Kanton Zug — Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd

Situation 1:1000

Abteilung Planung/Bau, den 6.12.2018
Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am 5.12.2018
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage vom 11.1.2019 bis 11.2.2019
Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am 25. JUNI 2019
Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

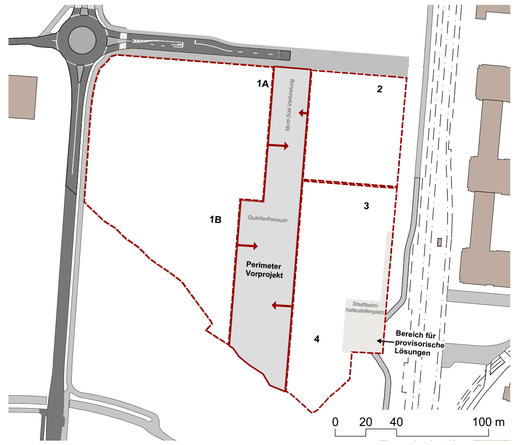
Festlegungen

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Baufeld
- Bereich für Hochhäuser (maximale Höhe)
- Erdgeschoss mit publikumsorientierender Nutzung
- Zwangsbauflucht
- Zweigeschossiger Durchgang
- Homogene Strassenraum- und Vorplatzgestaltung (Vorwiegend Hartbelag mit örtlicher Begrünung / einzelne platzartige Situationen)
- Quartierfreiraum min. 2'700 m²
- Aufenthalts- und Spielflächen (Hofgarten vorwiegend begrünt mit Baumpflanzungen / naturnahe Gestaltung im Bereich der Parkspur)
- Kommunaler Fuss- und Radweg
- Kantonaler Fuss- und Radweg
- Tiefgaragenzufahrt mit Anordnungsspielraum in Gebäude integriert (Tiefgaragenzufahrt Baufeld 3 provisorisch)
- Einzelbaum / Baumreihe
- Baumgruppe
- Begrünter Freiraum
- Freihaltebereich Stadtbahnhaltestellenplatz (separates Wettbewerbsverfahren)
- Entsorgung / Unterflurcontainer
- Koordination Wegverbindung (Schulweg) mit Stadt Zug (Lage schematisch)
- Koordination Nord-Süd Verbindung mit Stadt Zug

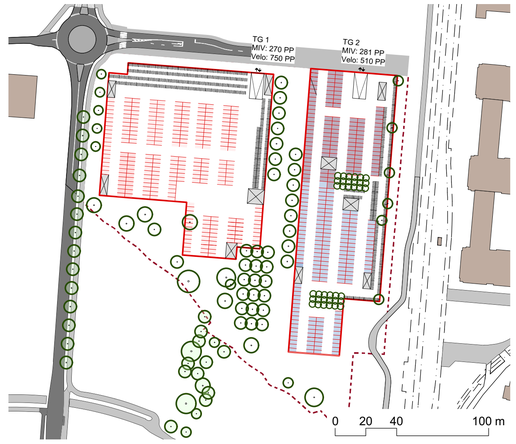
Informationsinhalt

- Rechtsgültige Baulinie
- Rechtsgültige Spezialbaulinie
- Projektierte Baulinie
- Projektierte Arkadenbaulinie
- Einzelbaum / Baumreihe ausserhalb Perimeter / bestehende Bäume auf Kantonsland
- Heutige Lage Stampfibach offen / eingedolt
- Kanal Göblibach
- Uferstreifen gem. Übergangsbestimmungen GSchV resp. § 23 Abs. 1 GewG
- Bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
- Bestehende Gebäude im Perimeter (Abbruch vorgesehen)
- Interessenlinie SBB
- Zu erhaltende / ergänzende Bestockung (Naturobjekt N116/117, gemäss Bauordnung § 6 Abs. 3)
- Sperrung MIV
- Perimeter QGP Unterfeld Nord

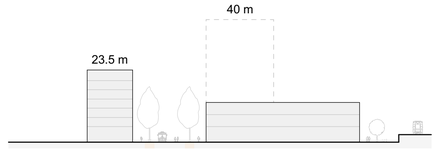




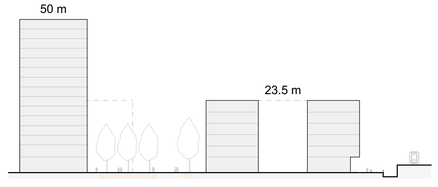
Perimeter Planungseinheiten gemäss Ziffer 4 Abs. 3 mit Bebauung gemäss Richtkonzept, 1: 2000



Tiefgaragenkonzept, 1:2000



Schnitt 1, 1:1000



Schnitt 2, 1: 1000

Grundlagedaten
Richtkonzept Bebauung & Freiraum: Eckhaus AG & S2L Landschaftsarchitekten vom 9.10.2018
Amtliche Vermessung: Geozug Ingenieure AG vom 13.10.2017

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

SKW 21.6.2019

Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd

Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau, den 6.12.2018

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am 5.12.2018

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage vom 11.1.2018 bis 11.2.2018

Visum Planung/Bau D.N.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 25. JUNI 2019

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Allgemeine Festlegungen

Ziffer 1 Zweck

Basierend auf der im partizipativen Planungsverfahren erarbeiteten städtebaulichen Studie legt der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd die Grundzüge der Quartierentwicklung fest. Er definiert die städtebauliche Grundhaltung und legt stufengerecht die qualitativen und quantitativen Anforderungen zur Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur sowie zum Nutzungsmass und zur Nutzweise im Gebiet fest. Die Inhalte bilden die Grundlage für die Umzonung des Gebiets in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd (ES III).

Ziffer 2 Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Handlungsanweisungen und dem Richtkonzept Bebauung und Freiraum vom 9. November 2018.

Ziffer 3 Verbindlichkeit

Die Festlegungen sind behördenverbindlich und berücksichtigen für die nachgelagerten baufeldbezogenen Konkurrenzverfahren einen angemessenen Anordnungsspielraum.

Ziffer 4 Anforderungen und Planungsverfahren

[1] Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in Bezug auf die bauliche und landschaftliche Nachbarschaft so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

[2] Zur Sicherstellung dieser qualitativen Anforderungen sind für die im Situationsplan bezeichneten Planungseinheiten auf der Grundlage der im Richtkonzept definierten Bebauungs- und Freiraumstruktur und der nachfolgend definierten Planungsgrundsätze Konkurrenzverfahren (Studienverfahren/Projektwettbewerbe) durchzuführen. Diese Verfahren sind in den Grundzügen nach den allgemein anerkannten Regeln des SIA zu organisieren und durchzuführen. Die Gemeinde ist in diese Verfahren einzubeziehen. Pro Planungseinheit ist eine hochwertige und abgestimmte Gestaltung sicherzustellen.

[3] Als Grundlage für ein erstes Konkurrenzverfahren sind durch ein versiertes Planungsteam (Landschaftsarchitektur und Ingenieurwesen) für die im Richtkonzept Bebauung und Freiraum bezeichnete Nord-Süd-Verbindung sowie für den Quartierfreiraum Vorprojekte mit stufengerechten Inhalten zu erarbeiten. Darin sind die Gestaltung und Materialisierung sowie die technische Etappierung und Höhenlage im Sinne von Richtlinien für die Konkurrenzverfahren und die etappenweise Umsetzung festzulegen. Überdies sind die Korridore für die gemeinsame Ver- und Entsorgung auszuscheiden sowie die erforderliche Koordination zur Weiterführung der Nord-Süd-Verbindung auf dem Areal Unterfeld Schleife Zug sicherzustellen. Die Vorprojekte sind von der Gemeinde als Grundlage für die Konkurrenzverfahren freizugeben.

[4] Die Ergebnisse der Konkurrenzverfahren sind in einfachen Bebauungsplänen zu sichern. Darin sind insbesondere die erhöhten gestalterischen Anforderungen für die im Situationsplan bezeichneten Hochhäuser zu definieren.

Planungsgrundsätze zum Freiraum

Ziffer 5
Grundsätze

[1] Die im Richtkonzept Bebauung und Freiraum bezeichnete netzartige und durchlässige Freiraumabfolge bildet die Basis für die in Ziffer 4 festgelegten Planungsverfahren. Insbesondere ist:

- die Nord-Süd-Verbindung als Rückgrat der Freiraumstruktur räumlich als differenzierter, adressbildender Freiraum von Fassade zu Fassade nach gesamtheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu konzipieren. Die Gestaltung soll mit der Signalisation einer Begegnungszone kompatibel sein. Die Nord-Süd-Verbindung hat eine Breite von min. 24 m aufzuweisen (Fassade bis Fassade).
- an schematisch bezeichneter Lage ein mindestens 2'700 m^2 grosser, aufenthaltsfreundlicher, öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum zu realisieren.
- entlang der Gemeindegrenze ein naturnah gestalteter und bestockter Grünraum anzulegen (Parkspur) und mit einzelnen Spiel- und Aufenthaltsbereichen zu ergänzen.
- der Stadtbahnhaltestellenplatz im Sinne einer Begegnungszone als aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Raum auszubilden, welcher den Raumansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden (Fussgänger, Velofahrer, ÖV-Nutzer) gerecht wird. Bezogen auf die heutige Zugangssituation zur Stadtbahnhaltestelle ist im Konkurrenzverfahren für die Baufelder 3 und 4 eine verkehrssichere Lösung aufzuzeigen, die spätestens zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in diesen Baufeldern durch die Grundeigentümer umgesetzt wird. Mit dem Ausbau der Bahnlinie um ein viertes Gleis ist die überzeugende Gestaltung des im Situationsplan bezeichneten Freihaltebereichs in Zusammenarbeit von SBB (Unterführung mit Perronzugang), der Gemeinde (Festlegungen QGP) und dem Kanton (kantonaler Veloweg) in einem Konkurrenzverfahren zu bestimmen und zu Lasten des Verursachers (SBB) umzusetzen.
- im Baufeld 1A ein grosszügiger, zusammenhängender und frei zugänglicher begrünter Hofgarten anzulegen.

[2] An bezeichneten Lagen sind Unterflurcontainer zu erstellen.

Ziffer 6
Zugänglichkeit

[1] Die Nord-Süd-Verbindung, der Quartierfreiraum, die Parkspur, der Stadtbahnhaltestellenplatz sowie die bezeichneten Fuss- und Radwege sind öffentlich zugänglich auszugestalten. Die entsprechenden Rechte sind vertraglich zu sichern.

[2] Die Randzonen der Bebauung sind als Bestandteil der Freiflächen zu konzipieren und grundsätzlich durchlässig auszugestalten. Der Übergang vom allgemein zugänglichen Hofgarten zu den privat genutzten Erdgeschossen ist im Gesamtkonzept für diesen Freiraum aufzuzeigen, wobei auf die Ausbildung von Hecken und Zäunen zu verzichten ist.

Planungsgrundsätze zur Bebauung

Ziffer 7
Grundsätze

[1] Die Bebauung hat einer orthogonalen Struktur zu folgen. Die Gebäude haben auf allen Seiten gut gestaltete Fassaden und allseitig gute Anbindungen an die Freiräume aufzuweisen und den öffentlichen Raum zu fassen.

[2] Die Proportionen, Höhen und die kubische Gliederung der drei Hochhäuser entlang der Nord-Süd-Verbindung sind aufeinander abzustimmen (Dreiklang), sodass im Stadtbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

[3] Wo der Quartiergestaltungsplan Zwangsbaufluchten bezeichnet, sind die massgebenden Fassaden der Gebäude in einer Flucht anzuordnen.

[4] Entlang der Strassen und öffentlichen Aussenräume haben Erdgeschosse im Grundsatz eine Geschosshöhe (OK–OK) von mindestens 4.0 m aufzuweisen, wobei Zwischengeschosse zulässig sind. Die Erdgeschossfassaden sind als Bestandteil des öffentlichen Raums besonders gut zu gestalten.

[5] Das oberste Geschoss ist so auszubilden, dass es in Abstimmung auf die darunterliegenden Geschosse als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

[6] Im Bereich der bezeichneten Baumgruppen und Baumreihen sind keine Untergeschosse erlaubt. Untergeschosse sind überdies nicht zulässig:

- im Freihaltebereich bei der Stadtbahnhaltestelle
- innerhalb der Parkspur

[7] Die Dachlandschaft ist als 5. Fassade zu betrachten und ebenfalls besonders gut zu gestalten.

Ziffer 8
Höhenakzente / Gesamthöhen

[1] Die drei Höhenakzente sind im Rahmen der Konkurrenzverfahren als „Dreiklang“ und in Bezug auf die Hochhäuser in der Stadt zu betrachten und zu konzipieren (vgl. Ziffer 7.2). Der Höhenakzent beim Bahnhof beträgt max. 60 m (städtebaulicher Auftakt). Die beiden anderen Akzente haben sich dieser Höhe unterzuordnen, wobei die Höhe in Richtung Norden zu reduzieren ist (60 m / 50 m / 40 m).

[2] Die Gesamthöhe der übrigen Bauten beträgt maximal 23.5 m.

[3] Das Gebäudevolumen im Baufeld 2 ist kubisch zu gliedern und in der Höhe zu staffeln, sodass ein gut proportionierter Höhenakzent entsteht (max. 40m).

Ziffer 9
Baufeld 1

[1] Die Hofbebauung im Baufeld 1A ist zusammen mit dem Höhenakzent im Baufeld 1B als Gesamtfigur zu konzipieren.

[2] An der Ecke beim Kreisel ist ein zweigeschossiger Zugang vorzusehen.

[3] An bezeichneter Lage ist eine grosszügige, mehrheitlich begrünte Freifläche mit Bezug zum Quartierfreiraum anzulegen. Die im Situationsplan bezeichneten projektierten Baulinien beim Kreisel Nordstrasse sind im Konkurrenzverfahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Planungsgrundsätze zur Nutzweise

Ziffer 10 Nutzungsmass und Nutzungsverteilung

[1] Im Gebiet Unterfeld Süd sind insgesamt 74'000 m^2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) erlaubt. Diese Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder, wobei die **fett** geschriebenen Zahlen nicht überschritten werden dürfen und in den Baufeldern die minimalen Gewerbeanteile als Richtwerte einzuhalten sind:

Baufeld	aGF Wohnen	aGF Gewerbe	min. Gewerbeanteil
1A/1B	31'000 m^2	4’500 m^2	10%
2	**5'500 m^2**	7'500 m^2	50%
3/4	8'500 m^2	17'000 m^2	60%
Total	**45'000 m^2**	29’000 m^2	

[3] Im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen kann die gewerbliche aGF gemäss Ziffer 10 Abs. 1 erhöht werden. Der Wohnanteil darf im Sinne des Schülervertrags zwischen der Gemeinde Baar und der Stadt Zug nicht erhöht werden.

[4] Im Baufeld 1A darf in den Erdgeschossräumen, die an den Wohnhof und an die Parkspur grenzen, gewohnt werden. Ansonsten ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen nicht erlaubt.

[5] Im Baufeld 4 sind mindestens die ersten zwei Geschosse gewerblich zu nutzen.

[6] Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

[7] Im Baufeld 2 ist die Wohnnutzung über dem Gewerbesockel zu konzentrieren (siehe Richtkonzept).

[8] Im Baufeld 3 ist keine Wohnnutzung erlaubt.

[9] An den schematisch bezeichneten Lagen sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen.

[10] Unter Beachtung der vorstehenden Nutzungsvorgaben darf die aGF Wohnen und der minimale Gewerbeanteil zwischen den Baufeldern transferiert werden.

Ziffer 11 Preisgünstiger Wohnraum

Es sind 10'000 m^2 bis 12'000 m^2 aGF preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Davon sind rund 2'000 m^2 als altersgerechte Wohnungen hindernisfrei auszugestalten.

Planungsgrundsätze zur Erschliessung

Ziffer 12
Erschliessung und Parkierung

[1] In Abstimmung auf die Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Nordstrasse sind im Gebiet Unterfeld Süd maximal 565 Parkplätze zulässig, wovon max. 10 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen. Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.

[2] Dieses Parkplatzangebot ist entsprechend den effektiven Nutzflächen in den jeweiligen Baufeldern proportional zu verteilen.

[3] Für die Baufelder 1A/1B und 2/3/4 ist je eine gemeinsame unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen. Für die Baufelder 3/4 ist im Rahmen der Etappierung eine separate provisorische Tiefgaragenzufahrt zulässig. Tiefgaragenrampen sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen und in die Gebäude zu integrieren. Alternative Erschliessungslösungen sind möglich, wenn sie zu einer zumindest gleichwertigen Umgebungs- und Erschliessungsqualität führen.

[4] Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gemäss VSS-Norm 640 065 unter Beachtung des reduzierten Angebots an Autoabstellplätzen herzuleiten. Für die Projektierung ist die Norm SN 640 066 wegleitend. Langzeitveloabstellplätze dürfen in den Untergeschossen angeordnet werden. Velorampen sind grosszügig zu dimensionieren.

[5] Die Nord-Süd-Verbindung ist auf den Begegnungsfall Bus–PW basierend auf Tempo 20 zu dimensionieren.

Ziffer 13
Fuss- und Radwege

[1] An schematisch bezeichneten Lagen sind normenkonforme Fuss- und Radwege zu realisieren.

[2] Der kantonale Radweg (Veloschnellroute) ist entlang der Interessenlinie der SBB zu führen. Bei der Stadtbahnhaltestelle ist die Verflechtung Richtung Osten sicherzustellen.

Planungsgrundsätze zur Umwelt und Nachhaltigkeit

Ziffer 14
Grundsätze

[1] Die Baufelder sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu entwickeln.

[2] Sofern ein Energieversorger im Einzugsgebiet der Grundstücke im Unterfeld Süd lokale Abwärme oder erneuerbare Energien zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, sind die Gebäude an das Leitungsnetz anzuschliessen.

[3] In den einfachen Bebauungsplanverfahren ist pro Baufeld ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Im Mobilitätskonzept sind:

- die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) aufzuzeigen;
- ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen;
- die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme/Parkraumbewirtschaftung etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplitziels festzulegen.

Die Ziele und Massnahmen sind in den einfachen Bebauungsplänen zu verankern.

Planungsgrundsätze zur Etappierung und Realisierung

Ziffer 15
Etappierung

[1] Das Gebiet Unterfeld Süd darf in Etappen überbaut werden. Jede Etappe hat mindestens ein Baufeld zu umfassen.

[2] In jeder Etappe ist pro Baufeld mindestens der in Ziffer 10 Abs. 1 festgelegte minimale Gewerbeanteil zu realisieren oder dessen Realisierung unter Berücksichtigung von Ziffer 10 Abs. 10 in einem anderen Baufeld rechtlich sicherzustellen.

Ziffer 16
Realisierung

[1] Zusammen mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Etappierungsplan zur Realisierung der Freiräume und Erschliessungsanlagen sowie ein Ver- und Entsorgungsprojekt (inkl. Retentionsstandorte) über das gesamte Gebiet zur Bewilligung einzureichen.

[2] Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Der Quartierfreiraum und die Nord-Süd-Verbindung sind spätestens mit einer zweiten Etappe zu realisieren.
- Die Parkspur ist zusammen mit den Baufeldern 1A/1B zu erstellen (Ausnahme Bereich beim Baufeld 4).

[3] In jeder Etappe ist die direkte Zugänglichkeit zur Stadtbahnhaltestelle nachzuweisen.

Ziffer 17
Privatrechtliche Regelungen

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

- Neuparzellierung und grundbuchrechtliche Sicherstellung von Bau und Unterhalt der gemeinsam benötigten Erschliessungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und den dazugehörenden (Mitbe)nutzungsrechten
- Sicherstellung von Bau und Unterhalt aller Freiräume (ausgenommen Stadtbahnhaltestelle)
- Nutzungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (Fuss- und beschränkte Fahrwegrechte, Nutzungsrecht am Quartierfreiraum, Kostenregelung)

Planungsgrundsätze zur Koordination mit der Stadt Zug

Ziffer 18
Koordination

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug stellen die Koordination zwischen den Arealen Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug sicher für:

- eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung;
- eine abgestimmte Umgebungsgestaltung entlang der Gemeindegrenze;
- die kantonale Veloroute entlang der Bahnlinie;
- eine öffentliche Fusswegverbindung (Schulweg) von der Unterführung bei der Nordstrasse zur Stadtbahnhaltestelle Lindenpark, die vorzugsweise mit der Parkspur kombiniert wird (siehe Planeintrag).

Schlussbestimmung

Ziffer 19
Festsetzung

[1] Der Quartiergestaltungsplan wird durch den Gemeinderat Baar festgesetzt.

[2] Die behördenverbindlichen Festlegungen in diesem Quartiergestaltungsplan werden durch die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen in den baufeldbezogenen einfachen Bebauungsplänen abgelöst.