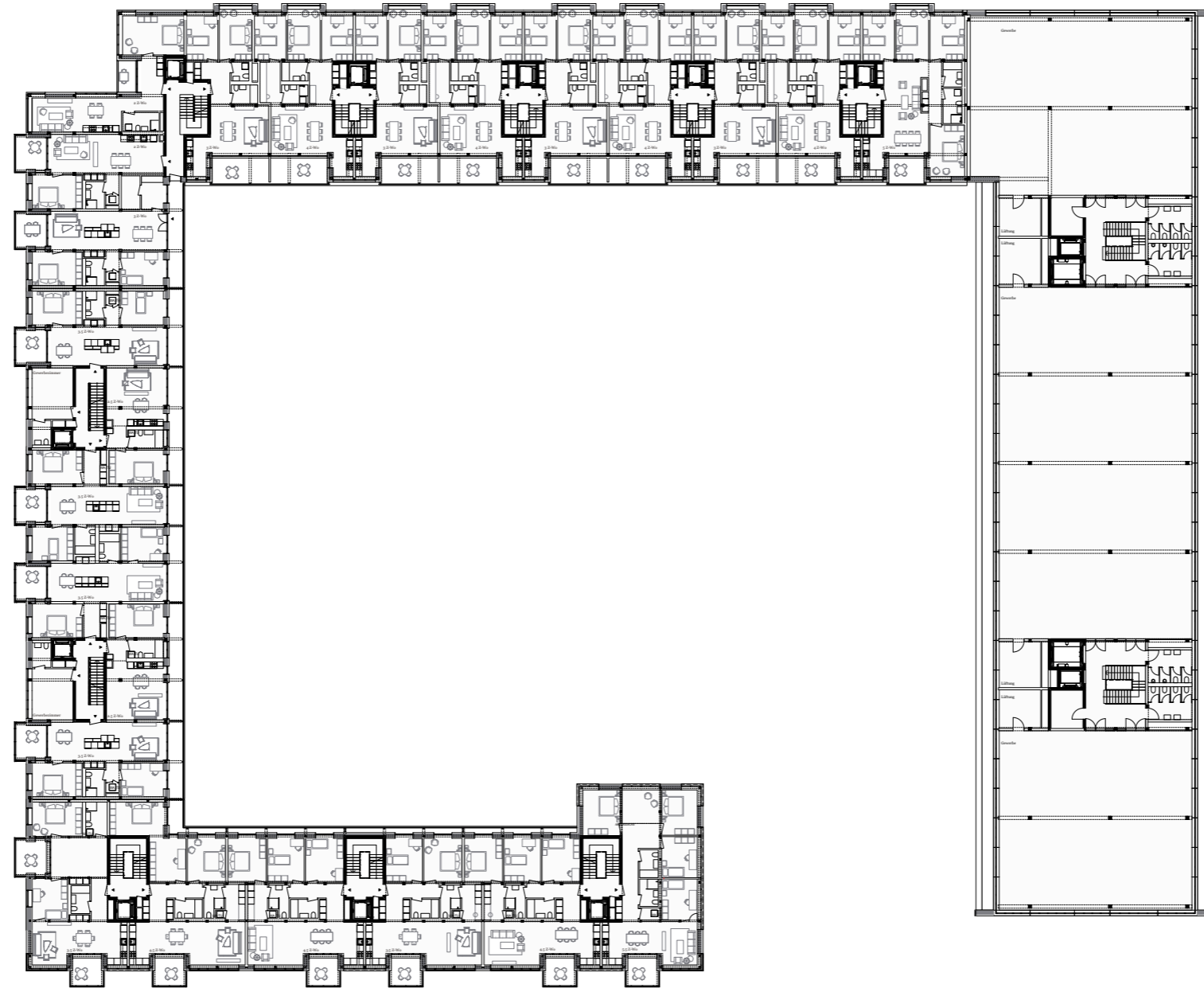
bepflanzte Sickerflächen

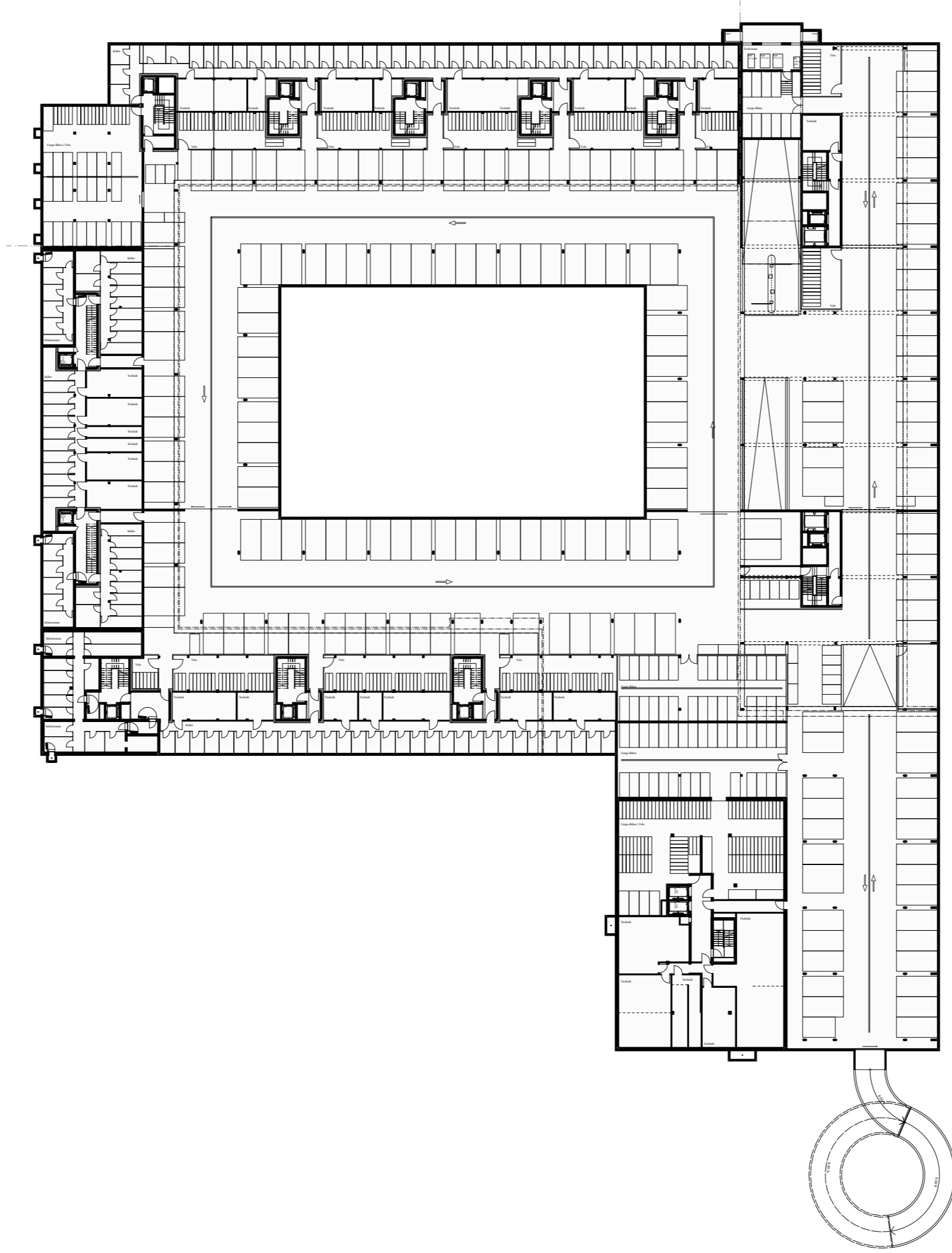
C

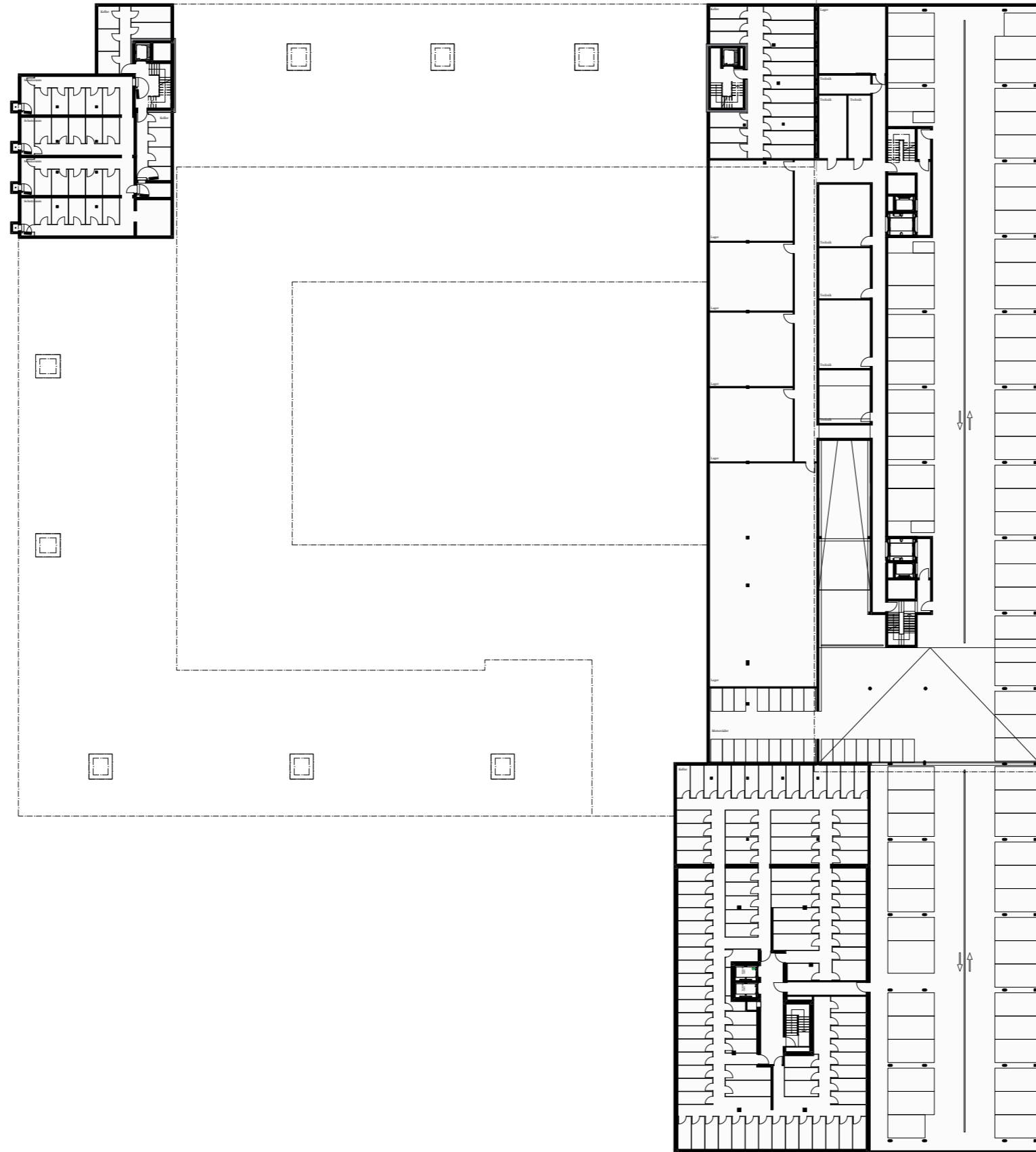
Architektur

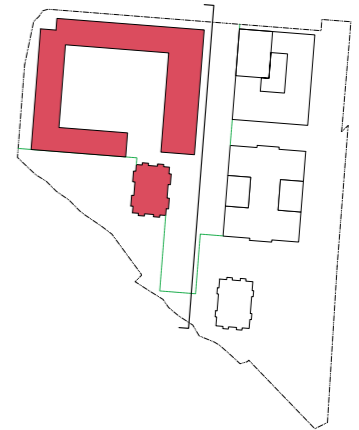






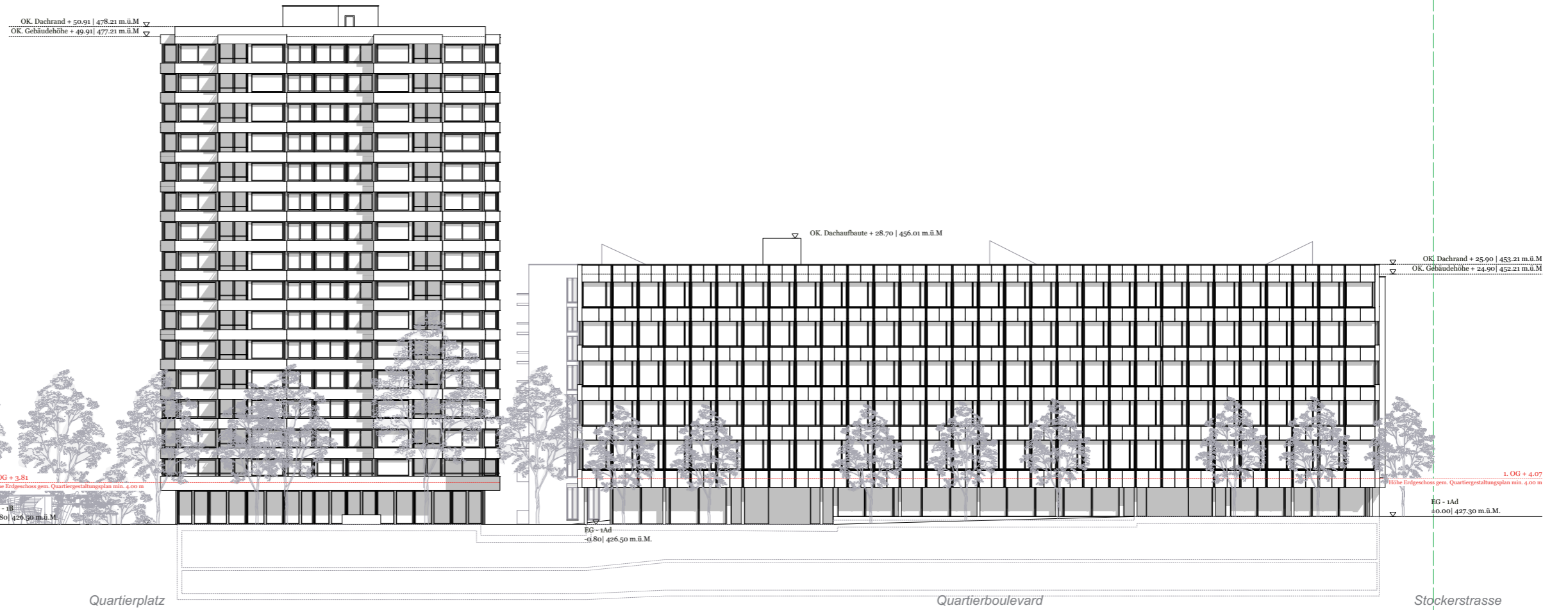




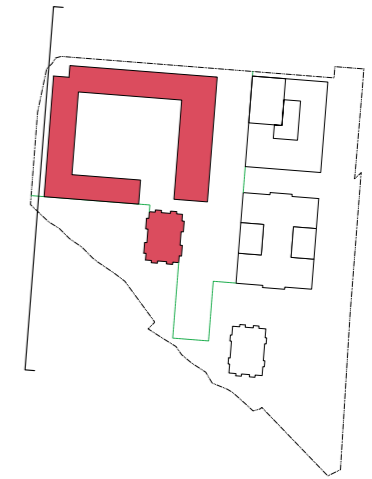


Geltungsbereich: Bebauungsplan

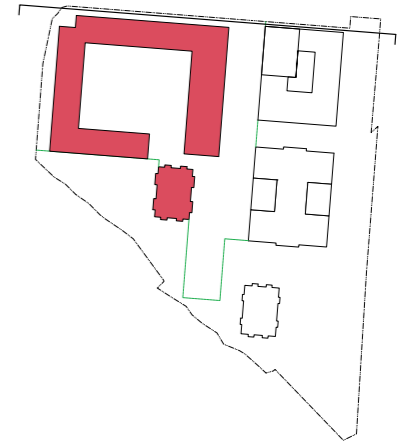
Geltungsbereich: Bebauungsplan



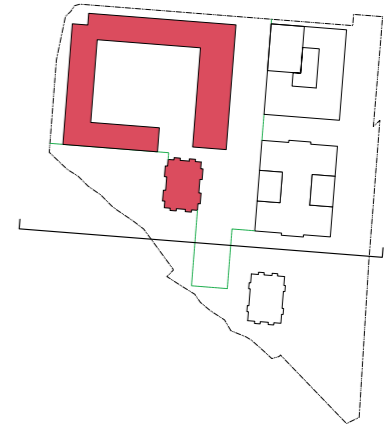
Ansicht Ost 1:500



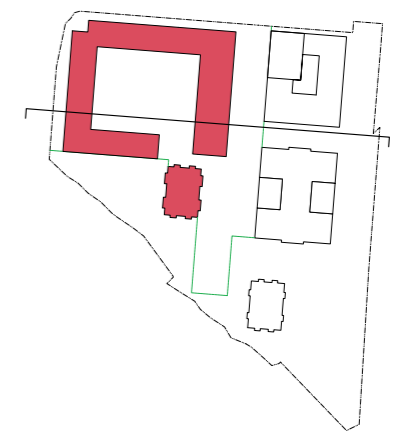
Ansicht West 1:500



Ansicht Nord 1:500



Ansicht Süden 1:500



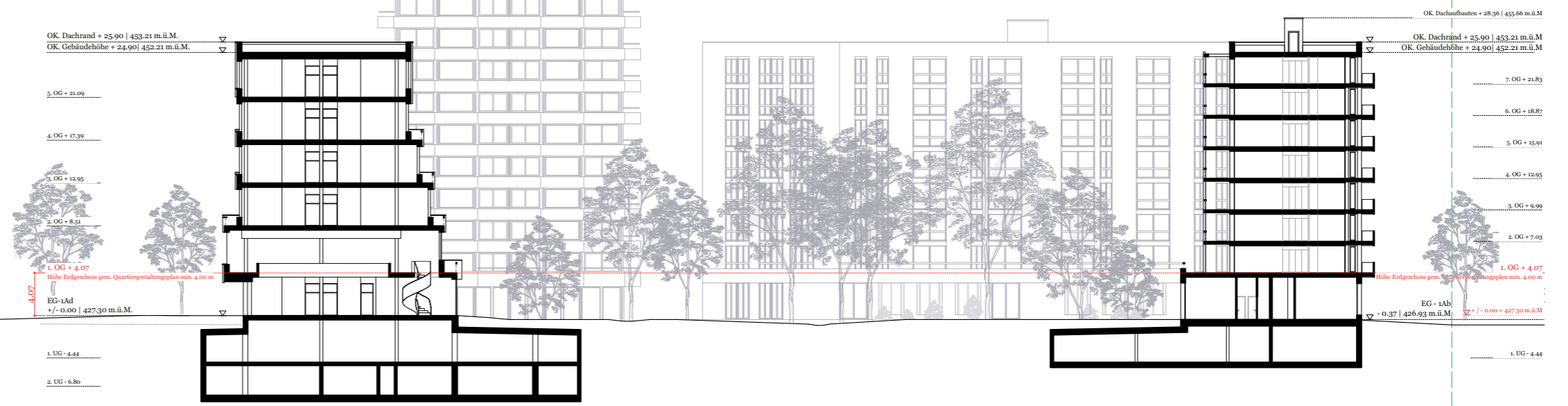
Geländebereich Behanungsplan

Geländebereich Behanungsplan

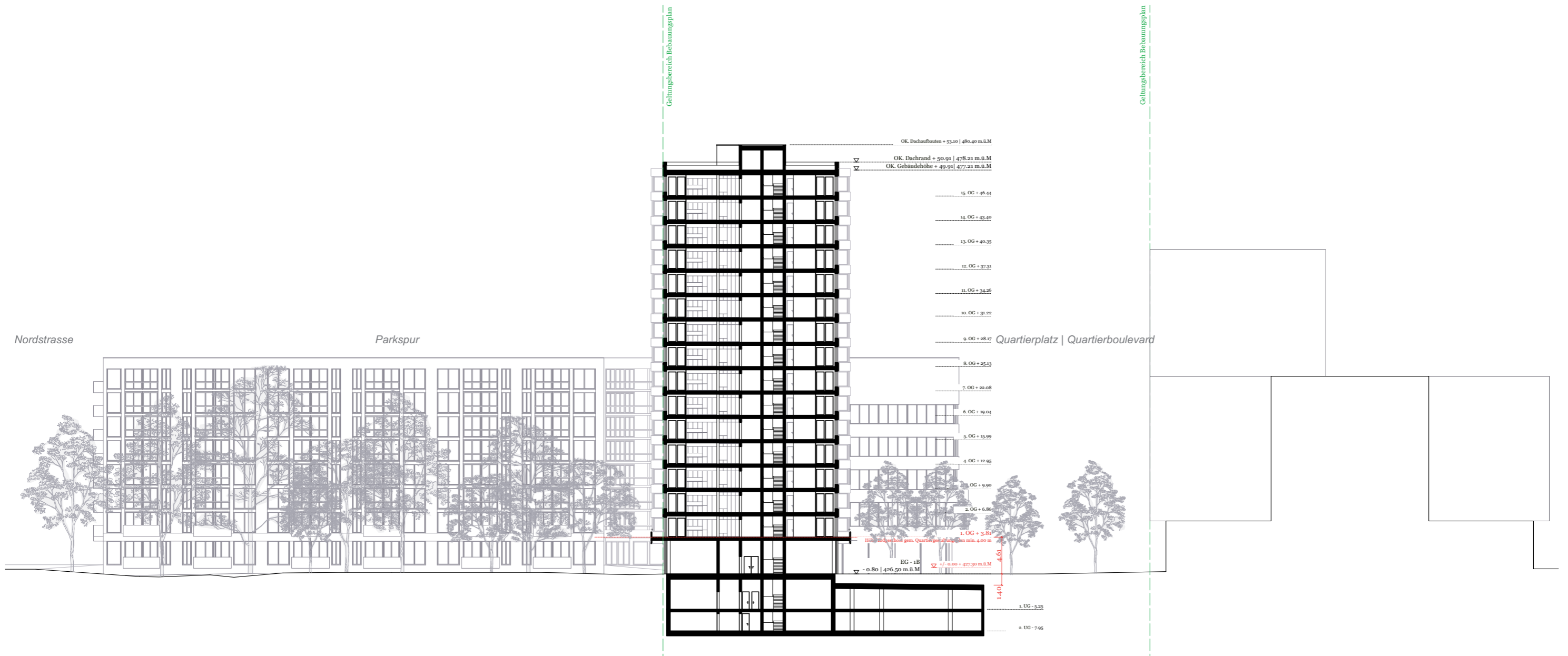
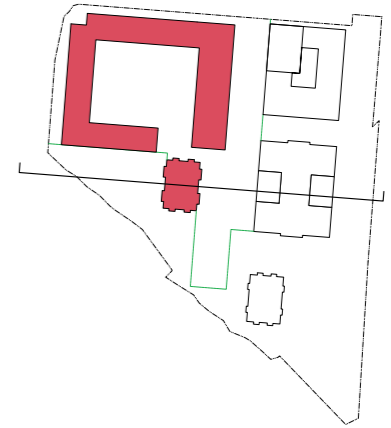
Quartierboulevard

Wohnhof

Nordstrasse



Querschnitt Ost-West 1:500



Querschnitt Hochhaus 1:500

Belebtes Erdgeschoss

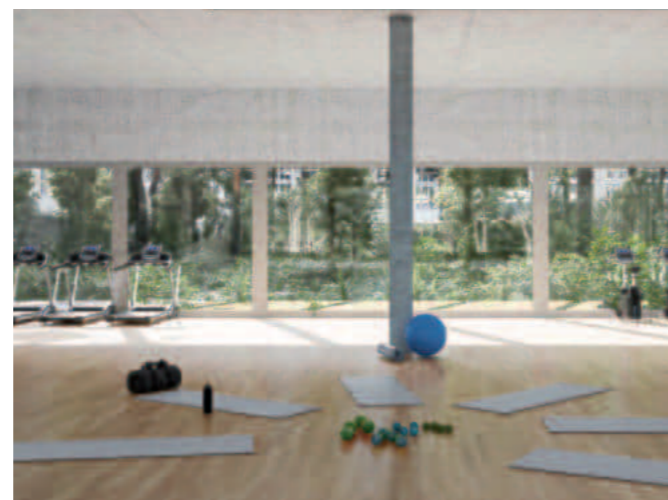
Unterfeld Süd

Neben einem attraktiven Freiraum sind die Erdgeschosse der verschiedenen Bauten das zentrale Element der Arealvision. 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 Baufeld 3 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.

Baufelder 1A & 1B

Die Erdgeschossnutzungsanordnung im Bereich der Baufelder 1A und 1B ist auf die übergeordnete Arealorganisation und die situativen und kontextuellen Gegebenheiten abgestimmt. Das Hofgebäude des Baufeldes 1A ist an der Nord-, 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, sodass in Kombination mit dem Gewerbe ein interessantes Angebot von Hallen- bzw. Atelierwohnungen 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 südöstlichen Bereich erschlossen wird.



Erdgeschoss Gewerbegebäude mit Bezug zum Hof

Schema

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



Schema Erdgeschoss-Nutzungen Baufelder 1A und 1B

Nachhaltiges Bauen

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

Die beiden Gebäude und Teilprojekte der Baufelder 1A und 1B sind so konzipiert, dass sie Antworten auf die vielschichtigen Fragen zur Nachhaltigkeit geben können. Die ökologische Nachhaltigkeit wird grundsätzlich grösstenteils durch Normen, Gesetze und Zertifikate gewährleistet. Deshalb, aber auch über die gegebenen Anforderungen hinaus, arbeiten wir daran, die Tragstruktur und Konstruktion so auszulegen, dass mit kleinen Spannweiten der Materialaufwand reduziert werden kann.

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

Entwurf wurden neben Städtebau und Architektur die vier Indikatoren Tageslicht, Treibhausgase, Erstellung und Treibhausgase Betrieb sowie Versickerung und Retention früh als entscheidende Einflussfaktoren identifiziert und optimiert. Grosszügig verglaste Aussenfassaden mit einem auf die Nutzung abgestimmten Fensteranteil gewährleisten eine angemessene natürliche Belichtung. Der Lichteinfall wird durch hoch liegende Fenster ohne Stürze begünstigt. Treibhausgase, Erstellung und Betrieb: Dank der effizienten Gebäudehüllzahl, einer angedachten Holzkonstruktion, einem angemessenen Fensteranteil und leichten Baustoffen werden die Zielwerte sowie die Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt 2040) klar unterboten. Weiter wird Wert gelegt auf eine kurze Bauzeit z. B. durch einen hohen Anteil des Holzelementbaus und eine geradlinige Lastabtragung. Mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus kann ein wartungsarmer Unterhalt gewährleistet werden. Das Haustechnikkonzept, die CO₂-arme Fernwärme- und Kälteversorgung (Circulago) sowie die Eigensolarstromproduktion unterstützen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Ein konsequent ausen liegender sommerlicher Wärmeschutz (auch beim Hochhaus) trägt weiter zur Zielerreichung bei.

Fassade

Vielfalt in der Einheit - Die Fassade als äusserste Haut der Gebäude 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, damit die im Quartiergestaltungsplan angestrebte Bebauungsstruktur lesbar und gestärkt wird.

Die 2. Etappe Baar Süd sieht ein Hof- und ein Hochhaus vor, deren Fassaden gerade aufgrund ihrer spezifischen Gebäudetypologien und Bauweisen, unabhängig voneinander entwickelt werden können bzw. müssen.

Die Vielfalt innerhalb der Einheit bezieht sich auf die Ausarbeitung der beiden Häuser 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 entsprechende 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.

Die Aussenwände sind bei allen Gebäudeteilen nicht tragend vorgesehen und können sowohl in Massiv- wie auch Holzbauweise ausgeführt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im Sinne des ressourcenschonenden Bauens bei beiden Gebäuden ein leichtes, vorgehängtes und hinterlüftetes Material, als schützende äusserste Verkleidung ausgeführt wird. Bei der Bestimmung des Materials und deren konstruktiven Einarbeitung in die Fassadengliederung, spielt eine hohe Wertig-

keit, die Langlebigkeit und Aspekte des Wartungsaufwandes eine zentrale Rolle. Mögliche Materialien sind beispielsweise Holz, Faserzement, Glas, Keramik oder Metall.

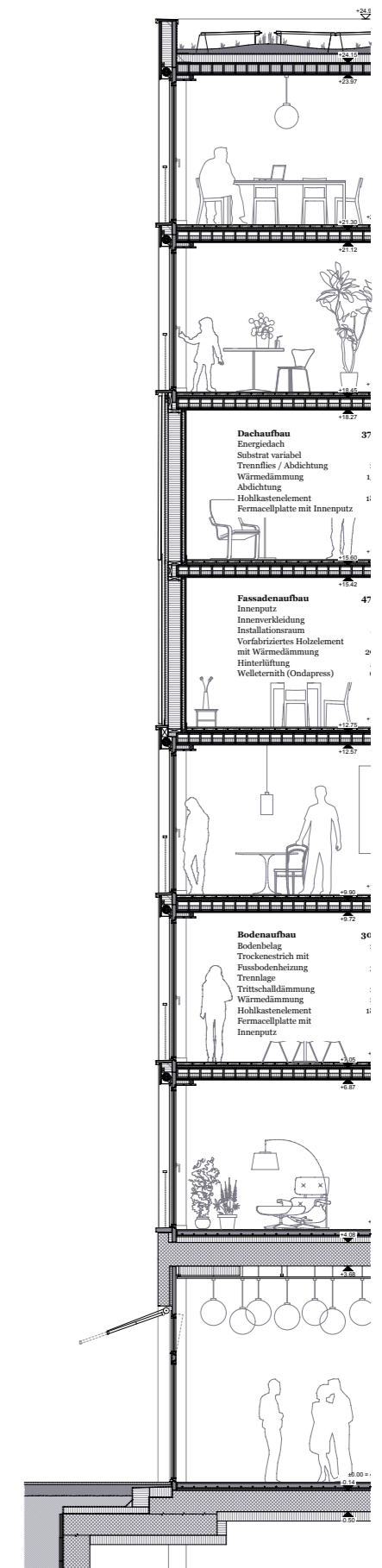
Das Hochhaus wird allseitig von einer Brüstungs- und Sturzthematik geprägt, die sowohl bodentiefe wie auch Fenster auf Sitzhöhe vorsieht. Die Befensterung richtet sich nach der dahinterliegenden Nutzung und soll grundsätzlich so eingesetzt werden, dass das Gefühl «Leben im Hochhaus» verstärkt wird.

Das Hofhaus beschäftigt sich übergeordnet mit dem Thema «Aussen und Innen». Die einzelnen Gebäudeflügel unterscheiden sich in Grundriss und Fassadenstruktur aufgrund ihrer spezifischen Programmzuordnung und dem situationsbedingten Reagieren auf den jeweiligen Kontext.

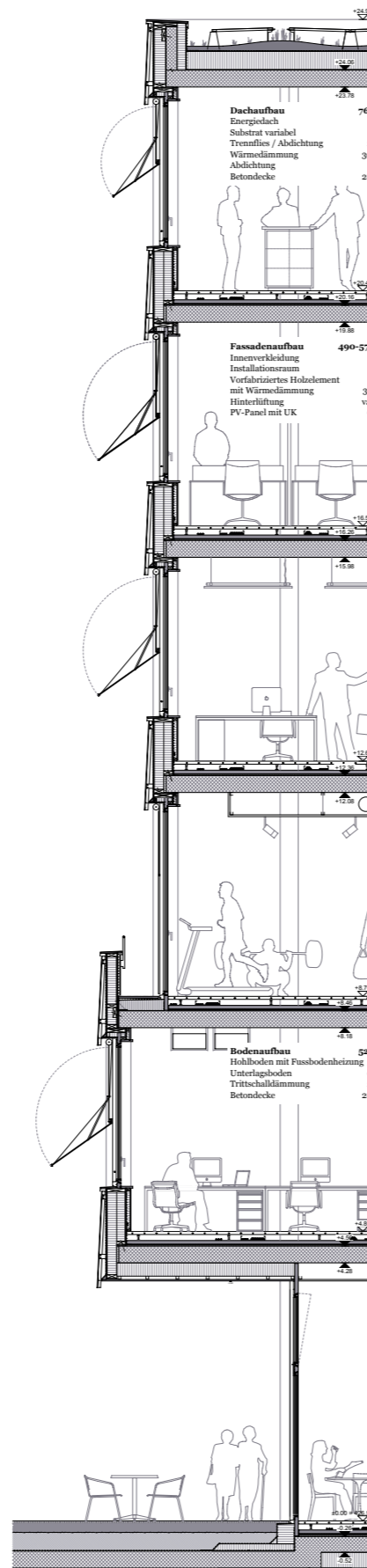
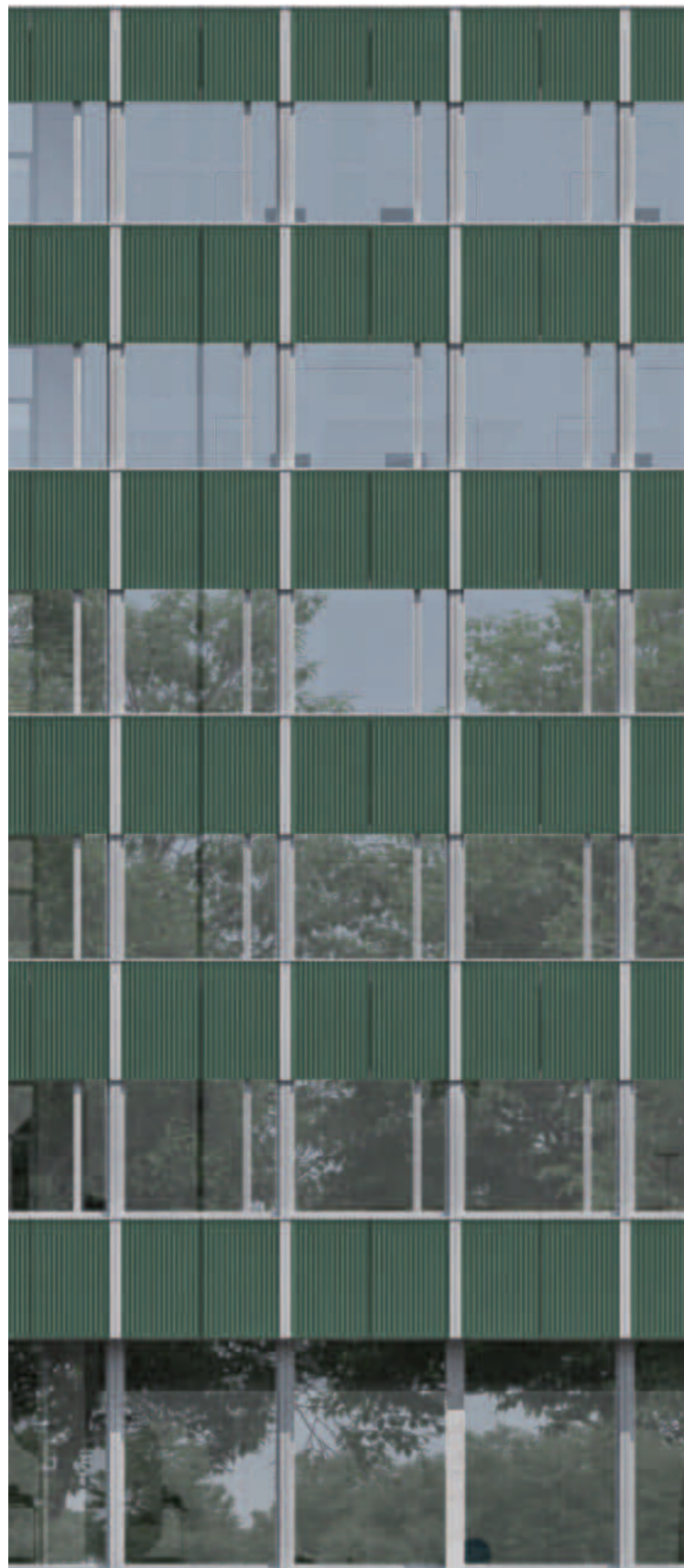
Hofseitig hingegen teilen sie sich den grossen und durchgrünten Hofraum. Diese Ausgangslage, das Teilhaben am Gleichen und die damit verbundene direkte Nachbarschaft, stützt die Idee, die vier Fassaden zum Hof thematisch gleichartig zu behandeln. Bodentiefe, vertikal gegliederte Fenster lassen das Betreten von Balkonen und Lauben zu und prägen das Bild der Hoffassade. Analog der Vorgehensweise beim Hochhaus, werden die Fassaden mit einem dominierenden Material ausgeführt, was zusätzlich unterstützen soll, dass das Hofhaus als Einheit verstanden wird.



Ansicht | Konstruktionsschnitt, Siegerprojekt Wettbewerb

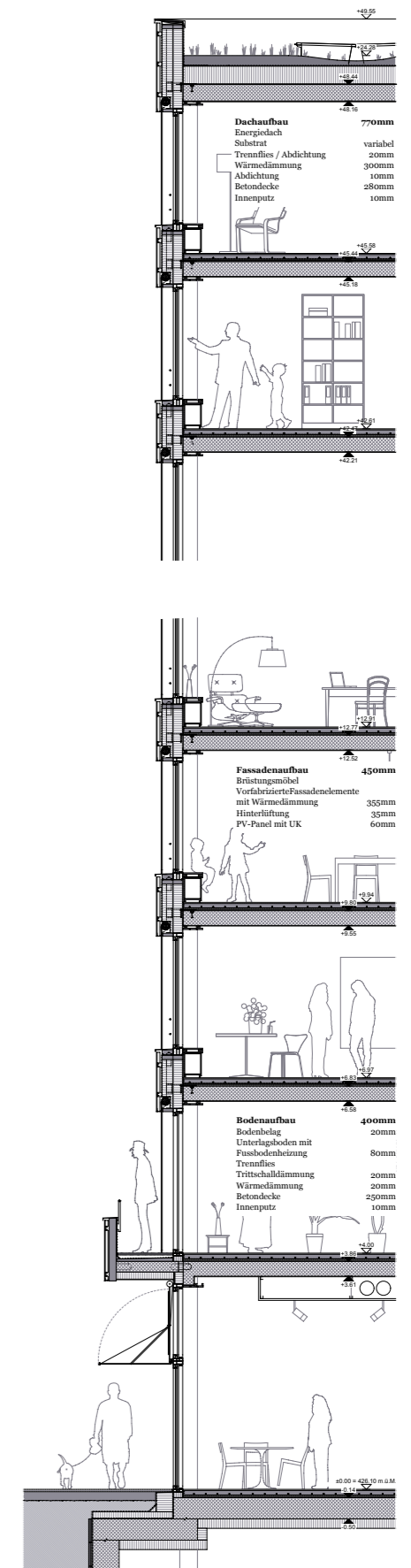


Baufeld 1Ad



Ansicht | Konstruktionsschnitt, Siegerprojekt Wettbewerb

Baufeld 1B



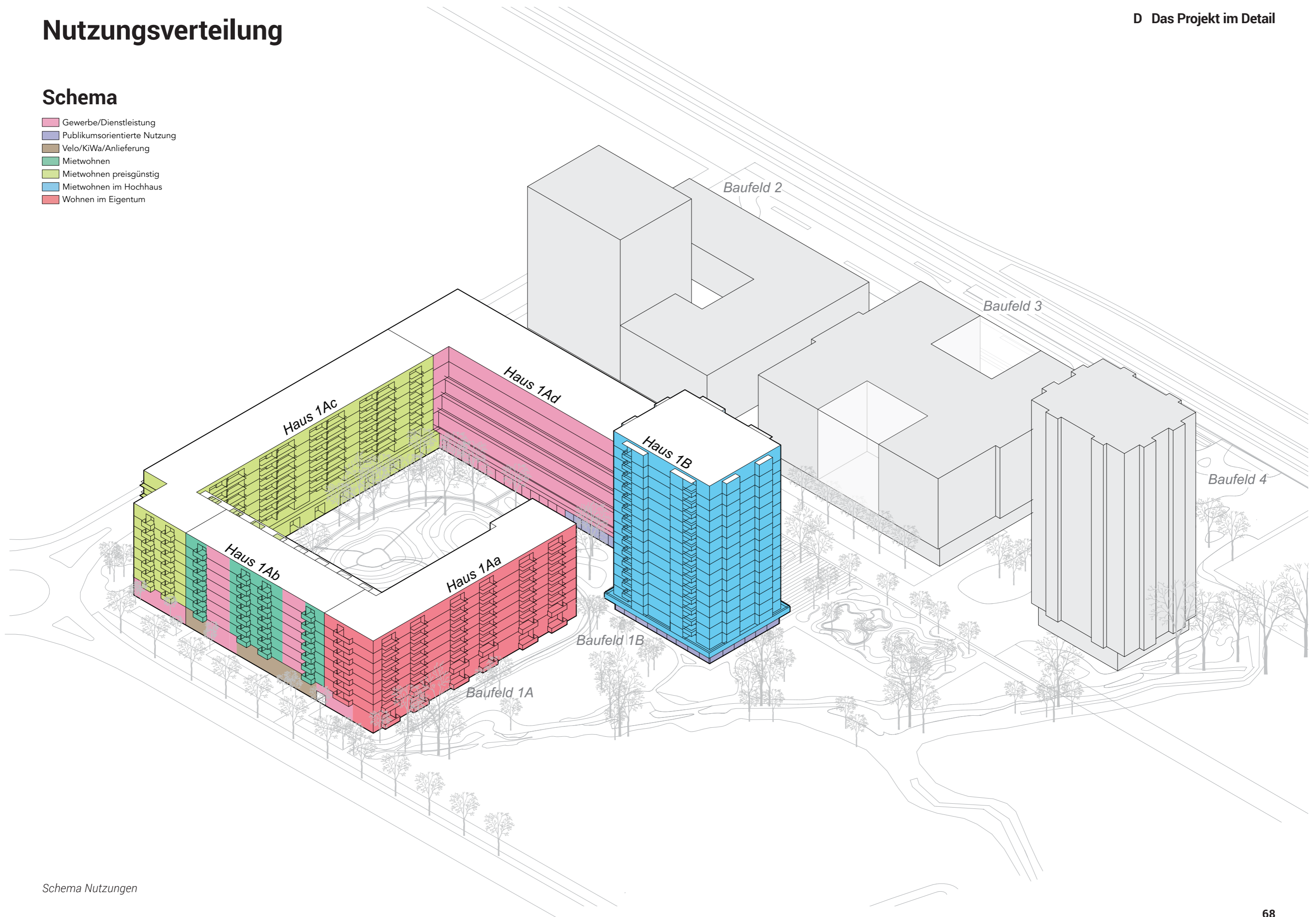
Ansicht | Konstruktionsschnitt, Siegerprojekt Wettbewerb

D

Das Projekt im Detail

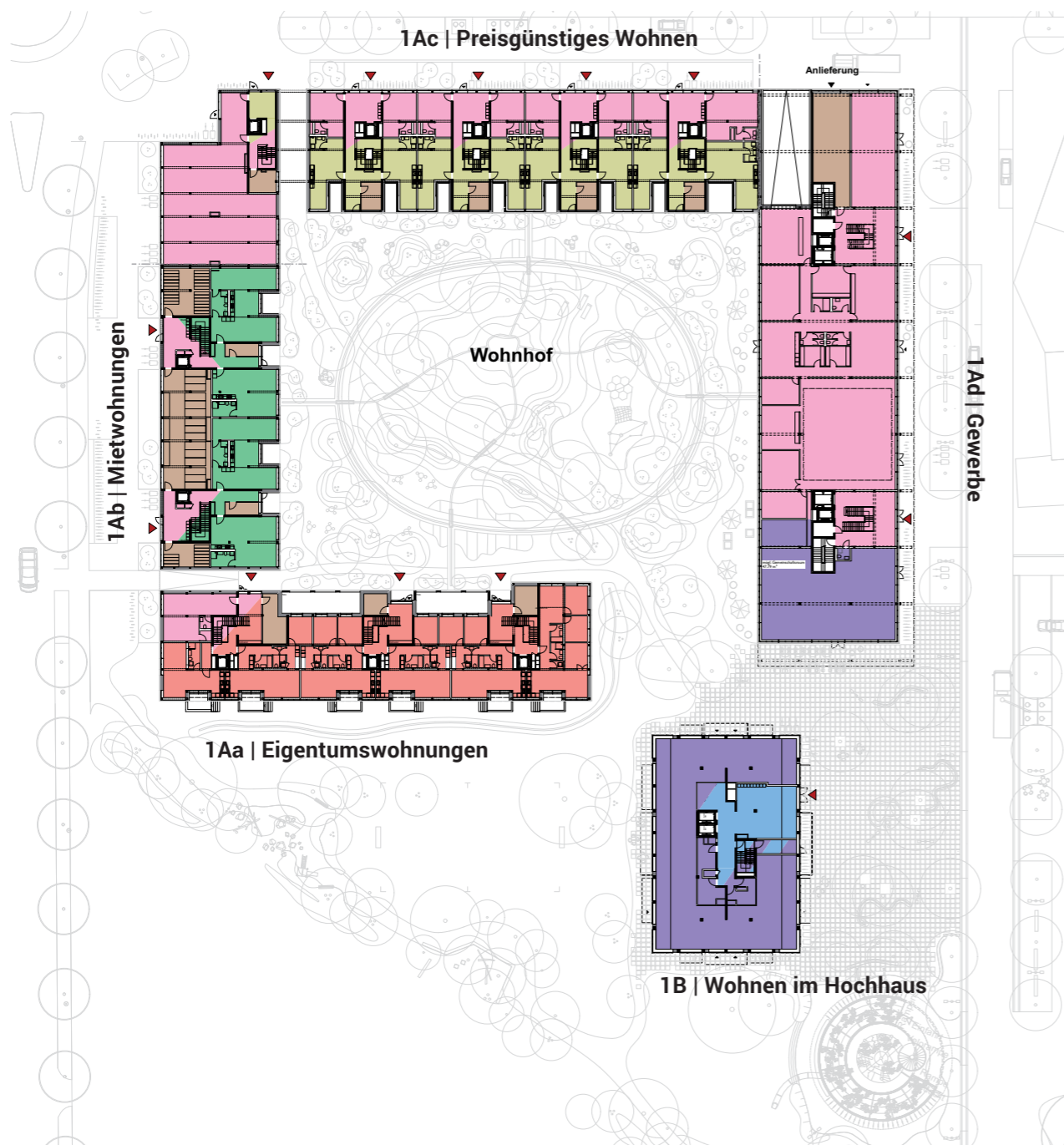
Schema

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



Schema

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



Erdgeschoss Baufelder 1A & 1B

Grundrisstypologie Wohnen

Preisgünstiges Wohnen Baufeld 1Ac

Prägend für diesen Teil der Überbauung sind die Lage entlang der Stockerstrasse und die Nord-Süd-Orientierung des Gebäudevolumens. Gewerberäume hin zur nördlich des Areals verlaufenden Stockerstrasse, eine mögliche Kindertagesstätte und hofseitig angeordnete, unkonventionelle Hallenwohnungen beleben das Erdgeschoss. Die Grundrisse der Wohnungen in den 7 Obergeschossen sind als Zweispänner organisiert. Einzig das westlichste Treppenhaus erschliesst pro Stockwerk vier Wohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen via Eingangsbereich im Erdgeschoss über einen direkten Zugang in den Wohnhof. Gleichzeitig gewährleistet die Organisation der Gebäudestruktur mit vier Zwei- und einem Vierspänner eine entscheidende Qualität des Projekts: Der Wohn- sowie Essbereich und die Küche können dadurch in allen Wohnungen nach Süden orientiert werden.

Die einzelnen Wohneinheiten sind kompakt organisiert und klar in einen Schlaf- sowie Wohnbereich gegliedert. Die Grundrisse und Tragstruktur des Gebäudes sind so konzipiert, dass sie einen wesentlichen Beitrag zu tiefen Baukosten und damit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum leisten. Die geforderten minimalen Wohnflächen gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons Zug werden eingehalten, die Spannweiten der Decken sind möglichst gering und die Grundrisse so organisiert, dass sich eine hohe Anzahl repetitiver Bauteile ergibt – beispielsweise Wände, Küchen oder auch Nasszellen. Analog zum Konzept auf den Baufeldern 1A, a&b sind alle Stockwerke vom ersten bis siebten Obergeschoss identisch aufgebaut. Dies erlaubt eine durchgehende vertikale Lastabtragung und Führung der Schächte.

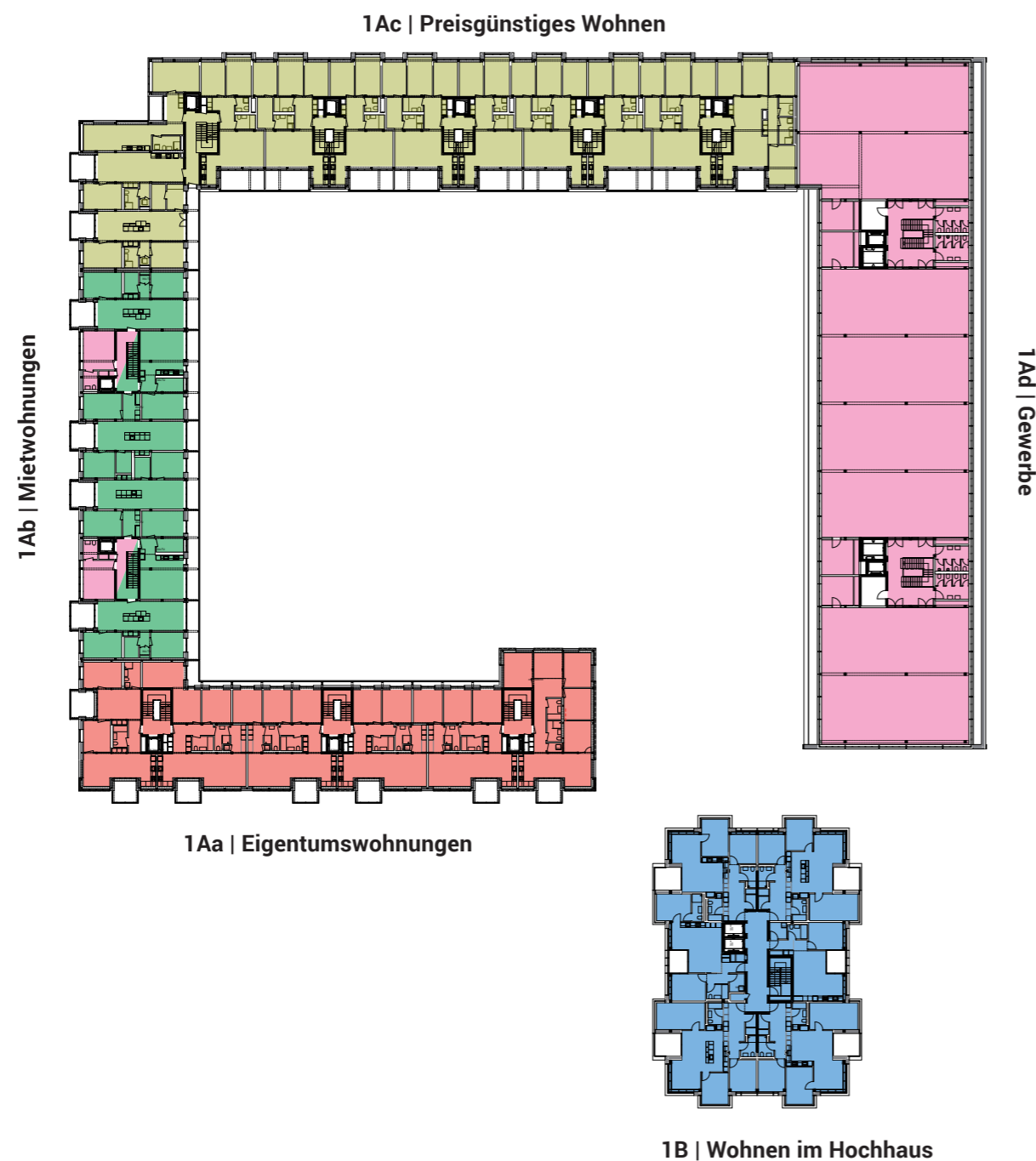
Mietwohnungen Baufeld 1Ab

Die Mietwohnungen auf dem Baufeld 1Ab sind entlang der Nordstrasse angeordnet. Mit Ausnahme der zur Strasse orientierten Bereiche sind hofseitig bis ins Erdgeschoss Wohnnutzungen vorgesehen. Via Eingangsbereich haben alle Wohneinheiten direkten Zugang zum Wohnhof. Die zwei Treppenkerne sind als Dreispänner zzgl. Erschliessung Gewerberaum organisiert. Pro Treppenhaus findet sich auf den einzelnen Geschossen ein zumietbarer Gewerbe- oder Büroraum mit eigener Nasszelle. Aufgrund der lärmexponierten Lage werden die Wohnungen entlang der Nordstrasse über Loggien natürlich belüftet. So können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Um den Schall möglichst stark zu reduzieren, sind die Fenster der Zimmer möglichst weit hinten in der Loggia angeordnet. Die Wohn- und Essbereiche der Wohnungen erstrecken sich durchgängig von der Strasse bis zum Hof und können dadurch zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes gelüftet werden. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Anzahl Zimmer entlang der Nordstrasse möglichst klein ist und jede Wohnung mindestens über ein zum ruhigen Hof orientiertes Schlafzimmer verfügt. Gleiches gilt für die privaten Aussenräume: Zusätzlich zu den nach Westen ausgerichteten Loggien gehört zu jeder Wohnung auch ein Aussenraum zum ruhigen Hofraum hin. Aufgrund der Gebäudetiefe sind die Nasszellen in der Gebäudemitte positioniert.

Die Anordnung von möglichst vielen dem Wohnen dienenden Räumen in Kombination mit den Büronutzungen wird die Fassade zur Nordstrasse hin belebt und steht mit dieser im Dialog. Alle Geschosse ab dem 1. Obergeschoss sind identisch organisiert, was eine konsequente vertikale Abtragung der Lasten und Führung der Schächte erlaubt.

Schema

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



Eigentumswohnungen Baufeld 1Aa

Die Eigentumswohnungen im Gebäudeteil 1Aa sind nur geringfügig und dies auch nur im Bereich der Ecksituation Nordstrasse von der Lärmproblematik betroffen. Sie sind so gegliedert, dass der grosszügige Wohn-, Koch- und Essbereich nach Süden und die Schlafräume zum Hof hin orientiert sind. Dadurch besitzen praktisch alle Wohnungen, die um den Hof angeordnet sind, einen Bereich des Wohnens, der einen Bezug zum grünen Hof hat. Dies schafft nachbarschaftliche Beziehungen zu den anderen Bewohnern des Gebäudes. Alle Geschosse ab dem 1. Obergeschoss sind identisch organisiert, was eine konsequente vertikale Abtragung der Lasten und Führung der Schächte erlaubt.

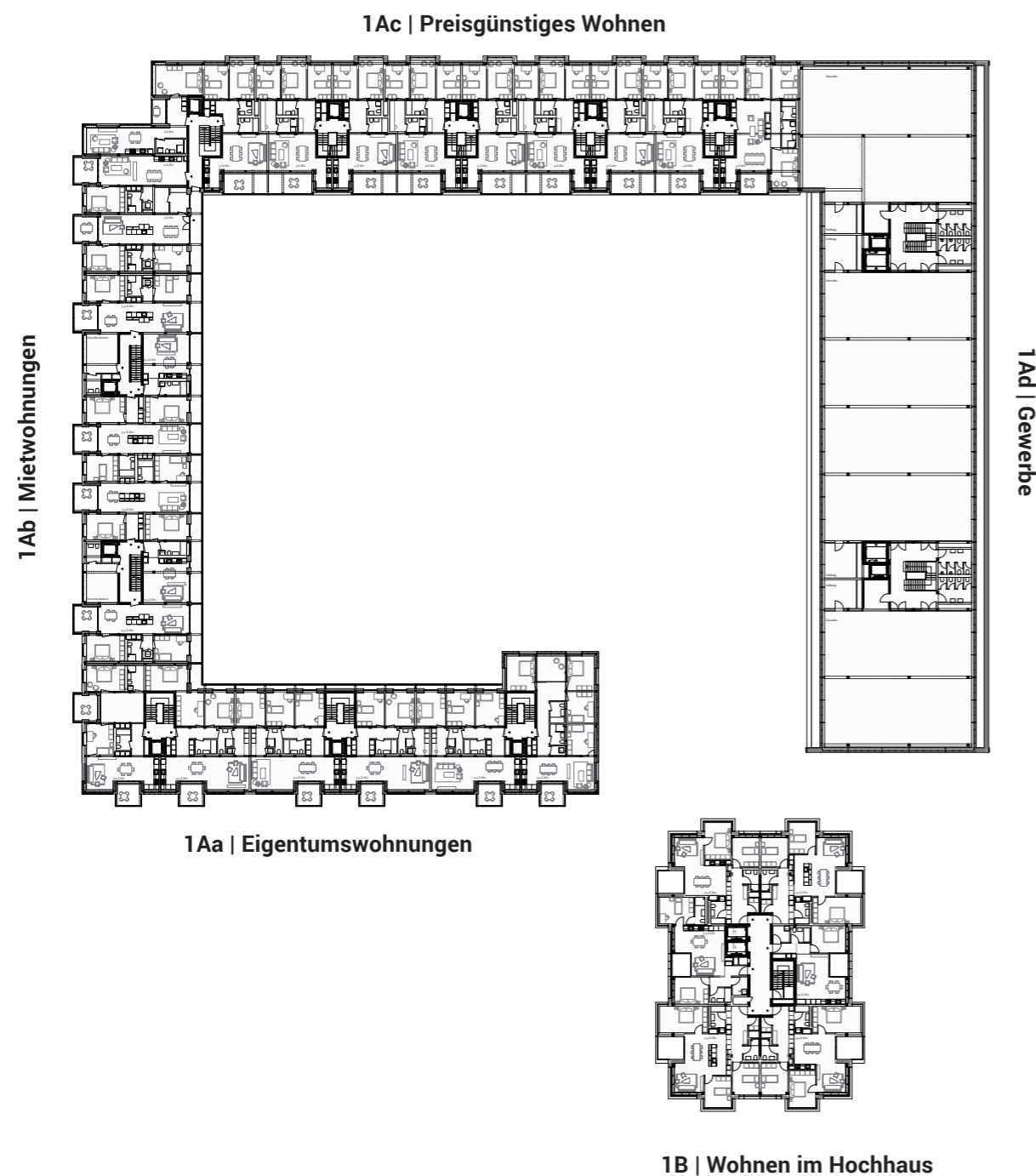
Wohnen im Hochhaus 1B

Das Hochhaus nimmt den im Bebauungsplan festgelegten bebaubaren Bereich maximal in Anspruch und ist als Mehrspanner konzipiert. Pro Geschoss werden über einen kompakten, funktionalen und statisch aufs Minimum reduzierten Kern zwischen sechs und acht Wohnungen erschlossen. Diese Lösung bildet einen optimalen Kompromiss zwischen den statischen, brandschutztechnischen und wirtschaftlichen Anforderungen eines Hochhauses. Im Bereich des Kerns sind die Steigzonen für die Haustechnik, Installationen wie das Sicherheitstreppehaus, die Rauchschutzdruckanlage und der Feuerwehraufzug integriert. Die Tragstruktur des Hochhauses besteht aus Geschossdecken in Ortbeton, die vertikalen Lasten werden über hochfeste, vorgefertigte Stützen abgetragen. Das Gebäude ist so konzipiert, dass eine ökonomische Lösung für die Tragstruktur realisiert werden kann. Möglich wird dies durch einen Geschossgrundriss, mit dem das gesamte Wohnungsprogramm umgesetzt

werden kann. Durch dieses Grundrisskonzept können 13 der 15 Stockwerke mit Wohnungen identisch ausgeführt und Geschosse einfach übereinandergestapelt werden. Dies ermöglicht nicht nur eine einfache statische Lösung, sondern durch die übereinander liegenden Nasszellen sowie Küchen auch eine einfache Führung der haustechnischen Leitungen. Die einzelnen Wohneinheiten sind klar gegliedert sowie kompakt und effizient organisiert. Dazu trägt eine möglichst kleine Erschliessungsfläche bei, die ohne Korridore auskommt. Jede Wohnung verfügt über einen Entrée-Bereich mit Garderobe und Einbauschränken. Badezimmer und Schlafräume sind vom zentralen Wohn- und Essbereich getrennt angeordnet. Geschickt platzierte Türen ermöglichen es aber, Raumverbindungen zwischen den Schlafzimmern und dem Wohn- sowie Essbereich zu schaffen. Die Grundrisse sind so organisiert, dass die Wohnungen individuell sowie flexibel genutzt und auf vielfältige Weise möbliert werden können. Ein Grossteil der Wohneinheiten ist über Eck angeordnet und profitiert so von Ausblicken in verschiedene Himmelsrichtungen. Erkerartige, verglaste Ausbuchtungen schaffen bei den Zimmern zusätzliche Blickachsen nach draussen. Gleichzeitig gliedern sie die Fassade vertikal. Diese ist über das ganze Gebäude gleich strukturiert und differenziert nicht zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen der dahinter liegenden Wohnungen. Dadurch erhält die Hülle des Hochhauses einen wiederkehrenden Rhythmus, der ihm einen eigenständigen Charakter verleiht.

Das Gewerbehaus

Das Gewerbe- und Bürohaus auf dem Baufeld 1Ad ist als Gebäude mit hoher Wandelbarkeit konzipiert. Sowohl die Flächengrössen als auch die Art der



Nutzung und die räumliche Ausgestaltung können auf verschiedenste Art an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Dadurch eignet sich das Gebäude optimal für ein breites Spektrum an Nutzungen. Klassische Dienstleistungsbetriebe lassen sich ebenso unterbringen wie Labors, Arztpraxen, eine Klinik oder sogar ein ambulantes Operationszentrum. Die unterschiedlichen Ansprüche der Mieterschaft können dank der Adaptierbarkeit einfach und in verschiedenen Ausbaustandards realisiert werden – von einfach bis gehoben ist alles machbar. Das Nutzungskonzept des Gewerbehauses zeigt sich am einfachsten im Querschnitt. Hier greifen das umgebende Quartier, das Gebäude, die Erschließung und die Nutzung dynamisch ineinander. Ein überhohes und flexibel nutzbares Erdgeschoss schafft die Verbindung zum Quartier. Das Erdgeschoss bietet Platz für öffentliche und halböffentliche Nutzungen, die wichtig für das Quartierleben sind: Beispielsweise ein Laden für den täglichen Bedarf, ein Restaurant, ein Café, eine Bar, Konferenzräumlichkeiten oder Räume für Fitness- und Co-Working-Räume, die sowohl zum Boulevard als auch zum Hof hin orientiert sind.

Gebäudes können von Erschliessungskern zu Erschliessungskern verlaufende Korridore angeordnet werden. Das ermöglicht eine flexible und effiziente Unterteilung der Mietflächen in kleinere Einheiten. Das Gebäude eignet sich sowohl für Multi- als auch für Single-Tenant-Szenarien in beliebigen Kombinationen – entweder auf einem Stockwerk oder auch über mehrere Stockwerke hinweg. Die Gestaltung und Ausprägung des Gebäudes spannt einen Bogen zwischen der rohen und pragmatischen Bauweise eines Gewerbehauses und derjenigen eines modernen, zukunftsorientierten Dienstleistungsgebäudes, das ganz individuellen Ansprüchen genügen muss. Das zeigt sich auch in der Materialisierung; Hier trifft die eher rohe Primärstruktur aus Ortbeton auf die feinere Sekundärstruktur, wo Holz als organischer und erneuerbarer Baustoff eine zentrale Rolle spielt.

Auf das überhohe Erdgeschoss folgt die Arbeitswelt der Mieter. Die 5 Geschosse sind in einem Längsbau angeordnet und über zwei Treppenkerne erschlossen. Mit zunehmender Gebäudehöhe verringern sich aufgrund der abgetrepten Bauweise gegen den Hof hin die Geschosstiefen. Dadurch erhält jedes Stockwerk eine spezifische Qualität, die passende Flächen für Nutzungen verschiedenster Art bietet. Die Mietflächen in den Obergeschossen sind jeweils von zwei Seiten her erschlossen und können flexibel unterteilt werden. Durch die Riegeltypologie des

Anrechenbare Geschossfläche aGF

Baufeld 1Aa	VF	VF_G	Gewerbe	VF_W	Wohnen	Wohnen & Gewerbe
7. Obergeschoss					761	
6. Obergeschoss					761	
5. Obergeschoss					761	
4. Obergeschoss					761	
3. Obergeschoss					761	
2. Obergeschoss					761	
1. Obergeschoss					761	
Erdgeschoss	40		60		718	
Total	40	20	60	20	6'045	
Total			80		6'065	6'145

Baufeld 1Ab	VF	VF_G	Gewerbe	VF_W	Wohnen	Wohnen & Gewerbe
7. Obergeschoss	46		43		421	
6. Obergeschoss	46		43		421	
5. Obergeschoss	46		43		421	
4. Obergeschoss	46		43		421	
3. Obergeschoss	46		43		421	
2. Obergeschoss	46		43		421	
1. Obergeschoss	46		43		421	
Erdgeschoss	132		136		269	
Total	454	227	437	227	3'216	
Total aGF			664		3'443	4'107

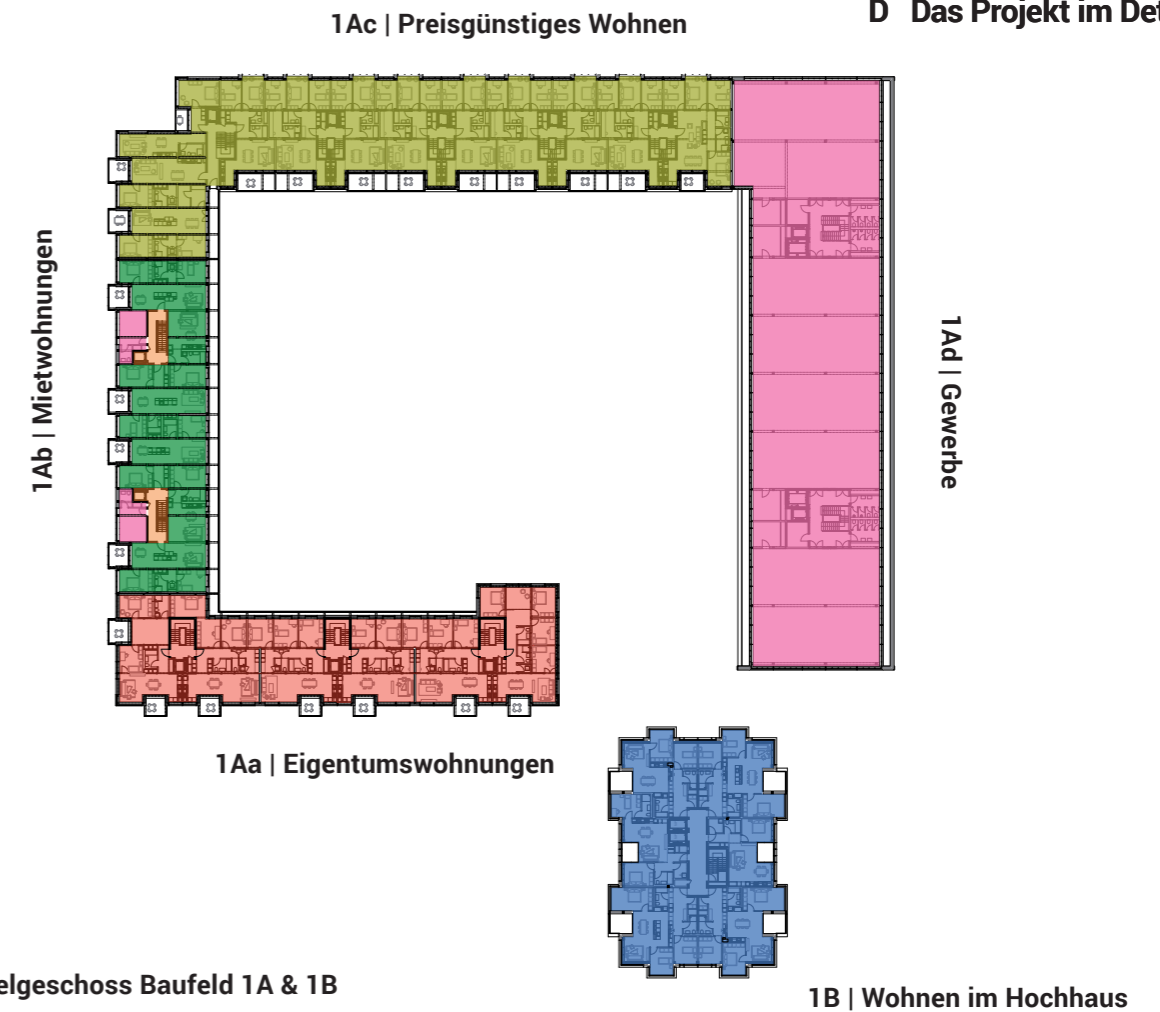
Baufeld 1Ac	VF	VF_G	Gewerbe	VF_W	Wohnen	Wohnen & Gewerbe
7. Obergeschoss					1'177	
6. Obergeschoss					1'177	
5. Obergeschoss					1'177	
4. Obergeschoss					1'177	
3. Obergeschoss					1'177	
2. Obergeschoss					1'177	
1. Obergeschoss					1'177	
Erdgeschoss	230		483		426	
Total	230	115	483	115	8'665	
Total aGF			598		8'780	9'378

Baufeld 1Ad	VF	VF_G	Gewerbe	VF_W	Wohnen	Wohnen & Gewerbe
5. Obergeschoss			1'347			
4. Obergeschoss			1'347			
3. Obergeschoss			1'418			
2. Obergeschoss			1'489			
1. Obergeschoss			1'426			
Erdgeschoss			1'183			
Total aGF			8'210			8'210

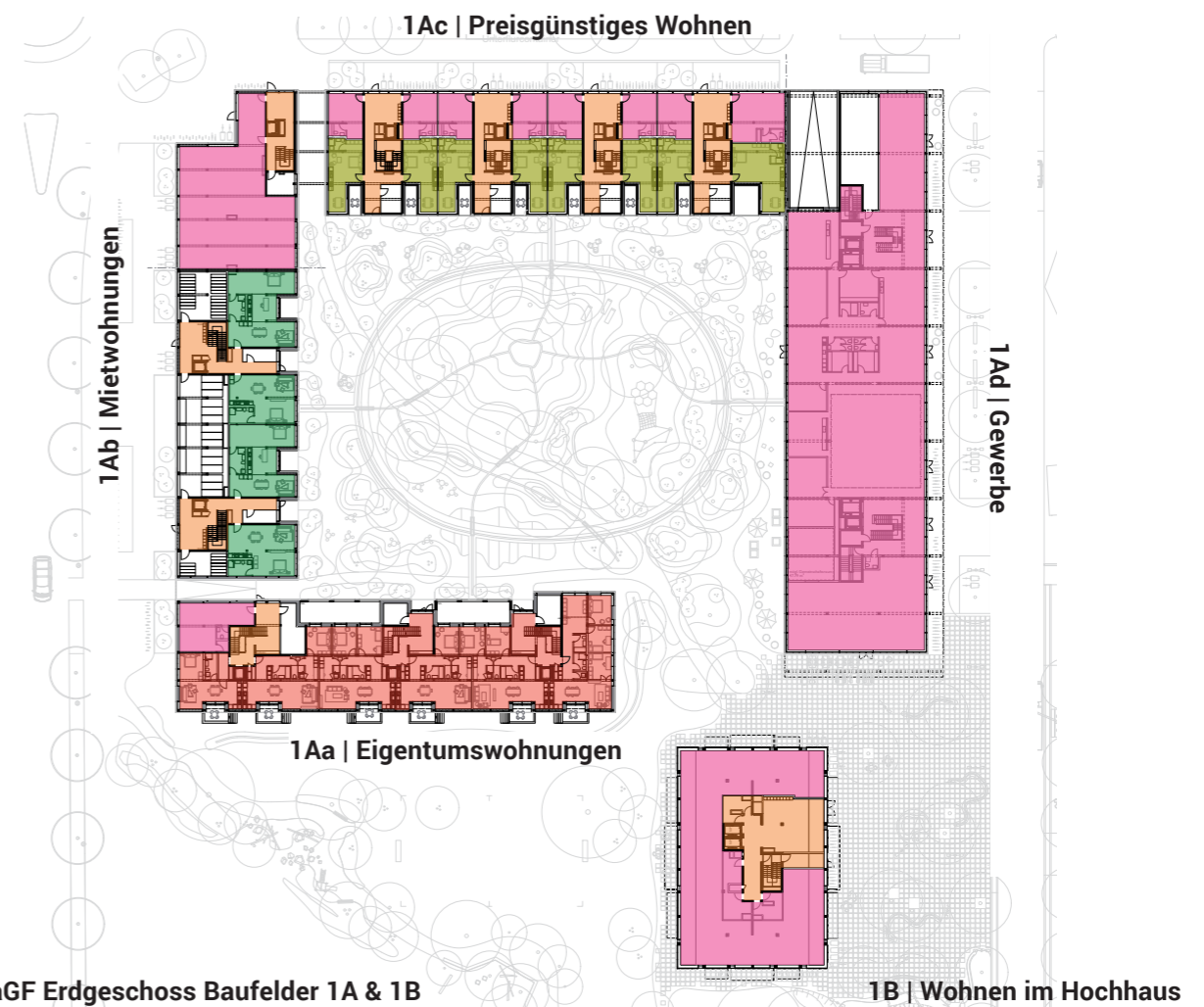
Baufeld 1B	VF	VF_G	Gewerbe	VF_W	Wohnen	Wohnen & Gewerbe
15. Obergeschoss					658	
14. Obergeschoss					658	
13. Obergeschoss					658	
12. Obergeschoss					658	
11. Obergeschoss					658	
10. Obergeschoss					658	
9. Obergeschoss					658	
8. Obergeschoss					658	
7. Obergeschoss					658	
6. Obergeschoss					658	
5. Obergeschoss					658	
4. Obergeschoss					658	
3. Obergeschoss					658	
2. Obergeschoss					658	
1. Obergeschoss					658	
Erdgeschoss	122		462		658	
Total	122	61	462	61	9'870	
Total aGF			523		9'931	10'454
Total aGF 1A & 1B			10'075		28'219	38'294

Schema

- Mietwohnen preisgünstig
- Mietwohnen
- Wohnen im Eigentum
- Mietwohnen im Hochhaus
- Gewerbe/Dienstleistung
- Erschließungsfläche für Gewerbe, 50% anrechenbar



aGF Regelgeschoss Baufeld 1A & 1B



aGF Erdgeschoss Baufelder 1A & 1B

Wohnungsspiegel

1Aa

Geschoss	1.5 (52)	2.5 (75-76)	3.5 (87-95)	4.5 (103-125)	5.5 (140)	
7			2	3	1	
6			2	3	1	
5			2	3	1	
4			2	3	1	
3			2	3	1	
2			2	3	1	
1			2	3	1	
EG	1	2	2	1		
Total	1	2	16	22	7	48
%	2	4	33	46	15	100

1Ab

Geschoss	2.5 (48-51)	3.5 (71-74)	
7	2	4	
6	2	4	
5	2	4	
4	2	4	
3	2	4	
2	2	4	
1	2	4	
EG	2	2	
Total	16	30	46
%	35	65	100

1Ac

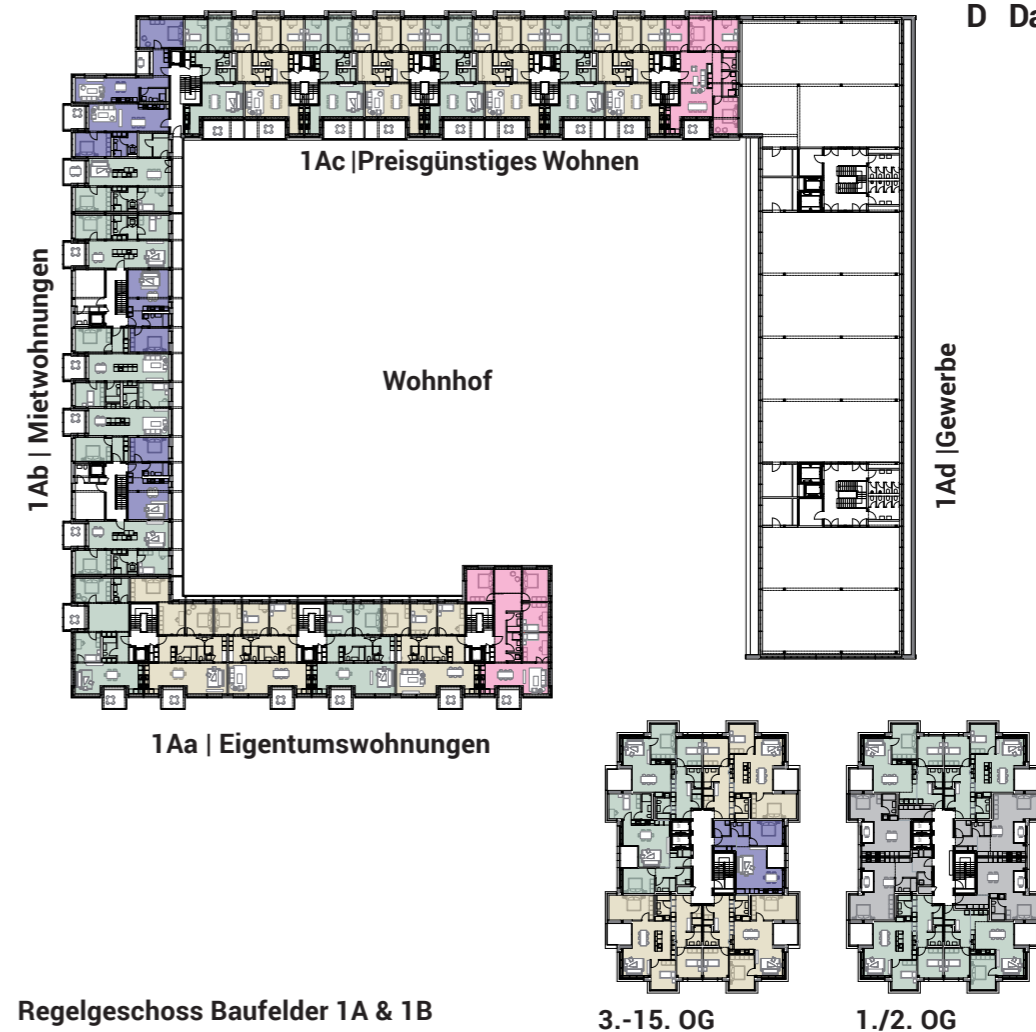
Geschoss	1 (53-55)	2.5 (53-55)	3 (71-80)	4 (92-94)	5 (116)	
7		2	5	4	1	
6		2	5	4	1	
5		2	5	4	1	
4		2	5	4	1	
3		2	5	4	1	
2		2	5	4	1	
1		2	5	4	1	
EG	8					
Total	8	14	35	28	7	92
%	9	15	38	30	8	100

1B

Geschoss	1.5 (49-54)	2.5 (60-61)	3.5 (78-87)	4.5 (107)	
15		1	2	3	
14		1	2	3	
13		1	2	3	
12		1	2	3	
11		1	2	3	
10		1	2	3	
9		1	2	3	
8		1	2	3	
7		1	2	3	
6		1	2	3	
5		1	2	3	
4		1	2	3	
3		1	2	3	
2	4		4		
1	4		4		
EG					
Total	8	13	34	39	94
%	9	14	36	41	100

Schema

- 1 - 1.5 Zimmer Wohnung
- 2 - 2.5 Zimmer Wohnung
- 3 - 3.5 Zimmer Wohnung
- 4 - 4.5 Zimmer Wohnung
- 5 - 5.5 Zimmer Wohnung

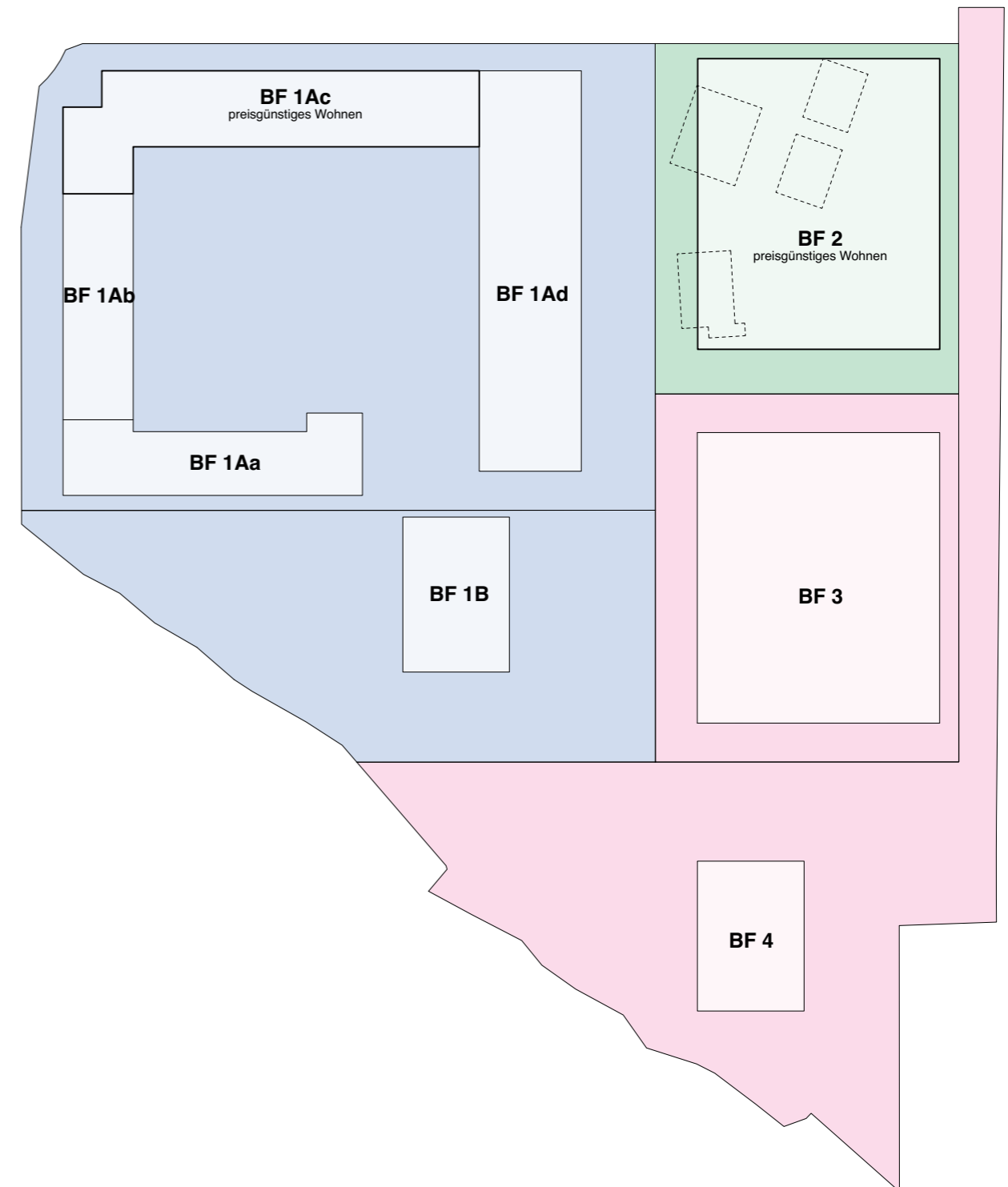


Nachweis aGF Wohnen

		Anteil	Anteil	Wohnnutzung	Wohnnutzung
		preisgünst. Wohnen	preisgünst. Wohnen	gesamt	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



Piktogramm Gesamtareal, ohne Masstab

Veloabstellplätze nach VSS-Norm 40 065

Unterfeld Süd		Baufeld 1Aa				Örtliche Verhältnisse		Art der Veloabstellplätze		Veloabstellplätze	
Nutzung	Zimmer / GF	Richtwert		P	%	PF	Aufteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen		Kurzzeit	Langzeit	
		Richtwert	1 / m2, Zimmer				kurz %	lang %			
Wohnen											
Bew. / Besucher	200	1 AP / Zimmer	1	200	100%	200	30%	70%	60	140	
Subtotal				200		200			60	140	
Dienstleistung nk											
Personal	58	1 AP / 100 m2	100	1	100%	1	30%	70%	0	0	
Besucher K		0.25 AP / 100 m2	400	0	100%	0	100%	0%	0	0	
Subtotal				1		1			0	0	
Dienstleistung K											
Personal	0	1 AP / 100 m2	100	0	100%	0	30%	70%	0	0	
Besucher K		1.5 AP / 100 m2	67	0	100%	0	100%	0%	0	0	
Subtotal				0		0			0	0	
TOTAL				201		201			60	140	

(nk: nicht kundenintensiv, K: kundenintensiv)

Unterfeld Süd		Baufeld 1Ab				Örtliche Verhältnisse		Art der Veloabstellplätze		Veloabstellplätze	
Nutzung	Zimmer / GF	Richtwert		P	%	PF	Aufteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen		Kurzzeit	Langzeit	
		Richtwert	1 / m2, Zimmer				kurz %	lang %			
Wohnen											
Bew. / Besucher	145	1 AP / Zimmer	1	145	100%	145	30%	70%	44	102	
Subtotal				145		145			44	102	
Dienstleistung nk											
Personal	188	1 AP / 100 m2	100	2	100%	2	30%	70%	1	1	
Besucher K		0.25 AP / 100 m2	400	0	100%	0	100%	0%	0	0	
Subtotal				2		2			1	1	
Dienstleistung K											
Personal	188	1 AP / 100 m2	100	2	100%	2	30%	70%	1	1	
Besucher K		1.5 AP / 100 m2	67	3	100%	3	100%	0%	3	0	
Subtotal				5		5			3	1	
TOTAL				152		152			48	104	

(nk: nicht kundenintensiv, K: kundenintensiv)

Unterfeld Süd		Baufeld 1Ac				Örtliche Verhältnisse		Art der Veloabstellplätze		Veloabstellplätze	
Nutzung	Zimmer / GF	Richtwert		P	%	PF	Aufteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen		Kurzzeit	Langzeit	
		Richtwert	1 / m2, Zimmer				kurz %	lang %			
Wohnen											
Bew. / Besucher	334	1 AP / Zimmer	1	334	100%	334	30%	70%	100	234	
Subtotal				334		334			100	234	
Dienstleistung nk											
Personal	299	1 AP / 100 m2	100	3	100%	3	30%	70%	1	2	
Besucher K		0.25 AP / 100 m2	400	1	100%	1	100%	0%	1	0	
Subtotal				4		4			2	2	
Dienstleistung K											
Personal	299	1 AP / 100 m2	100	3	100%	3	30%	70%	1	2	
Besucher K		1.5 AP / 100 m2	67	4	100%	4	100%	0%	4	0	
Subtotal				7		7			5	2	
TOTAL				345		345			107	238	

(nk: nicht kundenintensiv, K: kundenintensiv)

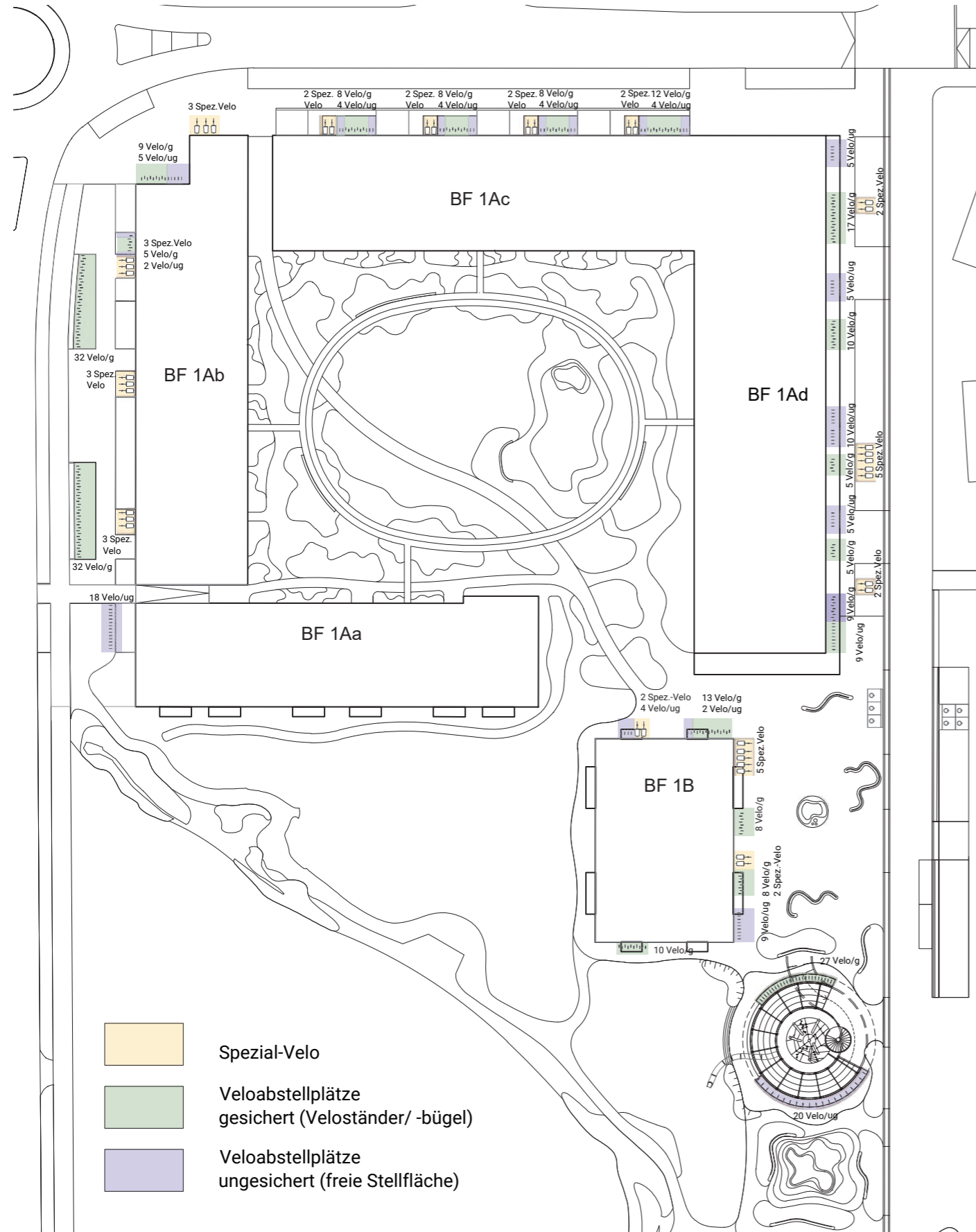
Unterfeld Süd		Baufeld 1Ad				Örtliche Verhältnisse		Art der Veloabstellplätze		Veloabstellplätze	
Nutzung	Zimmer / GF	Richtwert		P	%	PF	Aufteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen		Kurzzeit	Langzeit	
		Richtwert	1 / m2, Zimmer				kurz %	lang %			
Gastro											
Mitarbeiter	5	2 AP / 10 MA	5	1	100%	1	30%	70%	0	1	
Gäste	54	2 AP / 10 Sitz	5	11	100%	11	30%	70%	3	8	
Subtotal				11		11			3	8	
Dienstleistung nk											
Personal	7*225	1 AP / 100 m2	100	72	100%	72	30%	70%	22	51	
Besucher nk		0.25 AP / 100 m2	400	18	100%	18	100%	0%	18	0	
Subtotal				90		90			40	51	
Zirkusschule											
Personal	10	2 AP / 10 MA	5	2	100%	2	30%	70%	1	1	
Lernende	50	3 AP / 10 Lern.	3.33	3	100%	3	100%	0%	3	0	
Subtotal				5		5			4	1	
TOTAL				106		106			47	60	

(nk: nicht kundenintensiv, K: kundenintensiv)

Unterfeld Süd		Baufeld 1B				Örtliche Verhältnisse		Art der Veloabstellplätze		Veloabstellplätze	
Nutzung	Zimmer / GF	Richtwert		P	%	PF	Aufteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen		Kurzzeit	Langzeit	
		Richtwert	1 / m2, Zimmer				kurz %	lang %			
Wohnen											
Bew. / Besucher	339	1 AP / Zimmer	1	339	100%	339	30%	70%	102	237	
Subtotal				339		339			102	237	
Dienstleistung nk											
Personal		1 AP / 100 m2	100	0	100%	0	30%	70%	0	0	
Besucher K		0.25 AP / 100 m2	400	0	100%	0	100%	0%	0	0	
Subtotal				0		0			0	0	
Dienstleistung K											
Personal	408	1 AP / 100 m2	100	4	100%	4	30%	70%	1	3	
Besucher K		1.5 AP / 100 m2	67	6	100%	6	100%	0%	6	0	
Subtotal				10		10			7	3	
TOTAL				349		349			109	240	

(nk: nicht kundenintensiv, K: kundenintensiv)

Veloabstellplätze Kurzzeit



Die erforderlichen oberirdischen Veloabstellplätze (Kurzzeitparken) finden sich vorrangig an den jeweiligen Hauszugängen.

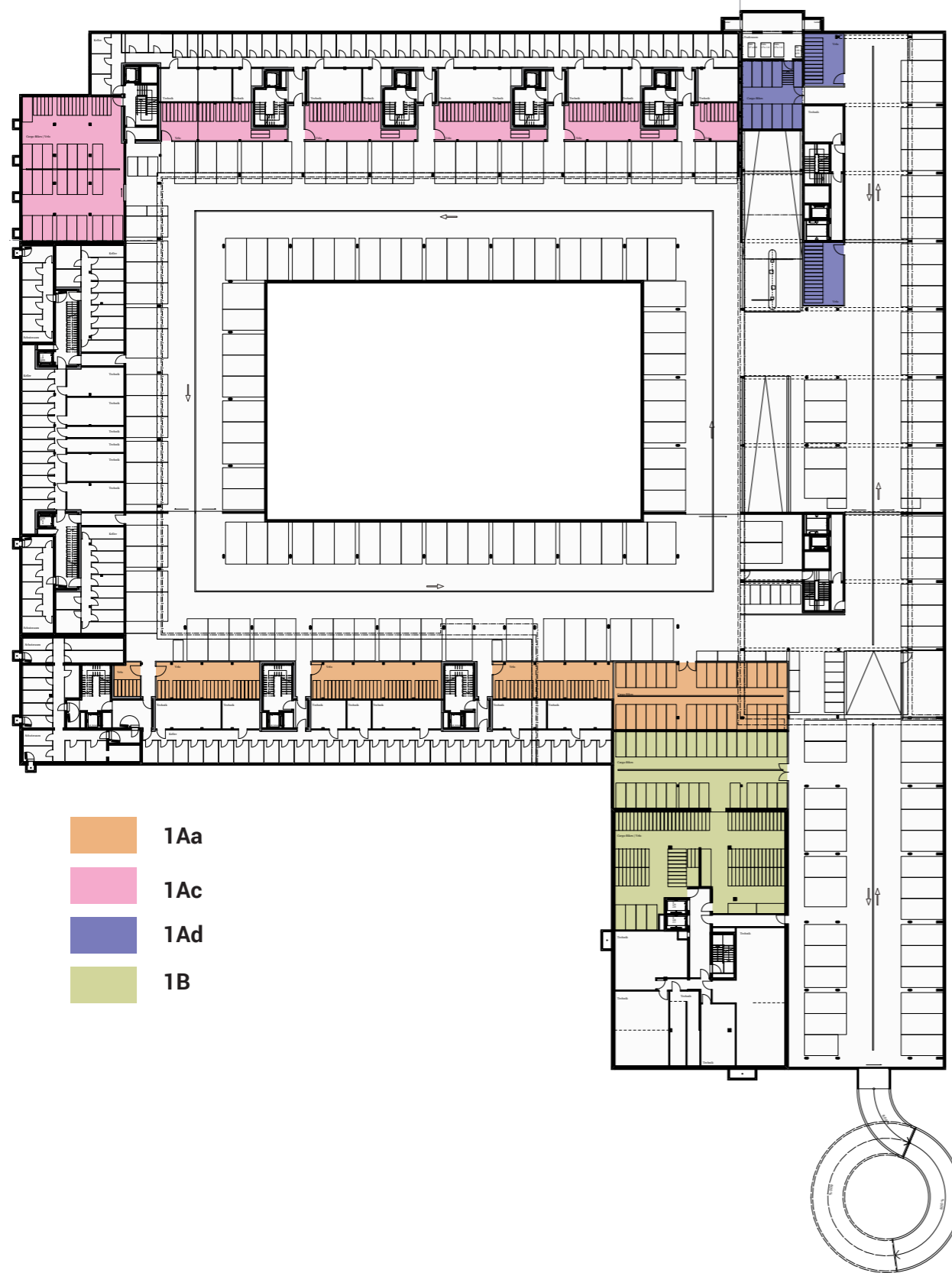
Die Gesamtzahl wird im Umfeld der Gebäude und im Bereich der Velorampe nachgewiesen.

Die als „gesichert“ ausgewiesenen Abstellplätze sind Veloständer bzw. Veloanlehnbügel.

- 1Aa - 60 Velos/ davon 6 spez. Velos 10%, 36 gesichert, 18 frei
- 1Ab - 48 Velos/ davon 5 spez. Velos 10%, 28 gesichert, 15 frei
- 1Ac - 107 Velos/ davon 11 spez. Velos 10%, 64 gesichert, 32 frei
- 1Ad - 47 Velos/ davon 5 spez. Velos 10%, 28 gesichert, 15 frei
- 1B - 109 Velos/ davon 11 spez. Velos 10%, 65 gesichert, 33 frei

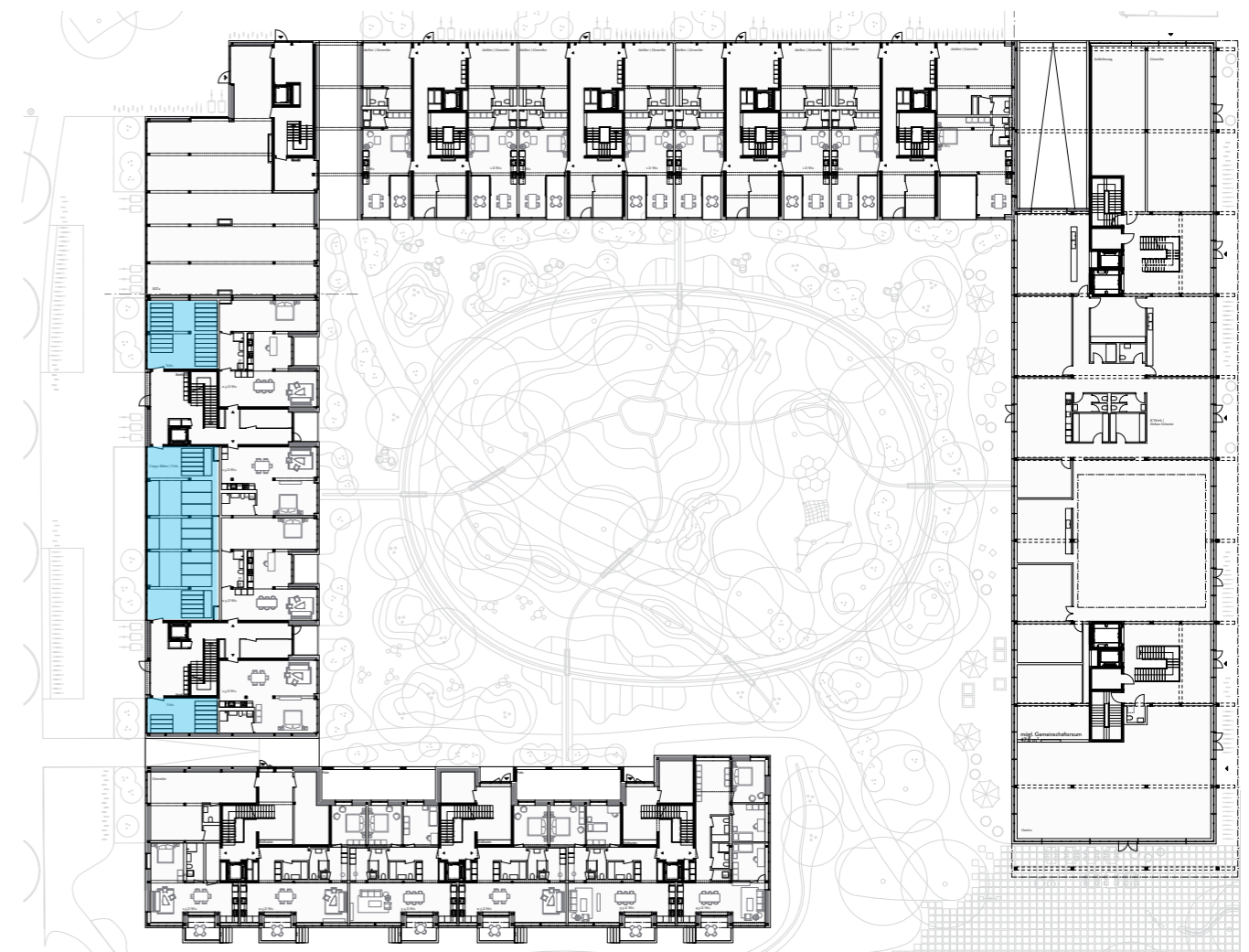
Total Kurzzeit: 371 Velo/ davon 38 spez. Velos 10%, 221 gesichert, 112 frei

Veloabstellplätze Langzeit



- 1Aa
- 1Ac
- 1Ad
- 1B

Langzeit - Veloparkierung 1. Untergeschoss



- 1Ab

Langzeit - Veloparkierung Erdgeschoss

Die erforderlichen unterirdischen Veloabstellplätze (Langzeitparken) sind über eine normgerechte spiralförmige Velorampe, südlich am Quartierplatzes, zu erreichen.

1Aa	(UG)	- 140 Velos/ davon 30 spez. Velos 21%
1Ab	(EG)	- 104 Velos/ davon 12 spez. Velos 12%
1Ac	(UG)	- 238 Velos/ davon 24 spez. Velos 10%
1Ad	(UG)	- 60Velos / davon 11 spez. Velos 18%
1B	(UG)	- 240 Velos / davon 38 spez. Velos 16%

Total Langzeit: 782 Velos/ davon 115 spez. Velos 15%

Parkfeldnachweis gem. VSS-Norm GF

Baar Unterfeld	Baufeld 1Aa				Standort- typ VSS	REDUZIERTER BEDARF			
	aGF / WE	Richtwerte	Richtwert	P		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
Nutzung					min.	max.	min.	max.	
Wohnen									
Bewohner	6'065	P/100 m2 o. 1/WE	1	48	A	100%	100%	48.0	48.0
Besucher	48 WE	+ 10% PF	10%	5	A	100%	100%	4.8	4.8
Subtotal				53				52.8	52.8
Dienstleistung nK									
Personal	58	1 P / 50 m2	50	1	A	20%	40%	0.2	0.5
Besucher		1 P / 200 m2	200	0	A	20%	40%	0.1	1.0
Subtotal				1				0.3	1.5
Dienstleistung K									
Personal	0	1 P / 50 m2	50	0	A	20%	40%	0.0	0.0
Besucher		1 P / 100 m2	100	0	A	20%	40%	0.0	0.0
Subtotal				0				0.0	0.0
TOTAL	6'123			54				53	54

(nK: nicht Kundenintensiv, K: Kundenintensive Nutzung)
 * Annahme Restaurant 1 Sitzplatz / 5m2

Projekt	
%	PF
79%	37.8
60%	2.9
	40.7
20%	0.2
20%	0.1
	0.3
20%	0.0
20%	0.0
	0.0
	0.0
	41.0

Baar Unterfeld	Baufeld 1Ad				Standort- typ VSS	REDUZIERTER BEDARF			
	aGF / WE	Richtwerte	Richtwert	P		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
Nutzung					min.	max.	min.	max.	
Gastro									
Bewohner	241	m2			A	20%	40%	1.9	3.8
Gäste/Personal*	48	0.2 P/Sitzplatz	0.2	10	A	20%	40%	1.9	3.8
Subtotal									
Wohnen									
Bewohner	0	P/100 m2 o. 1/WE	100	0	A	100%	100%	0.0	0.0
Besucher		+ 10% PF	10%	0	A	100%	100%	0.0	0.0
Subtotal				0				0.0	0.0
Dienstleistung nK									
Personal	7'225	1 P / 50 m2	50	144	A	20%	40%	28.9	57.8
Besucher		1 P / 200 m2	200	36	A	20%	40%	7.2	15.0
Subtotal				181				36.1	72.8
Zirkusschule									
Lernende	50	0.3 P/Lernende	0	15	A	20%	40%	3.0	6.0
Subtotal				15				3.0	6.0
TOTAL				196				41	83

(nK: nicht Kundenintensiv, K: Kundenintensive Nutzung)
 * Annahme Restaurant 1 Sitzplatz / 5m2

Projekt	
%	PF
20%	1.9
	1.9
0%	0.0
0%	0.0
	0.0
21%	29.8
20%	7.2
	37.1
20%	3.0
	3.0
	42.0

Total BF 1A 163.9

Baar Unterfeld	Baufeld 1Ab				Standort- typ VSS	REDUZIERTER BEDARF			
	aGF / WE	Richtwerte	Richtwert	P		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
Nutzung					min.	max.	min.	max.	
Wohnen									
Bewohner	3'443	P/100 m2 o. 1/WE	1	46	A	100%	100%	46.0	46.0
Besucher	46 WE	+ 10% PF	10%	5	A	100%	100%	4.6	4.6
Subtotal				51				50.6	50.6
Dienstleistung nK									
Personal	154	1 P / 50 m2	50	3	A	20%	40%	0.6	1.2
Besucher		1 P / 200 m2	200	1	A	20%	40%	0.2	1.0
Subtotal				4				0.8	2.2
Dienstleistung K									
Personal	154	1 P / 50 m2	50	3	A	20%	40%	0.6	1.2
Besucher		1 P / 100 m2	100	2	A	20%	40%	0.3	0.6
Subtotal				5				0.9	1.8
TOTAL	3'751			59				52	55

(nK: nicht Kundenintensiv, K: Kundenintensive Nutzung)
 * Annahme Restaurant 1 Sitzplatz / 5m2

Projekt	
%	PF
63%	28.8
32%	1.5
	30.3
20%	0.6
20%	0.2
	0.8
20%	0.6
20%	0.3
	0.9
	32.0

Baar Unterfeld	Baufeld 1B				Standort- typ VSS	REDUZIERTER BEDARF			
	aGF / WE	Richtwerte	Richtwert	P		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
Nutzung					min.	max.	min.	max.	
Wohnen									
Bewohner	9'931	P/100 m2 o. 1/WE	1	94	A	100%	100%	94.0	94.0
Besucher	94 WE	+ 10% PF	10%	9	A	100%	100%	9.4	9.4
Subtotal				103				103.4	103.4
Dienstleistung nK									
Personal	230	1 P / 50 m2	50	5	A	20%	40%	0.9	1.8
Besucher		1 P / 200 m2	200	1	A	20%	40%	0.2	1.0
Subtotal				6				1.2	2.8
Dienstleistung K									
Personal	230	1 P / 50 m2	50	5	A	20%	40%	0.9	1.8
Besucher		1 P / 100 m2	100	2	A	20%	40%	0.5	0.9
Subtotal				7				1.4	2.8
TOTAL	10'391			116				106	109

(nK: nicht Kundenintensiv, K: Kundenintensive Nutzung)
 * Annahme Restaurant 1 Sitzplatz / 5m2

Total BF 1A+1B 251.0

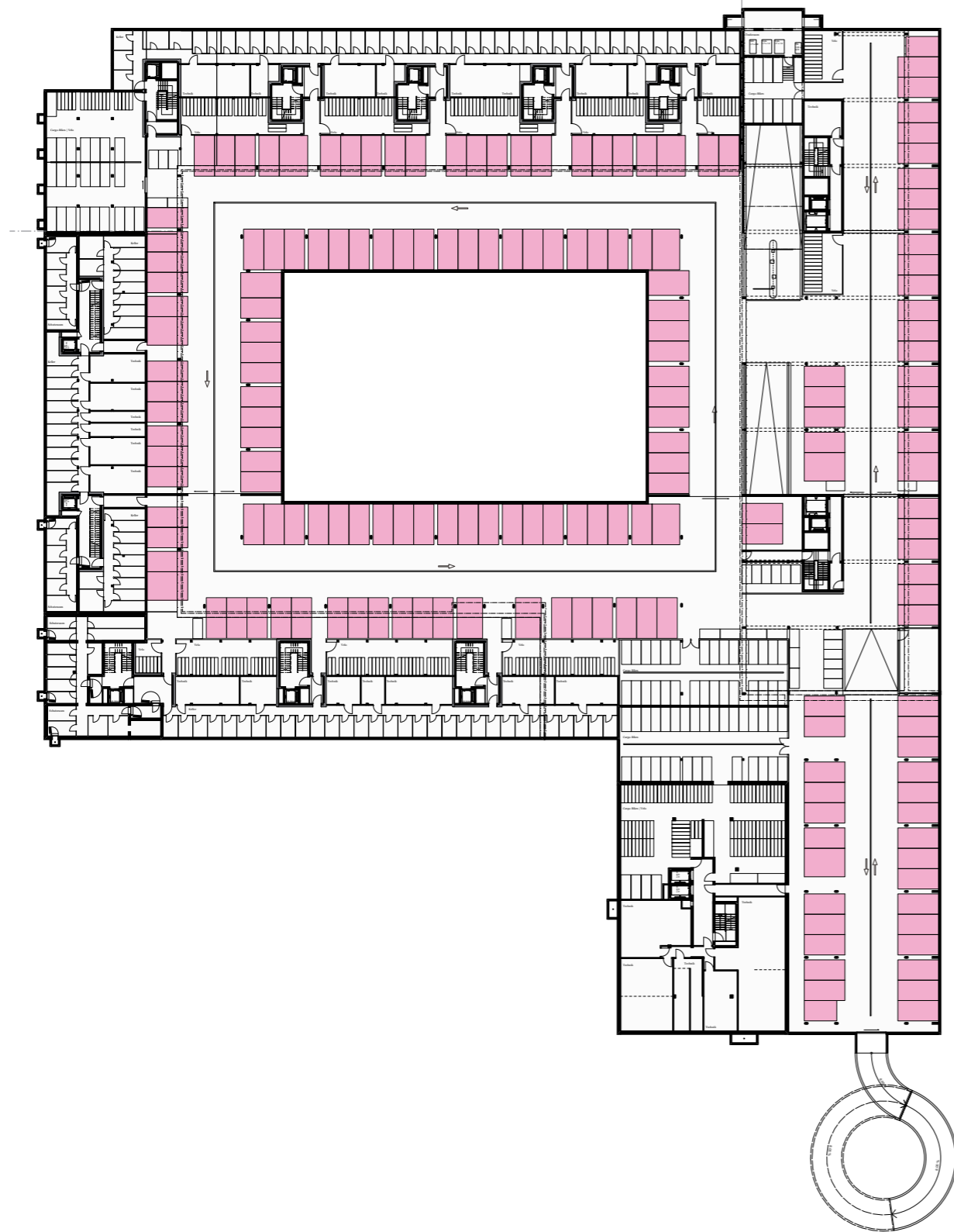
Baar Unterfeld	Baufeld 1Ac				Standort- typ VSS	REDUZIERTER BEDARF			
	aGF / WE	Richtwerte	Richtwert	P		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
Nutzung					min.	max.	min.	max.	
Wohnen									
Bewohner	8'780	P/100 m2 o. 1/WE	1	92	A	100%	100%	92.0	92.0
Besucher	92 WE	+ 10% PF	10%	9	A	100%	100%	9.2	9.2
Subtotal				101				101.2	101.2
Dienstleistung nK									
Personal	277	1 P / 50 m2	50	6	A	20%	40%	1.1	2.2
Besucher		1 P / 200 m2	200	1	A	20%	40%	0.3	1.0
Subtotal				7				1.4	3.2
Dienstleistung K									
Personal	277	1 P / 50 m2	50	6	A	20%	40%	1.1	2.2
Besucher		1 P / 100 m2	100	3	A	20%	40%	0.6	1.1
Subtotal				8				1.7	3.3
TOTAL	9'334			116				104	108

(nK: nicht Kundenintensiv, K: Kundenintensive Nutzung)

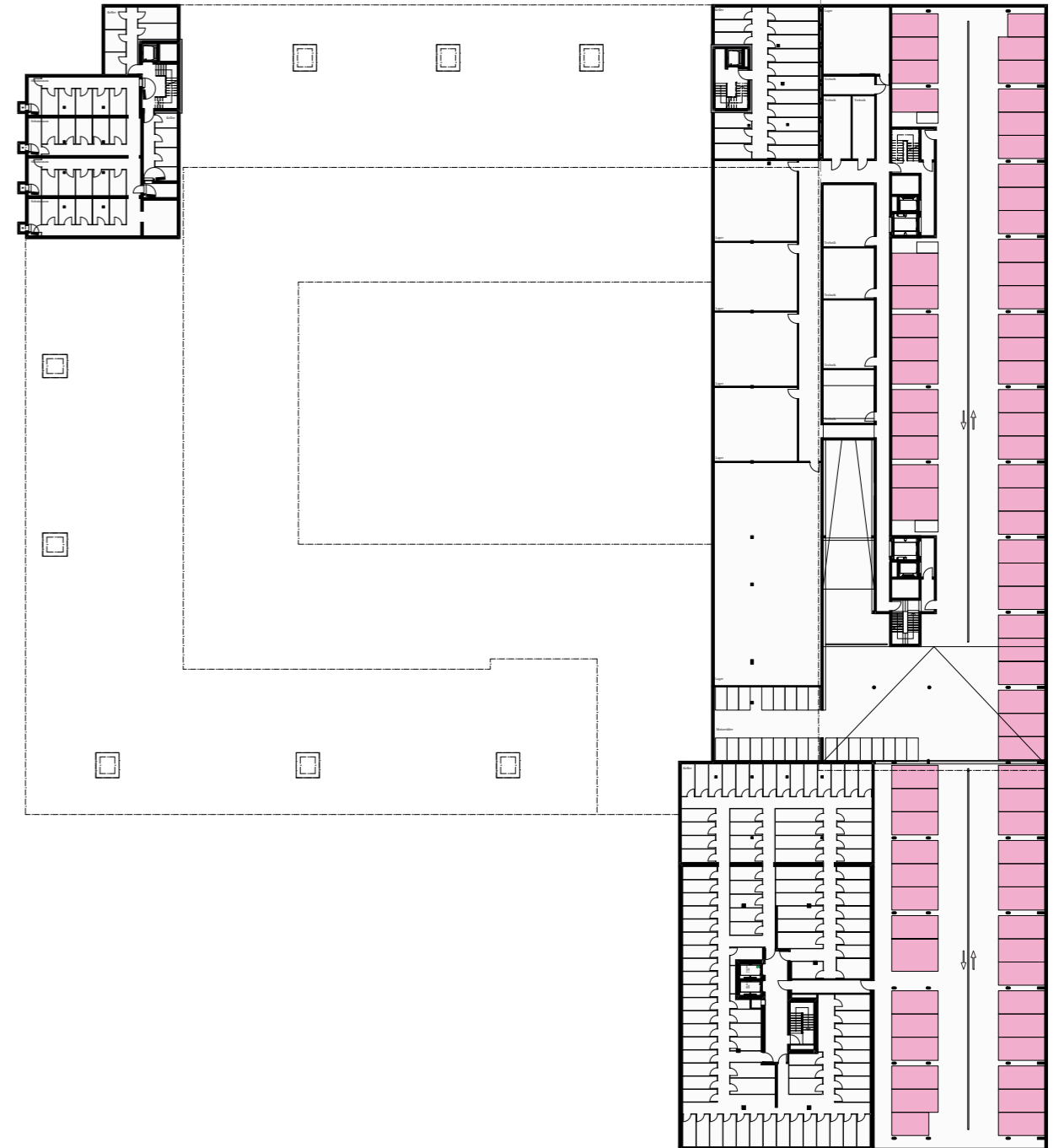
Projekt	
%	PF
48%	43.8
23%	2.1
	45.9
20%	1.1
20%	0.3
	1.4
20%	1.1
20%	0.6
	1.7
	49.0

Etappe	Baufeld	PP in ESH	
		unterirdisch	Kurzzeit-PP oberirdisch
2. Etappe	Baufeld 1A-a	41	
	Baufeld 1A-b	32	
	Baufeld 1A-c	49	
	Baufeld 1A-d	42	
	Baufeld 1B	87	
1. Etappe	Baufeld 3	100	
	Baufeld 4	98	
Summe Et. 1 + 2		449	8
3. Etappe	Baufeld 2	106	2
	(Stocker)		
Summe Areal		555	10 565

Autostellplätze

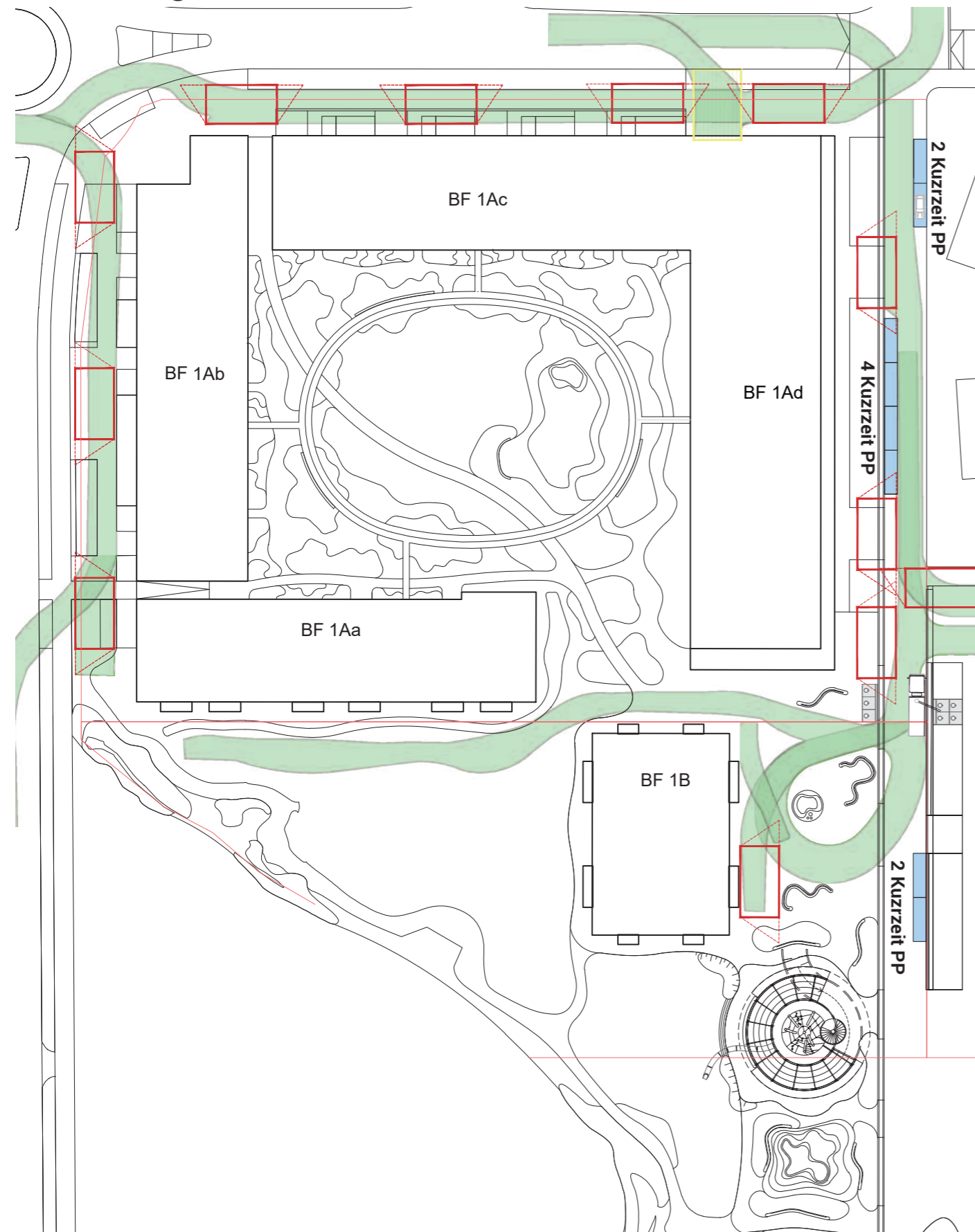


Autoparkierung 1. Untergeschoss



Autoparkierung 2. Untergeschoss

Anlieferung, MIV und Feuerwehr



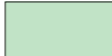




Anlieferung, MIV und Feuerwehr

Grundsätzlich werden die Bauten der zweiten Etappe konsequent von den umliegenden Straßen sowie dem Boulevard erschlossen. Einzige Ausnahme bildet die Feuerwehrzufahrt von Süden in der Parkspur, welche mit tragfähigen Schotterterrassenflächen konzeptverträglich gelöst werden kann. Der Hof bleibt frei von Fahrzeugen und kann somit maximal begrünt werden. Entlang der Zugänge sind entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen.

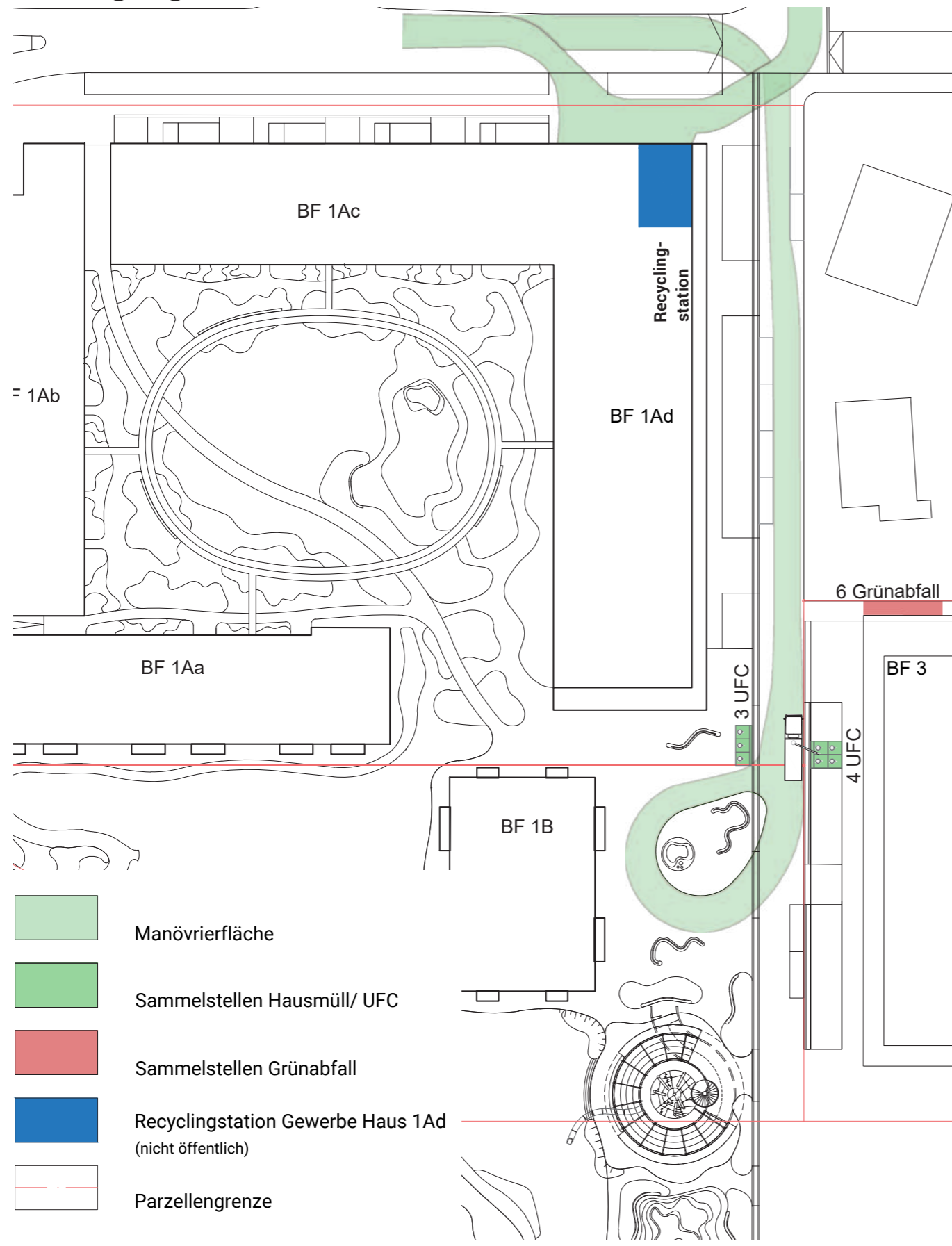
Beim Verkehrskonzept berücksichtigt sind Feuerwehrzufahrten, Müllentsorgung, Anlieferungsverkehr und MIV sowie Fahrräder.

Eine mögliche spätere Busdurchfahrt ist gewährleistet.

Für die Etappen 1 und 2 sind im Boulevard acht oberirdische Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

-  Manövrierfläche Feuerwehr Anlieferung Ver-/ Entsorgung
-  Kurzzeit - Parkplätze (Etappe 1 und 2)
-  Anlieferungsorte
-  Feuerwehraufstellflächen
-  Parzellengrenze

Entsorgung



Abfall und Recycling

Plandarstellung auf Stufe Richtprojekt

Das Projekt schlägt drei Entsorgungsstellen sowie eine an der Kreuzung Stockerstrasse/ Boulevard im Haus 1Ad gelegene Recyclingstation vor. Aufgrund der vorgegebenen Logistik Entsorgungsfahrzeuge der Gemeinde Baar sind am Boulevard zwei Standorte mit Unterflursammelstellen vorgesehen. Alle Grünabfallcontainer befinden sich nördlich vom Baufeld 3. Mögliche Kollisionen zu Planung Werkleitungen wurden vorab mit GeoZug Stand Vorprojekt bereinigt.

- 5 UFC 6.5m³ für Hauskehricht
- 2 UFC 6.5m³ für Betriebskehricht (abschliessbar)
- 3 Container 770 Liter für Grüngut der Wohnungen
- 3 Container 770 Liter für Grüngut Umgebungspflege

Die Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur Haus- und Betriebskehricht sowie Grüngut erfolgte auf der Basis von Erfahrungswerten der Gemeinde Baar. Die Gemeinde Baar geht von den folgenden Erfahrungswerten aus:

Umrechnungsfaktor Gewerbe in Wohneinheiten (WE)	150 m ² Gewerbe entsprechen einer Wohneinheit
Berechnungsfaktor UFC pro WE	90 WE benötigen einen UFC
Berechnungsfaktor Grüngut pro WE	150 WE benötigen einen Grüngutcontainer
Berechnungsfaktor Grüngut Umgebung	50 WE benötigen einen Grüngutcontainer Umgebungspflege

Abbildung: Erfahrungswerte Gemeinde Baar für die Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur

Angewendet auf die Baufelder mit mehrheitlicher Wohnnutzung ist die Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur wie folgt:

Baufeld	WE	m ² Gewerbe	Gewerbe in WE	WE total	Anzahl UFC 6.5m ³	Anzahl 770 Liter Container Grüngut	Anzahl 770 Liter Container Grüngut Umgebung
1Aa	48	55	0.4	48.4	0.5	0.32	0.96
1Ab	46	345	2.3	48.3	0.5	0.31	0.92
1Ac	92	503	3.4	95.4	1.1	0.61	1.84
1B	94	487	3.2	97.2	1.1	0.63	1.88
4	89	795	5.3	94.3	1.0	0.59	1.78
Total					4.3	2.5	7.4

Abbildung: Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur Baufelder Wohnnutzung

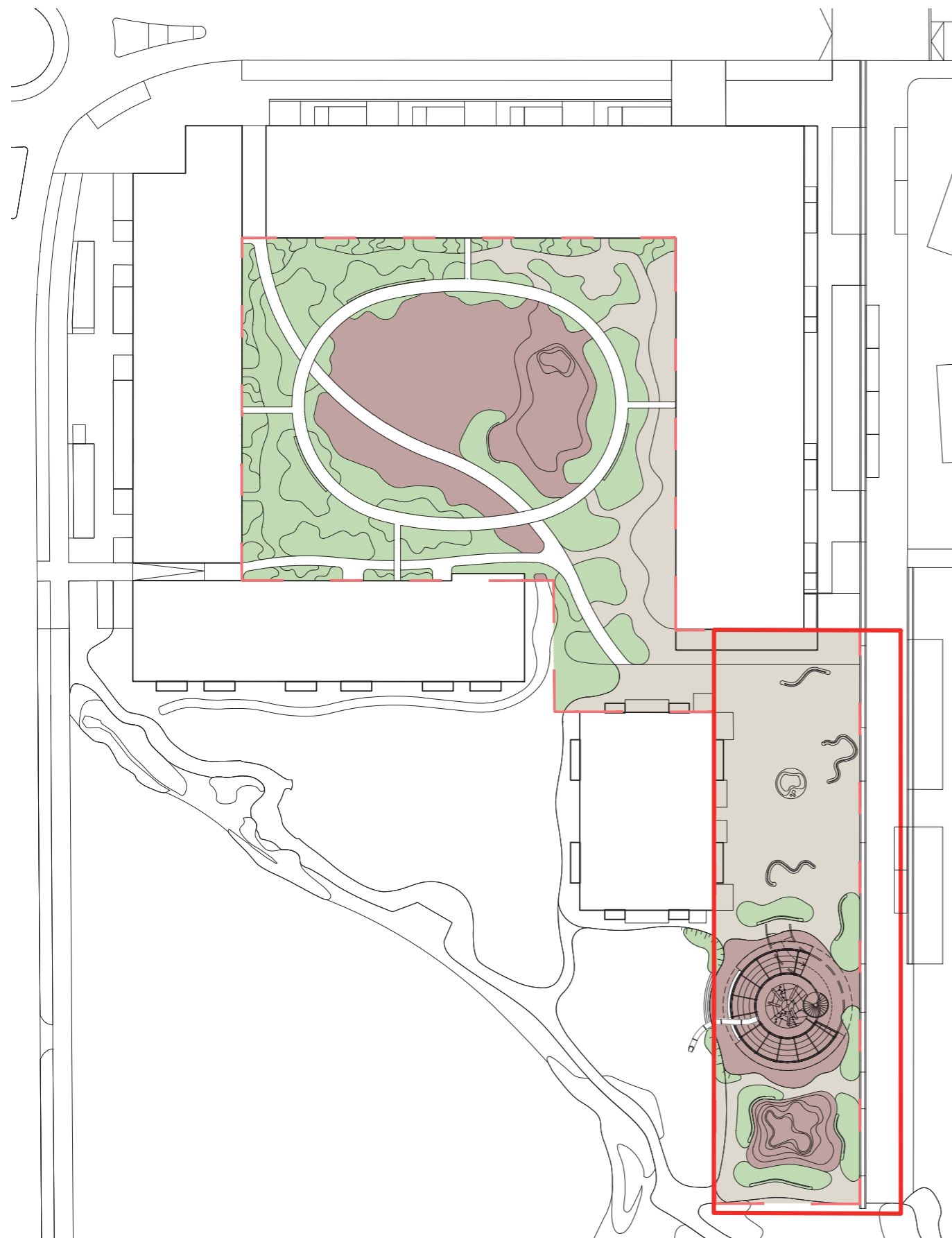
Die Umgebungspflege erfolgt grösstenteils mit Gartenbauunternehmungen, welche das anfallende Grüngut jeweils mitnehmen. Die Vorhaltung von Grüngutcontainern Umgebungspflege kann entsprechend auf 3 Container begrenzt werden.

Die Dimensionierung der Entsorgungsinfrastruktur auf der Basis der Erfahrungswerte der Gemeinde Baar für die Baufelder 1Ad und 3 ist wie folgt:

Baufeld	WE	Gewerbe m2	Gewerbe in WE	WE total	Anzahl UFC 6.5m ³
1Ad		7'940	52.9	52.9	0.6
3		14'750	98.3	98.3	1.1
Total					1.7

Berechnung gem. Betriebskonzept/ Battilana AG 09.01.2024

Nachweis



Piktogramm Nachweis

Ausgangslage

Gemäss § 11 Bauordnung sind auf dem Areal Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche erforderlich. Zudem wird in § 36c Bauordnung für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd ein Quartierfreiraum mit einer Fläche von mindestens 2'700 m² vorgeschrieben. Dieser Quartierfreiraum ist Teil der geforderten Spiel- und Erholungsflächen und bezieht sich auf die Baubereiche 1A, 1B, 3 und 4.

Projekt

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. Die Gestalt der Spiel- und Erholungsflächen erfolgt sehr differenziert. Während der Quartierfreiraum als «urbaner Spielplatz» interpretiert wird, ermöglicht die Parkspur die Erfahrung im Naturraum. Der Wohnhof versteht sich als kultiviertere, hausbezogene Weiterentwicklung der Parkspur.

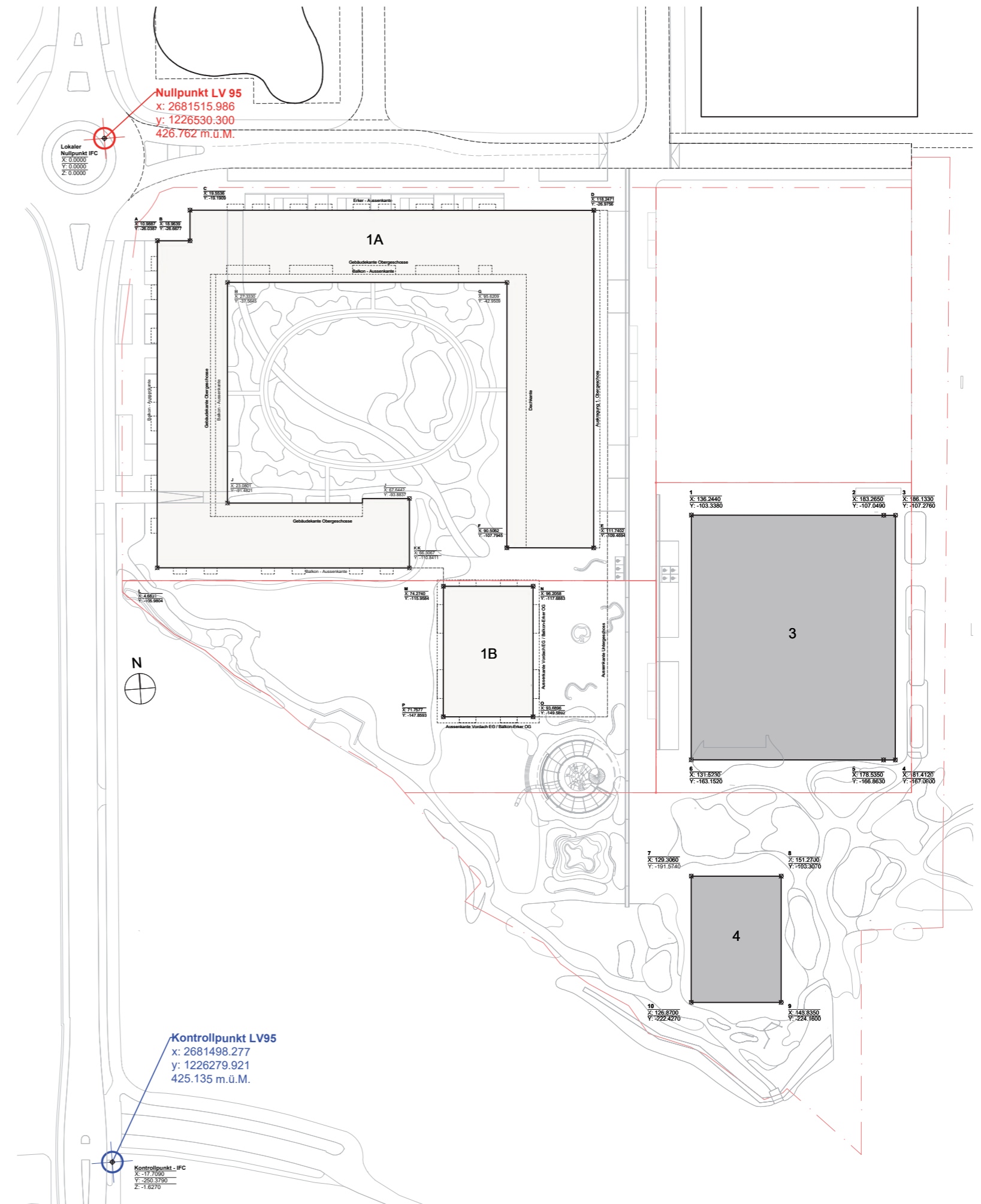
aGF Wohnen	45'000m ²
15% Spiel- und Erholungsfläche erforderlich	6'750m²
Angebot Etappe 1 (Parkspur und Stampfplatz)	2'530m ²
Angebot Etappe 2 (Wohnhof und Quartierfreiraum)	5'650m ²
Angebot Total	8'180m ²
Spiel- und Erholungsfläche Angebot	18.2%

- 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)

Grundlage georeferenziert

Koordinaten

	Nr.	Landeskoordinaten - LV95			Lokale Koordinaten (IFC Modelle)		
		Ost	Nord	Höhe	X	Y	Z
Nullpunkt		2'681'515.986	1'226'530.300	426.762	0	0	0
Kontrollpunkt		2'681'498.277	1'226'279.921	425.135	-17.7090	-250.3790	-1.6270
Gebäudepunkte Baufeld 3 und 4	1	2'681'652.230	1'226'426.962		136.2440	-103.3380	
	2	2'681'699.242	1'226'423.251		183.2560	-107.0490	
	3	2'681'702.119	1'226'423.024		186.1330	-107.2760	
	4	2'681'697.398	1'226'363.210		181.4120	-167.0900	
	5	2'681'694.521	1'226'363.437		178.5350	-166.8630	
	6	2'681'647.509	1'226'367.148		131.5230	-163.1520	
	7	2'681'645.292	1'226'338.726		129.3060	-191.5740	
	8	2'681'667.256	1'226'336.993		151.2700	-193.3070	
	9	2'681'664.821	1'226'306.140		148.8350	-224.1600	
	10	2'681'642.856	1'226'307.873		126.8700	-222.4270	
Gebäudepunkte Baufeld 1A und 1B	A	2'681'526.975	1'226'504.261		10.9887	-26.0387	
	B	2'681'534.950	1'226'503.632		18.9639	-26.6677	
	C	2'681'535.540	1'226'511.109		19.5536	-19.1909	
	D	2'681'634.233	1'226'503.324		118.2471	-26.9756	
	E	2'681'627.726	1'226'420.831		111.7402	-109.4694	
	F	2'681'606.492	1'226'422.506		90.5062	-107.7945	
	G	2'681'611.670	1'226'488.152		95.6842	-42.1484	
	H	2'681'543.382	1'226'493.538		27.3963	-36.7620	
	I	2'681'539.068	1'226'438.838		23.0817	-91.4621	
	J	2'681'584.427	1'226'435.260		68.4408	-95.0399	
	K	2'681'583.175	1'226'419.389		67.1889	-110.9107	
	L	2'681'520.669	1'226'424.320		4.6831	-105.9804	
	M	2'681'590.260	1'226'414.342		74.274	-115.9584	
	N	2'681'612.192	1'226'412.612		96.2058	-117.6883	
	O	2'681'609.676	1'226'380.711		93.6896	-149.5892	
	P	2'681'587.744	1'226'382.441		71.7577	-147.8593	



Würdigung

Richtprojekt Unterfeld Süd, Baufelder 1A und 1B in Baar Würdigung durch die Fachjury

Sehr geehrter Herr Lipp
Sehr geehrter Herr Arnold

Implenia Immobilien AG, Ina Invest AG und Estella Invest AG wollen als Grundeigentümer das Gebiet Unterfeld Süd überbauen. Entstehen soll ein vielfältiges Wohn- und Arbeitsquartier mit hochwertigen Freiräumen.

In der zweiten Etappe sollen die Baufelder 1A und 1B im nordwestlichen Arealteil mit einem Blockrand mit Hofbebauung und einem Wohnhochhaus überbaut werden. Zur Erlangung eines besonders guten Projekts wurde in der ersten Hälfte 2022 ein Projektwettbewerb mit sechs Planerteams durchgeführt. Aus diesem Verfahren gingen zwei Teilprojekte als Sieger hervor: Der Bebauungsvorschlag stammt von op-arch aus Zürich, das siegreiche Freiraumprojekt hat Stauffer Rösch aus Basel entworfen. Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wurde Ende August 2022 der Öffentlichkeit an einer Infoveranstaltung präsentiert.

Aus der Jurierung der siegreichen Projekte von op-arch für die beiden Baufelder 1A und 1B und Stauffer Rösch Landschaftsarchitektur sowie ORT Landschaftsarchitekten für den Freiraum wurden zu überarbeitende Punkte definiert, welche durch einen Fachbeirat nachfolgend zu begleiten waren (siehe auch Jurybericht vom 27.06.22, Seiten 18 und 19)

In drei physischen Sitzungen im begleitenden Fachbeirat (1. Juli, 30. August und 2. November 2022) wurden Architektur und Freiraum kritisch diskutiert und im Hinblick auf das einzugebende Richtprojekt weiterentwickelt.

Teilnehmende

Fachjury, Gemeinde, Experte:

- Christian Hönger Vorsitz Fachjury
- Jan Stadelmann Fachjuror Landschaftsarchitektur
- Dominic Nörr Abteilung Planung & Bau, Gemeinde Baar
- Katja Schürmann Abicht AG, Expertin Nachhaltigkeit

Verfassende:

- Andreas Weiz op-arch
- Jan Heidbrink op-arch
- Beat Rösch Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten
- Florian Seibold ORT Landschaftsarchitekten

Bauherrschaft:

- Marc Lyon Implenia, Bereichsleiter
- David Knoke Implenia, Teamleiter
- Andreas Jäger Implenia, Gesamtprojektleiter Unterfeld
- Anne Keser Implenia, Projektleiterin
- Enis Basartangil Implenia, Projektleiter

Inhalte

In der Phase zwischen Anfang Juli bis Mitte November 2022 wurden die identifizierten Themen 1.1 Generell, 1.2 Bebauung, 1.3 Freiraum behandelt, in den Sitzungen beurteilt und in einem aktualisierten "Extrakt Fachbeirat 2.Etappe" jeweils mit einer Ampelbewertung versehen. Das beiliegende Schlusssdokument Extrakt Fachbeirat vom 17. November 2022 zeigt die abschliessenden Bewertungen (siehe Beilage). In dieser zweiten Phase wurde in den Fachbeiratssitzungen vorwiegend der Freiraum diskutiert, aber auch der Stand der Architektur jeweils präsentiert und kommentiert.

Beurteilung Städtebau/Architektur

1.1 Generell

Die beiden Siegerprojekte Freiraum und Architektur (1.1.1) müssen aufeinander abgestimmt werden. Ergänzend wird der Freiraum Etappe 1 und 2 aufeinander abgestimmt und die Schnittstellen geklärt.

Bezüglich des Ausdrucks der Fassaden der einzelnen Teilgebäude muss die Materialisierung und Farbgebung (1.1.2) überprüft und detailliert werden.

Das Dach als fünfte Fassade muss im gesamten Unterfeld (1.1.3) aufeinander abgestimmt werden.

1.2 Bebauung 1A/1B

Aus dem Verfahren wird festgehalten, dass das Baufeld 1B (Wohnhochhaus) schon beim Abschluss der Jurierung bezüglich Volumetrie, Typologie und Ausdruck einen sehr ausgereiften Lösungsvorschlag präsentiert hat.

Die Punkte 1.1.2 bis 1.2.13 sind alle im beiliegenden Extrakt festgehalten und werden hier nicht nochmals aufgeführt. Sie konnten im Rahmen der Begleitung durch den Fachbeirat noch nicht oder nur teilweise bearbeitet werden und konnten daher auch noch nicht beurteilt werden. In einem abschliessenden Mail an die Bauherrschaft (Mail vom 17.11.2022) wurde kommuniziert, dass die Punkte 1.1.2 bis 1.2.13 aus der Sicht der Jury in der Ampelbewertung im Dokument als grün taxiert werden können, zum jetzigen Zeitpunkt aber mehrheitlich noch als gelb eingestuft und im Rahmen der Projektentwicklung im Vorprojekt durch Implenia und den Beteiligten noch umgesetzt werden müssen.

Es soll hier explizit darauf hingewiesen werden, dass der Projektvorschlag in seiner Volumengliederung und der Einführung eines Piano Nobile von der Vorgabe der Drittelsregelung (1.2.6) abweicht zugunsten einer städtebaulichen Aufwertung. Dies soll im Bebauungsplan zwingend als zulässig verankert werden.

Würdigung

Fazit Architektur

Für das ganze Unterfeld Süd der zweiten Etappe legt das Projekt "Waldhof" von op-arch für beide Baufelder 1A und 1B einen überzeugenden Beitrag dar. Es ergänzt die Architektur der Etappe 1 sehr gut, hat es dabei aber geschafft, eine eigene Formulierung in Volumetrie und Ausdruck zu finden.

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

Mit seinen Erkern wird das Volumen des Wohnhochhauses Baufeld 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 Hofbebauung Baufeld 1 A stellt mit seinem im Zentrum nicht unterkellerten Hof und mit damit möglichen grossen Bäumen schon grundsätzlich einen wichtigen Beitrag dar. Seine Volumetrie mit Risaliten, Erkern, einem vorstehenden Erdgeschoss zum Hof, der Abtreppung des Gewerbeflügels zum Hof B 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. Zusammen mit der Bestellung stellt die Hofbebauung eine neuartige typologische Erfindung einer stimulierenden Durchmischung dar.

Das Thema der Nachhaltigkeit (Materialisierung, Photovoltaik etc.) wird sehr ernst genommen und muss in der weiteren Bearbeitung sicher noch vertieft werden.

Die Überarbeitung hat gezeigt, dass die Autoren eine hohe architektonische Qualität ernsthaft und kontinuierlich verfolgen. Sie haben sich schon als gute Partner für die Umsetzung des Bauvorhabens empfohlen und haben auch eine konstruktive und zielorientierte Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten gezeigt.

Beurteilung Freiraum

1.7 Freiraum

1.7.1 Weiterführende Konzeption

Dank einer konzeptionellen und gestalterischen Stärkung der verschiedenen Räume haben diese an Klarheit und Prägnanz gewonnen. Durch die sorgfältige und teilweise auch überraschende Ausarbeitung der Schnittstellen gelingen gute Übergänge zwischen den einzelnen Teilen des Freiraumkonzepts. Den Verfasser gelang in der Überarbeitung somit, die Qualitäten des Wettbewerbsprojekts – eine hohe Vielfalt an unterschiedlichen Atmosphären und ein breites Nutzungsangebot – zu einem konsistenten Ganzen zu entwickeln. Die stadtökologischen Aspekte wie das Regenwassermanagement, ein geringer Versiegelungsgrad oder die Biodiversität konnten in der Überarbeitung noch gestärkt werden.

1.7.2 Abstimmung der Siegerprojekte 1. und 2. Etappe Freiraum und Architektur

In der Gesamtbetrachtung des Unterfelds Süd lässt sich festhalten, dass trotz verschiedener Projektverfassender und trotz des mehrstufigen und etappierten Verfahrens ein Quartier entstehen wird, welches vielfältig und differenziert ist und sich trotzdem als eine Einheit präsentiert. Die Abstimmung zwischen den beiden Etappen und zwischen Freiraum und Architektur zeigt bereits in dieser frühen Projektphase eine hohe Stimmigkeit. Dies gelang auch dank der guten Kommunikation und der sehr kooperativen Arbeitsweise aller beteiligten Planenden.

1.7.3 Boulevard

Der Boulevard als übergeordnetes ordnendes Element und starker Archetyp konnte in der Überarbeitung gestärkt werden. Die Baumsetzungen und der starke Fokus auf die Vegetation überzeugen. Die ungewollte Gliederung des Boulevards in Fussgänger- und Verkehrsraum sowie die lineare Trennung der Ost- und der Westseite wird in der weiteren Projektbearbeitung noch stärker zugunsten eines fließenden Raumes von Fassade zu Fassade weiterentwickelt werden müssen. Die durch die Projektverfassenden vorbildlich ausgearbeiteten Aspekte eines aktiven Regenwassermanagements und einer intensiven Begrünung sind in diese Weiterentwicklung einzubinden.

1.7.4 Innenhof

Das Architekturprojekt "Waldhof" hat durch den nicht unterkellerten Hof ideale Bedingungen für die Gestaltung eines intensiv begrünten Innenhofs geschaffen. In der Überarbeitung gelang es, das zwiebelartige Gestaltungsprinzip für den Hof auf diese neue Ausgangslage anzupassen und den Charakter eines baumbestandenen Hofes mit schattigeren und lichterem Bereichen zu stärken. Die Wegführung, die Schaffung verschieden nutzbarer Orte und das interessante Spiel mit der Topografie schafft für die zukünftigen Bewohnenden des Unterfelds Süd einen gut nutzbaren und atmosphärischen Freiraum.

Fazit Freiraum

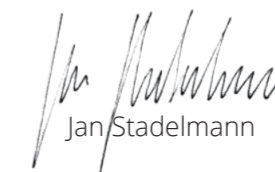
Durch das Projekt von Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten entsteht in den einzelnen Teilen wie auch im Gesamten eine gute Reaktion und eine gelungene Ergänzung zum Siegerprojekt aus der 1. Etappe. Die Verfasser zeigen einen sensiblen Umgang mit den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer im Quartier und setzen diese in einen identitätsstiftenden Entwurf um. Aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassermanagement werden innovativ umgesetzt und gestaltungsbestimmend in das Projekt integriert. Diese noch konzeptionellen Innovationen sind im weiteren Projektverlauf zugunsten eines stadtökologischen Leuchtturmprojekts zu vertiefen. Das ehrgeizige Freiraumkonzept des gesamten Unterfelds Süd lebt von einer nachhaltigen Gestaltung mit einer schon von Beginn an üppigen Bepflanzung mit grossen Bäumen. Die notwendige Investition lohnt sich, sie muss aus der Sicht des Fachbeirats aber unbedingt getätigt werden.

Aus Sicht der Fachjury erfüllt das vorliegende Richtprojekt die gesetzlichen Vorgaben von § 32 Abs. 2 PBG. Die Fachjury empfiehlt daher den zuständigen Stellen der Gemeinde Baar, das Richtprojekt als Basis für den Bebauungsplan zu verabschieden.

Zürich, 15. Dezember 2022

Im Namen der Fachjury:


Christian Hönger


Jan Stadelmann