Kanton Zug — Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord

Situation 1:1000
Schnitte 1:100

Abteilung Planung/Bau, den 12.9.2017
Der Abteilungsleiter:
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 6.9.2017
Der Gemeindepräsident:
Andreas Hotz

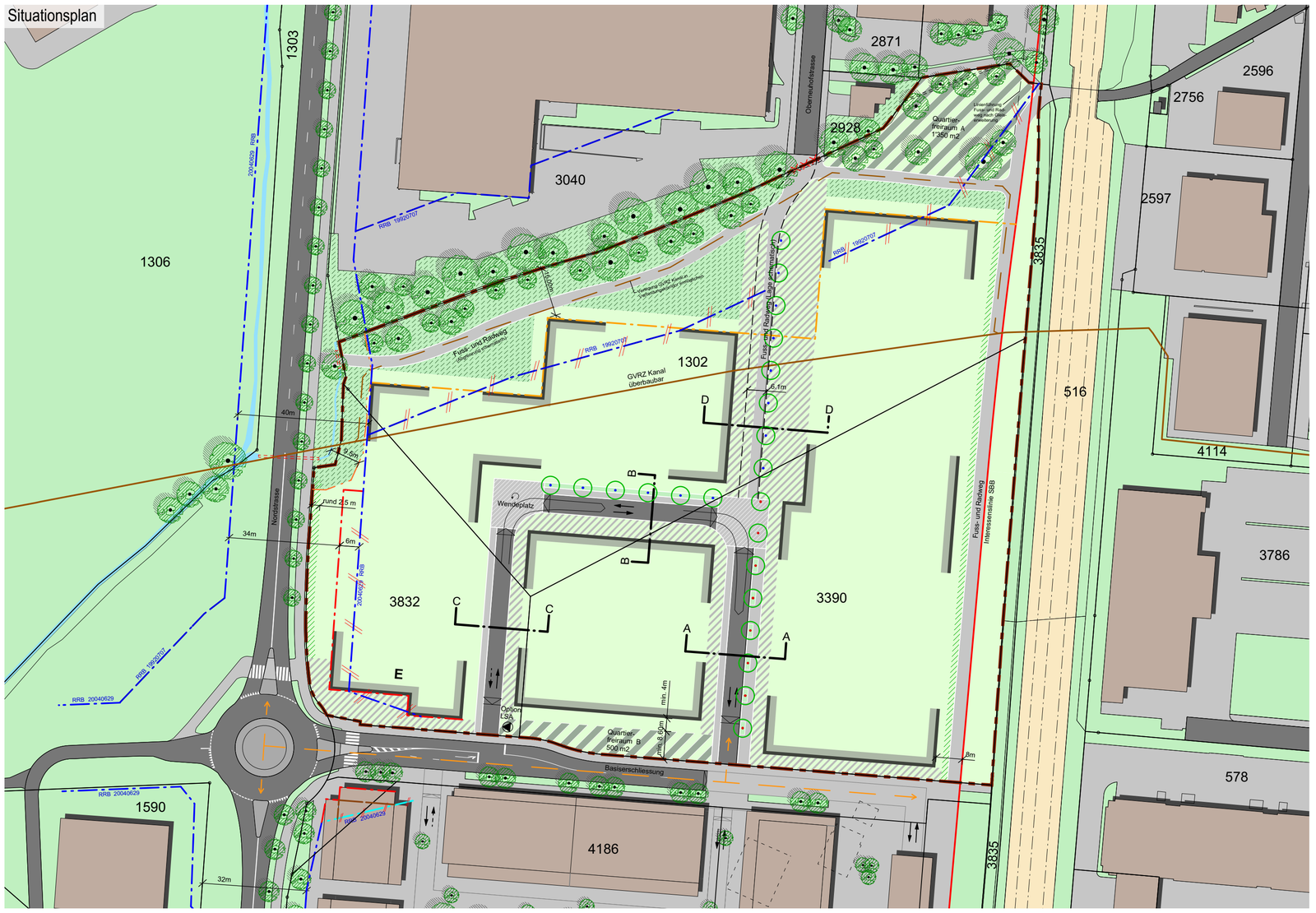
Der Gemeindeschreiber:
Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 5.1.2018 bis 5.2.2018
Visum Planung/Bau:

Vom Gemeinderat festgesetzt am 08. AUG. 2018
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Situationsplan



Legende

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Mögliche Lage von Hochbauten (schematisch)
- E — Eckposition (Ziel: besonders gute Gestaltung)
- Anordnung Quartierfreiräume A und B mit Total 1'850 m2
- Verbindungskorridor (Ziel: Naturnahe Gestaltung, Bestockung und Trockenwiese)
- Homogene, auf Strassenraum abgestimmte Gestaltung (Ziel: Vorwiegend Hartbelag mit örtlicher Begrünung / einzelne platzartige Situationen)
- Übergangsbereich Nordstrasse und Radweg (Ziel: Naturnahe Gestaltung z.B. als Trockenwiese)
- Baumreihe (Umsetzung: rot mit Strassenprojekt / blau mit angrenzendem Bauprojekt)
- Strassen auf Basis Verkehrstrennung
- Mischverkehrsflächen
- Strassenplatz
- Fahrtrichtungen
- Flach geneigte Rampe (2m Länge)
- Buskorridor: Raumsicherung für eine mögliche Busverbindung
- Geplante Baulinie (Nordstrasse)
- Geplante Arkadenbaulinie (Nordstrasse)
- Zu revidierende Baulinie (Nordstrasse)
- Projektierte Baulinie (Verbindungskorridor)
- Projektierte Gewässerbaulinie
- Zu revidierende Baulinie (Verbindungskorridor)
- Sperrung MIV (Durchfahrt nur für LV und evtl. Bus gestattet, Lage schematisch)

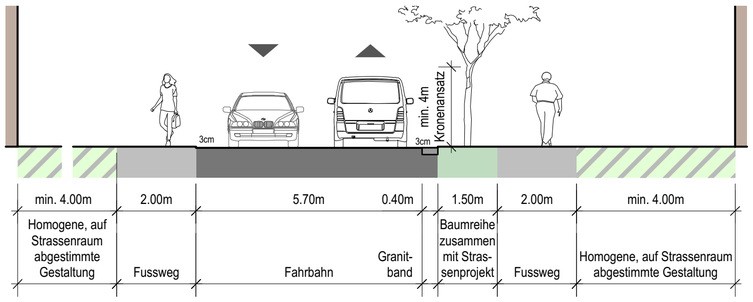
Informationsinhalt

- Rechtsgültige Baulinie
- Rechtsgültige Baulinie (Verbindungskorridor)
- GVRZ Kanal / Mögliche Verlegung GVRZ Kanal (Lage schematisch)
- Mögliche Leitungsführung Fernwärmenetz WWZ AG
- Gewässer offen / eingedolt
- Bestehende sowie projektierte Gebäude
- Bahnareal
- Interessenlinie SBB
- Zu erhaltende / ergänzende Bestockung (Naturobjekt N117, gemäss Bauordnung § 6 Abs. 3)

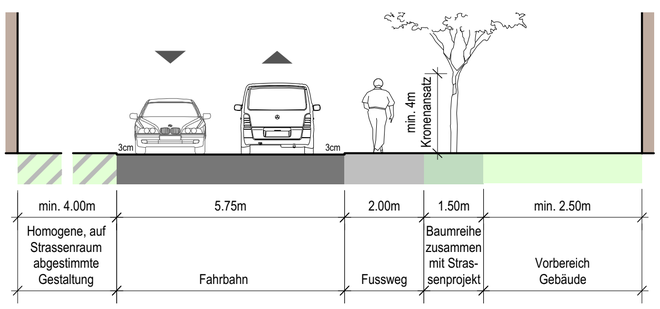
N

0 10 20 50 m

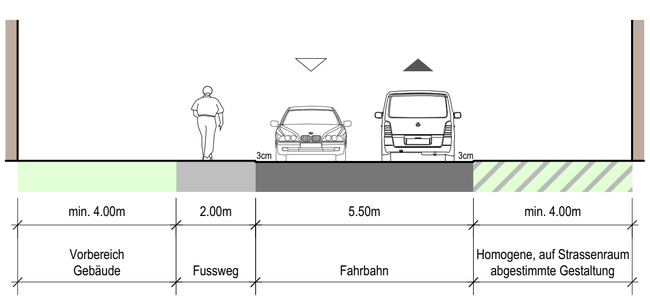
Schnitt A - A



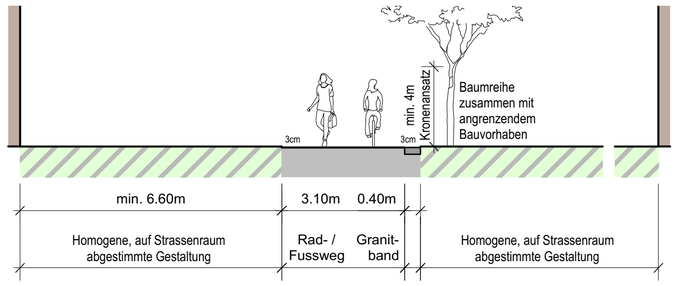
Schnitt B - B



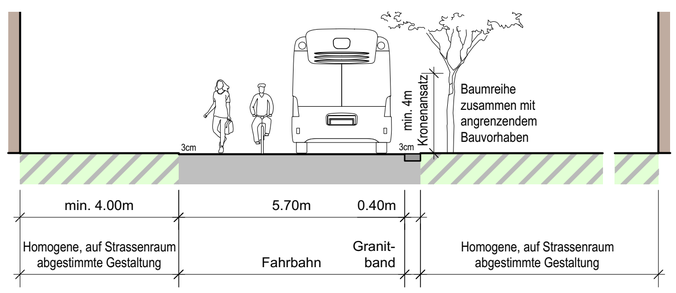
Schnitt C - C



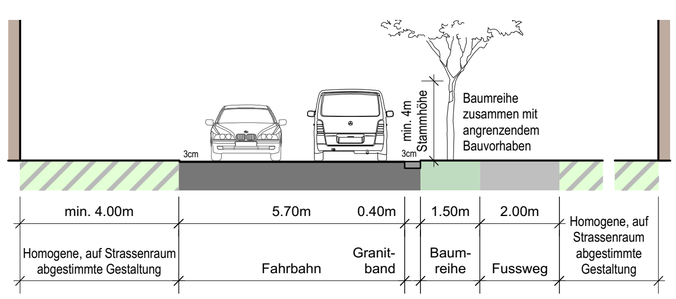
Schnitt D - D (Grundausbau: Radweg / Fussweg)



Schnitt D - D (Erweiterter Ausbau: Radweg / Fussweg / Buskorridor)



Schnitt D - D (Variante mit Grundstückerschliessung)



Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord

Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau, den 12.9.2017

Der Abteilungsleiter:

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 6.9.2017

Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 5.1.2018 bis 5.2.2018

Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am 08. AUG. 2018

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Zweck

Ziele

Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Unterfeld Nord hat zum Ziel, die Grundzüge der Quartierentwicklung aufzuzeigen, damit ein gut nutzbares Arbeitsplatzgebiet entstehen kann, das entsprechend den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer individuell überbaut werden kann und dank sorgfältig gestalteter Aussenräume eine hohe Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten besitzt. Insbesondere bezweckt der QGP Unterfeld,

- ein siedlungsverträgliches Erschliessungssystem sicherzustellen, das in Etappen umgesetzt werden kann;
- eine gestaltete Nord-Süd-Verbindung anzulegen, die das Gebiet strukturiert, die Quartiere Unterfeld und Oberneuhof verbindet (Langsamverkehr) und eine Busverbindung ermöglicht;
- die Lage der Quartierfreiräume festzulegen und zu sichern;
- Bauten und Freiräume zu verzahnen und gut gestaltete Übergänge von den privaten Grundstücken zu den öffentlichen und halböffentlichen Räumen zu schaffen;
- den Bebauungsspielraum längs dem kommunalen Verbindungskorridor zu erhöhen und dessen Qualitäten zu sichern.

Verbindlichkeit und Wirkung

Anordnungsspielraum

Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch und besitzen für die weitere Projektierung einen Anordnungsspielraum.

Von der Grundkonzeption kann abgewichen werden, wenn wiederum ein grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten sichergestellt wird.

Beurteilungsgrundlage

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan ist behördenverbindlich. Er dient als Grundlage für

- die planerische Vertiefung der Quartiererschliessung;
- die vertragliche Sicherung der Quartierfreiräume;
- die Beurteilung von Bauvorhaben auf den Baugrundstücken.

Bebauung

Orthogonale Bebauungsstruktur

Grundsätzlich sollen die Gebäude orthogonal zum Erschliessungsnetz angeordnet werden. Durch die präzise Anordnung der Baukörper sollen spannungsvolle und gut nutzbare Aussenräume entstehen.

Eckposition Nordstrasse

Die Eckposition zur Nordstrasse ist für den Auftritt des Gebiets Unterfeld wichtig. Angestrebt wird eine ortsbaulich überzeugende Lösung mit besonders gut gestalteten Bauten und Anlagen. Zur Erhöhung des Bebauungsspielraums soll die bestehende Baulinie längs der Nordstrasse um das im Situationsplan bezeichnete Mass reduziert werden.

Verzahnung von Bauten mit Verbindungskorridor

Die rechtskräftige Baulinie, die den Raum für den Verbindungskorridor sichert, kann revidiert werden. Ziel einer Revision ist die Sicherstellung einer gut gestalteten, variierenden Freiraumabfolge, die auf die orthogonale Bebauungsstruktur der angrenzenden Bauten abgestimmt ist. Angestrebt wird eine flächenneutrale Anpassung der Baulinie, wobei bezogen auf die nördliche Grundstücksgrenze eine Mindestbreite von 15 m zu gewährleisten ist. Die im Situationsplan eingetragene projektierte Baulinie entspricht diesen Zielsetzungen. Sie ist für die weitere Projektierung wegleitend (siehe auch Umsetzung).

Abstände

Gebäude haben zur Interessenlinie der SBB einen Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zu den Quartierfreiräumen gilt ein Abstand von 4 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Bauordnung.

GVRZ-Kanal

Der Kanal des Gewässerschutzverbandes des Kantons Zug (GVRZ) darf überbaut werden. Innerhalb der projektierten Baulinie des Verbindungskorridors ist die spätere Verlegung des Kanals rechtlich sicherzustellen.

Verdichtung

Auf Grund der hohen Standortqualität und der zentralen Lage des Planungsgebiets ist eine Verdichtung im Sinne des kantonalen Richtplans zu prüfen.

Erschliessung

Erschliessungsnetz

Das im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsnetz ist auf die heutige Eigentumsstruktur abgestimmt und für die weitere Projektierung wegleitend. Die Strassen können entsprechend der Bauabsicht der Grundeigentümer in Etappen realisiert werden. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) darf keine Verbindung zur Oberneuhofstrasse hergestellt werden (siehe A15 kommunaler Richtplan Verkehr).

Sofern die Parzellen zu einem Grundstück vereint werden, kann das Erschliessungsnetz den neuen Gegebenheiten angepasst werden, wobei mindestens die Nord-Süd-Verbindung als Fuss-/ Radweg und Buskorridor zu gewährleisten ist.

Siedlungsverträgliche Gestaltung

Die Strassen sind siedlungsorientiert zu gestalten. Die Strassenplätze sind als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

Längs der bezeichneten Strassenräume sind Baumreihen anzulegen. Überdies ist die Nord-Süd-Verbindung mit einem gestalterischen Element speziell zu kennzeichnen (z.B. Natursteinband gemäss Eintrag in den Schnitten A–A und D–D).

Fuss- und Radwege

An schematisch bezeichneten Lagen sind kombinierte Fuss- und Radwege mit einer Breite von mindestens 3.5 m zu realisieren.

Mit dem Ausbau der SBB-Gleisanlage ist der Fuss- und Radweg entlang des Bahndamms durch die SBB/den Kanton zu verlegen.

Raumsicherung Buskorridor

In der Nord-Süd-Verbindung ist der Raum für eine allfällige Busverbindung zu sichern.

Strassenplan

Bezüglich des maximal zulässigen Parkplatzangebots und der allenfalls zu ergreifenden Massnahmen im Bereich des westlichen Anschlusses an die Basiserschliessung (ev. Sperrung Ausfahrt/ev. Bau einer Lichtsignalanlage) sind die Festlegungen im Strassenplan Unterfeld zu beachten.

Freiräume

Öffentliche Quartierfreiräume

An schematisch bezeichneter Lage sind öffentliche Quartierfreiräume anzulegen. Der Quartierfreiraum A hat eine Fläche von mindestens 1'350 m^2 und der Quartierfreiraum B eine Fläche von mindestens 500 m^2 aufzuweisen.

Die Quartierfreiräume sind als attraktive Freiflächen zu gestalten. Wegleitend ist das Merkblatt "Quartierfreiraum" vom 13.12.2010 der Gemeinde Baar.

Verbindungskorridor

Der Verbindungskorridor ist naturnah zu gestalten (z.B. als Naturwiese). Die bestehende Bestockung ist zu erhalten und allenfalls punktuell zu ergänzen (siehe L3 kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft).

Im Bereich des bezeichneten Gewässers gilt Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV). Mit Ausnahme der bezeichneten Erschliessungsanlagen (bestehende Brücke, GVRZ-Kanal) dürfen keine Anlagen innerhalb des Gewässerraums erstellt werden.

Homogene, auf Strassenraum abgestimmte Gestaltung der privaten Vorzonen

Die im Situationsplan bezeichneten privaten Vorzonen sind in Abstimmung auf den Strassenraum zu gestalten. Ziel ist die Sicherstellung homogen wirkender Strassenräume. Anzustreben sind örtliche Begrünungselemente.

Übergangsbereich Nordstrasse und Interessenlinie

Längs der Nordstrasse und des Fuss- und Radwegs, der angrenzend an die Interessenlinie der SBB geführt wird, ist ein naturnah gestalteter Grünstreifen anzulegen.

Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Planungsgebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern.

Energieversorgung

Sofern eine öffentliche Fernwärmeversorgung im Einzugsgebiet der Grundstücke im Unterfeld Nord lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, soll ein Anschluss der Gebäude an das Leitungsnetz erfolgen.

Entsorgungsstellen

Im Planungsgebiet sind Unterflurcontainer vorzusehen. Diese sind gut in die Umgebung zu integrieren. Die Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Umsetzung

Privatrechtliche Regelungen

Durch die Grundeigentümer sind in einem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag insbesondere die nachfolgenden Regelungen zu treffen:

- Neuparzellierung und grundbuchrechtliche Bereinigung zur Sicherstellung von Bau und Unterhalt der gemeinsam benötigten Erschliessungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen
- Sicherstellung von Bau und Unterhalt der Quartierfreiräume
- Nutzungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (Fuss- und beschränkte Fahrwegrechte, Nutzungsrecht an den Quartierfreiräumen, Kostenregelung)

Konzepte

Spätestens mit einem ersten Bauprojekt, welches einen Strassenabschnitt im Bereich der Schnitte A, B und D betrifft, sind über das Planungsgebiet folgende Konzepte zur Bewilligung einzureichen:

- Gestaltungs- und Materialisierungskonzept für die Strassen und Wege
- Ver- und Entsorgungskonzept (Wasserversorgung, Entwässerung inkl. Retention, Strom, Telekommunikation)

Verbindungskorridor und Quartierfreiraum A

Zusammen mit einem ersten Bauvorhaben im Bereich des Verbindungskorridors ist die Gestaltung des Verbindungskorridors (inklusive Fuss- und Radwegverbindung) und des Quartierfreiraums A aufzuzeigen.

Gestützt auf dieses Konzept ist gegebenenfalls die projektierte Baulinie durch eine definitive Baulinie abzulösen.

Der Verbindungskorridor und der Quartierfreiraum A sind zusammen mit einem angrenzenden Bauprojekt umzusetzen, jedoch spätestens, wenn 60 % des zulässigen Bauvolumens innerhalb des QGP-Perimeters realisiert sind.

Quartierfreiraum B

Die Gestaltung des Quartierfreiraums B ist zusammen mit einem angrenzenden Bauprojekt aufzuzeigen und mit diesem umzusetzen.

Bäume

Die im Situationsplan mit einem blauen Punkt gekennzeichneten Strassenbäume sind spätestens zusammen mit einem angrenzenden Bauvorhaben zu pflanzen. Die übrigen Bäume müssen zum Zeitpunkt der Strassenabnahme gepflanzt sein.

Überführung in eine definitive Bauzone

Nach der Sicherstellung der Nutzungsrechte (öffentliche Fuss- und Wegrechte sowie öffentliche Freiräume) zugunsten der Öffentlichkeit in einem Vertrag wird die Reservebauzone mit Beschluss durch den Gemeinderat in eine definitive Bauzone überführt. Dazu ist dem Gemeinderat ein entsprechendes Gesuch einzureichen.