

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN BAHNMATT

Situation 1:1'000

Abteilung Planung/Bau, den
Der Abteilungsleiter

Vom Gemeinderat beschlossen am
Der GemeindepräsidentDie Gemeindeschreiberin

Öffentliche Auflage vom bis
Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am
Der GemeindepräsidentDie Gemeindeschreiberin

32798 - 12.2.2026



Bearbeitung: Tobias Debrunner
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Geoportal Kanton Zug vom 1. November 2024
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach dem gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Handlungsanweisungen

Ziffer 1 Ziele	¹ Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebiets sind primär Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nach Massgabe der Bauordnung Baar zu realisieren. ² Der Quartiergestaltungsplan Bahnmatt legt gestützt auf die Testplanung 2024 die Grundsätze zur baulichen Entwicklung und Verdichtung des Areals fest, auf dessen Basis ein Alterszentrum mit Pflegeeinrichtungen und preisgünstige beziehungsweise bezahlbare altersgerechte Kleinwohnungen und weitere Wohnungsangebote in Etappen entstehen sollen. ³ Der Quartiergestaltungsplan dient zudem als Grundlage für die Arrondierung und den Austausch von Grundstücken, damit entsprechend der Interessenslage der involvierten Grundeigentümerschaften zweckmässige Baufelder gebildet und der Raum für einen Bushof gesichert werden kann.	Ziffer 6 Gemeinsame Vorgaben zur Erschliessung	³ Auf die Lärmquellen Weststrasse und Neugasse muss mit der inneren Organisation der Gebäude und mit der Anordnung von nicht oder weniger lärmempfindlichen Nutzungen hin zur Lärmquelle reagiert werden. ⁴ In den qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist dem Aspekt der klimaangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen (Hitzeminderung, Regenwassermanagement).	Ziffer 7 Vorgaben für die erste Entwicklungsetappe	¹⁰ Im Rahmen der ersten Entwicklungsetappe für die Baufelder 1a, 1b und 2 ist unter Beachtung der gewässerrechtlichen Vorgaben die Möglichkeit zur Schaffung eines zweckmässigen, öffentlichen Parkplatzangebots im 1. oder in einem 2. Untergeschoss aufzuzeigen. Alternativ ist das öffentliche Parkplatzangebot im Baufeld 3 zu schaffen.	Ziffer 8 Vorgaben für die zweite Entwicklungsetappe	⁶ Im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens ist zu prüfen, ob unter Gewährleistung der technischen Erfordernisse für die Erschliessung der Baufelder 1a, 1b und 2 an bezeichneten Lagen Haltestellen für den Bahnersatz angeordnet werden können (2 separate Fahrbahnhaltestellen zu je 18 m oder 1 Fahrbahnhaltestelle für 2 Busse). Dazu ist ein Strassenraum von 8.5 m Breite erforderlich.
Ziffer 2 Bestandteile	¹ Der Quartiergestaltungsplan Bahnmatt besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den vorliegenden Handlungsanweisungen.		¹ Das Quartiergestaltungsplangebiet ist an bisheriger Lage über die Neugasse zu erschliessen. Beim Anschlussknoten Neugasse-Bahnmatt ist bei Bedarf eine Anlage zur Buspriorisierung zu realisieren. ² Entlang der Weststrasse und der Neugasse ist der Raum für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Bus, Velo) freizuhalten. Bauten und Anlagen haben mindestens die im Situationsplan bezeichnete Interessenslinie zu respektieren. Arealintern ist der Raum für eine kommunale Fusswegverbindung freizuhalten. ³ Entlang der Bahnlinie ist aufgrund der beschränkten Raumverhältnisse die kantonale Velobahn in Kombination mit dem Fussverkehr auszugestalten. Dazu ist ein Raum von 5 m freizuhalten (4 m zuzüglich je 0.5 m seitliche Bankette). Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu schonen oder es sind Ersatzpflanzungen zu prüfen. Im Bereich der Personenunterführungen ist ein verkehrssicherer Betrieb zu gewährleisten. ⁴ Die Zufahrten der Tiefgaragen zu den Baufeldern sind räumlich zu koordinieren. Ein Zusammenschluss der Tiefgarage für das Baufeld 3 mit der Tiefgarage für die Baufelder 1a, 1b und 2 wird inkl. Personenverbindung angestrebt. ⁵ Die Strassenräume sind nach dem Prinzip einer Begegnungszone (Mischverkehr) nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu gestalten und klimaangepasst zu bepflanzen. Der Strassenabschnitt südlich des Baufelds 3 ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Die Notzufahrt ist zu gewährleisten. ⁶ Die Randzonen zur Weststrasse und zur Neugasse sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten und situationsgerecht zu begrünen. ⁷ Das Areal soll einen hohen Öffentlichkeitsgrad besitzen und für den Fussverkehr durchlässig, sicher und hindernisfrei ausgestaltet sein. ⁸ Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Einzelne oberirdische Kurzzeit-Parkplätze sind bei guter Integration in die Umgebung erlaubt. Tiefgaragenrampen sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren. ⁹ Aufgrund der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr ist das Parkplatzangebot für die Wohn- und Gewerbenutzungen bedarfsgerecht zu reduzieren.	¹ Die Baufelder 1a, 1b und 2 sowie der Bushof sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Die Baufelder sind für preisgünstige Alterswohnungen, weitere Wohnungsangebote und ergänzende Nutzungen (Gewerbe / Dienstleistung) gemäss den Vorgaben der Bauordnung bestimmt. Es gelten folgende Richtwerte und Richtlinien: a) Baufeld 1a Geschossfläche: ca. 8'500 m² Höhe: bis 50 m b) Baufeld 1b Geschossfläche: ca. 5'100 m² Höhe: bis 20 m c) Baufeld 2 Geschossfläche: ca. 2'000 m² Höhe: bis 18 m ² Innerhalb der Baufelder 1a und 1b darf ein Gebäude in geschlossener Bauweise erstellt werden. Die beiden Gebäudeteile sollen funktional eigenständig sein. Die Gebäudeteile sind in der Höhe deutlich zu staffeln. Die städtebaulich verträgliche Höhe des Hochhauses im Baufeld 1a ist im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu bestimmen. Die Obergeschosse des Gebäudeteils im Baufeld 1a dürfen unter Wahrung einer lichten Höhe von 4 m den Bushof überragen. ³ Als städtebaulicher Ankunftsort beim Bushof ist stirnseitig des Baufelds 1a ein gut gestalteter, hindernisfrei zugänglicher Begegnungsraum zu schaffen. Er ist punktuell mit Bäumen zu beschatten und situationsgerecht auszustatten. Die Grösse dieser Fläche ist im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu bestimmen. ⁴ Im Baufeld 2 ist ein Solitärgebäude zu realisieren, das hinsichtlich seiner Höhe zur Massstäblichkeit der Bauten vis-à-vis der Neugasse vermittelt. ⁵ An bezeichneter Lage ist Raum für den Bushof mit zwei Haltekanten sowie für die Durchfahrt der Ersatzbusse freizuhalten (total 16 m). Der Bushof ist im Einbahnbetrieb ab der Neugasse zu erschliessen. Die Erschliessungsfläche darf zur Realisierung gemeinsamer Untergeschosse für die Baufelder 1a, 1b und 2 unterbaut werden. Der Bushof ist für den MIV mit einem Fahr Fuss zu belegen.	¹ Das Baufeld 3 ist in einer zweiten Etappe zu realisieren. Das Baufeld ist für den Neubau eines Alterszentrums mit Pflegeeinrichtungen sowie ergänzende Nutzungen (Alterswohnungen / Gemeinschaftseinrichtungen / Gewerbe / Dienstleistung) gemäss den Vorgaben der Bauordnung bestimmt. Es gelten folgende Richtwerte und Richtlinien: a) Baufeld 3 Geschossfläche: ca. 25'000 m² Höhe: bis 25 m ² Im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens für den Neubau ist zu prüfen, ob die Grundstruktur des bestehenden Alters- und Pflegeheims bei der Neubebauung weiterverwendet und aufgestockt werden kann, sofern dies in der Gesamtbetrachtung überzeugt sowie betriebliche Vorteile bringt. ³ Es sind bedarfsgerechte Begegnungsorte und Platzsituationen für die unterschiedlichen Nutzergruppen inkl. Demenzgarten zu schaffen. Die Aussenräume sind aufenthaltsfreundlich und hindernisfrei zu gestalten und situationsgerecht auszustatten. ⁴ An bezeichneter Lage darf eine rückwärtige Anlieferung und Notzufahrt realisiert werden, die im Einbahnverkehr ab der Weststrasse zu erschliessen ist (rechts-rechts Abbiegebeziehung in Fahrtrichtung Kreisel Weststrasse-Neugasse). Zu prüfen ist überdies eine kombinierte Teilerschliessung der Tiefgarage.		
Ziffer 3 Geltungsbereich	¹ Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgelegt.						
Ziffer 4 Verbindlichkeit	¹ Der Quartiergestaltungsplan ist behördenverbindlich und stellt im Rahmen der Entwicklungsvereinbarung die Koordination zwischen den Planungseinheiten und zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sicher. ² Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch. Sie dienen als Richtlinie für qualitätssichernde Konkurrenzverfahren und Planungsverfahren. Gestützt auf qualitätssichernde Konkurrenzverfahren darf von den Festlegungen abgewichen werden.						
Ziffer 5 Gemeinsame Vorgaben zur Qualitätssicherung	¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind besonders gut zu gestalten. Zur Erfüllung dieser Anforderung sind qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchzuführen. ² Die Ausdehnung der Baufelder ist im Rahmen der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu verifizieren. Zur Schonung des Grundwassers und zur Reduktion von Einbauten in den Grundwasserspiegel dürfen die Erschliessungsanlagen unterbaut werden. Dazu sind Baulinienpläne oder ordentliche Bebauungspläne zu erlassen.						
2 Vorgaben für die Entwicklungsetappen							