Einwohnergemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Zugermatt

1:1'000

Abteilung Planung/Bau, den 13. MRZ. 2013

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am 13. MRZ. 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

öffentliche Auflage

vom 22. MRZ. 2013 bis 22. APR. 2013

Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am 08. MAI 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Einwohnergemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Zugermatt

1:1'000

Abteilung Planung/Bau, den .....

Der Abteilungsleiter: .....

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

öffentliche Auflage
vom bis

Visum Planung/Bau .....

Vom Gemeinderat festgesetzt am .....

Der Gemeindepräsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Handlungsanweisungen

Festlegungen Verkehr

Teilgebiete I und II
Es sind insgesamt drei Anschlussstellen ans übergeordnete Strassennetz festgelegt. Das Teilgebiet I (Wohn-/Mischzone) ist künftig mittels zwei Zufahrten ab der Altgasse und das Teilgebiet II (Arbeitszone) mittels einem Anschluss an die Zugerstrasse zu erschliessen. Für die im Plan festgelegten Zufahrten besteht ein Anordnungsspielraum.

Die heutigen Zufahrten zum Restaurant Landhaus sowie dem Gelände der Gysi-Betimag AG bleiben bestehen. Im Falle einer Neunutzung dieser Areale hat die Erschliessung via die im Quartiergestaltungsplan vorgesehenen Zufahrten zu erfolgen (ab Altgasse bzw. Zugerstrasse).

Zufahrtsstrasse
Die Zufahrtsstrasse in der Arealbebauungseinheit B ist als siedlungsorientierter Strassenraum mit separater Fussgängerführung gemäss der im Plan angegebenen Dimensionierung zu gestalten. Der Platz am Ende der Zufahrtsstrasse ist für das Wenden eines Fahrzeugstyps A gemäss Norm SN 640 271 a zu dimensionieren und ansprechend zu gestalten.

Not-/Servicezufahrten
Die Not-/Servicezufahrten dürfen nur zu diesem Zweck befahren werden. Sie sind nach den geltenden Richtlinien auszuführen und durch eine ansprechende Gestaltung gut in die Umgebung zu integrieren.

Feuerwehrzufahrt
Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt in den Arealbebauungseinheiten A und C über die Altgasse und die mittig verlaufende Not-/Servicezufahrt sowie allenfalls über die Zugermatte. Der Arealbebauungseinheit B dient die Zufahrtsstrasse sowie die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Not-/Servicezufahrt als Feuerwehrzufahrt.

Der Nachweis über die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Rahmen der Arealbebauungen zu erbringen. Die Zufahrten sowie Bewegungs- und Abstellflächen sind nach geltenden Richtlinien auszuführen und durch eine ansprechende Gestaltung gut in die Umgebung zu integrieren.

Erschliessungsspielräume E1, E2 und E3
Die Erschliessungsspielräume E1, E2 und E3 dienen der Anordnung der oberirdischen Parkplätze.

Parkierung
Die erforderlichen Parkplätze für die Neubauten sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch in Sammelgaragen anzuordnen. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Norm SN 640 281 (Standort-Typ B).

Öffentliches und quartierinternes Fusswegnetz
Das öffentliche sowie das quartierinterne Fusswegnetz sind gemäss Lage im Plan auszuführen. Dabei gilt ein Anordnungsspielraum.

Die geplanten öffentlichen Fusswege entlang der Altgasse, der Zugermatte und der neuen Zufahrtsstrasse sind als 2m breite Trottoirs auszuführen.

An den im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten sind die Fusswege im Rahmen der Folgeplanungen fortzuführen und miteinander zu verbinden.

Festlegungen Freiraum

Gestaltung Aussenräume
Im Rahmen der Planung der jeweiligen Arealbebauungseinheiten (A, B, C) sind überzeugende Lösungen für die Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Plätze, Wege, Gebäudeumschwung etc.) aufzuzeigen.

Der Quartierfreiraum im Teilgebiet I ist mit der ersten Planung einer Arealbebauungseinheit (A oder B) zu entwickeln und auf die nachfolgende Einheit abzustimmen.

Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug qualifizierter Fachpersonen zu erfolgen.

Gestaltung Verkehrsanlagen
Die neuerstellten Verkehrsanlagen (Strassen, Plätze, Wege) sind siedlungsorientiert und ansprechend zu gestalten. Wendeplätze sind als Plätze mit Aufenthaltsqualität auszuführen.

Quartierfreiraum Teilgebiet I
Im Bereich des im Situationsplan bezeichneten Quartierfreiraums Wohnen ist eine öffentlich zugängliche Fläche von mindestens 1'500m² auszubilden. Anzustreben ist ein nutzungsneutraler Freiraum für alle Altersschichten, welcher der Quartierbevölkerung als Treffpunkt dient.

Der Quartierfreiraum ist möglichst behindertengerecht zu gestaltet und soll als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie für temporäre Anlässe (z.B. Quartierfeste) genutzt werden können. Er ist mit Gemeinschaftsanlagen auszustatten und ausreichend zu beleuchten.

Für die Gestaltung des Freiraums ist eine qualifizierte Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen.

Umsetzung Quartierfreiraum Teilgebiet I
Die Grundeigentümer der Parzellen GS-Nr. 517 stellen das benötigte Land für den Quartierfreiraum zur Verfügung, es bleibt jedoch baulich ausnutzbar. Die bauliche Umsetzung des Quartierfreiraums hat mit Fertigstellung der ersten Arealbebauungseinheit im Teilgebiet I zu erfolgen.

Quartierfreiraum Teilgebiet II
Im Bereich des im Situationsplan bezeichneten Quartierfreiraums Arbeiten ist eine öffentlich zugängliche Fläche von mindestens 2'000m² Fläche auszubilden. Die genaue Lage und die konkrete Umsetzung dieses Freiraums sind bei Konkretisierung der Planung im Teilbereich II zu klären. Anzustreben ist ein nutzungsneutraler Freiraum, welcher den Beschäftigten und der Quartierbevölkerung als Treffpunkt dient.

Für die Gestaltung des Freiraums ist eine qualifizierte Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen.

Ökologie
Sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Beschäftigte sind qualitative hochwertige Aussenräume zu schaffen. Die Aussenräume sind mittels standortypischen Gehölzen ausreichend zu begrünen.

Beläge
Die Beläge sind unterschiedlich, entsprechend ihrer Funktion, zu gestalten. Neben nutzungsbedingten versiegelten Bereichen sind vor allem organische und sickerfähige Materialien einzusetzen.

Retention und Entwässerung
Sauberes Meteorwasser ist auf geeignete Weise versickern zu lassen. Der Nachweis der Versickerungsanlagen ist im Rahmen der Arealbebauung zu erbringen.

Das Schmutzabwasser ist den Kanalisationsleitungen in der Altgasse (für das Teilgebiet I) sowie der Zugerstrasse (für das Teilgebiet II) zuzuführen.

Ver- und Entsorgung
Im Rahmen der Arealbebauungen sind an zentraler Lage ansprechend gestaltete Sammelstellen für die Kehrichtentsorgung vorzusehen. Die Anzahl Sammelstellen, deren Lage sowie das Entsorgungssystem sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

Im Rahmen der Planungen im Teilgebiet I ist ein geeigneter Standort für eine Trafostation vorzusehen. Diese ist vorzugsweise unterirdisch anzuordnen.

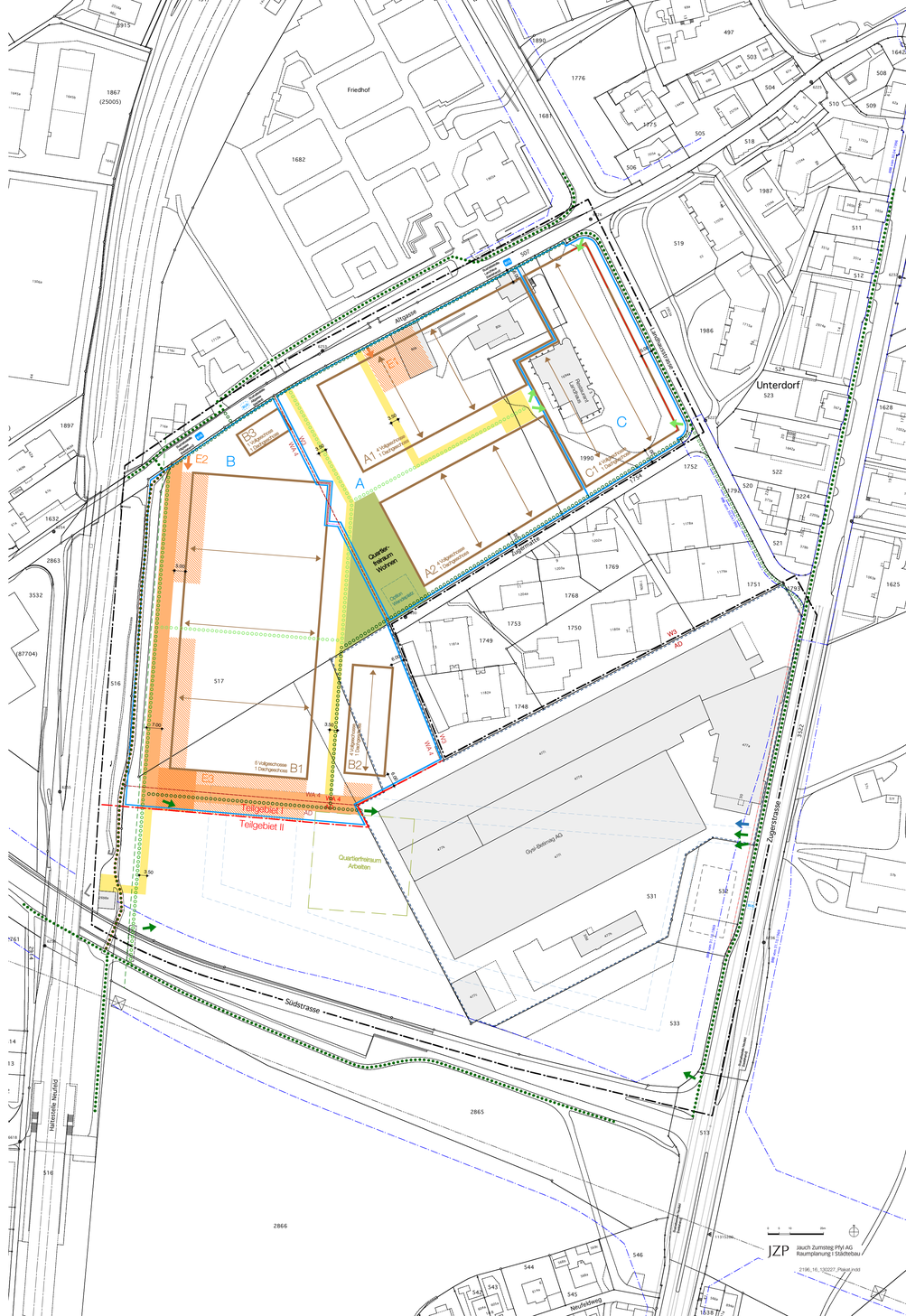
Das bestehende Pumpenhaus mit Trafostation (Assek.-Nr. 2698a) wird von den Bauvorhaben Tangente Zug – Baar und dem Ausbau der Gleisanlagen Baar-Zug tangiert. Bei der Projektierung dieser Verkehrsanlagen ist der Standort des Pumpenhauses zu prüfen und allenfalls neu festzulegen.

Festlegungen Grundeigentum

Landbedarf für Verkehrsanlagen
Der Landbedarf für die Verkehrsanlagen richtet sich nach den Angaben im Situationsplan und den technischen Anforderungen. Sofern Massangaben im Situationsplan eingetragen sind, gelten diese wegleitend.

Landumlegungen
Zwecks Schaffung besserer Voraussetzungen für die Erschliessung und Bebauung der Grundstücke wird der Landabtausch mittels Vertrag unter den Grundeigentümern geregelt.

Wohn- und Gewerbeanteile
Die Entflechtung der geforderten Wohn- und Gewerbeanteile in der Zone WA4 ist unter den Grundeigentümern vor einer ersten Baubewilligung in der Arealbebauungseinheit B mittels Vertrag zu regeln.



Legende

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung Teilgebiete I und II
- Arealbebauungseinheiten A, B, C
- Zufahrt Arbeitszone
- Zufahrten Wohn-/Mischzone (unterirdische Erschliessung)
- Zufahrtsstrasse ohne Verbindung in Arbeitszone
- Not-/Servicezufahrten
- Erschliessungsspielräume E1, E2 und E3
- Anknüpfungspunkt öffentliches Fusswegnetz
- öffentliche Fusswege bestehend
- öffentliche Fusswege bestehend (verlegen mit Gleisbau)
- öffentliche Fusswege geplant
- Anknüpfungspunkt quartierinternes Fusswegnetz
- quartierinterne Fusswege geplant
- Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3, C1
- Ausrichtung Bauten (Längsrichtung)
- Quartierfreiraum 1'594m2 mit Anordnungsspielraum
- Quartierfreiraum 2'000m2 (Lage schematisch)
- Bushaltestellen geplant (Lage schematisch)

Informationsinhalte

- Bushaltestellen bestehend
- Zonengrenzen rechtskräftig
- Zonengrenzen geplant
- Perimeter Bebauungsplan Gysi-Betimag AG
- Erschliessungsbügel gemäss Richtprojekt
- öffentliche Fusswege geplant, ausserhalb Geltungsbereich
- BGK Zuger-, Baarerstrasse
- Strassenlinien rechtskräftig
- Interessenslinie SBB (Vorschlag Gemeinde)
- Landbeanspruchung Strassenprojekt Zuger- / Baarerstrasse
- Bauten bestehend, innerhalb Geltungsbereich