Quartiergestaltungsplan Obermüli Süd, Baar

Situation 1:1000

Abteilung Planung/Bau den, 18. Dezember 2014 / 28. MAI 2015
Der Abteilungsleiter

Vom Gemeinderat beschlossen am 17. Dezember 2014

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 20. Februar 2015 bis 23. März 2015

Visum Planung/Bau

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 27. MAI 2015

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber

30.04.2015

Legende:

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Arealbebauungseinheit A, B, C
- Baufelder
- Ausrichtung Bauten (Längsrichtung)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- quartierinterne Fusswege
- Not-/Servicezufahrten
- Quartierstrassen
- Quartierfreiraum siedlungsintern
- Quartierfreiraum öffentlich I und II
- Private Grünfläche
- Entsorgung Unterflurcontainer
- Bäume
- Poller
- Wendebereich
- Lichtsignalanlage

Informationsinhalte

- Zonengrenze
- Baulinie rechtskräftig RRB 16.02.1988
- Baulinie neu geplant (Stand 2013)
- Gewässerabstand RRB 07.07.1992
- Gewässerabstand voraussichtlich (Stand 2013)
- Perimeter best. Bebauungsplan Obermühle
- BUS — Bushaltestellen bestehend
- Kommunale Radstrecke (gemäss kommunaler Richtplan Verkehr)
- Kantonaler Wanderweg
- öffentliche Fusswege
- projektierter Strassenausbau

Obermüli

Obermühle

Quartier Langgass

Mülibach_Industriekanal

Mülibach_Fischbach

Langgasse

Haldenstrasse

Ausfahrt

Einfahrt

A

A1

A2

A3

A4

A5

A6

B

B1

B2

B3

B4

B5

C

C1

C2

C3

I

II

N

W 3

WA 4

RRB 07.07.1992

RRB 11.11.2003

RRB Neu

RRB 16.02.1988

10 m Gewässerabstandslinie

BUS

0 10 20 30 40 50 m

Quartiergestaltungsplan Obermüli Süd, Baar

Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau den, 18.12.2014 / 28. MAI 2015

Der Abteilungsleiter

Vom Gemeinderat beschlossen am 17.12.2014

Der Gemeindepräsident | Der Gemeindeschreiber

Andreas Hotz | Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 20.2.2015 bis 23.3.2015

Visum Planung/Bau

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 27. MAI 2015

Der Gemeindepräsident | Der Gemeindeschreiber

Zweck

Koordination der öffentlichen Anliegen

Der Quartiergestaltungsplan Obermühle Süd bezweckt:

- die Sicherstellung einer städtebaulich überzeugenden Bebauungsstruktur
- vielfältig nutzbare Freiräume auszuscheiden und insbesondere die Lage der Quartierfreiräume festzulegen
- eine flächensparende und siedlungsverträgliche Erschliessung sicherzustellen
- die Rahmenbedingungen für die einzelnen Arealbebauungseinheiten zu definieren

Verbindlichkeit und Wirkung

Anordnungsspielraum

Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch und besitzen für die weitere Projektierung einen Anordnungsspielraum. Massgeblich ist das Erreichen der Arealbebauungsqualitäten.

Beurteilungshilfe

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan ist behördenverbindlich und dient der Behörde als Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen und zur Sicherung der öffentlichen Quartierfreiräume.

Bebauung

Arealbebauungspflicht

Der Perimeter wird in die Arealbebauungseinheiten A, B und C unterteilt. Pro Einheit ist basierend auf den Festlegungen des Quartiergestaltungsplans je ein homogenes Bebauungsprinzip zu wählen, mit welchem alle Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 17 BO und den dazugehörenden Richtlinien "zur Umsetzung und Anwendung der Arealbebauungsvorschriften" erfüllt werden, wobei unterschiedliche architektonische Lösungen innerhalb der Arealbebauungseinheiten möglich sind.

Abgrenzung der Arealbebauungen

Die erste Arealbebauung für die Einheit A oder B hat die im Situationsplan bezeichnete Erschliessungs- und Freiraumzone Obermühleplatz (Platz zwischen den Kopfbauten A1 und B1) und Obermühlepark (öffentlicher Quartierfreiraum 1) zu umfassen. Zudem ist im Rahmen der ersten Arealbebauung für die Einheit A oder B der Ausbau des Knotens an der Langgasse sicherzustellen sowie mindestens eine erste Tiefgaragenetappe inklusive der im Situationsplan mit Ein- und Ausfahrt bezeichneten Tiefgaragenrampen zu erstellen.

Anforderungen an die Baufelder A1 und B1

In den Baufeldern A1 und B1 ist eine strassenparallele Zeilenbebauung mit einer gemischten Nutzung (Wohnen/Gewerbe) zu realisieren. Im Rahmen einer Arealbebauung sind Gebäudelängen von 60 bis maximal 70 Meter zulässig. Längere Gebäude erfordern den Erlass eines Bebauungsplans.

Die Erdgeschosse sind für gewerbliche Nutzungen bestimmt. In den Kopfbauten zum Erschliessungsraum an der Obermühlestrasse sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Die Obergeschosse dürfen die Erdgeschossfassaden längs der Langgasse überragen.

Im Rahmen der Arealbebauungen sind in Ergänzung zu § 17 BZO zu folgenden Aspekten überzeugende Lösungen aufzuzeigen:

- Kubische Gliederung der Bauvolumen, namentlich Ausgestaltung des Sockelgeschosses und Ausbildung von allfälligen Auskragungen in den Obergeschossen
- Adressbildung / Bezug Erdgeschossfassaden zum Erschliessungsraum und Ausgestaltung des Übergangs zur Langgasse
- Organisation der Grundrisse mit lärmempfindlichen Nutzungen in Richtung Langgasse

Anforderungen an die Baufelder A2 bis A6 und B2 bis B5

Die Baufelder A2 bis A6 und B2 bis B5 sind für eine Wohnbebauung bestimmt. Die im Situationsplan bezeichnete Bebauungsstruktur ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Auf die beiden schützenswerten Villen Obermühle 1 und 2 ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Arealbebauungen sind in Ergänzung zu § 17 BZO zu folgenden Aspekten überzeugende Lösungen aufzuzeigen:

- Höhenbezug zu den Villen Obermühle 1 und 2
- Ausgestaltung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume und deren Übergänge
- Ausgewogene Verteilung zwischen Erschliessungsbereichen und privat nutzbaren Aussenräumen

Anforderungen an die Baufeld C1 bis C3

Die Baufelder C1 bis C3 sind für eine Wohnbebauung mit „Punktbauten“ bestimmt. Die im Situationsplan bezeichnete Bebauungsstruktur ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Im Rahmen der Arealbebauungen sind in Ergänzung zu § 17 BZO zu folgenden Aspekten überzeugende Lösungen aufzuzeigen:

- Ausgestaltung des Übergangs zum Mühlebach
- Anbindung an das Fusswegnetz

Erschliessung

Grundsätze zur Gestaltung der Quartierstrassen

Die Erschliessungsanlagen sind siedlungsorientiert zu gestalten, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Mit der Gestaltung sind tiefe Fahrgeschwindigkeiten sicherzustellen.

Grundsätze zur Parkierung

Die Parkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in zweckmässigen Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragenrampen sind gut in die Umgebung zu integrieren. Sämtliche Parkplätze sind ab der ersten Stunde monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Grundsätze zum Fusswegnetz

An den schematisch bezeichneten Lagen sind private, quartierinterne Fusswege anzulegen. Diese sind mit dem öffentlichen Fusswegnetz zu verbinden. Die internen Fusswege sollen eine Breite von mindestens 2.5m aufweisen.

Die bezeichneten öffentlichen Fusswege sind rechtlich zu sichern.

Grundsätze zum Zweiradverkehr

Es sind gute Voraussetzungen für den Veloverkehr zu schaffen. In der Nähe der Hauszugänge sind genügend gedeckte Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Die Gestaltung der Zweiradplätze ist gemäss den Vorgaben des Handbuchs "Veloparkierung – Empfehlung zur Planung, Realisierung und Betrieb": ASTRA 2008 zu planen.

Raumsicherung Langgasse

Längs der Langgasse ist der Raum für eine separate Busspur freizuhalten, was bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen ist.

Vorgaben für die Arealbebauungseinheiten A und B

Die Arealbebauungseinheiten A und B sind ab der Langgasse zu erschliessen. Zu diesem Zweck ist der Knoten im Rahmen einer ersten Arealbebauung zu Lasten der Grundeigentümer als Lichtsignalanlage mit Linksabbiegespur auf der Langgasse umzubauen. Im Rahmen der ersten Bebauung der Arealbebauungseinheit A oder B ist mittels Verkehrsgutachten die Leistungsbeurteilung des Knotens Langgasse vorzunehmen. Gegebenenfalls sind Massnahmen zur Qualitätssteigerung zu treffen. Angesichts der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und des stark belasteten Strassennetzes ist eine minimale Parkplatzzahl anzustreben.

Die Obermühlestrasse ist als Mischverkehrsfläche im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten. Das oberirdische Parkieren ist mit geeigneten gestalterischen und baulichen Massnahmen zu verhindern. Im Rahmen der ersten Arealbebauung ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

Die Tiefgarage der Arealbebauungseinheiten A und B ist ab der Obermühlestrasse über die im Situationsplan bezeichnete Ein- und Ausfahrt zu erschliessen. Eine Etappierung ist zulässig, sofern mit einer ersten Etappe beide Tiefgaragenrampen erstellt werden.

Oberirdische Besucherparkplätze dürfen ausschliesslich längs der Langgasse angeordnet werden.

Zwischen den Baufeldern A1 und A2-A6 sowie B1 und B2-B5 ist ein mindestens 10m breiter, attraktiver Strassen- und Begegnungsraum zu schaffen, der zugleich als Not/Servicezufahrt dient.

Vorgaben für die Arealbebauungseinheit C

Die Arealbebauungseinheit C ist via das Grundstück GS Nr. 419 über die Schutzengelstrasse zu erschliessen. Die Ausgestaltung der Zufahrt ist mit den Nachbargrundstücken zu koordnieren und vertraglich zu regeln.

Oberirdische Besucherparkplätze sind im Sinne des Richtprojekts der Überbauung Langgasse vom 10. Juni 2014 ausserhalb des QGP-Perimeters auf dem Grundstücks GS 419 anzuordnen.

Freiräume

Freiraumelemente

Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume sind differenziert zu gestalten, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Das Richtprojekt der NRS-Team Architekten vom Juli 2014 ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Insbesondere sind:

- die Vorzone der Baufelder A1 und B1 zur Langgasse sorgfältig zu gestalten
- längs der Langgasse eine Baumreihe zu pflanzen
- der Raum zwischen den Kopfbauten der Baufelder A1 und B1 als platzartige Fläche von Fassade bis Fassade zu gestalten
- an bezeichneten Lagen öffentliche Quartierfreiräume anzulegen
- an bezeichneten Lagen siedlungsinterne Quartierfreiräume anzulegen
- den Charakter des im ISOS aufgeführten Mühlebach_Industriekanals zu erhalten.

Öffentliche Quartierfreiräume

An schematisch bezeichneter Lage sind öffentliche Quartierfreiräume anzulegen. Der Quartierfreiraum I hat eine Fläche von rund 1'150 m^2, der Quartierfreiraum II eine Fläche von rund 650 m^2 aufzuweisen.

Die Quartierfreiräume sind als attraktive Freiflächen zu gestalten. Wegleitend ist das Merkblatt „Quartierfreiraum" der Gemeinde Baar.

Realisierung der Quartierfreiräume

Der Quartierfreiraum I ist zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in den Arealbebauungseinheiten A oder B, der Quartierfreiraum II zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in den Arealbebauungseinheiten B oder C zu planen und gesamthaft sicherzustellen. Zudem ist eine erste Etappe zu realisieren.

Spielflächen

Zusätzlich zu den öffentlichen Quartierfreiräumen sind an geeigneten Lagen Spielflächen im Umfang von mindestens 15% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen anzulegen.

Umwelt

Lärmschutz

Im Rahmen eines ersten Bauvorhabens in den Baufeldern A1 und B1 ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind. Entlang der Langgasse dürfen keine Lärmschutzwände erstellt werden.

Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das unverschmutzte Meteorwasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich versickern zu lassen oder einer Retentionsanlage zuzuführen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind pro Arealbebauungseinheiten die erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen auszuscheiden.

Im Rahmen eines ersten Bauvorhabens in den Baufeldern A1 und B1 ist zusammen mit der Abteilung Planung/Bau Dienststelle Tiefbau die Lage der geplanten Schmutzwasserleitung entlang der Langgasse festzulegen.

Energie

Es ist eine rationelle Energienutzung anzustreben. Für die Wärmeerzeugung sollen keine fossilen Energien eingesetzt werden.

Entsorgung

Im gesamten Planungsgebiet sind Unterflurcontainer vorzusehen.

Umsetzung

Erschliessungsvertrag

Die Quartierstrassen, Mischverkehrsflächen, quartierinternen Fusswege, Quartierfreiräume und Werkleitungen für die Basiserschliessung sind durch die Grundeigentümer und auf eigene Kosten zu projektieren und zu realisieren.

Die Modalitäten über die Landumlegung, Finanzierung, den etappenweisen Bau und den Unterhalt der oben erwähnten Anlagen haben die Grundeigentümer in einem privaten Erschliessungsvertrag verbindlich zu regeln.