

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 12. Februar 2017



Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesezt, 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 Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 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).

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 und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). 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 grüne Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie alle Stimm- und Wahlzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Öffentliche Orientierungsversammlung am 24. Januar 2017, 19.00 Uhr, im Gemeindesaal Baar

Die wesentlichen Inhalte der Gebietsplanung Unterfeld Baar sowie der Investitionsbeitrag an die Stadt Zug werden vorgestellt und im Rahmen einer anschliessenden Diskussion Fragen beantwortet.

Vorwort des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Für das grosse gemeindeübergreifende Areal Unterfeld liegen zwei aufeinander abgestimmte Bebauungspläne und weitere Planungsmittel zur Abstimmung vor.

Die Grundeigentümer haben zusammen mit der Gemeinde Baar und der Stadt Zug unter Einbezug des Kantons in einem intensiven Planungsprozess den Grundstein für ein attraktives und gut durchmischtes Quartier gelegt. Es sollen Wohnnutzungen mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Nutzungen reserviert.

Zirka zwei Drittel des Areals Unterfeld liegen auf Baarer Gemeindegebiet, das Areal Unterfeld Schleife ist Teil der Stadt Zug. Der Souverän von Baar und Zug wird am gleichen Abstimmungstermin vom 12. Februar 2017 über seine jeweiligen Planungspakete entscheiden. Die beiden Planungen Unterfeld werden nur rechtskräftig, wenn die Gemeinde Baar sowie die Stadt Zug zustimmen.

Der Baarer Stimmbevölkerung wird zudem der Investitionsbeitrag an die Stadt Zug betreffend Übernahme der schulpflichtigen Kinder aus dem Unterfeld unterbreitet.

Die Planung Unterfeld weist eine Hofrandbebauung mit einer differenzierten Höhenentwicklung auf. Der öffentlich zugängliche Park im Zentrum mit einer Wasserfläche wird zum Erholen, Begegnen, Spielen und Verweilen einladen.

Aufgrund der idealen Lage bei der Stadtbahnhaltestelle wurde dem Gebiet nur eine minimale Parkplatzzahl für Autos zugewiesen. Es wird der öffentliche Verkehr sowie der Langsamverkehr gefördert.

Die Planung Unterfeld sichert die öffentlichen Interessen und wurde als umweltverträglich beurteilt.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass mit den aufeinander abgestimmten Planungsmitteln eine gute Basis für ein gelungenes Projekt geschaffen wird und empfiehlt Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017

Erläuterungen des Gemeinderates

Teil A

Seiten 05 bis 39

Teilrevision von Zonenplan und Bauordnung 2005; Neufestsetzung Bebauungsplan Unterfeld Baar, 1:500 mit Bestimmungen sowie Umweltverträglichkeitsprüfung

Teil B

Seiten 40 bis 44

Investitionsbeitrag an die Stadt Zug betreffend Aufnahme der schulpflichtigen Kinder aus dem Perimeter Unterfeld, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug

Abstimmungsfragen Teil A

1. Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§ 30, § 38) zustimmen?
2. Wollen Sie dem Bebauungsplan Unterfeld Baar bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit sowie unter Kenntnisnahme der Einwendungen zustimmen?

Abstimmungsfrage Teil B

Wollen Sie dem Investitionsbeitrag in der Höhe von CHF 4.8 Mio. an die Stadt Zug betreffend Aufnahme der schulpflichtigen Kinder aus dem Perimeter Unterfeld, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug zustimmen?

Werden die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (Abstimmungsfrage 1) und/oder der Bebauungsplan Unterfeld Baar (Abstimmungsfrage 2) von der Baarer Stimmbevölkerung abgelehnt und/oder die Stimmbevölkerung der Stadt Zug lehnt den Beschluss des Grossen Gemeinderates bezüglich der Gebietsplanung Unterfeld Schleife ab, wird das Unterfeld nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Teil A

Teilrevision von Zonenplan und Bauordnung 2005;
Neufestsetzung Bebauungsplan Unterfeld Baar, 1:500
mit Bestimmungen sowie Umweltverträglichkeitsprüfung

Inhalt

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| 1. Einleitung / Vorgeschichte | 06 | 5. Öffentliche Auflage | 28 |
| 2. Die wichtigsten Merkmale | 09 | 5.1 Zusammenfassung Einwendungen 1 bis 6 (Einwenderschaften aus dem Eschenring, Zug) | 29 |
| 2.1 Planungsmittel und Projektunterlagen | 09 | 5.2 Zusammenfassung Einwendung 7 (Einwenderschaft die Alternative – die Grünen Baar) | 32 |
| 2.2 Bebauung mit Hochhäusern | 10 | 5.3 Zusammenfassung Einwendung 8 (Einwenderschaft Eduard und Irène Schaller) | 35 |
| 2.3 Umgebung | 12 | | |
| 2.4 Umwelt | 15 | | |
| 2.5 Erschliessung | 15 | | |
| 2.6 Nachhaltigkeit / Ergänzung Bebauungsplanbestimmungen | 17 | | |
| 3. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung | 19 | 6. Stellungnahme der Kommissionen | 36 |
| 3.1 Der Zonenplan | 19 | 6.1 Planungskommission | 36 |
| 3.2 Die Bauordnung | 20 | 6.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission | 36 |
| 4. Bebauungsplan | 22 | 7. Planung Unterfeld Schleife, Zug | 36 |
| 4.1 Erläuterungen zu den Bestimmungen | 23 | 8. Argumente der Gegnerschaft | 37 |
| 4.2 Vertragliche Regelungen | 24 | 9. Fazit und Antrag des Gemeinderats | 39 |
| 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung | 26 | | |
| 4.4 Vorprüfung Baudirektion | 27 | | |
| | | Abstimmungsfragen Teil A | 39 |

1. Einleitung / Vorgeschichte

Auf der Grenze zwischen Baar und Zug soll eines der bedeutendsten Bauprojekte im Kanton Zug entstehen. Das 5,5 ha grosse Areal Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug ist eine der letzten grösseren zusammenhängenden Baulandreserven und mit der Stadtbahn bzw. der Nordstrasse sehr gut erschlossen. Rund um einen riesigen Park mit grosser Wasserfläche sollen insgesamt ca. 700 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen für 1000 bis 1500 Beschäftigte

entstehen, die in mehreren Etappen erstellt werden.

Damit dieses einzigartige Projekt realisiert werden kann, sind zusätzliche Planungsmittel erforderlich und bestehende müssen teilweise angepasst werden. Mit dieser Vorlage informieren wir Sie über dieses Projekt der privaten Investoren und unterbreiten Ihnen die erforderlichen Planungsmittel zur Zustimmung.

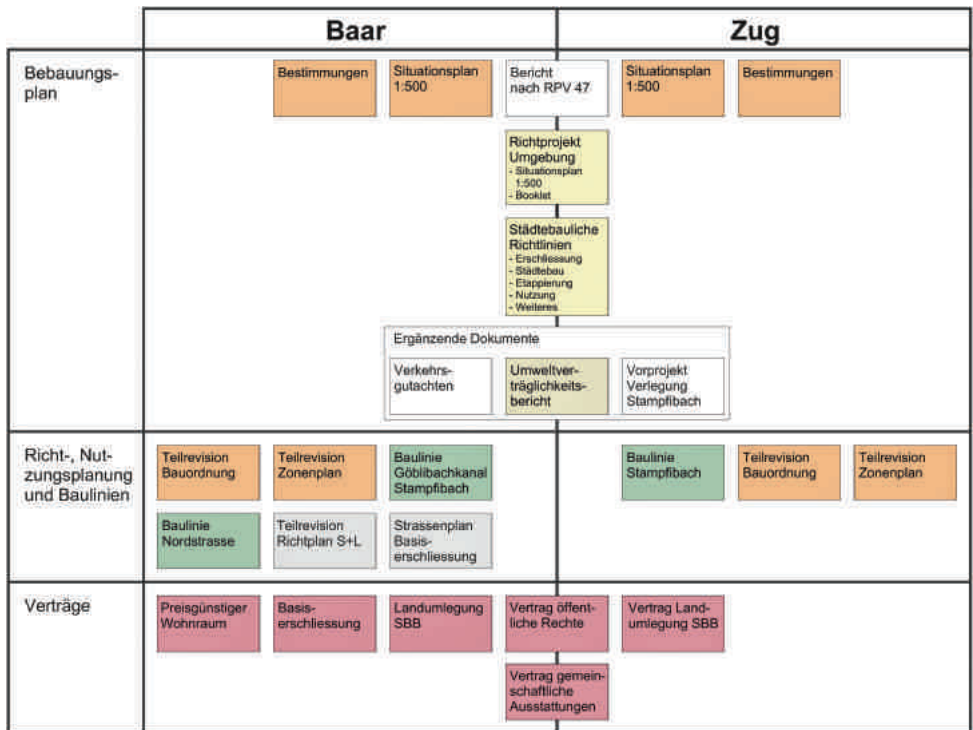
In einem ersten Schritt haben Baar und Zug gemeinsame Entwicklungsstudien



Visualisierung, blau umfasst Baubereiche Teilgebiet Baar, rot umfasst Baubereiche Teilgebiet Zug (HHF Architekten AG)

erarbeiten lassen. Zur Koordination über die Gemeindegrenze hinweg wurden die entsprechenden Resultate in Quartiergestaltungsplänen festgehalten. Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Baar wurde vom Gemeinderat Baar bereits im November 2009 festgesetzt. Auf der Basis der behördenverbindlichen Richtpläne in Baar und Zug wurde ein Studienauftrag unter sechs Architektenteams durchgeführt. Eine Jury mit ausgewiesenen Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau,

Freiraumgestaltungen und Verkehr hat dieses Verfahren begleitet. Das von der fachkundigen Jury ausgewählte Siegerprojekt stammt von den HHF Architekten, Basel bzw. der Topotek 1, Landschaftsplaner, Berlin. In einem mehrjährigen Prozess wurde das Projekt weiterentwickelt und zur detaillierteren Koordination mit der Stadt Zug im 2012 in einen sogenannten Masterplan überführt. Aufgrund einer Änderung des kantonalen Richtplanes im 2013 bestand die Aufgabe zu prüfen, ob das



Übersicht Gebietsplanung Unterfeld Baar und Zug

damalige Projekt im Interesse der haus-
 hälterischen Bodennutzung noch weiter
 verdichtet werden könne. In der Folge
 wurde eine Nutzungsintensivierung von
 ca. 10 % als sinnvoll und zweckmässig
 erachtet. Diese wird durch eine städte-
 baulich überzeugende Erhöhung einzel-
 ner Baukörper und teilweise durch eine
 leichte Verbreiterung der Bauten entlang
 des Parks erreicht. Im Verlauf der Ge-
 bietsplanung wurde auch sichergestellt,
 dass mit diesem Vorhaben auf Baarer
 Gebiet mindestens 6000 m² preisgüns-
 tiger Wohnraum realisiert wird. Mit dem
 Bebauungsplan wird eine Baumassen-
 ziffer von rund 6,3 erlaubt, was rund 1,3
 über der maximalen Baumasse von 5,0
 gemäss Bauordnung liegt.

Um die politische, gemeindeübergrei-
 fende Koordination und Akzeptanz
 sicherzustellen, wurden im Planungs-
 prozess wichtige Projektstände jeweils
 mit einer Behördendelegation von Zug
 und Baar sowie mit einem Fachbeirat
 beraten. Parallel zum Planungsverfah-
 ren in Baar wurden in der Stadt Zug die
 entsprechenden Planungsmittel beraten
 und festgesetzt. Es wurden insbe-
 sondere zwei Bebauungspläne, einer
 für das Gebiet Baar und einer für das
 Gebiet Zug, erarbeitet. Diese bedingen
 sich jedoch gegenseitig, das heisst, die
 Gebietsplanung Unterfeld Baar / Zug

kann nur realisiert werden, wenn die
 beiden Bebauungspläne der Gemeinde
 Baar und der Stadt Zug gutgeheissen
 werden. Die Abbildung zur Übersicht
 veranschaulicht die Vielzahl der Themen,
 Projektbestandteile, Planungsmittel und
 die Komplexität der Gebietsplanung Un-
 terfeld Baar / Zug.

Was ist ein Bebauungsplan (BP)?

Bevor ein BP erarbeitet wird, wird
 vielfach ein Quartiergestaltungsplan
 (QP) erarbeitet. Als behördenver-
 bindlicher Teilrichtplan legt der QP
 die generellen Grundzüge der künf-
 tigen Quartierstruktur (Bebauung,
 Erschliessung, Freiraum) fest. Mittels
 eines kooperativen Planungsprozes-
 ses findet auch eine erste Abwägung
 zwischen privaten unterschiedlichen
 Interessen statt und die wesentlichen
 öffentlichen Interessen sind für den
 nachfolgenden BP geklärt.

Der BP ermöglicht es, für eine Fläche
 innerhalb der Bauzone von den or-
 dentlichen Zonenvorschriften abzuwei-
 chen, um massgeschneiderte, städ-
 tebaulich überzeugende Lösungen zu
 verwirklichen. Er ist für den Grundeig-
 tümer verbindlich und besteht in
 der Regel aus dem eigentlichen Plan,
 textlichen Bestimmungen und einem
 erläuternden Planungsbericht. Damit

von den ordentlichen Vorschriften abgewichen werden kann, müssen im BP wesentliche Vorteile gesichert werden wie:

- besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

Wird ein BP abgelehnt, so muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen BP ausarbeiten.

Meilensteine der bisherigen Planung

2007: Entwicklungsstudien Baar / Zug

2008: Start Quartierplanung

2009: Festsetzung Quartiergestaltungsplan

2010: Start Studienauftrag an 6 Architekten

2011: Vertiefung von 3 Projektvorschlägen / einstimmige Auswahl des Siegerprojektes durch Beurteilungsgremium

2012: Weiterentwicklung Siegerprojekt
Festsetzung Masterplan Unterfeld durch Gemeinderat Baar / Stadtrat Zug

2013: Prüfen der Verdichtung aufgrund Änderung kantonaler Richtplan

2014: Erarbeitung Bebauungsplan (BP)

2015: Kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

2017: Entscheid Souverän in Baar und Zug

2. Die wichtigsten Merkmale

2.1 Planungsmittel und Projektunterlagen

Als Basis für die beiden Bebauungspläne sind die Zonenpläne und Bauordnungen anzupassen. Diese Planungsmittel sind durch den Souverän zu beschliessen. Zusätzlich sind in Baar, nach der Zustimmung des Souveräns, folgende Planungsmittel durch den Gemeinderat bzw. den Kanton zu erlassen:

- Teilrevision Richtplan Siedlung und Landschaft bezüglich Ausdehnung Hochhausbereich
- Neuer Strassenplan (Basisschliessung) Anschluss Gebiet Unterfeld an Nordstrasse
- Anpassung kantonale Strassenbaulinie beim Kreisel Nordstrasse auf den Bebauungsplan
- Spezialbaulinie Göblibachkanal, damit der Göblibachkanal überbaut werden kann
- Neue Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraumes für den neuen Stampfibach

Als Grundlage für die erwähnten Planungsmittel und insbesondere für die beiden Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug wurden verschiedene Themen in unterschiedlichen Tiefen geprüft und Teilprojekte von ausgewiesenen Fachpersonen entwickelt. Als wichtige ergänzende Bestandteile der Bebauungspläne von Baar und Zug gelten:

- das Richtprojekt Umgebungsgestaltung mit Bericht
- die städtebaulichen Richtlinien (Bericht mit Plänen und gestalterischen Hinweisen)

Im Weiteren wurde für die Basiserschliessung ab dem Kreisel Nordstrasse sowie für die Umlegung des Stampfibaches ein Vorprojekt erarbeitet. In einem umfangreichen Verkehrsbericht sind die verkehrlichen Auswirkungen mit den erforderlichen Parkplätzen für Motorfahrzeuge dargestellt.

2.2 Bebauung mit Hochhäusern

Das Areal liegt zwischen der Nordstrasse im Westen und den SBB-Gleisen im Osten. Im Norden wird es mit einer neuen Erschliessungsstrasse ab dem bestehenden Kreisel der Nordstrasse begrenzt und im Süden auf Gebiet der Stadt Zug durch die

ehemalige SBB-Schleife. Mit insgesamt 15 Baukörpern wird ein grosser Park umsäumt und bildet somit die Grossform einer Hofrandbebauung. Die Höhenentwicklung des ganzen Hofrandes wurde im gemeindeübergreifenden Stadtmodell eingehend untersucht und in den zuständigen Gremien von Baar und Zug beraten und koordiniert. Die einzelnen Bauten sind als klare Baukörper mit Flachdächern definiert. In den vier Eckbereichen bzw. als Grundhöhe der Hofrandbebauung ist eine Gebäudehöhe von 25 m vorgesehen. Damit wird die Anbindung an die Höhe der umliegenden bestehenden Siedlungsgebiete von Baar und Zug erreicht. Auf Baarer Gebiet sind in einer ausgewogenen Komposition insgesamt 4 Bauten, welche die Grundhöhe überragen und zwar in abgestuften Höhen von 34, 46, 50 und 60 m, geplant. Drei davon sind jeweils mit einem 25 m hohen Baukörper zusammengebaut. Das höchste, freistehende Hochhaus mit 60 m Höhe markiert die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark und trägt dort zur gewünschten punktuellen Verdichtung bei. Die generelle Anordnung der Hofrandbebauung nimmt Rücksicht auf die langfristigen Infrastrukturbauten der SBB mit einem zusätzlichen 3. und 4. Gleis zwischen Baar und Zug sowie

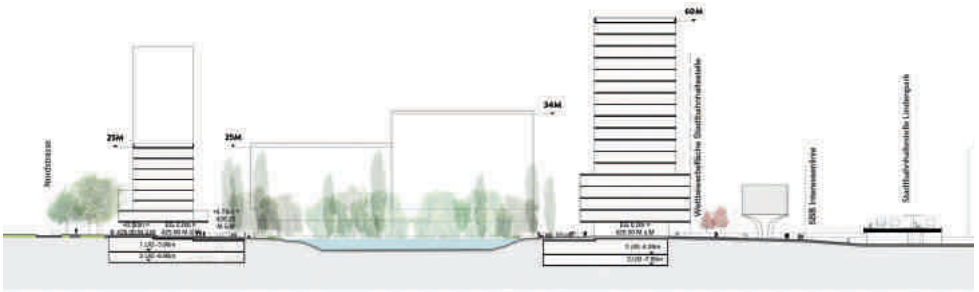
den SBB-Abstellanlagen südlich der Stadtbahnhaltestelle auf Gebiet der Stadt Zug.

Die Hofrandbebauung wird gegen den Park und nach aussen hin mit Vordächern oder Auskragungen jeweils einen gedeckten Bereich erhalten. Entlang den SBB-Gleisen wird ein eingeschossiger ca. 9 m hoher, 12 m breiter und rund 130 m langer Baukörper, das sogenannte Sportband, platziert. Unter dem als Pilzkonstruktion ausgebildeten Baukörper werden gedeckte Veloabstellplätze angeboten. Das Dach dient als Spiel- und Sportfläche (z. B. Basketball, Skaten usw.). Die Betriebszeiten sind in einem privatrechtlichen Vertrag vereinbart.

In sämtlichen Gebäuden sind in den Erdgeschossen überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, sodass der grosse Park und die

Mischverkehrsfläche belebt werden. Die einzelnen Bauten werden deshalb alle einen minimalen Gewerbeanteil enthalten. Rund 50 % des möglichen Volumens ist für Arbeitsnutzung, die andere Hälfte für Wohnungen bestimmt. Mit dem Bebauungsplan wird dafür gesorgt, dass der Gewerbeanteil eingehalten wird, aber für die späteren Investoren auch genügend Spielraum bestehen bleibt.

Eine Konzentration des Bauvolumens und der Arbeitsnutzung erfolgt aufgrund der sehr guten Erschliessung an die Stadtbahnhaltestelle. Damit eine gute soziale Durchmischung entsteht, werden auch preisgünstige Wohnungen erstellt. Zudem haben die Investoren die Absicht geäussert, an der Stadtbahnhaltestelle ein Kino zu erstellen. Diese Einrichtung könnte einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiers leisten.



Querschnitt West-Ost Höhe Stadtbahnhaltestelle Lindenpark (HHF Architekten AG)



Illustration der Bebauung mit Park (HHF Architekten AG)

2.3 Umgebung

Als Herz der grosszügigen städtebaulichen Figur wird ein ca. 80 mal 160 m (inkl. Teil Zug) grosser, intensiv begrünter Park mit Wasserfläche angelegt. Er verbindet das Quartier über die Gemeindegrenze von Baar und Zug hinweg. Der öffentlich zugängliche Park besteht aus vielfältigen Nutzungs-, Aufenthalts- und Rückzugsräumen und wird mit markanten Baumgruppen strukturiert. Im nördlichen Parkbereich ist beispielsweise ein Spielplatz für Kleinkinder mit einem Spielbrunnen vorgesehen. Gegen die Wasserfläche hin wird eine befestigte Querverbindung angelegt. An diese Querverbin-

dung grenzt ein 150 bis 200 m² grosser Pavillon für unterschiedliche Aktivitäten.

Es werden Trauerweiden und Säulenpappeln gepflanzt. Diese für das grundwassernahe Terrain standortgerechten Arten sind schnell wachsend und werden nach der Pflanzung bald das Stimmungsbild des Parks prägen.

Neben dem Sportband kann auch die verkehrsfreie Promenade, die sich zwischen dem Sportband und der bahnseitigen Fassade befindet, als Spielfläche genutzt werden. Bepflanzte Öffnungen führen in die darunterliegende Autoeinstellhalle.

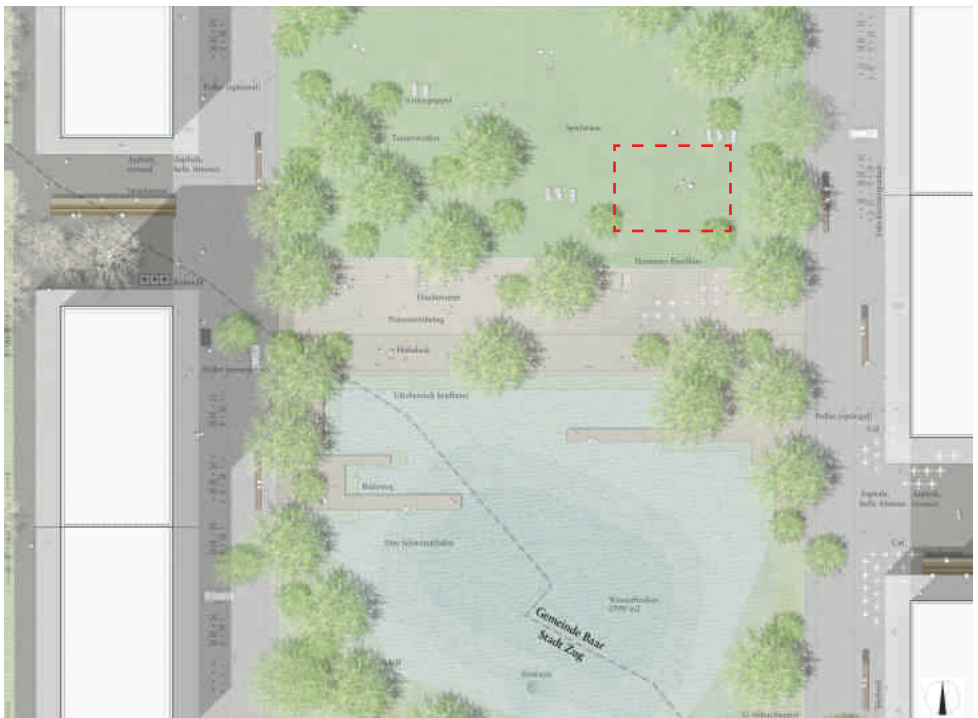


Situationsplan Umgebung (Topotek 1)

Bei der Stadtbahnhaltestelle entsteht ein öffentlicher Platz, mit dem das ganze Gebiet attraktiv an den öffentlichen Verkehr angeschlossen wird. Auf der gegenüberliegenden Seite wird direkt auf der Gemeindegrenze ein weiterer Platzbereich angelegt, der den Blick zur Lorzenebene und den Zugang zur Nordstrasse ermöglicht.

Aufgrund der grossen Wasserfläche im südlichen Teil des Parks können die erforderlichen Spiel-, Frei- und Quartierflä-

chen für die Stadt Zug nicht vollständig auf dem Zuger Areal realisiert werden. Sie werden teilweise auf dem Arealteil der Gemeinde Baar angeordnet. Im Richtprojekt Umgebungsgestaltung sind für das gesamte Gebiet Baar und Zug rund 7800 m² Spielflächen ausgewiesen. Diese berücksichtigen die gemeindlichen Vorgaben, welche 15 % der Wohngeschossfläche als Spielplätze sowie 5 % der Landfläche als öffentlicher Quartierfreiraum verlangen.



Ausschnitt Plan Richtprojekt Bereich Gemeindegrenze mit rot umfassten Perimeter Pavillon (Topotek 1)

2.4 Umwelt

Der Umweltverträglichkeitsbericht belegt, dass der Bebauungsplan die relevanten Aspekte der Umweltschutzgesetzgebung einhält (insbesondere Lärm, Lufthygiene, Entwässerung).

Das anfallende Meteorwasser des gesamten Gebietes wird gesammelt, teilweise in den Grünbereichen versickert respektive in das Wasserbecken geleitet und durch einen Biofilter gereinigt. Bei starken Regenfällen wird das Meteorwasser dann in den Göblibachkanal oder den Stampfibach abgeleitet.

Der Stampfibach wird bei der heutigen Eindolung kurz nach der Stadtbahnhaltestelle gefasst und zunächst entlang der Gleise geführt und grenzt dann entlang der Schleife das Bebauungsareal der Stadt Zug im Süden ab. Der Bachlauf wird als Wiesenbach mit standortgerechter Vegetation gestaltet und im Vergleich zu heute ökologisch aufgewertet. Der Gewässerraum wird zudem deutlich vergrössert. Ausserhalb des Gewässerraums werden rund 30 % der Parkfläche bzw. mindestens 2200 m² ökologisch wertvolle Flächen über das ganze Areal verteilt angelegt. Der Park wird zur Verringerung der Lichtverschmutzung zurückhaltend beleuchtet.

2.5 Erschliessung

Die den Park umlaufende Fläche dient auch der oberirdischen Erschliessung der Bauten. Dieser Raum wird im Sinne einer Begegnungszone ausgebildet, in welcher Fussgänger Vortritt haben. Um tiefe Fahrgeschwindigkeiten zu erreichen, sind wechselseitig angeordnete Einzelbäume, einige oberirdische Parkplätze, Veloabstellplätze und Sitzbänke vorgesehen.

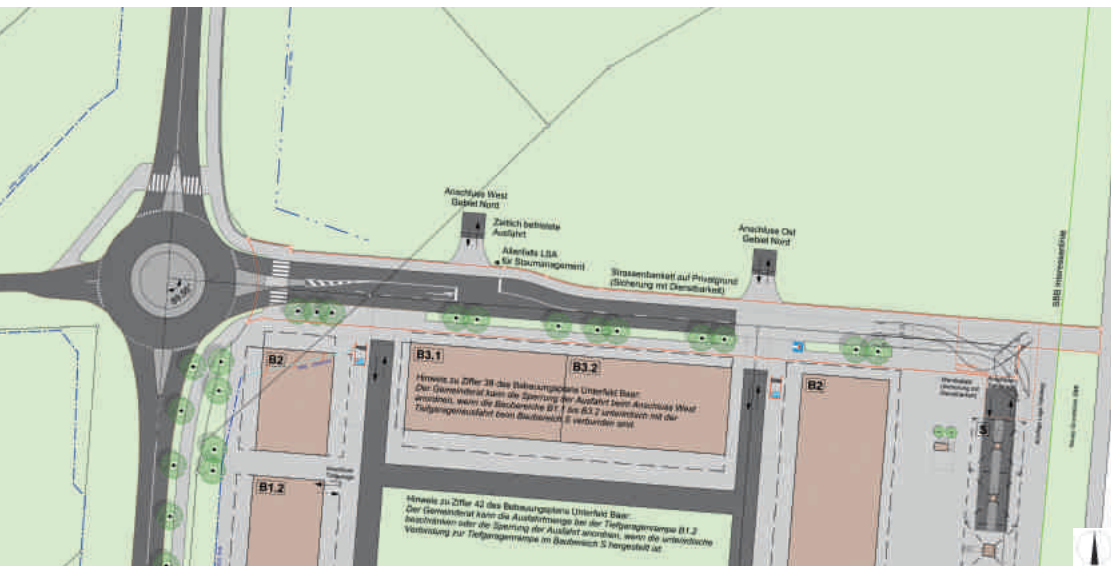
Seitens des Kantons wurde der Ausbaubedarf der Nordstrasse im 2015 untersucht und insbesondere auch geprüft, ob die Kreisel zu Lichtsignalanlagen (LSA) umgebaut werden sollen. Die kantonale Baudirektion hat entschieden, dass die Kreisel bestehen bleiben. Das vorgesehene Baukonzept lässt jedoch den Raum offen, dass später eine LSA Platz hätte.

Das neue Stadtquartier besitzt praktisch eine eigene Stadtbahnhaltestelle und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Aufgrund der hohen Auslastung und geringen Kapazitätsreserve der kantonalen Nordstrasse musste die Frage nach der sinnvollen Parkplatzzahl eingehend untersucht werden. Es zeigte sich, dass nur mit einer minimalen Parkplatzzahl ein funktionierendes Verkehrskonzept

gewährleistet werden kann. Die im Bebauungsplan festgeschriebene maximale Parkplatzzahl von 550 für das Baarer Gebiet liegt rund 25 % unter dem Mindestbedarf gemäss Baarer Bauordnung beziehungsweise gemäss den VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute). Gemäss den Berechnungen sind dafür entsprechend viele Veloabstellplätze vorzusehen (total ca. 1700). Bei der definitiven Konzeption der Tiefgarage ist im Sinne der Bestimmung 44 bzw. der massgeblichen Norm darauf zu achten, dass die rund 1000 unterirdischen Veloabstellplätze zweckmässig und attraktiv erreicht werden

können, beispielsweise mit einer separaten Veloführung bei der Tiefgaragenzufahrt.

Die knappen Verkehrskapazitäten auf der Nordstrasse bedingen, dass im Rahmen der künftigen Bauvorhaben die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Bewohner und Beschäftigten analysiert und die Massnahmen zur Verkehrslenkung in Richtung öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr in Mobilitätskonzepten festgelegt werden. Die definitive Anzahl Veloabstellplätze wird auf der Basis der künftigen Nutzungen erst im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben festgelegt.



Konzept Basiserschliessung mit Anschlüssen ins nördliche Gebiet (Geozug Ingenieure AG)

In die verkehrlichen Überlegungen wurde auch das im Norden angrenzende unbebaute Gebiet einbezogen und dessen Erschliessung geregelt. Der Strassenplan für die Basiserschliessung legt fest, dass auch dort nur eine reduzierte Parkplatzzahl erstellt werden kann.

Die Erschliessung der beiden Arealteile Baar und Zug erfolgt für jede Gemeinde autonom. Die innenliegende Ringstrasse der Hofrandbebauung ist jeweils mit Pollern unterbrochen, damit Schleichverkehr abgewendet werden kann. Bei den Pollern werden in die Gestaltung integrierte Wendebereiche für Lastwagen offen gehalten. Mit Ausnahme der öffentlichen Dienste und der Notfahrzeuge ist die Durchfahrt für den motorisierten Verkehr also gesperrt. Aufgrund eines Variantenstudiums zeigte es sich, dass dies unter Abwägung aller Interessen die beste Lösung ist und dank der verkehrsberuhigten Situation die Aufenthaltsqualität im ganzen Innenhof markant besser ist.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt an den Randzonen der Bebauung, damit möglichst wenig Verkehr in den Innenhof geführt wird. Die Hauptzufahrt ist ausserhalb des Parks in das nördliche Ende des Sportbandes bei den SBB-Gleisen integriert. Eine wei-

tere Erschliessung der Tiefgarage ist aus Gründen der Etappierbarkeit ab der Parkseite in einem Baukörper (B1.2) entlang der Nordstrasse möglich. Sofern die dortige Tiefgaragenausfahrt im Bereich Basiserschliessung / Kreisel zu Problemen führt, muss die Ausfahrt beschränkt oder aufgehoben werden.

Die maximal 550 Parkplätze werden in zwei bis teilweise drei Untergeschossen untergebracht. Oberirdisch dürfen lediglich 15 Kurzzeitparkplätze für Besucher angeordnet werden.

2.6 Nachhaltigkeit / Ergänzung Bebauungsplanbestimmungen

Das Konzept und die Lage neben der Stadtbahnhaltestelle sind ideale Voraussetzungen für ein nachhaltiges Stadtquartier. Eine erste Beurteilung der Nachhaltigkeit des heutigen Planungsstandes wurde auf der Basis der SIA-Empfehlung 111/1 vorgenommen. Die Auswertung zeigt, dass die ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belange in den vorliegenden Planungsinstrumenten in einem sehr ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, was dem Ziel der «Nachhaltigkeit» entspricht.

Die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft,

Umwelt) sollen gleichermaßen und möglichst umfassend in die weitere Planung, den Bau und den Betrieb einbezogen werden. Mit Schreiben vom 9. Mai 2016 hat die Implenia Schweiz AG, Zug, dem Gemeinderat Baar im Sinne einer ersten Absichtserklärung zugesichert, die im Eigentum der Implenia befindlichen Baufelder B2, B3.1, B5.1, B5.2 und B6 gemäss den Standards «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) umzusetzen und die daraus resultierenden Anforderungen auf die jeweiligen Investoren vertraglich zu überbinden. Der SNBS definiert ausführlich die Kriterien für nachhaltiges Bauen in den drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und

Umwelt. Auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft fliessen darin ein.

Die Implenia AG hat mit Schreiben vom 17. Oktober 2016 dem Gemeinderat formell bestätigt, dass sie als Grundeigentümerin ihrer Baubereiche einer Ergänzung der Bebauungsplanbestimmungen zustimmen. Gleichzeitig soll zwischen der Gemeinde Baar und der Implenia AG ein entsprechender Vertrag über die Nachhaltigkeit abgeschlossen werden.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage soll die Bebauungsplanbestimmung Nr. 49 wie folgt ergänzt werden (roter Text).

Bebauungsplanbestimmung Nr. 49, Ergänzung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude in den Baubereichen B1 bis B6 die Planungswerte eingehalten sind. In den Baufeldern B1.1, B1.2 und B2 dürfen in der Westfassade sowie in den Nord- und Südfassaden keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen in Wohnungen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z. B. Balkonverglasung) eingehalten werden.

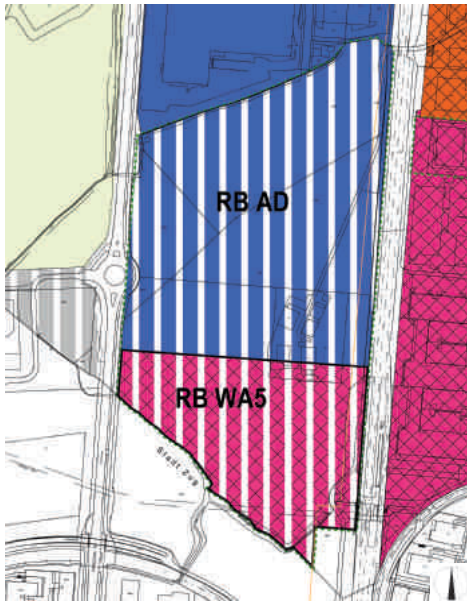
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Baubereiche B2, B3.1, B5.1, B5.2 und B.6 auch eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wird.

3. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung

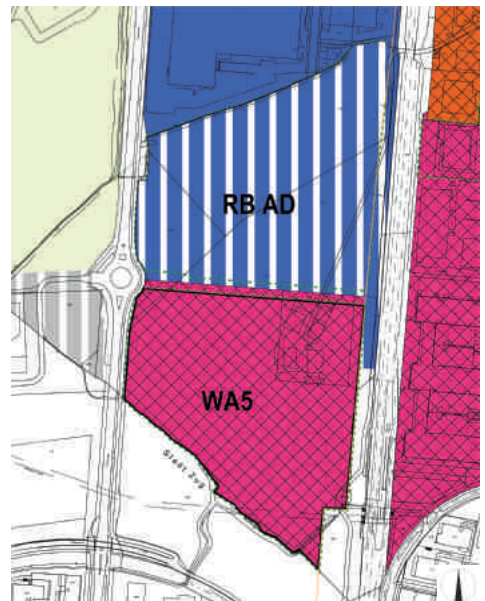
3.1 Der Zonenplan

Für die gesamte Reservebauzone im Unterfeld gelten gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Bauordnung 2005 eine Quartiergestaltungsplanpflicht sowie eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume. Im Zonenplan ist zudem festgelegt, dass für die Mischzone WA5 (Wohn- und Arbeitszone) im Süden eine allgemeine Bebauungsplanpflicht gilt. Mit der vorliegenden Planung wird nun die heute geltende Bebauungsplanpflicht für das Unterfeld eingelöst und die planungsrechtliche Baureife erreicht. Daher wird das Gebiet im Zonenplan neu als definitive Bauzone bezeichnet (heute Reservebauzone). Der Zonenplan wird überdies entsprechend den Bebauungsabsichten angepasst. Unter anderem sieht der Bebauungsplan

entlang der Basiserschliessung eine gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung vor. Dieser Bereich befindet sich heute in der Arbeitszone AD, weshalb die Zonengrenze der Mischzone bis zur Basiserschliessung ausgedehnt wird. Zudem wird im Rahmen dieser Teilrevision des Zonenplanes die Bauzonengrenze im Bereich der heute rechtskräftigen Mischzone auf die Lage der Interessenlinie der SBB zurückgenommen. Die SBB brauchen dieses Areal langfristig, um ein 3. und 4. Gleis realisieren zu können, und sind als Landeigentümerin mit dieser Auszonung einverstanden. Neu wird die allgemeine Bebauungsplanpflicht auf den Perimeter des Bebauungsplanes Unterfeld ausgedehnt und im Bereich der Nordstrasse redaktionell angepasst. Die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume wird abgestimmt auf die Basiserschliessung in zwei Gebiete aufgeteilt.



Zonenplan rechtskräftig



Änderung Zonenplan

3.2 Die Bauordnung

Der Bebauungsplan Unterfeld ermöglicht den Bau eines Kinos mit bis zu 1000 Sitzplätzen. Diese Freizeitnutzung besitzt ein überkommunales Einzugsgebiet, was gemäss der heutigen Bauordnung (BO) nicht zulässig wäre. Daher wird § 30 Abs. 3 BO entsprechend angepasst.

In der Zone WA5 sind gemäss § 44 der Bauordnung nur Bauten mit einer Firsthöhe von max. 23,5 m zulässig. Der Bebauungsplan Unterfeld sieht jedoch Höhen bis max. 60 m vor, was in § 30 Abs. 8 BO entsprechend verankert wird.

Aufgrund der neuen und geänderten Planungsmittel werden in § 38 BO die Absätze 3 und 4 gestrichen, da die entsprechenden Anforderungen erledigt bzw. eingelöst sind.

Die nachstehenden Anpassungen von § 30 und § 38 der BO sind als roter Text hervorgehoben respektive durchgestrichen.

Die kantonale Baudirektion hat zur Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung zwei Vorbehalte angebracht. Diese wurden umgesetzt.

§ 30 Wohn- und Arbeitszone

- 1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m² zulässig.
- 2 Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m² pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
- 3 Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig. **Ausgenommen ist die im Bebauungsplan Unterfeld dargelegte Kinonutzung mit regionalem Einzugsgebiet.**
- 4 Im Rahmen von Bebauungsplänen können in Abstimmung auf die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes die Verkaufsflächen gemäss Abs. 1 und 2 erhöht werden.
- 5 In den Wohn- und Arbeitszonen WA3/0.6, WA4/0.9 und WA5/5.0 sind Mehrfamilien- und Reihereihenfamilienhäuser zulässig.
- 6 Gebäude in den Zonen WA4/0.9 und WA5/5.0 haben gegenüber Wohnzonen sowie Wohnbauten in anderen angrenzenden Zonen immer einen Grenzabstand von min. 8 m einzuhalten.
- 7 Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.
- 8 **Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen. Mit dem Bebauungsplan können Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 60 m ermöglicht werden.**

Änderung § 30 Bauordnung

§ 38 Reserve-Bauzone

- 1 Die Reserve-Bauzone umfasst Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.
 - 2 Die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung erfolgt durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem mindestens folgende konzeptionellen Themen koordiniert sind:
 - a) Erschliessungsprinzip
 - b) Bauungskonzept
 - c) Freiräume
 - d) Lärmschutz
 - e) Baulandbedarf
 - 3 ~~Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.~~
 - 4 ~~Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.~~
- ~~Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.~~
- ~~Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.~~

Änderung § 38 Bauordnung



Illustration Park (HHF Architekten AG)

4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Unterfeld Baar regelt zusammen mit dem Bebauungsplan Unterfeld Schleife Zug die Art und das Mass der Ausnützung, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere die Gestaltung der Umgebung. Die beiden Bebauungspläne bedingen sich gegenseitig und können nur in Rechtskraft erwachsen, wenn beide Gemeindewesen den Plänen zustimmen. Mit dem eigentlichen Bebauungsplan 1:500 und den 62 dazugehörigen Bestimmungen wird die hohe Qualität des Richt-

projektes grundeigentümergebunden gesichert. Eine Verkleinerung des Bebauungsplans mit den Bestimmungen ist dieser Vorlage beigelegt.

Der Bebauungsplan Unterfeld Baar besitzt zusammen mit dem Bebauungsplan Unterfeld Schleife Zug wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise. Das unter Kapitel 2 erläuterte Richtprojekt Umgebungsgestaltung ist der Nachweis für die besonders gute Gestaltung der Anlagen und der Freiräume. Die Höhenentwicklung der Überbauung ist das Ergebnis einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Themen Höhenentwicklung, Ak-

zentuierung im Ortsbild, Verdichtung und Freiraumangebot. Die wesentlichen Vorteile und erhöhten Anforderungen gemäss § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden nach Auffassung des Gemeinderates klar erfüllt.

4.1 Erläuterungen zu den Bestimmungen

In Ergänzung zum vorstehenden Bericht werden nur noch wenige Bestimmungen in Bezug auf die wichtigsten Zielsetzungen zusammengefasst hervorgehoben. In Klammer ist die jeweilige Ziffer der Bestimmungen erwähnt bzw. es wird mit der Abkürzung «BP» auf eine Darstellung im Bebauungsplan verwiesen.

Die **Gestaltung der Bauten** wird insbesondere gesichert mit:

- besonders guter Gestaltung gemäss gemeindlichen Arealbebauungsbestimmungen (29)
- städtebaulichen Richtlinien (2)
- Konkurrenzverfahren für Bauten über 25 m (31)
- der Pflicht für Projektwettbewerb für das Hochhaus B6 mit 60 m Höhe (31)
- Zwangsbauflichtungen (7)
- einem Anreizsystem, die städtebaulichen wichtigen Auskragungen zu realisieren (11, 16) und / oder Vordachpflicht (10)
- minimalen Gebäudehöhen (4, 15)

Die **Gestaltung der Umgebung** wird insbesondere gesichert mit:

- dem Richtprojekt Umgebung (2)
- der Festlegung der einheitlichen Gestaltung / Materialisierung bei einem ersten Bauvorhaben (54)
- der Pflicht zur Realisierung des Sportbandes (55)
- dem Konkurrenzverfahren für die langfristige Platzgestaltung bei der Stadtbahnhaltestelle (36)
- der Pflicht zur Realisierung eines Pavillons von mind. 150 m² Grundfläche (BP 14)
- der Pflicht zur Realisierung von 2200 m² ökologisch gestalteter Fläche (33)
- Hochstammbäumen mit Aussparungen in den Untergeschossen (34)
- Etagierungsvorgaben für die Realisierung von 5000 m² Parkfläche bei einer 2. Etappe (53)
- Ausschluss von Unterniveaubauten im ganzen Park ausser bei der Querspange (14)
- einer neuen naturnahen Gestaltung des Stampfibachs (50)

Zur **Qualitätssicherung** aller Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat Baar in Absprache mit dem Stadtrat Zug ein gemeindeübergreifendes Gremium eingesetzt, welches die Studienverfahren und die Bewilligungsver-

fahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug begleitet (30).

Eine **attraktive Nutzung** des Quartiers wird insbesondere gesichert bzw. gefördert mit:

- Vorgaben zu überwiegend publikumsorientierten Nutzungen in allen Erdgeschoss (23)
- der Pflicht zur Realisierung eines Restaurants mit mindestens 150 m² Gastraumfläche (22)
- der Pflicht für die Realisierung von 6000 m² preisgünstigen Wohnungen, Baubereich B3.2 (21)
- dem Anreiz für die Realisierung eines Hotels durch Anrechnung der Zimmer beim Gewerbeanteil bzw. nicht beim Wohnen (27)
- der Regelung, dass ein Kino realisiert werden kann (20)

4.2 Vertragliche Regelungen

Wichtige Vorgaben im Bebauungsplan wurden zur Konkretisierung und Sicherung der öffentlichen Anliegen sowie für den einfacheren Vollzug vertraglich und teilweise auch im Grundbuch gesichert. Dazu bestehen mehrere unterzeichnete Vorverträge, auf deren Basis die späteren Hauptverträge abzuschliessen sind.

Alle öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte werden entschädigungslos ein-

geräumt, wobei die Unterhaltspflicht bei den Privaten verbleibt. Die Basiserschliessung ab der Nordstrasse wird nach deren Fertigstellung in Anwendung des gemeindlichen Strassenreglements unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten. Gesichert ist auch die spätere Erstellung einer Lichtsignalanlage, welche auf der Basiserschliessung für die Erschliessung des nördlich liegenden Arealteils allenfalls erforderlich ist. Eine solche Lichtsignalanlage würde von der Gemeinde realisiert und unterhalten, müsste aber vollumfänglich von den künftigen Grundeigentümern finanziert werden.

Die Gemeinde Baar erhält am Park ein beschränktes Benützungsrecht. Die Gemeinde wird aber nicht berechtigt, die Parkanlage als öffentlichen Grund zu behandeln und darauf öffentliche oder teilöffentliche Anlässe zu bewilligen. Das Benützungsrecht wird unentgeltlich eingeräumt.

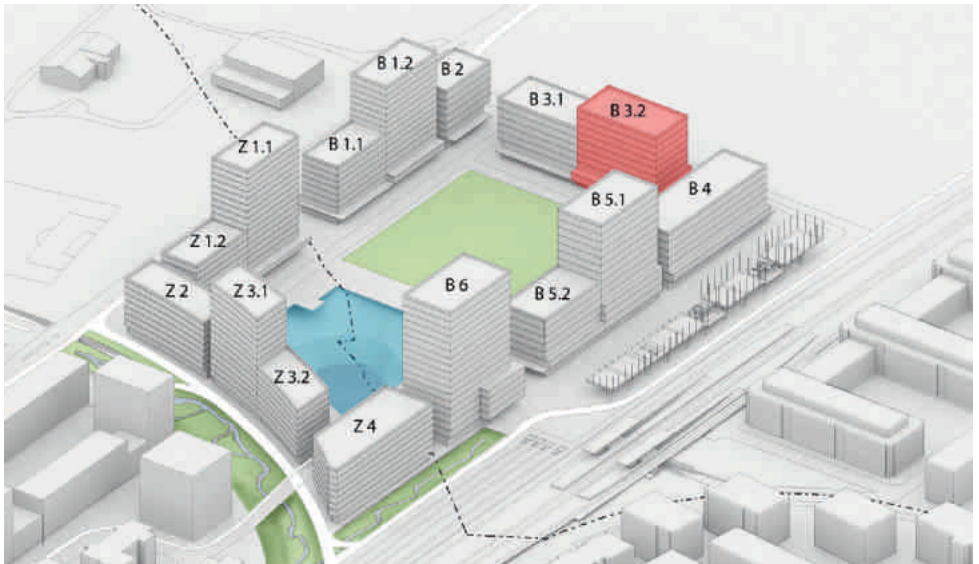
Zwischen den Grundeigentümern wurden Vereinbarungen abgeschlossen, welche die Erstellung und den Unterhalt aller gemeinschaftlichen Strassen und Anlagen inklusive des Parks und des Sportbands sichern. Im Weiteren wurden Verträge für die erforderlichen Landumlegungen abgeschlossen und

mit dem Kanton die Verlegung der öffentlichen Radwegverbindung und Neugestaltung des Bereiches vor der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark vereinbart.

In einem Vertrag zwischen der Implenia Immobilien AG und der Gemeinde Baar wurde die Realisierung von 6000 bis 7000 m² preisgünstigem Wohnraum im Baubereich B3.2 gesichert. Es liegt ein verbindliches Angebot vor, dass die Gemeinde in diesem Baufeld von der Implenia Immobilien AG preisgünstigen Wohnraum im Sinne des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes erwerben kann.

Aufgrund der Absprachen mit den in Baar tätigen Genossenschaften hat der Gemeinderat entschieden, dass die Liberale Baugenossenschaft und die Wohnbaugenossenschaft Familie den vertraglich vereinbarten Kauf antreten können. Dazu liegt ein Abtretungsvertrag vor.

Aufgrund der Lage des Quartiers am Stadtrand von Zug werden alle künftigen Schüler aus dem Gebiet Unterfeld in Zug zur Schule gehen. Die Details sind in einer Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat Baar und dem Stadtrat Zug geregelt. Bezüglich des entsprechend vereinbarten Investitions-



Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in Baufeld B3.2, rot markiert

beitrages an die Infrastrukturkosten der Stadt Zug und des Inhalts der Vereinbarung wird auf die Abstimmungsvorlage (Teil B) verwiesen.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Parkplatzangebotes, welches die Zahl 500 überschreitet, ist das Vorhaben UVP-pflichtig. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt stufengerecht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Das kantonale Amt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 3. Juni 2015 festgestellt, dass die Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug vorbehaltlich der gestellten Anträge den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Umweltschutz entsprechen. Von den fünf Anträgen zum Bebauungsplan wurden drei in den Planungsmitteln Baar und Zug berücksichtigt und zwei nicht berücksichtigt.

So hat das Amt für Umweltschutz den Antrag gestellt, die Ziffer 40 des Bebauungsplans Unterfeld wie folgt zu ergänzen: «Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen aufzuzeigen, welche es ermöglichen, das Parkplatzangebot auf ein Niveau unter dem maximalen Parkplatzangebot in der Tiefgarage gemäss Ziffer 33 bzw. Ziffer 41 der Bebauungspläne zu senken»

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Anzahl Parkplätze aus technischen und betrieblichen Gründen nicht mehr weiter gesenkt werden kann. Die 550 Parkplätze liegen bereits um 25 % unterhalb dem Minimum, welches gemäss den Normen unter Berücksichtigung der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erstellt werden müsste. Auf eine Ergänzung des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet, zumal mit dem reduzierten Parkplatzangebot die Anforderungen gemäss Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung erfüllt werden können.

Der zweite nicht erfüllte Antrag betrifft die Bauökologie. Das Amt für Umweltschutz beantragt, den Bebauungsplan Unterfeld Baar um eine zusätzliche Bestimmung wie folgt zu ergänzen:

«Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden. Es sollen austausch- und rückbaufähige Bauteile mit in der Regel lösbaren mechanischen Befestigungen eingesetzt werden.»

Der Kanton leitet das Erfordernis wohl aus dem kantonalen Richtplan ab (Ka-

pitel Energie). Dieser verlangt aber nur bei kantons- oder gemeindeeigenen Bauten bzw. bei öffentlichen Ausschreibungen den Einsatz von Recyclingbaustoffen (vgl. Kap. E.4.1.1 und E.11.1.3).

Der Gemeinderat kann das Anliegen grundsätzlich nachvollziehen. Er erachtet den Antrag jedoch als zu weitgehend, zumal dieser auch im kantonalen Vorprüfungsbericht nicht als Vorbehalt aufgeführt wurde. Grosse Fragezeichen bestehen zudem hinsichtlich dem Vollzug, der kaum zu gewährleisten wäre. Auf die gewünschte Ergänzung wurde in beiden Bebauungsplänen verzichtet.

Weitere sechs Anträge des Amtes für Umweltschutz betreffen die späteren Baugesuche und werden im Rahmen des Planungsverfahrens lediglich zur Kenntnis genommen.

4.4 Vorprüfung Baudirektion

Die kantonale Baudirektion hat im Schreiben vom 20. Juli 2015 zu den beiden Bebauungsplänen Stellung genommen. Es wurde festgestellt, dass die Bebauungspläne mit ihren Vorzügen die Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften rechtfertigen und unter Beachtung der Vorbehalte genehmigungsfähig sind. Aufgrund der Vorbehalte wurden die

Bebauungspläne und die Bestimmungen sowie teilweise auch die übrigen Planungsunterlagen angepasst.

Von den insgesamt 29 Vorbehalten haben einige nur den Teil Zug betroffen und einige die Baulinienpläne, welche nicht durch den Souverän zu beschliessen sind. Die Umsetzung aller Vorbehalte ist in einem separaten Bericht dargelegt, der bis zur Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann. An dieser Stelle wird lediglich auf den nicht vollständig berücksichtigten Vorbehalt bezüglich der Begrenzung des Sportbandes im Bereich der Stadtbahnhaltestelle eingegangen:

Im Vorprüfungsbericht wird verlangt, dass der südlichste, rund 25 m lange Teil des Sportbands nicht realisiert und auf weiteren 25 m unter dem Sportband keine Veloabstellplätze oder andere Anlagen erstellt werden dürfen. Ziel des Vorbehalts ist es, im Bereich der Stadtbahnhaltestelle zusätzlichen Raum für die Fuss- und Velowegführung zu sichern, wenn in ca. 20 bis 30 Jahren durch die SBB ein viertes Gleis erstellt und die bestehende Unterführung tiefergelegt werden muss. Das Ziel einer langfristigen Raumsicherung für die Verflechtung der übergeordne-

ten Fuss- und Radwege im Bereich der Stadtbahnhaltestelle ist unbestritten. Die von der Baudirektion vorgeschlagene harte Massnahme führt jedoch für eine lange Übergangszeit zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich der Stadtbahnhaltestelle. Die Raumsicherung soll daher nicht mit einem Bauverbot, sondern mit einer Rückbaupflicht (Revers) sichergestellt werden, zumal das Sportband aus einer Stützkonstruktion besteht und auf der Ebene der Fussgänger durchlässig bleibt. Die Implema Immobilien AG und die Pensionskasse der Zuger Kantonalbank haben als gemeinsame Grundeigentümerinnen vertraglich zugesichert, dass das Sportband in dem vom Kanton festgelegten Bereich zurückgebaut wird, wenn dies dannzumal erforderlich sein sollte. Der Rückbau erfolgt zu Lasten dieser Grundeigentümer, die zu diesem Zweck ein Sperrkonto eröffnen werden. Zusammen mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur in 20 bis 30 Jahren ist auch der Platz bei der Stadtbahnhaltestelle neu zu gestalten. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass dazu ein Konkurrenzverfahren durchzuführen ist. Dieses Verfahren wird zeigen, ob ein Teil des Sportbandes zurückgebaut oder mit einer anderen Lösung die Anforderungen des Fuss- und Velover-

kehr erfüllt werden können. Der von den Grundeigentümern unterzeichnete Vertrag wird dem Kanton zusammen mit dem Planungsdossier zur Genehmigung respektive Unterzeichnung eingereicht.

5. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel erfolgte vom 25. September 2015 bis und mit 26. Oktober 2015. Nebst den vorstehend beschriebenen Planungsmitteln wurden auch diverse orientierende Projektpläne und Berichte zur Einsicht aufgelegt. Dazu gehörte auch der Bebauungsplan Unterfeld Schleife Zug inkl. der dazugehörigen Bestimmungen.

Aufgrund der geführten Gespräche mit den Einwenderinnen und Einwendern sowie der Beratungen in der Behördendelegation Unterfeld Baar / Zug nimmt der Gemeinderat zu den Einwendungspunkten im Folgenden Stellung.

Einwendungen zum Bebauungsplan Unterfeld Baar

Insgesamt wurden neun Einwendungen eingereicht, wovon eine Einwendung zurückgezogen wurde. Von den gestellten Anträgen ist nur der Bebauungsplan betroffen:

1. Danuta Kunz, Eschenring 10, Zug
2. Immobilien-Beratungen Josef Wolf AG, Hofstrasse 54, Zug
3. Patrick Gaetani, Eschenring 14, Zug
4. Hans Erni, Eschenring 8, Zug
5. Marianne Stuck Schubiger, Eschenring 8, Zug
6. Walter Peter und Dr. med. Margrit Peter-Schlegel, Hochwald
7. Alternative – die Grünen Baar, vertreten durch André Guntern und Andreas Lustenberger, Werkhofstrasse 4, Baar
8. Eduard und Irène Schaller, Rebmatli 3, Baar

Zu den weiteren öffentlich aufgelegten Planungsmitteln (kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft 2005, Strassenplan Basiserschliessung ab Kreisel) wurden keine Einsprachen bzw. Eingaben eingereicht.

Nachfolgend sind die Einwendungen mit den Einwendungsanträgen sowie den Stellungnahmen des Gemeinderates zusammengefasst. Bei zwei Einwendungen erfolgte nach den geführten Gesprächen ein Teilrückzug der Anträge.

5.1 Zusammenfassung Einwendungen 1 bis 6 (Einwenderschaften aus dem Eschenring, Zug)

Die ersten 6 Einwendungen enthalten teilweise gleiche bzw. ähnliche Anträge und Begründungen und werden deshalb thematisch auf 4 Anträge zusammengefasst und mit der Stellungnahme des Gemeinderates versehen.

Antragspunkt 1:

Reduktion / Verzicht auf 60 m hohen Baubereich B6 und Eingliederung in bauliche Umgebung

Auf das Hochhaus in Baubereich B6 mit 60 m Höhe sei zu verzichten bzw. es sei auf 25 m zu reduzieren. Die Pläne seien zu überarbeiten, damit eine bessere Eingliederung in die bauliche Umgebung erreicht werden könne.

Die Überbauung richte sich nach innen auf den Park aus und nehme keinen genügenden Bezug auf die Umgebung. Lärmige Nutzung, hohe Häuser mit Schattenwurf und Verkehrsbelastung würden an die Randbereiche verlagert und somit die Nachbarschaft belasten. Das Hochhaus ergebe Schattenwurf, der auch die Abendsonne auf den Balkonen des Eschenrings wegnehme.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Gesamtkonzeption mit der Höhenstaffelung ist das Ergebnis von städtebaulichen Studien, die in einem sorgfältigen Planungsprozess mit einer Fachjury erarbeitet wurden. Die Höhen- und Nutzungskonzentration ist bei der Stadtbahnhaltestelle sinnvoll und zweckmässig, was auch im rechtskräftigen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft festgehalten ist. Eine Verschiebung oder Reduzierung des 60 m hohen Baubereiches B6 würde die erwünschte Konzentration bei der Stadtbahnhaltestelle abschwächen.

Die Hochhäuser sind auf die ganze Hofrandbebauung verteilt. Es handelt sich nicht um eine Verlagerung in die Randbereiche. Mit bewussten baulichen Unterbrüchen und Plätzen zwischen den Baubereichen wird die Grossform der Hofrandbebauung durchlässig. In den Eckbereichen bzw. als Grundhöhe der Bebauung gilt eine Gebäudehöhe von 25 m. Damit wird die Anbindung an die Höhe der umliegenden bestehenden Siedlungsgebiete erreicht und auf diese Bezug genommen. In der Studie über den Schattenwurf wird überdies dargelegt, dass die östlich der Bahnlinie liegenden bestehenden Gebäude (insbesondere des Eschenrings) – die in einem doch beträchtlichen Abstand von

mehr als 100 m sind – nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Fazit: Der Antragspunkt 1 ist **abzulehnen**.

Antragspunkt 2:

Verzicht oder Verschiebung des Sportbandes sowie des Platzbereiches zwischen den Baubereichen B6 und B5.2

Auf den Platz mit Restaurant zwischen den Baubereichen B6 und B5.2 sowie auf das Sportband sei zu verzichten. Der Platz werde aufgrund der Restaurantbesucher und einer Terrasse zusätzlichen Lärm verursachen. Aufgrund der wenigen Parkplätze sei überdies zusätzlich mit Suchverkehr zu rechnen. Das Projekt löse viele Fragen aus, wie beispielsweise nach Lärmschutzmassnahmen für die Anwohnerschaft oder wie übermässiger lärmiger Nutzung im Park begegnet werde.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Platz zwischen den Baubereichen B5.2 und B6 ist wichtiger Bestandteil des Bebauungskonzeptes und markiert den Zugang zur Stadtbahnhaltestelle. Er wird als attraktiver Platz gestaltet, der frei von motorisiertem Individualverkehr ist. Ein Restaurant wurde absichtlich für die gewünschte Belebung des neuen

Platzes im Bereich der Stadtbahnhaltestelle und nicht im Park angeordnet.

Die gesetzliche Begrenzung von Lärmemissionen ist in der schweizerischen Lärmschutzverordnung geregelt. Die Vorschriften gelten auch für die Nutzung des Sportbandes sowie für einen Restaurationsbetrieb. In einem privatrechtlichen Vertrag für das Sportband ist geregelt, dass die ortsüblichen Ruhezeiten zu berücksichtigen sind. Aufgrund der grossen Distanzen zur Nachbarschaft von mehr als 100 m und dem dazwischenliegenden Bahndamm ist keine übermässige Belastung der Nachbarschaft durch die Platznutzung sowie durch die Nutzung des Sportbandes zu erwarten.

Das Sportband ist ein zentrales, attraktives Gestaltungselement der gesamten Konzeption und ist Bestandteil des Spielflächennachweises für die insgesamt 700 Wohnungen. Es dient auch als gedeckter Unterstand für eine Vielzahl von oberirdischen Veloabstellplätzen und ist zugleich gedeckte Zufahrtsrampe zur Tiefgarage. An diesem übrigens zonenkonformen und wichtigen Element wird deshalb festgehalten.

Das zulässige Parkplatzangebot ist auf die Verkehrskapazitäten des übergeord-

neten Strassennetzes abgestimmt. Die bevorzugte Lage mit der Stadtbahnhaltestelle erlaubt eine Reduktion der Anzahl Parkplätze auf maximal 550. Darin enthalten sind auch 110 öffentliche Besucherparkplätze, welche alle unterirdisch angeordnet werden. Oberirdisch sind lediglich 15 Parkplätze zugelassen. Das Erschliessungssystem ist überdies nicht durchlässig, so dass die Nachbarschaft nicht mit Verkehrslärm konfrontiert sein wird.

Fazit: Der Antragspunkt 2 ist **abzulehnen**.

Antragspunkt 3: Schallschutzmassnahmen bezüglich SBB-Bahnlärm

Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) seien anzuhalten, bezüglich des Bahnlärms Schallschutzmassnahmen zu treffen.

Stellungnahme des Gemeinderates
Schallschutzmassnahmen des Bahnlärms sind nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens. Die Lärmwerte werden heute auch bei den bestehenden Bauten östlich des Bahndamms eingehalten. Für zusätzliche Massnahmen müsste seitens Grundeigentümer die SBB angegangen werden.

Fazit: Auf den Antragspunkt 3 wird nicht eingetreten, da dieser **nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens** ist.

Antragspunkt 4:

Reduktion Bauhöhe auf erträgliches Mass

Die Bauten vis-à-vis des Wohngebietes Eschenring seien in der Bauhöhe auf ein erträgliches Mass zu reduzieren.

Stellungnahme des Gemeinderates

Betreffend Baubereich B6 wird auf die Stellungnahme zu Antragspunkt 1 verwiesen. Die Bauten südlich von Baubereich B6 liegen im Perimeter des Bebauungsplans Unterfeld Schleife Zug und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Unterfeld Baar. Ein entsprechender Antrag wäre im Rahmen der öffentlichen Auflage der Stadtzuger Planungsmittel Unterfeld zu stellen.

Fazit: Auf den Antragspunkt 4 wird nicht eingetreten, da dieser **nicht Gegenstand des Baarer Bebauungsplanverfahrens** ist.

5.2 Zusammenfassung Einwendung 7 (Einwenderschaft die Alternative – die Grünen Baar)

Die Alternative – die Grünen Baar haben nach dem Gespräch mit der Ge-

meinde einen Teilrückzug der Einwendung vorgenommen und halten an drei von ursprünglich sieben Anträgen fest. Diese lauten wie folgt.

Antragspunkt 5:

Erhöhung Anteil an preisgünstigem Wohnraum

Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen sei von 6000 m² (70 Wohnungen) auf 15'000 m² zu erhöhen und in der Bebauungsplanbestimmung Nr. 21 entsprechend zu ändern. Mit dem Bebauungsplan würde ein erheblicher Mehrwert ermöglicht, beispielsweise mit mehr Wohnnutzung (anstelle von Arbeitsnutzung), zudem resultiere insgesamt eine Mehrnutzung von 26 % gegenüber der Einzelbauweise und es würden hohe Bauten bis 60 m erlaubt. Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) seien Planungsvorteile auszugleichen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Damit ein Bebauungsplan von der Regelbauweise abweichen kann, muss er wesentliche Vorzüge aufweisen. Diese führen teilweise auch zu Mehraufwendungen und zu Verpflichtungen. So ist beispielsweise in Bebauungsplanbestimmung 21 und in einem Vertrag zwischen der Implemia Immobilien AG und der Gemeinde Baar die Realisierung

von 6000 m² Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum in Baubereich B3.2 gesichert. Damit können ca. 78 Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes erstellt werden und es wird mit dem Bebauungsplan ein angemessener Mehrwert gesichert.

Aufgrund der Umzonung mit der Verschiebung der Mischzongengrenze WA5 auf die Höhe der Basiserschliessung ist kein zusätzlicher Wohnanteil entstanden beziehungsweise wurde der Gewerbeanteil im Baarer Unterfeld nicht reduziert. Nur die nachträgliche Verdichtung um ca. 10 % wurde als reiner Wohnanteil von total ca. 69'000 m² Nutzfläche zugestanden. Diese zusätzliche Fläche von ca. 6900 m² entspricht in etwa der Fläche des vertraglich gesicherten preisgünstigen Wohnraums, womit die Planungsvorteile aufgrund der nachträglichen Verdichtung kompensiert werden. Es besteht keine gesetzliche Grundlage, zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu verlangen. Die kantonale Baudirektion hat auf Anfrage der Gemeinde zudem explizit eine Reduktion der Gewerbenutzung zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum abgelehnt.

Im Bebauungsplan der Stadt Zug werden bereits mindestens 24'000 m² Geschossfläche preisgünstiger Wohnungsbau realisiert, womit im Unterfeld Baar / Zug insgesamt rund 30'000 m² bzw. etwa 300 bis 350 preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Dies entspricht in etwa der Hälfte der Wohnungen im Unterfeld Baar / Zug. Eine zusätzliche Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum auf dem Baarer Gebiet ist deshalb nicht mehr angebracht.

Fazit: Der Antragspunkt 5 wird **abgelehnt**.

Antragspunkt 6: Mobilitätskonzept mit Genehmigung des Bebauungsplans

Das Mobilitätskonzept sei bereits für die Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich und daher eine Änderung von Bebauungsplanbestimmung Nr. 40 vorzunehmen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Bebauungsplan ist die Anzahl Parkplätze bereits stark auf ca. 25 % unter dem Minimum der Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Nor-

men) beschränkt. Durch die reduzierte Parkplatzzahl werden die Grundeigentümer angehalten, im Rahmen der detaillierten Projektierung Mobilitätsmassnahmen zu planen und einzuführen. Solche Massnahmen können aber nur mit Wissen über die konkreten Nutzungen festgelegt werden. Auf der Stufe Bebauungsplan sind diese Nutzungen nur grob bekannt, was die jetzige Festlegung eines zweckmässigen und auch wirksamen Mobilitätskonzepts verunmöglichlicht. Deshalb ist erst im Rahmen der späteren Baubewilligungsverfahren pro Baubereich ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Es wird zudem im eigenen Interesse des Investors sein, ein solches Mobilitätskonzept mit Controlling im Rahmen der Baugesuche zu planen und festzulegen. Nur so wird er sicherstellen können, dass das beschränkte und im Bebauungsplan auf die Baubereiche zugewiesene Parkplatzangebot fair auf alle Nutzer verteilt werden kann.

Im Bebauungsplan wurde auf eine Fahrtenkontingentierung oder Dosierungsanlage verzichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt wäre bei Bedarf eine Schranke zur Dosierung der Tiefgaragenausfahrt möglich, aber kaum sinnvoll. An der Nordstrasse wird der Kreisel gemäss Vorgabe des Kantons

nämlich belassen. Der Verkehr aus dem Unterfeld erhält somit keinen Vortritt und die Nordstrasse bleibt bevorzugt (passive Regulierung).

Fazit: Der Antragspunkt 6 bzw. eine Änderung der Bestimmung Nr. 40 wird **abgelehnt**.

Antragspunkt 7:

Reduktion der Anzahl Parkplätze

Die maximale Anzahl Parkplätze sei von 550 auf maximal 300 und die Anzahl der öffentlichen Parkplätze von 110 auf 50 zu reduzieren (Änderung von Bebauungsplanbestimmung Nr. 41).

Stellungnahme des Gemeinderates

Die 550 Parkplätze liegen bereits um 25 % unterhalb dem Minimum, welches gemäss den VSS-Normen unter Berücksichtigung der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erstellt werden müsste. Das Parkplatzangebot von 550 ist auf die Kapazitäten der Nordstrasse ausgerichtet. Die Verkehrsberechnungen zeigen, dass ein höheres Angebot nicht zweckmässig auf die Nordstrasse geführt werden kann bzw. zu übermässigen Stausituationen innerhalb des Quartiers führen würde. Allerdings kann es auch nicht sein, dass aufgrund der stark belasteten Kantonsstrasse

im Gebiet Unterfeld unverhältnismässig wenige Parkplätze angeboten werden können. Eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze wäre auch aus präjudiziellen Gründen bzw. im Vergleich zu anderen Projekten nicht angemessen.

Die insgesamt 550 Parkplätze werden im Gebiet Unterfeld zu autoarmen Nutzungen führen. Diese beschränkte Anzahl Parkplätze bedeutet, dass beispielsweise nicht jeder Wohnung ein Parkplatz zugewiesen werden kann. So sind für die 78 preisgünstigen Wohnungen total 52 Parkplätze (davon 6 Besucher) vorgesehen. Insofern handelt es sich dabei um autoarmes Wohnen.

Die insgesamt 110 öffentlichen, bewirtschafteten Parkplätze stellen in Bezug auf die gesamte Bebauung mit rund 70'000 m² Nutzfläche bereits ein reduziertes Minimum dar.

Fazit: Der Antrag wird **abgelehnt**.

5.3 Zusammenfassung Einwendung 8 (Einwenderschaft Eduard und Irène Schaller)

Die Einwenderschaft hat nach dem Gespräch mit der Gemeinde einen Teiltrückzug der Einwendung vorgenommen. Es wird an einem von ursprüng-

lich zwei Anträgen festgehalten. Dieser lautet wie folgt.

Antragspunkt 8:

Beschränkung des Gewerbeanteils und mehr preisgünstiger Wohnraum

Der Gewerbeanteil dürfe 30 % nicht überschreiten (rund 21'000 m²) und der Anteil des preisgünstigen Wohnraums am Wohnanteil (rund 48'000 m²) müsse weit über 50 % (mehr als 24'000 m²) liegen. Diese Anteile seien im Bebauungsplan verbindlich aufzunehmen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine Erhöhung des Wohnanteils würde wohl der heutigen Nachfragesituation entsprechen. Die Nachfrage kann sich jedoch erfahrungsgemäss über längere Zeiträume betrachtet wieder in Richtung Dienstleistungsflächen ändern. Im Unterfeld ist ein Gewerbeanteil von rund 50 % vorgesehen, der auch im Interesse eines gemischt genutzten und lebendigen Stadtquartiers nicht wesentlich unterschritten werden soll. Aufgrund der zentralen Lage und guten ÖV-Erschliessung ist das Unterfeld auch als Arbeitsplatzgebiet sehr geeignet. Eine gemischte Nutzung hilft unter anderem auch mit, dass die Verkehrsträger zu den Spitzenstunden ausgeglichener frequentiert werden (Ziel- und Quellverkehr). Zudem würde der gefor-

derte Wohnanteil von mindestens 70 % eine kaum lösbare Regelung für die Schülerinnen und Schüler mit der Stadt Zug bedingen.

Die Argumente gegen eine Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum sind bei der Stellungnahme zu Antragspunkt 5 zu entnehmen.

Fazit: Der Antrag wird **abgelehnt**.

6. Stellungnahme der Kommissionen

6.1 Planungskommission

Die gemeindliche Planungskommission hat die Gebietsplanung Unterfeld in verschiedenen Zwischenständen beraten. Sie hat der Planung Unterfeld, bei zwei Abwesenheiten, 5:0 zugestimmt.

6.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Nach eingehendem Studium der Vertragsvorlagen stimmt die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission dem Antrag des Gemeinderates einstimmig zu.

7. Planung Unterfeld Schleife, Zug

Der Grosse Gemeinderat Zug hat an der Sitzung vom 10. Mai 2016 das Planungspaket in 1. Lesung beraten und wenige Änderungen an den Bestimmungen zum Bebauungsplan beschlossen.

Während der öffentlichen Auflage vom 20. Mai 2016 bis 20. Juni 2016 gingen in der Stadt Zug 8 Einwendungen ein. Bezüglich der Einwendungen wurde an der Sitzung der Behördendelegation am 1. Juli 2016 festgestellt, dass diese keine Änderung der Baarer Planungsmittel bewirken.

Der Grosse Gemeinderat hat an der Sitzung vom 8. November 2016 die Planung Unterfeld Schleife Zug in 2. Lesung beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass in der Stadt Zug über das Planungspaket an einer Urnenabstimmung zu befinden sei. Deshalb werden nun die Stimmbewölkerungen von Baar und Zug am gleichen Urnenabstimmungstermin über ihre jeweiligen Planungspakete Unterfeld Baar und Schleife Zug entscheiden.

8. Argumente der Gegnerschaft

Gemäss Rechtssprechung ist der Gegnerschaft auf Verlangen ein Platz in der Vorlage einzuräumen.

Die Alternative – die Grünen sowie die SP Baar führen für ihre Ablehnung folgende Argumente an:

Nein zum Bebauungsplan Unterfeld

Marschhalt beim Wachstum

Der Kanton Zug und insbesondere die Ebene zwischen Baar, Zug, Steinhausen und Cham hat sich in den letzten Jahrzehnten markant verändert. Einem riesigen Mehr an Arbeitsplätzen, an Wohnungen und an Verkehr steht ein markanter Verlust an Kulturland und Erholungsraum gegenüber. Dieses Wachstum kann nicht ungebremst weitergehen. Das hat auch der Regierungsrat des Kantons Zug erkannt und orientiert sich an dem Leitsatz «Wachstum mit Grenzen». Gegenwärtig wird das Raumentwicklungskonzept (ROK) 2016 erarbeitet, das die Entwicklung unseres Kantons bis zum Jahre 2040 beschreibt.

Bevor dieses Raumentwicklungskonzept nicht breit in der Bevölkerung diskutiert wurde, sollen keine Grossüberbauungen im alten Wachstumsglauben in Angriff genommen werden.

Kein lebendiges Quartier

Der vorliegende Bebauungsplan wurde von Architekten und Investoren entwickelt, ausgerichtet auf die grösstmögliche Ausnutzung der Fläche. Es wird «verdichtet» gebaut. Verdichten allein garantiert aber kein lebendiges Quartier. Dazu braucht es gemeinschaftliche Einrichtungen, soziale Anstösse, eine gute Durchmischung und Öffnungen nach aussen. Ein lebendiges Quartier entsteht nicht auf dem Reissbrett der Investoren, sondern nur mit dem Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Bebauungsplan weist in dieser Hinsicht Mängel auf; er ist nicht zukunftsweisend. Die als «lebendiger Park» ausgewiesene Grünfläche innerhalb des Gebäudekomplexes kann nicht als Park funktionieren, zumal man darin von 25 bis 60 Meter hohen Gebäuden umringt ist und unter ständiger Beobachtung steht.

Zu viel Büro- und Gewerberaum

Im Kanton Zug herrscht ein grosses Überangebot an Gewerbe- und Büroräumen. Angesichts der zukünftigen Entwicklung (unpersönliche Arbeitsplätze in Büros, Arbeit zuhause via Internet, etc.) macht der hohe Anteil an Büro- und Gewerberäumen keinen Sinn. «Tote Erdgeschosse» am Abend machen die ganze Überbauung unattraktiv. Anstrengungen, den Wohnanteil zu erhöhen oder mehr preisgünstige Wohnungen zu realisieren, blieben beim

Kanton Zug und der Gemeinde Baar erfolglos.

Fehlendes Mobilitätskonzept

Jede neue Überbauung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen verursacht Verkehr. Die Mobilität prägt eine Überbauung. Es genügt daher nicht, ein Mobilitätskonzept erst im Baubewilligungsverfahren einzureichen. Was nicht im Bebauungsplan festgelegt wird, kann später nicht mehr eingefordert werden. Die Gemeinde hat dann nur noch sehr beschränkten Einfluss. Die Anzahl Parkplätze ist eindeutig zu hoch; die Nordzufahrt vom Autobahnanschluss Baar in Richtung Zug wird zusätzlich belastet. Das hat weitere belastende Auswirkungen auf alle angrenzenden Gebiete.

Fehlende Energievorgaben

Die Formulierungen im Bebauungsplan sind schwammig formuliert; man wolle sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Bereits im Bebauungsplan ist ein fortschrittlicher energetischer Mindeststandard für verbindlich zu erklären.

Fazit

Die Alternative – die Grünen Baar und die SP Baar unterstützen die Schaffung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Quartiers im Unterfeld zwischen Baar und Zug. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Zielsetzung zu wenig. Er kann und muss verbessert werden. Deshalb braucht es jetzt ein Nein an der Urne.

Anmerkung des Gemeinderates

In der vorstehenden Vorlage sind die Qualitäten und Vorteile der Gebietsplanung Unterfeld ausführlich dargelegt. Beispielsweise werden die Energievorgaben mit der Ergänzung der Bestimmung (Seite 18) für die Mehrheit der Baubereiche verbindlich erklärt und das Ziel der Nachhaltigkeit somit weitgehend erreicht.

Der Gemeinderat teilt die Argumente der Gegnerschaft nicht.

9. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Mit der Zustimmung zur Vorlage wird der Grundstein für ein attraktives und gut durchmischtes Stadtquartier mit einer hohen gestalterischen Qualität gelegt. Die Grossform einer Hofrandbebauung und die Höhenentwicklung ergeben eine hohe Dichte, ermöglichen aber auch die Realisierung eines grosszügigen öffentlich zugänglichen Parks. Der Bebauungsplan besitzt wesentliche Vorzüge, berücksichtigt die öffentlichen Interessen und wurde als umweltverträglich beurteilt. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung der Vorlage, in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion sowie der dazugehörigen Stellungnahme des Gemeinderats, zuzustimmen.

Abstimmungsfragen Teil A

1. Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§ 30, § 38) zustimmen?
2. Wollen Sie dem Bebauungsplan Unterfeld Baar bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit sowie unter Kenntnisnahme der Einwendungen zustimmen?

Werden die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (Abstimmungsfrage 1) und/oder der Bebauungsplan Unterfeld Baar (Abstimmungsfrage 2) von der Baarer Stimmbevölkerung abgelehnt und/oder die Stimmbevölkerung der Stadt Zug lehnt den Beschluss des Grossen Gemeinderates bezüglich der Gebietsplanung Unterfeld Schleife ab, wird das Unterfeld nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Teil B

Investitionsbeitrag an die Stadt Zug betreffend Aufnahme der schulpflichtigen Kinder aus dem Perimeter Unterfeld, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 41 |
| 2. Bisherige Praxis | 41 |
| 3. Baarer Schülerinnen und Schüler aus dem Gebiet Unterfeld | 41 |
| 4. Schulkreis Zug – West | 41 |
| 5. Berechnungsgrundlage für die Stadtschulen Zug | 42 |
| 6. Vereinbarung | 43 |
| 6.1 Abgegoltene Leistung | 43 |
| 6.2 Entschädigungen | 43 |
| 6.3 Investitionsbeitrag | 43 |
| 6.4 Gültigkeit und Optionsrecht | 44 |
| 7. Stellungnahme der Kommissionen | 44 |
| 7.1 Schulkommission | 44 |
| 7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission | 44 |
| Abstimmungsfrage Teil B | 44 |

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug koordinierten im Gebiet Unterfeld Schleife ihre Ortsplanung. Die Ortsplanung berücksichtigt nicht, in welchem Schulhaus die zu erwartenden Schülerinnen und Schüler aus diesem Gebiet dereinst zur Schule gehen werden. Für die Schulkinder aus dem Baarer Teil des Perimeters Unterfeld ist die Gemeinde Baar verantwortlich. Für diese ist eine optimale Lösung zu finden.

Es besteht aus heutiger Sicht kein ausreichender Bedarf für den Bau einer zusätzlichen Schule im südwestlichen Gebiet der Gemeinde Baar. Da das Gebiet Unterfeld relativ weit von den Zentrumsschulen der Gemeinde Baar entfernt liegt, gilt es, für die dortigen Schülerinnen und Schüler eine quartierbezogene Lösung mit der Stadt Zug zu treffen. Kinder aus dem gleichen Quartier sollen damit zusammen die Schule besuchen können, auch wenn die Gemeindegrenze mitten durch die Überbauung verläuft.

2. Bisherige Praxis

Zwischen den Stadtschulen Zug und den Schulen Baar besteht seit Jahrzehnten eine Übereinkunft, gegenseitig Schülerinnen und Schüler den kostenlosen Schulbesuch in besonderen geo-

graphischen Situationen (Zugerberg, Schochenmühle) ausserhalb der Wohn-gemeinde zu ermöglichen.

Dies gilt – in Ergänzung zur interkommunalen Vereinbarung aus dem Jahre 2004 – im Besonderen für Kindergarten- und Primarschulkinder, denen ein langer Schulweg in der Wohn-gemeinde nicht zumutbar ist.

3. Baarer Schülerinnen und Schüler aus dem Gebiet Unterfeld

Die Schülerinnen und Schüler im Gebiet Unterfeld sollen künftig auf der Kindergarten- und Primarschulstufe den Unterricht bei den Stadtschulen Zug besuchen. Pro Jahrgang werden gemäss heutigen Berechnungen voraussichtlich zwischen 5 und 7 Kinder die Zuger Schulen besuchen. Dies sind ca. 43–51 Schülerinnen und Schüler insgesamt pro Schuljahr auf mehrere Klassen verteilt.

4. Schulkreis Zug – West

Die Stadt Zug stellt ihrerseits fest, dass im Schulkreis Zug – West für die Schülerinnen und Schüler der Stadt Zug ebenfalls dringend zusätzlicher Schulraum benötigt wird. Dies ist eine Folge der grossen Bautätigkeit im Westen der Stadt und der daraus resultierenden Zunahme an Schülerinnen und Schülern. Das Bevölkerungswachstum



Spielende Schulkinder im Wiesental

im Westen der Stadt bringt die Schulinfrastruktur schon heute an ihre Kapazitätsgrenzen. Der benötigte zusätzliche Schulraum soll, wenn möglich, auf bestehenden, künftig erweiterten Schulanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Im neuen Quartier Unterfeld soll – in Ergänzung zu den bestehenden angrenzenden Quartierschulen – nach Möglichkeit zusätzlicher Schulraum für einen Kindergarten auf Zuger Gebiet geschaffen werden. So kann der Schulweg auch für die Baarer Kinder kurz gehalten und im neuen Quartier Unterfeld für die Kleinsten eine Art Heimat geschaffen werden.

5. Berechnungsgrundlage für die Stadtschulen Zug

Ausgehend von den Schülerzahlen einerseits und den «Richtlinien und Standards für Schulräume und zugrunde gelegte Flächenmasse für Schulanlagen» andererseits, müssen in Zug – West die bestehenden Schulanlagen erweitert werden.

In die Berechnungen der Stadt Zug sind die voraussichtlich 5–7 Kinder pro Jahrgang beziehungsweise ca. 43–51 Schülerinnen und Schüler insgesamt aus dem Perimeter der Gemeinde Baar eingerechnet.

6. Vereinbarung

Unter dem Vorbehalt, dass die Überbauung Unterfeld realisiert wird und im Gebiet Zug – West der für die Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Baar erforderliche zusätzliche Schulraum durch die Stadt Zug bereitgestellt werden kann, treffen die Stadt Zug und die Einwohnergemeinde Baar eine Vereinbarung mit dem wesentlichen Inhalt gemäss den folgenden Ziffern 6.1 bis 6.4.

6.1 Abgegoltene Leistung

Der Stadtrat von Zug sichert zu, die kindergarten- und primarschulpflichtigen Kinder aus dem Perimeter «Unterfeld» in den Regelklassenunterricht inklusive Schulergänzende Betreuung (SEB) gemäss den dazumaligen Bedingungen der Stadtschulen aufzunehmen. Infolgedessen werden die Schülerinnen und Schüler aus dem Baarer Teil zu «Stadt-zuger Schülerinnen und Schülern».

Wenn es die Platzverhältnisse in der Stadt Zug zulassen, können jene Kinder aus dem Perimeter «Unterfeld», die in der Stadt Zug die Primarstufe besucht haben, auch die Oberstufe besuchen.

6.2 Entschädigungen

Die Stadt Zug erhält pro Baarer Kind an den Schulen im Schulkreis Zug – West vom Kanton direkt die Normpauschale.

Damit subventioniert der Kanton die Personalkosten im Volksschulbereich pauschal zu 50 %. Baar beteiligt sich zusätzlich mit einem Schulgeld in der Höhe der jeweils gültigen Normpauschale (aktuell CHF 5233.– pro Kindergarten- resp. Primarschulkind).

Sollte sich bei den kantonalen Normpauschalen eine Veränderung ergeben, ist die Höhe des Schulgeldes neu zu verhandeln.

6.3 Investitionsbeitrag

Die Gemeinde bezahlt, vorbehältlich der Genehmigung durch den Baarer Souverän an der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017, an die Infrastrukturkosten der Stadt einen einmaligen Investitionsbeitrag von CHF 4.8 Mio. Die Hälfte des Betrages wird zur Zahlung fällig, sobald der Spatenstich für zusätzlichen Schulraum und der Baubeginn Unterfeld erfolgt ist, die Restzahlung per Datum des Schuleintritts der ersten Schülerinnen und Schüler aus dem Baarer Perimeter «Unterfeld» im durch die Stadt Zug zur Verfügung gestellten Schulraum.

Der Beitrag von CHF 4.8 Mio. ist auch dann zu leisten, wenn der Schulraum von Dritten erstellt wird und die Stadt Zug als Mieterin auftritt. In diesem Fall

wird der Beitrag fällig mit dem Schuleintritt der ersten Schülerinnen und Schüler aus dem Baarer Perimeter «Unterfeld» im durch die Stadt Zug gemieteten Objekt.

6.4 Gültigkeit und Optionsrecht

Die Vereinbarung wird auf eine Mindestdauer von 30 Jahren, beginnend mit dem Schuleintritt der ersten Schülerinnen und Schüler aus dem Baarer Perimeter «Unterfeld» im durch die Stadt Zug zur Verfügung gestellten Schulraum, abgeschlossen.

Der Stadtrat hat der Vereinbarung mit Datum vom 15. November 2016 seine Zustimmung erteilt.

7. Stellungnahme der Kommissionen

7.1 Schulkommission

Die Schulkommission hat der Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und der Einwohnergemeinde Baar betreffend Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Perimeter Unterfeld der Gemeinde Baar in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug einstimmig zugestimmt.

7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission stimmt der Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und der Einwohnergemeinde Baar betreffend Aufnahme von schulpflichtigen Kindern aus dem Perimeter Unterfeld, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug einstimmig zu.

Abstimmungsfrage Teil B

Wollen Sie dem Investitionsbeitrag in der Höhe von CHF 4.8 Mio. an die Stadt Zug betreffend Aufnahme der schulpflichtigen Kinder aus dem Perimeter Unterfeld, Gemeinde Baar, in den Schulkreis Zug – West der Stadtschulen Zug zustimmen?

Einsicht in Dokumente

Die Originale der vorstehend beschriebenen Planungsmittel, das Richtprojekt Umgebung, die städtebaulichen Richtlinien, der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), der Planungsbericht sowie eine Kopie der Originale der nicht erledigten Einwendungen und der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umweltschutz zum UVB (Teil A) wie auch die Vereinbarung mit der Stadt Zug betreffend die Aufnahme von schulpflichtigen Kindern (Teil B) liegen nach dem Versand der Urnenabstimmungsvorlage bis zum Abstimmungstag zur öffentlichen Einsicht im Gemeindehaus auf und können unter www.baar.ch eingesehen werden.

Abstimmungsempfehlung

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit den einbezogenen Kommissionen

Dreimal JA

Beilagen

- Bebauungsplan Unterfeld Baar mit Schnitten, verkleinert
- Bestimmungen zum Bebauungsplan

Notizen





Einwohnergemeinde Baar

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch