

# GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 8. März 2026  
**Bebauungsplan Unterfeld Süd –  
Baubereiche 1A und 1B**



## Rechtsmittel

### **Stimmrechtsbeschwerde**

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

### **Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis**

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

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

### **Titelbild**

Das Gebiet Unterfeld Süd  
(Bild: Andreas Busslinger)

## Gemeindliche Urnenabstimmung vom 8. März 2026

### **Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 8. März 2026 stimmen Sie über den ordentlichen Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B ab. Der Gemeinderat freut sich, dass Sie Ihr Stimmrecht wahrnehmen, und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

Gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat nach Anhörung der zuständigen Kommissionen sowie der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) Geschäfte von grosser Tragweite der Urnenabstimmung. Dies ist vorliegend bei diesem für Baar wichtigen Projekt der Fall.

Im September 2020 haben die Baarer Stimmberechtigten mit 65 % der «Teilrevision Bauordnung und Zonenplan Unterfeld Süd» zugestimmt und die städtebauliche Grundlage für das neue Quartier Unterfeld Süd mit rund 400 Woh-

nungen und 1000 Arbeitsplätzen geschaffen. Der ordentliche Bebauungsplan für die erste von drei Etappen (Baubereiche 3 und 4) wurde im September 2024 mit einer Zustimmung von 74 % deutlich von den Stimmberechtigten genehmigt. Nun liegt der ordentliche Bebauungsplan für die zweite Etappe (Baubereiche 1A und 1B) vor, der die Entwicklung des Quartiers fortführt.

Beim Bahnhof Lindenpark entsteht mit dem Unterfeld Süd ein belebtes Quartier mit vielfältigen Nutzungen und attraktiven Freiräumen. Wie für die erste Etappe wurde auch bei der zweiten ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Mit dem vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan wird das Siegerprojekt planungsrechtlich gesichert. Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht den Bau eines Wohnhochhauses mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sowie einer Hofbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Zudem werden Flächen für einen Quartierfreiraum, einen baumbe-

standenen Wohnhof und einen parkartigen Grünraum entlang der Gemeindegrenze zur Stadt Zug gesichert. Es entsteht dringend benötigter Wohnraum in Baar mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum von 8'780 m<sup>2</sup> (rund 90 Wohnungen, Stand Richtprojekt). Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt bei der Stockerstrasse ist das Quartier weitgehend vom Autoverkehr befreit. Ein engmaschiges Wegnetz sorgt dafür, dass wichtige Ziele gut für den Fuss- und Veloverkehr erreichbar sind.

Für die Umsetzung des Projekts ist die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum ordentlichen Bebauungsplan erforderlich. Der Gemeinderat ist wie bei der ersten Etappe überzeugt, dass das Projekt eine einmalige Chance zur Fortführung der Entwicklung des Quartiers bietet und es sich städtebaulich und freiräumlich um ein hochstehendes Vorhaben handelt. Der Gemeinderat empfiehlt daher der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen.

## Öffentliche Information

Die Grundeigentümerschaft, die Fachplaner und die Abteilung Planung / Bau stellen die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B am **Dienstag, 24. Februar 2026, 18.30 Uhr in der Aula Sennweid, Baar**, vor. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, Fragen zum Projekt und zum ordentlichen Bebauungsplan zu stellen. Im Anschluss wird ein Apéro offeriert.

## Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung am 8. März 2026 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00 Uhr) im Erdgeschoss des Gemeindehauses, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>06</b>	<b>4. Baulinienplan Unterfeld Süd, Grundstück GS Nr. 4534</b>	<b>30</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>08</b>	<b>5. Kantonale Vorprüfung</b>	<b>31</b>
1.1 Einleitung	08	<b>6. Öffentliche Auflage</b>	<b>31</b>
1.2 Planungsgrundlagen	08	<b>7. Stellungnahmen der Kommissionen</b>	<b>32</b>
1.3 Planungsablauf	10	7.1 Planungskommission	32
<b>2. Projektbeschreibung</b>	<b>12</b>	7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	32
2.1 Bebauung	12	<b>8. Fazit und Antrag des Gemeinderats</b>	<b>33</b>
2.2 Nutzung	15	<b>Abstimmungsfrage</b>	<b>33</b>
2.3 Freiräume	18		
2.4 Erschliessung	19		
2.5 Umwelt	20		
<b>3. Bebauungsplanung</b>	<b>20</b>		
3.1 Situationsplan und Schnitte	22		
3.2 Bestimmungen	23		

### **Das Wichtigste in Kürze**

Für das noch unbebaute Gebiet an der Gemeindegrenze von Baar und Zug läuft seit mehreren Jahren ein Planungsprozess. Im Jahr 2017 wurde der gemeindeübergreifende Bebauungsplan für das Gebiet Schleife Zug/Unterfeld Süd Baar von der Stimmbevölkerung knapp abgelehnt. Anschliessend startete die Gemeinde Baar zusammen mit den Grundeigentümerschaften die Planung des Gebiets Unterfeld Süd auf Baarer Gemeindegebiet neu. Als erstes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und dessen Inhalte im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd festgesetzt. Darauf aufbauend wurden der Zonenplan und die Bauordnung teilrevidiert (Urnenabstimmung vom 27. September 2020) sowie die Eckwerte der Quartierentwicklung grundeigentümergebunden gesichert. Im September 2024 hat die Stimmbevölkerung dem ordentlichen Bebauungsplan für die erste Etappe (Baubereiche 3 und 4) klar zugestimmt. Für die nun vorliegende zweite Etappe (Baubereiche 1A und 1B) wurde im Jahr 2022 koordiniert mit der ersten Etappe ein

Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft, das die Grundlage für den nun vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan bildet. Der Gemeinderat, die Verwaltung, kantonale Amtsstellen sowie etliche Fachplaner waren am mehrjährigen Planungsprozess beteiligt.

Die zweite Etappe beinhaltet ein Wohnhochhaus sowie eine Hofbebauung mit verschiedenen Gewerbe- und Wohnangeboten, die das Gebiet Unterfeld Süd zukünftig zu einem durchmischten und lebendigen Quartier machen, ohne das Dorfzentrum zu konkurrenzieren. Zudem bietet das Quartier eine hohe Anzahl an vielfältigen, öffentlichen Freiräumen. Die Parkierung wird unterirdisch angeordnet, so dass das Quartier oberirdisch nahezu autofrei ist. Das Areal ist bestens ans Strassen-, Fuss- und Velowegnetz angebunden und hat eine direkt angrenzende Stadtbahnhaltestelle.

Der ordentliche Bebauungsplan stellt sicher, dass mindestens

8'780 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Die Grundeigentümerschaft hat mit den beiden Baarer Wohnbaugenossenschaften «WBG Familie Baar» und «Liberale Baugenossenschaft Baar» Verträge ausgearbeitet, um die Erstellung und Vermietung des preisgünstigen Wohnraums gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) sicherzustellen.

Die wesentlichen Vorteile des Projekts Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B (2. Etappe) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Projekt ist das Ergebnis einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Themen Nutzungsdurchmischung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Verdichtung und Nachhaltigkeit.
- Die Baubereiche 1A und 1B sind Bestandteile einer langjährigen und umfassenden Planung des neuen Quartiers Unterfeld Süd, zu welchem sich die Stimmberechtigten bereits mehrfach positiv geäussert haben.

- Die zweite Bauetappe des Quartiers Unterfeld Süd führt den Nutzungsmix mit benötigtem Wohnraum, Gewerbeflächen und belebten Erdgeschossen fort.
- Es wird auf einer Fläche von mindestens 8'780 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum (rund 90 Wohnungen, Stand Richtprojekt) im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) umgesetzt.
- Das Projekt ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs, schafft hohe städtebauliche sowie architektonische Qualitäten und weist eine grosse Anzahl an hochwertigen, öffentlich zugänglichen Freiräumen auf.
- Das Areal ist bestens für Auto-, Fuss- und Veloverkehr erschlossen und durch die Anordnung der Parkplätze in Tiefgaragen mehrheitlich verkehrsfrei.

Die zu erbringenden wesentlichen Vorzüge für einen Bebauungsplan (§ 32 Planungs- und Baugesetz Kanton Zug, PBG) werden nach Auffassung des Gemeinderats mit dem vorliegenden Projekt klar erbracht.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einleitung

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

### 1.2 Planungsgrundlagen

Für den ordentlichen Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B gilt es verschiedene Planungsgrundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten werden auf den Folgeseiten vorgestellt.

### Übergeordnete Grundlagen

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

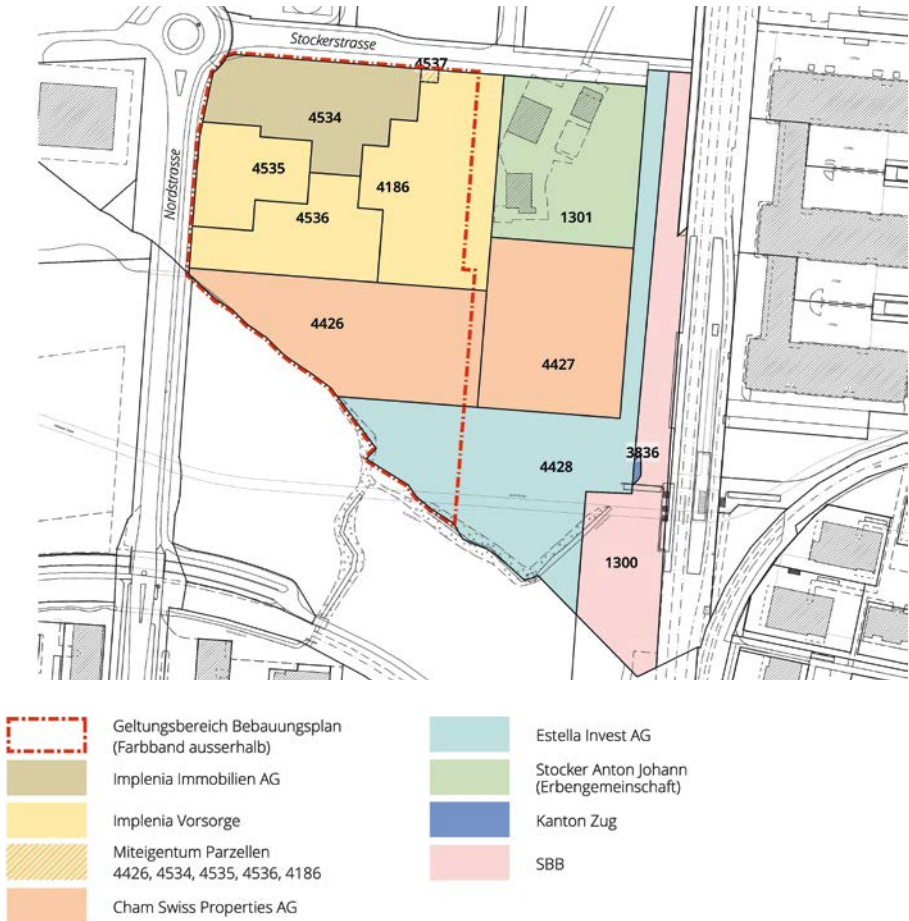
führt von Osten her eine kantonale Radstrecke. Weiter ist die geplante Buslinie im Gebiet Unterfeld eingetragen.

### Kommunale Grundlagen

Als Ergänzung zum kantonalen Richtplan ist in den kommunalen Richtplänen das Gebiet Unterfeld als verkehrsberuhigte Zone bezeichnet. Zudem ist ein dichtes Wegnetz für den Fussverkehr verortet und entlang der Stocker- und der Nordstrasse verlaufen kommunale Velowege. Weiter soll zukünftig eine neue Bahnunterführung für den Fuss- und Veloverkehr die Stocker mit der Sagistrasse verbinden.

Das Areal ist der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BSV) Unterfeld Süd zugeteilt. Im Zonenplan sind die Baubereiche und die Hochhausstandorte festgesetzt, womit bereits der Städtebau und die Grundmasse der Bebauung definiert sind. Die minimale und maximale Gesamthöhe sowie die Eckwerte zur Nutzweise, Höhenentwicklung, Freiraumgestaltung und Erschliessung sind in § 36c Abs. 6 der Bauordnung Baar festgelegt. Zudem besteht über das gesamte Areal ein Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2019. Im Rahmen

der laufenden Ortsplanungsrevision sind für das Gebiet Unterfeld Süd keine Anpassungen im Zonenplan und in der Bauordnung vorgesehen (Stand öffentliche Auflage).



Übersichtsplan Unterfeld Süd mit Grundstücksnummern und Grundeigentümerschaften.

### 1.3 Planungsablauf

Der ordentliche Bebauungsplan Unterfeld Süd fusst auf einem um-

fassenden partizipativen Planungsverfahren, in dem sich die Bevölkerung mehrfach einbringen konnte.

#### Phase A: Städtebauliche Studie

Klärung der städtebaulichen und freiräumlichen Fragen. Klärung der räumlichen Schnittstellen zwischen den Arealen Baar und Zug (Koordination).

#### Phase B: Quartiergestaltungsplan

Verankerung der städtebaulichen Grundsätze, Sicherstellung der Koordination zwischen den Arealen Baar und Zug in einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan.

#### Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung

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

#### Phase D: Baufeldbezogene Detailplanung (Gegenstand der Abstimmung)

Erschliessungsplanung, Etappierung, Detailplanung der einzelnen Baubereiche durch die Grundeigentümerschaften (Konkurrenzverfahren / Bebauungspläne).

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

In einem nächsten Schritt (Phase B) wurde die städtebauliche Konzeption in den behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd überführt. Dieser legt auf Richtplanstufe die Grundsätze der Quartierentwicklung fest. Der Quartiergestaltungsplan wurde am 25. Juni 2019 durch den Gemeinderat festgesetzt.

Gestützt auf die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan wurde das Gebiet in eine Bauzone mit spe-

ziellen Vorschriften Unterfeld Süd umgezont (Phase C). Die zentralen Aspekte des Quartiergestaltungsplans flossen in die Bauordnung und den Zonenplan ein, womit die Festlegungen für die Grundeigentümerschaften verbindlich wurden. Die Stimmbevölkerung hat die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von rund 65 Prozent deutlich angenommen.

Basierend auf diesen Grundlagen führte die Grundeigentümerin 2021 in Absprache mit der Gemeinde einen Architekturwettbewerb für die erste Bauetappe (Baubereiche 3 und 4) durch. Das Siegerprojekt bildete die Basis für den ersten von insgesamt drei ordentlichen Bebauungsplänen des Unterfelds Süd. Diesem hat die Stimmbevölkerung im September 2024 mit mehr als 74 Prozent Ja-Stimmen deutlich zugestimmt.

Im Jahr 2022 veranstaltete die Grundeigentümerin für die zweite Etappe (Baubereiche 1A und 1B) erneut einen Architekturwettbewerb. Im Verfahren erarbeiteten sechs qualifizierte Architekturbüros, jeweils unter Beizug eines Landschaftsarchi-

tekturbüros, Projekte zur weiteren Arealentwicklung. Das Beurteilungsgremium wählte die Entwürfe von op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz Architekten AG aus Zürich und das Freiraumprojekt von Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten einstimmig als Siegerprojekte aus. Im August 2022 wurde das Siegerprojekt der interessierten Bevölkerung präsentiert.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten zu einem Richtprojekt vertieft und präzisiert. Das Richtprojekt wurde anschliessend von der Gemeinde und vom Kanton geprüft und von der Planungskommission gutgeheissen. Der Gemeinderat verabschiedete am 20. März 2024 das Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Vorentscheid des Gemeinderats am 24. Mai 2022 formell gestartet. Die Planungsmittel wurden auf Basis des Richtprojekts und weiterer Grundlagen durch ein Raumplanungsbüro erstellt. Nach gemeindeinterner Prüfung reichte

der Gemeinderat am 12. November 2024 die Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung ein. Aufgrund der Rückmeldungen des Kantons wurden die Unterlagen bereinigt und vom 26. Juni bis 25. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Gegen die Bebauungsplanvorlage gingen während der Auflagefrist keine Einwendungen ein.

## **2. Projektbeschreibung**

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

### **2.1 Bebauung**

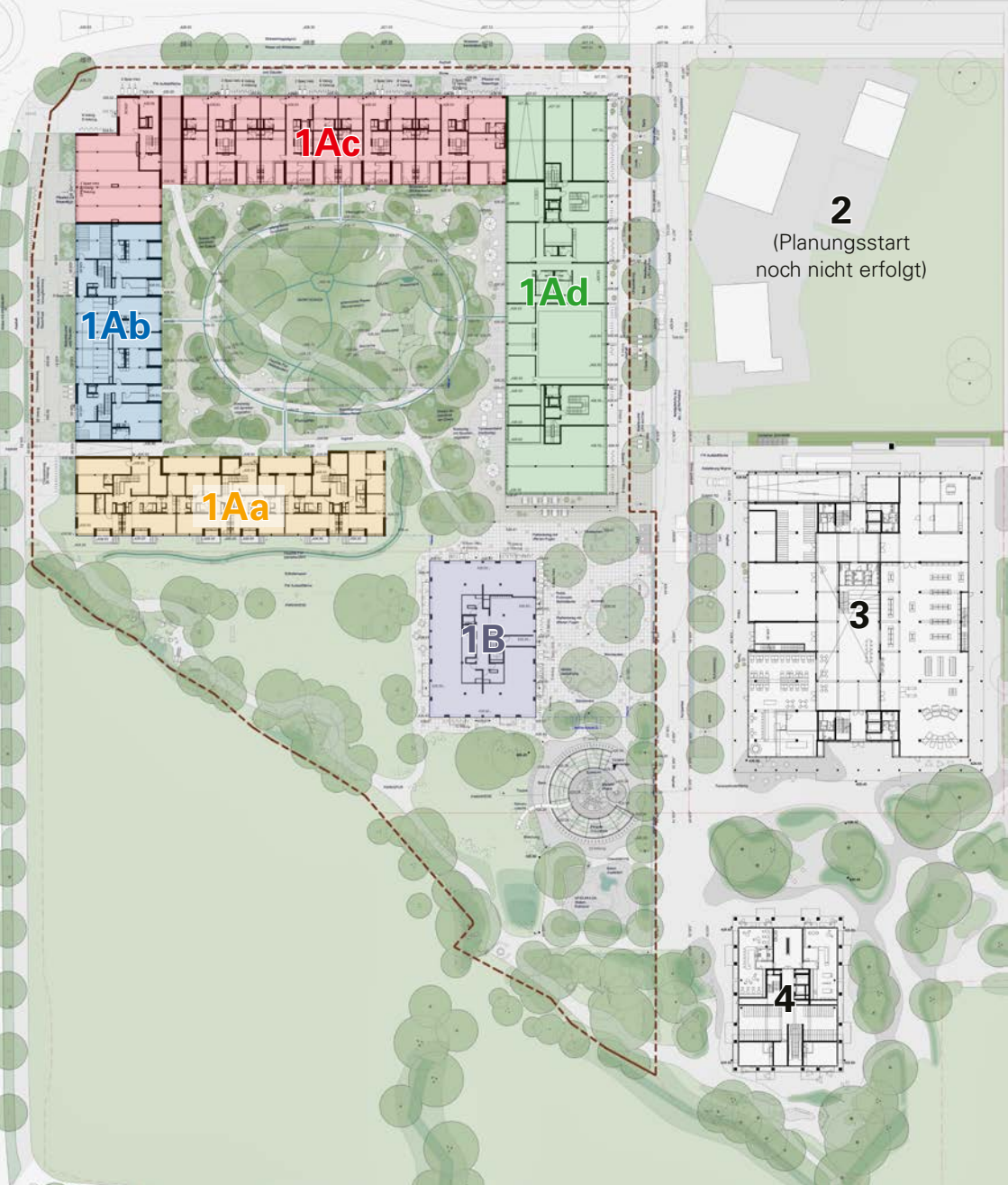
Der neuen Überbauung im Quartier Unterfeld Süd liegt ein städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Baukörpern zugrunde. Die Ausrichtung, die Massstäblichkeit und die

**Modellfoto: Unterfeld Süd  
(Baubereiche 1A und 1B blau eingefärbt)**



Gebäudehöhen werden im Grundsatz von den umliegenden Gebieten aufgenommen. Entlang des neuen Boulevards bilden drei Hochhäuser die Akzente dieses Konzepts. Dabei schaffen die Hochhäuser einen räumlichen Bezug zum neuen Boulevard und zur Stadtbahnhaltestelle, wobei sie in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Durch die Hochhäuser wird die vom kan-

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



Übersicht Quartier Unterfeld Süd, Bebauung (Baubereiche) und Freiräume  
(Stand Richtprojekt)

In der vorliegenden zweiten Etappe werden die Hofbebauung (Baubereich 1A) mit Wohnungen und Gewerbe sowie das südlich angrenzende Wohnhochhaus mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung (Baubereich 1B) entwickelt.

Die Hofbebauung (Baubereich 1A) verleiht dem Ort mit dem im Zentrum angeordneten grossen Grünhof eine eigene, starke Identität sowie eine ruhige Innenseite. Die architektonische Gestaltung der einzelnen Seitengebäude der Hofbebauung unterscheidet sich und ist auf die verschiedenen Nutzungen abgestimmt. Die preisgünstigen Wohnungen im Nord-/Westgebäude, die Miet- und Atelierwohnungen im Westgebäude und die Eigentumswohnungen im Südgebäude sind geprägt durch die angebrachten Balkone, Erker und Loggien. Die Hofbebauung weist eine Gebäudehöhe von 25m auf. Wobei die Wohngebäude über acht und das Gewerbegebäude über sechs Geschosse verfügt.

Das 50m hohe Wohnhochhaus (Baubereich 1B) mit seinen 16 Geschossen charakterisiert sich durch die rundherum angebrachten Erker und nimmt damit Bezug zur Hofbebauung

und zum Wohnhochhaus der ersten Etappe. Das Hochhaus verfügt mit dem angrenzenden Quartierfreiraum über einen grosszügigen und vielseitig gestalteten Vorbereich.

Das Richtprojekt sieht für die Baubereiche 1A und 1B eine anrechenbare Geschossfläche für sämtliche Nutzungen von rund 38'000 m<sup>2</sup> vor.

## 2.2 Nutzung

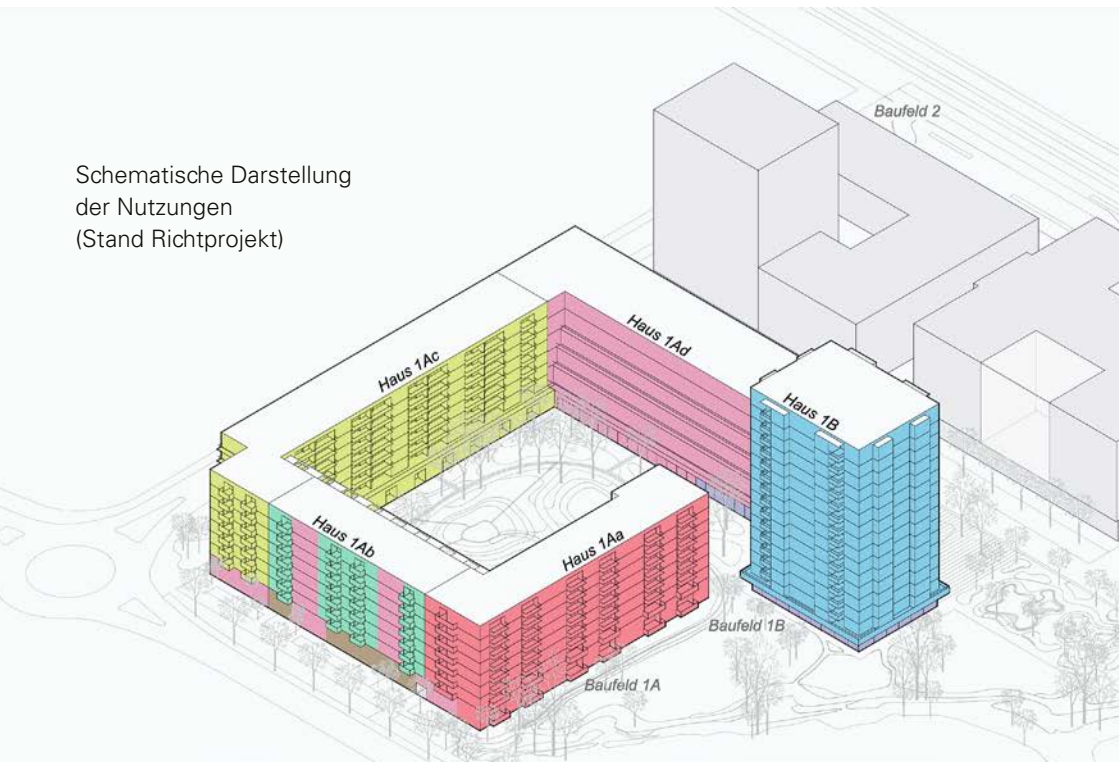
Das Hochhaus im Baubereich 1B wird, abgesehen vom Erdgeschoss, nur für das Wohnen genutzt und ist in Richtung Quartierfreiraum adressiert. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Gewerbenutzungen vorgesehen, die für das neue Quartier eine belebende Wirkung erzielen sollen. Die Adressierung der Gebäude der Hofbebauung ist an der Nordstrasse, der Stockerstrasse, am Grünhof und am Boulevard festgelegt. In Richtung Strassen und Boulevard weisen die Erdgeschosse Nebennutzungen wie Gebäudezugänge, Infrastrukturen sowie Gewerbenutzungen auf. Hofseitig kann bereits auf Niveau Erdgeschoss gewohnt werden, so dass in Kombination mit den Gewerbenutzungen ein interessantes Angebot an Atelierwohnungen entwickelt werden

kann. Der Gewerbeflügel entlang des Boulevards im Osten soll stirnseitig einen Gastronomiebetrieb beherbergen und somit auf die bedeutende Situation am Übergang vom Quartierplatz zum Hofraum reagieren. Der Hofraum versteht sich als öffentlicher Raum, der über Zugänge ab der Nord- und Stockerstrasse

sowie über den Quartierfreiraum erschlossen wird.

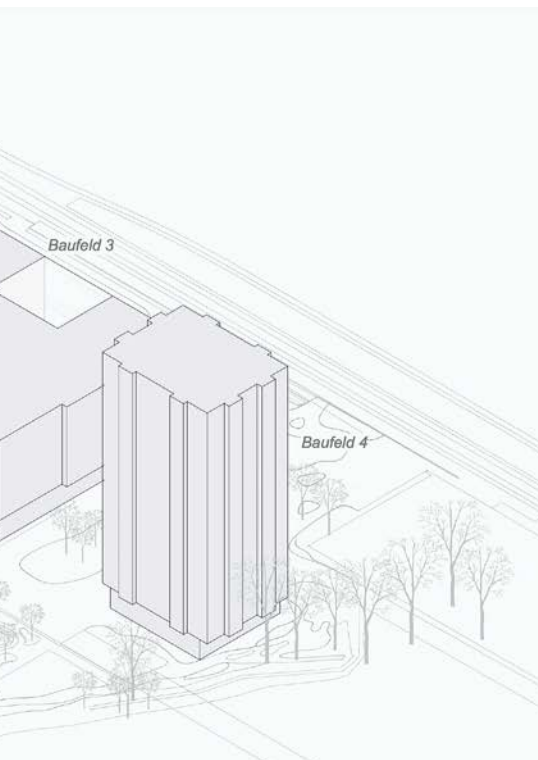
Für das Gesamtareal Unterfeld Süd (alle drei Etappen) sind gemäss Bauordnung mindestens 10'000m<sup>2</sup> an preisgünstigem Wohnraum im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) gefordert. Das

Schematische Darstellung der Nutzungen (Stand Richtprojekt)



WFG sieht vor, dass der Kanton und die Gemeinden Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen fördern. Damit soll einkommensschwächeren Personen und Familien bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden. Die Mieterinnen und Mieter müssen dabei nachweisen können, dass sie bestimmte Einkommens- und Vermö-

gensgrenzen nicht überschreiten. Im Baubereich 1A werden in der vorliegenden zweiten Etappe mindestens 8'780m<sup>2</sup> preisgünstige Wohnungen gemäss WFG realisiert, als solche vermietet und langfristig erhalten. Die restlichen rund 1'220m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum werden in der dritten und letzten Etappe umgesetzt.

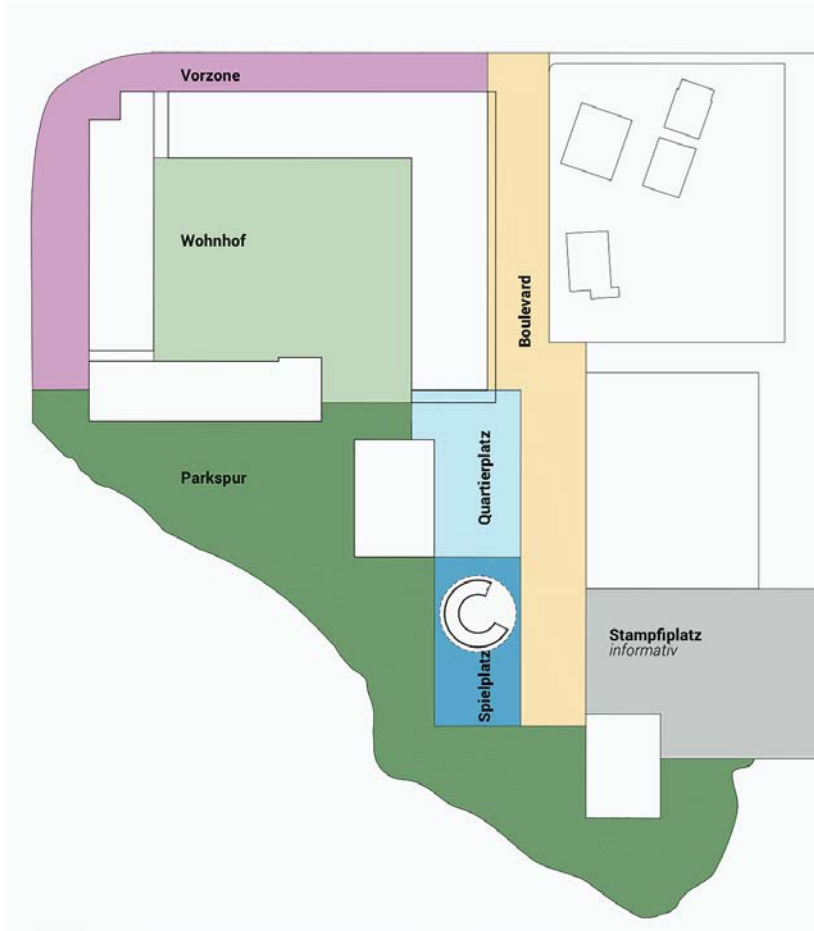


- Gewerbe/Dienstleistung
- Publikumsorientierte Nutzung
- Velo/KiWa/Anlieferung
- Mietwohnen
- Mietwohnen preisgünstig
- Mietwohnen im Hochhaus
- Wohnen im Eigentum

## 2.3 Freiräume

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

und Ausgestaltung. Das Freiraumkonzept legt eine abgestimmte Gestaltung der Plätze, Grünräume und des Quartierboulevards über das gesamte Quartier fest.



Schematische Darstellung des Freiraumkonzepts (Stand Richtprojekt)

Im Quartier Unterfeld Süd steht der Öffentlichkeit eine grosse Anzahl an unterschiedlichen Freiräumen zur Verfügung. Der städtisch geprägte Boulevard mit beidseitigen Baumreihen wird gegen Osten über den Stampfplatz an die Stadtbahnhaltestelle angebunden. Der direkt an den Boulevard angrenzende Quartierfreiraum gliedert sich in den nördlichen «Quartierplatz» und den südlichen «Spielplatz». Beim Quartierplatz schaffen schattenspendende Baumgruppen zusammen mit Sitzelementen, Wasserelement und unversiegeltem Bodenbelag einen Aufenthaltsort für Bewohnende und Beschäftigte. Der Spielplatz versteht sich als von Hochstammbäumen gerahmte Spiellandschaft, die jahreszeitabhängige, multifunktionale Spiel- und Sportnutzungen ermöglicht. Im Gegensatz dazu stellt der Wohnhof eine beruhigte, siedlungsbezogene Freiraumnutzung dar. Die nicht unterkellerte Mitte des Innenhofs hat grosses Potenzial für ein vielfältiges, standortgerechtes Vegetationskonzept, ideal zur Positionierung grosskroniger Bäume.

An der Gemeindegrenze zur Stadt Zug wird der bestehende Graben naturnah aufgewertet und mit wei-

teren Bäumen ergänzt. Die so entstehende «Parkspur» zieht sich bis zur Nordstrasse weiter.

Im Freiraumkonzept wurden Aspekte des Bodenmanagements, der Siedlungsentwässerung und Biodiversität über alle Massstabsebenen gedacht. Der gesamte Freiraum ist öffentlich zugänglich, was sowohl durch den Bebauungsplan als auch durch privatrechtliche Dienstbarkeiten zwischen der Gemeinde und den Landeigentümern gesichert wird.

## 2.4 Erschliessung

Durch die unmittelbar an das Areal grenzende Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist das Quartier Unterfeld Süd sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Areal ist zudem bestens an das Fuss- und Veloverkehrsnetz angeschlossen. Entlang des Bahndamms führen künftig die kantonale Velobahn und ein kommunaler Fussweg sowohl in Richtung Baar als auch in Richtung Zug. Durch die bestehende Personenunterführung bei der Stadtbahnhaltestelle ist auch die Anbindung in Richtung Osten zum Quartier Neufeld und Guthirt auf Zuger Seite sichergestellt.

Die Erschliessung der Baubereiche 1A und 1B für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt ab der Stockerstrasse. Dadurch wird der motorisierte Individualverkehr möglichst rasch weggeleitet. Oberirdisch entsteht möglichst wenig Verkehr. Somit soll der Boulevard seinem Namen als Aufenthalt- und Begegnungsort gerecht werden. Die Zufahrt für Velos in die Tiefgarage erfolgt über eine Velorampe im Quartierfreiraum.

In der Bauordnung wurde die maximale Anzahl von 565 Parkplätzen für das gesamte Quartier bereits festgelegt. Diese Zahl entspricht einer Abminderung gegenüber der Mindestparkplatzanzahl gemäss Bauordnung von rund 0.75. Die maximale Anzahl an Parkplätzen wird auf die einzelnen Baubereiche im Unterfeld Süd verteilt. Die gemeinsame Tiefgarage für die Baubereiche 1A und 1B umfasst insgesamt 251 Parkplätze. Zudem gibt es im Quartier Unterfeld Süd zehn oberirdische Parkplätze.

## 2.5 Umwelt

Für das Projekt wurde ein Nachhaltigkeitskonzept durch Fachplaner erstellt. Erste Massnahmen daraus flossen bereits in die Ausarbeitung

des Richtprojekts zum ordentlichen Bebauungsplan ein. Ein Grossteil der Massnahmen wird bei der weiteren Projektierung sowie bei der Erstellung der Gebäude umgesetzt. Die Nachhaltigkeit wird anhand der Vorgaben «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» beurteilt.

Mit dem Klimawandel gewinnt das Thema der klimaangepassten Siedlungsentwicklung an Bedeutung. So wurde der Anteil versiegelter Flächen auf dem Areal auf ein nötiges Minimum reduziert, so dass Regenwasser versickern kann. Zudem wird eine grosse Anzahl an neuen Bäumen gepflanzt, Dächer werden begrünt sowie Wiesen- und Wasserflächen geschaffen. Alle diese Massnahmen haben einen Kühlungseffekt auf das Quartier und beugen der Hitzebildung im Sommer vor.

## 3. Bebauungsplanung

Für die Umsetzung der Arealentwicklung Unterfeld Süd, Baubereiche 1A und 1B ist die Festsetzung des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans erforderlich.

Rechtsverbindliche Bestandteile des ordentlichen Bebauungsplans «Unterfeld Süd – Baubereiche 1A

und 1B» sind der Situationsplan und die Bestimmungen. Darin werden insbesondere die Bebauung, die Ausnützung, die Nutzungen, die Freiräume und die Erschliessung grundeigentümergebunden geregelt.

Das im Kapitel 2 erläuterte Richtprojekt dient als Basis für den Bebauungsplan und ist wegleitend bei der Beurteilung von Baugesuchen. Zudem stellt dieses den Nachweis

für die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild dar.

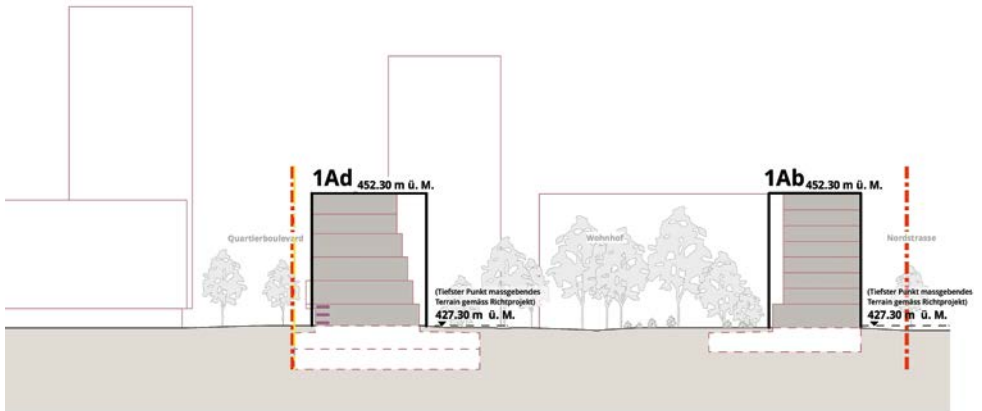
Die übrigen Dokumente wie das Mobilitätskonzept, das Nachhaltigkeitskonzept und der Planungsbericht dienen der Erläuterung und dem Nachweis.



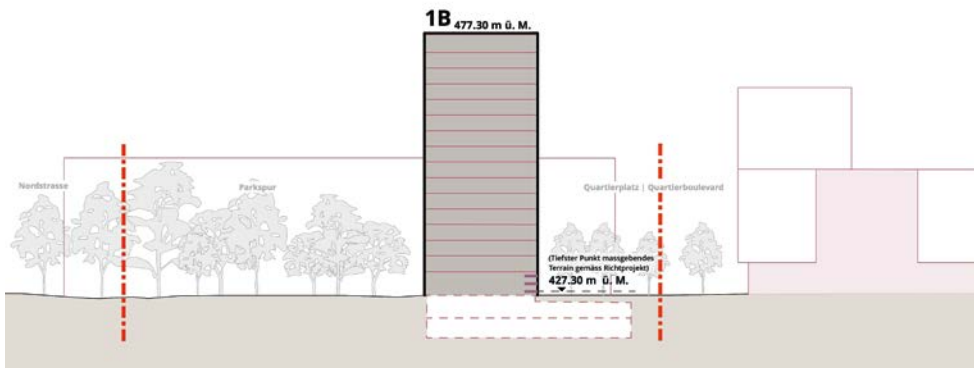
### 3.1 Situationsplan und Schnitte

Der Situationsplan mit dazugehöriger Legende ist der vorliegenden Abstimmungsbroschüre beigelegt.

Die nachfolgenden Schnitte dienen der Illustration und sind lediglich informativ.



Schnitt A (Informationsinhalt, ohne Massstab)



Schnitt B (Informationsinhalt, ohne Massstab)

## 3.2 Bestimmungen

### Zweck

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

### Bestandteile und Geltungsbereich

3. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
4. Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 31.1.2024 ist im Beviligungsverfahren für die Beurteilung der städtebaulichen Einordnung und der architektonischen sowie freiräumlichen Gestaltung begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen

werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.

### **Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume**

6. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialisierung.

### **Bebauung**

7. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien. Die Baubereiche im Bebauungsplan gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG sowie den Baubereichen im Zonenplan vor.
8. Im Baubereich 1Ad hat die östliche Fassadenflucht der im Situationsplan bezeichneten Zwangsbaufucht zu entsprechen, wobei das 1. Obergeschoss diese Zwangsbaufucht auf der ganzen Fassadenlänge um max. 1.50 m überragen darf.
9. Wo der Situationsplan «Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen» bezeichnet, dürfen vorspringende Gebäudeteile auf höchstens der Hälfte der betreffenden Fassadenabschnitte um max. 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Zusätzlich sind bei diesen Fassaden im 1. Obergeschoss stützenfreie Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m ohne Längenbeschränkung erlaubt. Die südliche Fassade beim Baubereich 1Aa ist davon ausgenommen. An der nördlichen Fassade beim Baubereich 1Ad ist im 1. Obergeschoss ein stützenfreies Vordach bis zu einer Tiefe von 5.00 m ohne Längenbeschränkung erlaubt.
10. Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe (OK–OK) von mindestens 4.00 m aufzuweisen. An den schematisch bezeichneten Lagen in den Baubereichen 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen mindestens 2.50 m breite, geschosshohe Durchgänge zu schaffen.

11. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen zulässigen Gesamthöhen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkammine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig und dürfen diese Koten überragen. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt und zusammengefasst werden. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung sowie von Lüftungs- und Klimageräten auf den Dachflächen ist nicht erlaubt.
12. Die Anzahl Vollgeschosse ist in den Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Höhenkoten frei.
13. Die Hauptdächer sind als Flachdächer zu gestalten. Das oberste Geschoss ist jeweils so auszubilden, dass es in Abstimmung auf die darunterliegenden Geschosse als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Die Hauptdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.
14. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, unter Beachtung des bezeichneten Bereichs mit einem Unterbauverbot, nur innerhalb der Abgrenzungslinien für Untergeschosse erlaubt.
15. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne, besonders gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzugänge u. dgl. – zulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche, die im Situationsplan als ökologisch gestaltete Fläche bezeichnet ist.
16. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage im Quartierfreiraum ist eine Velorampe in die Tiefgarage zu erstellen. Diese ist gemäss Richtprojekt gestalterisch in den urbanen Spielplatz zu integrieren.

### **Art und Mass der Nutzung**

17. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen beträgt maximal 28'400 m<sup>2</sup>. Dieses Mass darf durch Übertragung von Nut-

zungsanteilen aus den angrenzenden Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd im Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern der maximale Wohnanteil in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd von insgesamt 45'000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

18. Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 17 sind mindestens 8'780 m<sup>2</sup> aGF als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten.
19. Die anrechenbare Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 7'500 m<sup>2</sup> zu betragen.
20. In den Baubereichen 1Aa, 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen erlaubt, die auf die Nord- oder Stockerstrasse ausgerichtet sind. Im Baubereich 1B ist mindestens das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen.
21. In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen sind in den Erdgeschossen überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Gebäudezugänge und Foyers sind erlaubt.

### **Freiraum**

22. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 31.1.2024 zu gestalten. Im Rahmen des ersten Baugesuchs sind die Bepflanzung, Materialisierung, Oberflächenentwässerung, Möblierung und Beleuchtung sowie die Koordination zur Umgebungsgestaltung in den angrenzenden Bebauungsplänen im Detail aufzuzeigen.
23. Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
  - Wohnhof:  
Innenhof mit mehrheitlich sickerfähigen Belägen, bepflanzt mit Sträuchern, Wiesen und alterungsfähigen, zum Teil grosskronigen Bäumen sowie mit Aufenthaltsflächen zum Verweilen und Spielen
  - Vorzone:  
Den Bauten vorgelagerte Erschliessungsbereiche entlang der Nord- und Stockerstrasse sowie des Quartierboulevards, mit Fussweg und Veloabstellplätzen und mehrheitlich sickerfähigem Belag

- Quartierfreiraum:  
Mindestens 2'700 m<sup>2</sup> grosser, in zwei Teile gegliederter Freiraum: Im Norden der sickerfähig ausgestaltete Quartierplatz mit Sitzelementen und grosskronigen Bäumen, im Süden der von Platzbäumen eingerahmte, teilweise befestigte und/oder chaussierte urbane Spielplatz mit einem Spielturm mit integrierter Pergola und Zufahrt zur Velorampe
- Parkspur:  
Ökologisch gestalteter, mit Bäumen und Sträuchern bestockter Freiraum mit begehbaren Kies- und Wiesenflächen, als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum; kommunales Naturobjekt Nr. 16 entlang Gemeindegrenze

24. Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.
25. An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Über der Tiefgarage muss die Überdeckung mit vegetationsfähigem Material im Bereich von grosskronigen Bäumen mindestens 1.50 m, im Bereich von mittelkronigen Bäumen mindestens 1.20 m, im Bereich von kleinkronigen Bäumen und Grossträuchern mindestens 1.00 m und im Bereich von Sträuchern mindestens 0.80 m betragen.
26. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

### **Erschliessung, Parkierung und Entsorgung**

27. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr in die Tiefgarage erfolgt an schematisch bezeichneter Lage ab der Stockerstrasse. Die Erschliessung für den Veloverkehr in die Tiefgarage erfolgt über die im Situationsplan eingetragene Velorampe.
28. Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
  - a) Im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B sind max. 251 Tiefgaragenparkplätze zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd insgesamt 10 oberirdische Besucherparkplätze erlaubt, wovon mindestens 1 Abstellplatz rollstuhlgerecht auszugestalten ist. Die

räumliche Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das unterirdische Parkplatzangebot darf mittels Parkplatz-Transfers zwischen den jeweiligen Bebauungsplänen innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd erhöht werden, sofern daraus keine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst und die max. zulässige Parkplatzzahl gesamthaft eingehalten werden.

- b) Im Rahmen des ersten Baugesuchs zeigt die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen.
  - c) Besucherparkplätze sind monetär zu bewirtschaften.
  - d) Für Velos sind an geeigneten Lagen insgesamt 1'153 Kurz- und Langzeitabstellplätze zu schaffen. Abweichungen von diesem Mindestangebot sind, gestützt auf die effektiven Nutzflächen, im Baubewilligungsverfahren möglich. Das zu schaffende Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. b) anhand der VSS-Norm herzuleiten. Die Verteilung der Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze orientiert sich an dieser Berechnung. Die Kurzzeitabstellplätze sind nah bei den Eingängen im Erdgeschoss zu verorten und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen sowie mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.
29. Die Anlieferung hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
  30. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fuss- und Velowege sowie arealinterne Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.
  31. Die bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sowie der Quartierfreiraum und die Parkspur sind allgemein zugänglich zu halten.
  32. An schematisch bezeichneten Lagen sind Entsorgungsstellen zu realisieren.

33. An schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

## **Umwelt**

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

## **Schlussbestimmungen**






39. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und den daran angrenzenden Freiraum zu beinhalten.
40. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
41. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

#### 4. Baulinienplan Unterfeld Süd, Grundstück GS Nr. 4534



Die bestehende kantonale Strassenbaulinie auf dem Grundstück GS Nr. 4534 beim Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse (RRB vom

29.06.2004) wird durch den Kanton im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an das Projekt angepasst. Die Baulinie wird parallel zur Genehmigung des Bebauungsplans durch die Baudirektion festgesetzt.

#### Beschlussinhalt

-  Neue Baulinie zu genehmigen
-  Aufzuhebende Baulinie zu beschliessen
-  Bereits öffentlich aufgelegte Baulinie aufzuheben
-  Bereits öffentlich aufgelegte Arkadenbaulinie aufzuheben
-  Aufzuhebende Baulinie zu beschliessen  
(bereits öffentlich aufgelegt vom 25. September bis 26. Oktober 2015)

#### Informationsinhalt

-  Genehmigte Baulinie
-  Genehmigte Strassenlinie

Baulinienplan Unterfeld Süd, Grundstück GS Nr. 4534



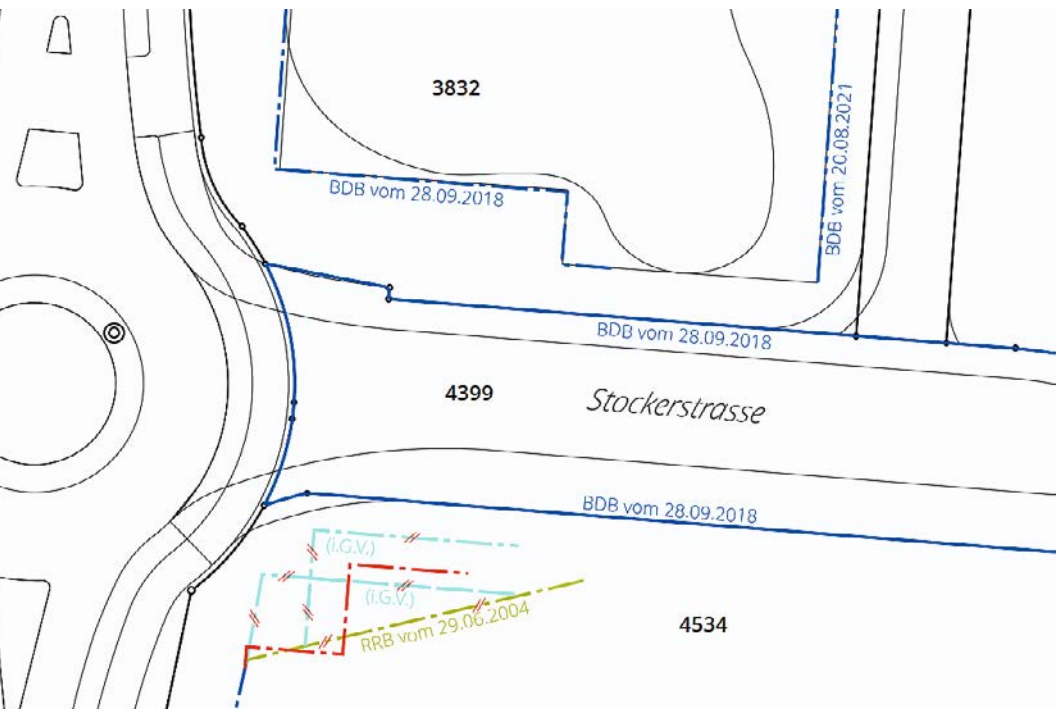
## 5. Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht vom 20. März 2025 zum ordentlichen Bebauungsplan Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B Stellung genommen. Sämtliche Vorbehalte konnten durch die Gemeinde und die beteiligten Planer vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden. Im Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass bei Erfüllung der Vorbe-

halte die Planungsmittel der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet werden können und eine anschliessende Genehmigung in Aussicht gestellt wird.

## 6. Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan wurde vom 26. Juni bis 25. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.



## **7. Stellungnahmen der Kommissionen**

### **7.1 Planungskommission**

Die Planungskommission, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Baarer Parteien zusammensetzt, hat die mehrjährige Planung des neuen Quartiers Unterfeld Süd und des Bebauungsplans Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B intensiv begleitet.

Das Richtprojekt wurde am 29. Februar 2024 und der Bebauungsplan am 31. Oktober 2024 jeweils einstimmig von der Planungskommission zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Die Kommission ist erfreut, dass zum Projekt keine einzige Einwendung in der öffentlichen Auflage einging.

Die vorliegende Urnenvorlage wurde an der Sitzung vom 30. Oktober 2025 beraten. Die Planungskommission hat der Vorlage bei drei Abwesenheiten einstimmig (6:0) zugestimmt.

### **7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) stimmt mit dem Gemeinderat überein, dass es sich beim ordentlichen Bebauungsplan um ein Geschäft mit grosser Tragweite im Sinne von Art. 11 der Gemeindeordnung handelt und daher eine Urnenabstimmung durchzuführen ist. Da bereits für die erste Etappe im September 2024 eine Urnenabstimmung durchgeführt wurde, wird mit diesem Vorgehen auch die Kontinuität der Planung des gesamten Projekts Unterfeld Süd gewahrt. Die RGPK verzichtet jedoch auf eine materielle Beurteilung des Projektes.

## 8. Fazit und Antrag des Gemeinderats

Die über einen mehrjährigen Prozess sorgfältig ausgearbeitete Planung bietet eine grosse Chance zur Weiterentwicklung und Neubebauung im Süden von Baar. Mit der deutlichen Zustimmung der Bevölkerung zum Zonenplan im September 2020 sowie dem ordentlichen Bebauungsplan der ersten Etappe im September 2024 wurde der Grundstein für ein attraktives, vielseitiges und durchmischtes Quartier mit einer hohen gestalterischen Qualität gelegt. Mit dem vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan der zweiten Etappe wird die Quartierentwicklung nun fortgeführt und der Weg für dringend benötigten Wohnraum und insbesondere für preisgünstige Wohnungen geebnet. Der ordentliche Bebauungsplan und das zugrunde liegende Richtprojekt besitzen wesentliche Vorzüge und berücksichtigen die öffentlichen Interessen. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbürger:innen, der Vorlage in Kenntnis der Vorprüfung der Baudirektion zuzustimmen.

Wird der ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B» von der Baarer Stimmbürger:innen

abgelehnt, wird das Bebauungsplanverfahren eingestellt. In diesem Fall könnte der betreffende Perimeter in Einzelbauweise gemäss § 36c Abs. 5 der Bauordnung Baar bebaut werden. Die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG, welche bei Bebauungsplänen zu erbringen sind und für den vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan ausgehandelt wurden, könnten durch die Gemeinde nicht mehr eingefordert werden.

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd – Baubereiche 1A und 1B» zustimmen?







**Einwohnergemeinde Baar**

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

[einwohnergemeinde@baar.ch](mailto:einwohnergemeinde@baar.ch)

[www.baar.ch](http://www.baar.ch)