Bebauung

1.1 Mittels qualifizierter Wettbewerbsverfahren müssen Voraussetzungen für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Bauprojekte geschaffen werden.

1.2 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenspiel mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

1.3 Die neue Anbaulinie, die den zentralen Quartierpark abgrenzt, ist einzuhalten.

1.4 Innerhalb der grosszügigen Baubereiche sind freistehende Bauten in einer „campusartigen Grünraumstruktur" zu planen.

1.5 Die geschlossene Bauweise ist oberirdisch nicht erlaubt. Örtliche Verbindungen zwischen Baubereichen und Baukörpern sind im Erdgeschoss beschränkt möglich, solange sie die Hauptfussgängerverbindungen und den Quartierpark nicht beeinträchtigen.

1.6 Die Bauten können in der Regel mit vier bis fünf oberirdischen Geschossen sowie mit zwei Untergeschossen geplant werden. Eine angemessene zulässige Gebäudehöhe ist für jeden Baubereich in Bezug auf die Nutzung und für jede Bauetappe in Absprache mit der Gemeinde Baar zu definieren. Das rechteckige Gebäude im Baubereich 6 darf maximal ein Geschoss höher als das Kantonsspital (exkl. Aufbauten) sein.

1.7 Es sind keine neuen Hochhäuser vorzusehen. In der westlichen Ecke des Areals, in den Baubereichen 2 und 3, dürfen höhere Baukörper geplant werden, um dort als Antwort auf das bestehende Hochhaus den Gesundheitsbezirk zu markieren.

1.8 Die Schaltstation der Wasserwerke Zug (WWZ) ist in einem Neubau z. B. im Baubereich 2 in Absprache mit den WWZ zu integrieren. Die technischen Anforderungen zu den Installationen sollen vor Planungsbeginn definiert werden. Die Vorschriften des Bundes bezüglich Strahlenschutz und Abschirmung sind einzuhalten.

1.9 Der Baubereich 6 ist funktional mit dem Zuger Kantonsspital verbunden. Die Verbindung des Zuger Kantonsspitals mit dem Baubereich 6 erfolgt unterirdisch und/oder ebenerdig. Wobei bei einer ebenerdigen Verbindung die Durchwegung zwischen den Gebäuden gewährleistet sein muss.

Erschliessung

2.1 Es ist zu prüfen, ob die bestehende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24.08.2003 je nach Bauetappe zu erweitern ist oder ob eine neue UVP für das ganze Areal notwendig wird.

2.2 Für den Gesundheitsbezirk und das übrige Gebiet der Siedlungserweiterung Weidhof ist eine neue Einmündung ab der Weststrasse mit einem Ausbau der Kantonsstrasse und einer Lichtsignalanlage erforderlich.

2.3 Der Parkplatzbedarf des Baubereich 6 ist durch das Parkhaus Landhausstrasse abzudecken. Im Endzustand ist der Parkplatzbedarf der Baubereiche 1 und 5 im Baubereich 2 zu realisieren. Zwischenzeitlich kann der Parkplatzbedarf des Baubereichs 1 auf dem provisorischen Parkplatz Weststrasse abgedeckt werden, wobei der Bedarf für die Besucherparkplätze durch das Parkhaus Landhausstrasse abgedeckt werden.
Wird der Baubereich 5 vor dem Baubereich 2 überbaut, ist die Parkplatzsituation neu zu beurteilen und eine geeignete Lösung zur Abdeckung dessen Parkplatzbedarfs aufzuzeigen.

2.4 Der gemeindliche Verkehrsrichtplan ist anzupassen. Eine teilweise oder ganze Einzonung des Vorranggebietes für öffentliches Interesse wird mit der Entwicklung der Baubereiche 2, 3 oder 4 beabsichtigt. Der entsprechende Bedürfnisnachweis für eine Einzonung ist durch die Eigentümer der betroffenen Parzellen zu erbringen.

2.5 Die Erschliessung für Fahrzeuge und die notwendigen Parkplätze sind durch das „Verursacher-Prinzip" zu finanzieren. Wer baut sorgt für die Erfüllung der Parkplatzanforderungen für seinen Baubereichmuss aber auch die Erschliessung und Durchfahrt zum nächsten Baubereich ermöglichen, dies betrifft die Baubereiche 2 und 3.

2.6 Die unterirdischen Parkplätze und Besucherparkplätze sind abhängig von den Nutzungen nach den Vorgaben der Bauordnung Gemeinde Baar vom 5. Juni 2005 zu planen. Die Eigentümer beschränken sich dabei auf die notwendigen und minimal zulässigen Parkplatzzahlen.

2.7 Der Baubereich 2 muss für die heute bestehenden, aussenliegenden Parkplätze der Stiftung Pflegezentrum Baar innerhalb des Baubereiches Ersatz in der unterirdischen Einstellhalle anbieten. Die Konditionen sind in Absprache zwischen den Eigentümern zu definieren.

2.8 Der Baubereich 5 sowie die bestehende Vorfahrt ab Landhausstrasse bleiben nur für besondere Anlieferungen und für Notfallfahrzeuge befahrbar.

2.9 Die bestehenden Radstrecken, und Fussgängerwege sind mit den geplanten Verbindungen im Rahmen der jeweiligen Bauetappen zu ergänzen.

2.10 Die Erschliessung für den privaten motorisierten Verkehr und für Anlieferungen wird am Rande des Areals konzentriert und arealintern teils unterirdisch geführt. Ausnahmen bilden in beschränkterMasse die oberirdischen unkonzeptbedingten und erforderlichen Notfall-Fahrten, so wie Feuerwehr für die Baubereiche 1-2-3-4-5-6, DieVer- und Entsorgung des Zuger Kantonsspitales sowie des Pflegezentrums bleibt unverändert ab der Landhausstrasse. Die Ver- und Entsorgung der neuen Baubereiche erfolgt über die neue Strasse und Einmündung ab Weststrasse. Bei weiterer Planung für die Baubereiche 2-3-4-5 sind die Ver- und Entsorgungskonzepte frühzeitig zu planen.

2.11 Auf eine Ost-West-Durchfahrt für den Privatverkehr oder für Anlieferungen ist zu verzichten.

2.12 Die bestehende Zufahrt zum „Weidhof" ab Weststrasse ist gleichzeitig mit dem Bau einer Lichtsignalanlage aufzuheben.

Freiraum

3.1 Die Freiraumgestaltung beinhaltet drei Elemente: Quartierpark, Plätze und Zugangsflächen sowie Grüngürtel. Die Freiraumgestaltung ist mit diesen drei Freiraumtypen umzusetzen.

3.2 Alle Aussenräume sind von hoher Qualität und gleichwertig wie die Hochbauten zu betrachten. Sie müssen unter Beizug eines Landschaftarchitekten gestaltet werden.

3.3 Der Gesundheitsbezirk ist als autofreier grüner Campus zu gestalten.

3.4 Der Quartierpark bildet das grüne Zentrum des Areals und ist durch alle Bauetappen zwingend einzuhalten. Er darf weder oberirdisch noch unterirdisch bebaut werden (keine Tiefgaragen oder Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Baufeldern). Er muss von Anfang an als eine gestalterische Einheit geplant werden. Er ist als grosse parkartige Rasenfläche mit einheimischen Solitärbäumen und partiellen Staudenpflanzungen zu gestalten.

3.5 Die Plätze und Zugangsflächen sind mit befestigten Plätzen mit städtischem Charakter auszubilden. Einheimische Solitärbäume und partielle Staudenpflanzungen als Schmuckbeete ergänzen die urban ausgerichteten Plätze und Zugangsflächen. Eine einheitliche Gestaltung der Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Brunnen und Velobastellplätze bieten Gewähr für ein einheitliches städtebauliches Bild.

3.6 Der Grüngürtel umgibt den Campus. Mit einem übergeordneten Vegetationsmuster, gebildet aus Vegetationsinseln mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, mit einem lockeren Baumbestand aus Hochstammbäumen und einer freiwachsenden Strauchfläche, wird der Übergang zwischen dem Campus und der freien Landschaft sichergestellt. Die geplanten Wegeverbindungen durch den Grüngürtel sowie in den Zwischenräumen muss für die Nutzer gewährleistet sein. Dies bedingt, dass Terrainsprünge durch geeignete Bauten überwunden werden können.

3.7 Für die Bepflanzung der drei Elemente sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Leitbild ist die Pflanzengesellschaft der Hartholzaue. Ein lockerer Baumbestand und eine gut ausgebildete Krautschicht bestimmen den Charakter der Vegetationsflächen.

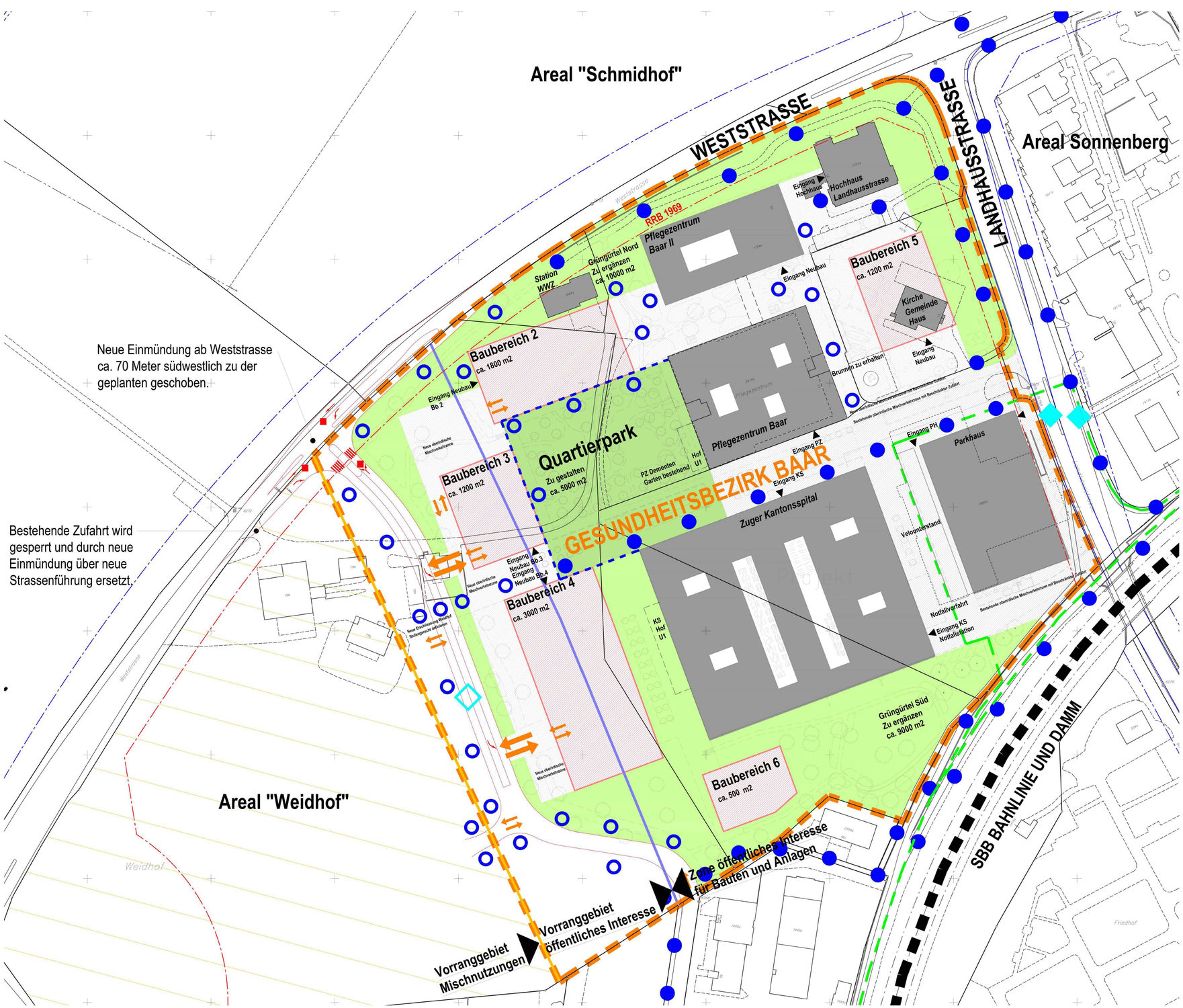
3.8 Die drei Elemente (Quartierpark, Plätze und Zugangsflächen sowie Grüngürtel) sind von den Grundeigentümern gemäss Verursacherprinzip einheitlich zu gestalten.

3.9 Der bestehende Dementengarten des Pflegezentrums Baar muss in Absprache mit dem Pflegezentrum Baar in denQuartierpark integriert werden.

3.10 Entlang der Weststrasse und Landhausstrasse sollen die Bauten so konzipiert werden, dass keine Lärmschutzwände notwendig werden. Die bestehende Lärmschutzwand soll zu Gunsten einer guten Strassenraumgestaltung ersetzt werden.

3.11 Der Umgang mit Grundwasser ist in den Bauprojekten von Anfang an konzeptionell zu integrieren und mit Rücksicht auf das ganze Areal zu betrachten.

3.12 Der Unterhalt des gesamten Aussenraumes obliegt den jeweiligen Grundeigentümern.



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN - MST 1:500

"GESUNDHEITSBEZIRK" BAAR

Festgesetzt am 9. Juli 2008 durch Gemeinderat, revidiert im Mai 2012 / Dezember 2017

Plangrafische Legende

N

0 5 10 20 m

Festlegungen Nutzung:

- Geltungsbereich
- Neue Anbaulinie Quartierfreiraum
- (ca. x m2) Baubereiche (maximale Geschossfläche)

Festlegungen Freiräume:

- Quartierpark (unverbaubar)
- Grüngürtel
- Plätze und Zugangsflächen

Festlegungen Verkehr:

- Neue Lichtsignalanlage Einmündung ab Weststrasse
- Neue Hauptarealerschliessungen ab neuer Strassenführung. PW - Anlieferungen Baubereiche 1-2-3-4-5
- Zu/Ausfahrt Tiefgaragen
- Bestehende Haltestelle öffentlicher Verkehr
- Geplante Haltestelle öffentlicher Verkehr Feinverteiler (Projekt)
- Radstrecken (Gemeinde und Kanton)
- Bestehende Fussgängerverbindungen
- Geplante Fussgängerverbindungen

Legende Information :

- SBB Bahnlinie
- Rechtskräftige Baulinien RRB 1969
- *Bestehende Gebäude im Areal*
- Bestehende Plätze und Zugangsflächen

Abteilung Planung / Bau am 10. Juli 2008 / 2. Mai 2012 / 13.Dezember 2017
Der Abteilungsleiter, Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 09. Juli 2008 / rev. 12. April 2012

Der Gemeindepräsident, i.v. Paul Langenegger

Der Gemeindeschreiber, Walter Lipp

Anpassung vom Gemeinderat festgesetzt am 13. DEZ. 2017

Der Gemeindepräsident, Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber, Walter Lipp

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
Zürich

Neumarkt 28
CH - 8022 Zürich

Telefon + 41 44 262 36 46
www.burckhardtpartner.ch

burckhardtpartner zürich