Gebietsplanung Unterfeld

Umsetzung der Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung

Vorbehalte

Die Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug wurden durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Juli 2015 enthält insgesamt 29 Vorbehalte. Gestützt darauf wurden die Planungsmittel zur Gebietsplanung Unterfeld überarbeitet.

Inhalt dieses Berichts

Im vorliegenden Bericht sind sämtlich Vorbehalte aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht aufgeführt. Zudem wird dargelegt, wie die Vorbehalte in den Planungsmitteln zur Gebietsplanung Unterfeld umgesetzt werden.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32479 – 9.9.2015

1. Vorbehalte

1 Legendeneintrag in Teilrevision ZP Zug

Der Planlegendeneintrag "SBB, Bahn" ist umzubenennen in "Verkehrsfläche/Bahnareal".

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Legende im Zonenplan wurde entsprechend angepasst.

Auszug Legende

Verkehrsflächen / Bahnareal VF

2 Bezeichnung § 30 BO Baar

Der Titel in § 30 BO Baar "Reserve-Bauzone" ist abzuändern in "Wohn- und Arbeitszone".

Umgang mit dem Vorbehalt

Der Titel von § 30 BO Baar "Reserve-Bauzone" wurde in "Wohn- und Arbeitszone" geändert (siehe Vorbehalt 3).

3 Teilrevision § 38 Abs. 4 BO Baar

Da es sich nicht mehr um eine Reservezone handelt, sind die Festlegungen im § 38 Abs. 4 BO Baar in den § 30 BO Baar zu verschieben.

Umgang mit dem Vorbehalt

Der Inhalt von § 38 Abs. 4 BO wurde in § 30 BO integriert (neuer Abs. 8). Zudem werden die Festlegungen in § 30 BO, welche das Gebiet Unterfeld betreffen, aufgehoben, da die entsprechenden Vorgaben mit der Festsetzung der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug eingelöst werden.

Auszug § 30 BO

Inhalt des Beschlusses: Neuer Artikel 30 der Bauordnung

§ 30 Wohn- und Arbeitszone

[1] Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m2 zulässig.

[2] Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m2 pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

[3] Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die im Bebauungsplan Unterfeld dargelegte Kinonutzung mit regionalem Einzugsgebiet.

[4] Im Rahmen von Bebauungsplänen können in Abstimmung auf die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes die Verkaufsflächen gemäss Abs. 1 und 2 erhöht werden.

[5] In den Wohn- und Arbeitszonen WA3/0.6, WA4/0.9 und WA5/5.0 sind Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

[6] Gebäude in den Zonen WA4/0.9 und WA5/5.0 haben gegenüber Wohnzonen sowie Wohnbauten in anderen angrenzenden Zonen immer einen Grenzabstand von min. 8 m einzuhalten.

[7] Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.

[8] Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.
Mit dem Bebauungsplan können Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 60 m ermöglicht werden.

Auszug § 38 BO

Inhalt des Beschlusses: Neuer Artikel 38 der Bauordnung

§ 38 Reserve-Bauzone

[1] Die Reserve-Bauzone umfasst Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

[2] Die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung erfolgt durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem mindestens folgende konzeptionellen Themen koordiniert sind:

a) Erschliessungsprinzip
b) Bebauungskonzept
c) Freiräume
d) Lärmschutz
e) Baulandbedarf

~~[3] Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.~~

~~[4] Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebau- ungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.~~

~~Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.~~

~~Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.~~

4 Legendeneintrag BP Zug

Der Legendeneintrag Baubereiche ist im BP Zug fälschlicherweise mit "B1.1" bezeichnet.

Umgang mit dem Vorbehalt

Der Legendeneintrag wurde in "Z1.1" umbenannt.

Auszug Legende

Baubereiche mit Bezeichnung und mit Mantellinien
(hellgrau: max. 25 m / dunkelgrau: Hochhäuser)

5 Vorplatz Stadtbahnhalt. Doku Richtproj. Umgeb.

In der Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung ist auf Seite 49 von einem Bahnhofshallengebäude die Rede. Auf ein solches ist zu verzichten. Der Vorplatz der Haltestelle ist frei von Elementen zu halten. Einzig für überdachte Veloabstellplätze und bahnbedingte Ausrüstungen kann eine Ausnahme gemacht werden.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Erläuterungen auf Seite 49 wurden entsprechend angepasst.

6 Gewerbeanteile BP Baar

Im Rahmen der Nutzungsverlagerungen sind für die Baubereiche B5.1, B5.2 und B6 deutlich höhere Mindestgewerbeanteile festzusetzen als gemäss Art. 25 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Unterfeld Baar vorgesehen. Art. 25 ist dementsprechend anzupassen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Der Gewerbeanteil wird zunehmend zur Stadtbahnhaltestelle erhöht. Die neuen Festlegungen stellen sicher, dass im Baubereich B5.1 mindestens 3 Geschosse, im Baubereich B5.2 mindestens vier Geschosse und im Baubereich B6 bei der Stadtbahnhaltestelle mindestens 5-6 Geschosse gewerblich genutzt werden. Der Mindestgewerbeanteil wurde somit deutlich erhöht.

Die Bestimmung 25 BP Baar wurde wie folgt angepasst:

Auszug Bestimmungen Baar

24. In den einzelnen Baubereichen sind mindestens folgende Gewerbeanteile der Grundbaumasse (exkl. Baumasse für auskragende Bauteile und Bonus Grundbaumasse) zu realisieren:

Baubereich	Gewerbeanteil Grundbaumasse
B1.1	18%
B1.2	8%
B2	100%
B3.1	100%
B3.2	10%
B4	50%
B5.1	50%
B5.2	100%
B6	73%
S	(Bst. 28)

25. Zwischen den Baubereichen B3.1, B3.2, B5.1, B5.2 und B6 sind Nutzungsverlagerungen zulässig, sofern der in Bst. 24 festgelegte Gewerbeanteil in diesen Baubereichen gesamthaft eingehalten wird. Im Rahmen der Nutzungsverlagerungen darf der Gewebeanteil auf folgende Werte reduziert werden:
- B3.1: Mindestgewerbeanteil 15%
- B5.1: Mindestgewerbeanteil ~~15%~~ 30%
- B5.2: Mindestgewerbeanteil ~~15%~~ 70%
- B6: Mindestgewerbeanteil ~~30%~~ 40%.

Solche Nutzungsverlagerungen sind vertraglich zu sichern und im Grundbuch anzumerken.

7 Zugang Bahn/Unterführung BP Baar

Der Art. 36 BP Baar ist folgendermassen zu ergänzen: "...verkehrssichere Lösung aufzuzeigen, die spätestens zusammen mit dem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B5.2 oder B6 durch die Grundeigentümer umgesetzt wird."

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bestimmung 36 BP Baar wurde wie folgt angepasst.

Auszug Bestimmungen Baar

36. Der Vorplatz der Stadtbahnhaltestelle ist 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 Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen (siehe Bst. 54) eine verkehrssichere Lösung aufzuzeigen, die spätestens zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B5.2 oder B6 durch die Grundeigentümer umgesetzt wird. Mit dem Ausbau der Bahnlinie um ein 4.

8 Vorplatz Stadtbahnhaltestelle BP Baar

Die Perimeter für die heutige Zugangssituation zur Stadtbahnhaltestelle, für den Ausbau der Bahnlinie um ein viertes Gleis mit Überwerfung sowie für den Ausschlussbereich für unterirdische Bauten, sollten im Bebauungsplan separat und räumlich klar abgesteckt dargestellt werden.

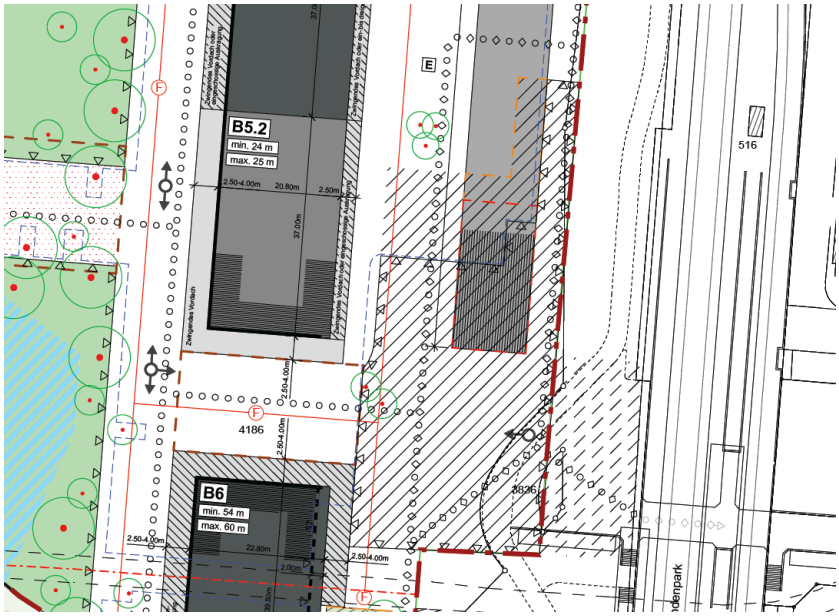
Umgang mit dem Vorbehalt

In den Bebauungsplänen wurden neu Ausschlussbereiche für unterirrische Bauten und Kleinbauten bezeichnet. Überdies wurde Bestimmung 14 angepasst.

Auszug Situationsplan

Ausschlussbereich für unterirdische Bauten

Rückbaupflicht Baubereich S Hochbauten und Anlagen / Rückbaupflicht Anlagen



Auszug Bestimmungen Baar

14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen jedoch innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiche nicht erstellt werden. An bezeichneter Lage ist gleichzeitig mit der Realisierung des Parks ein allgemein zugänglicher Pavillon mit einer Grundfläche von mindestens 150 m^2 zu realisieren.

Auszug Bestimmungen Zug

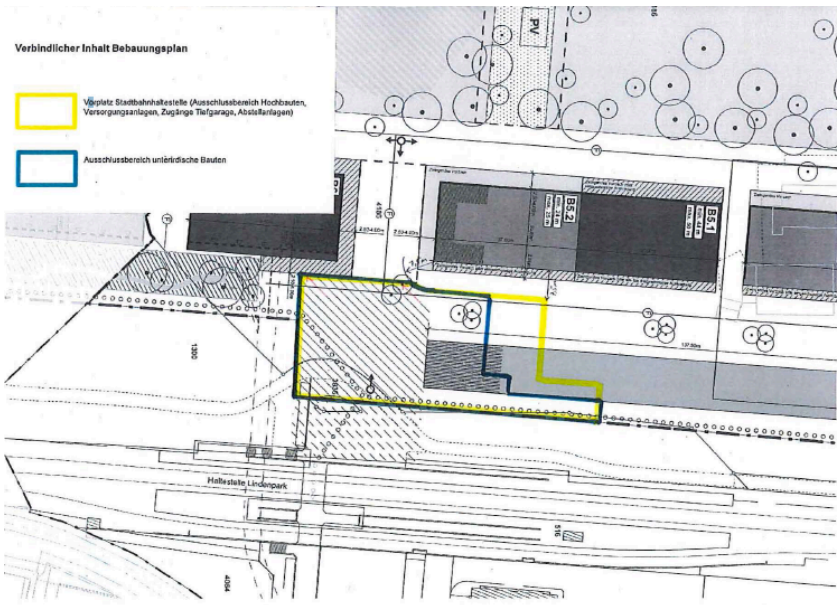
14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen ~~jedoch den zentralen Park und die Wasserfläche nicht beanspruchen~~ innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiches nicht erstellt werden.

9 Ausdehnung Tiefgarage

Zum Vorbehalt 8 sind neu zwei entsprechende Legendeneinträge vorzunehmen (siehe Skizze):

- Legendeneintrag für den gelben Perimeter: "Vorplatz Stadtbahnhaltestelle (Ausschlussbereich Hochbauten, Versorgungsanlagen, Zugänge Tiefgarage, Abstellanlagen)"
- Legendeneintrag für den blauen Perimeter: "Ausschlussbereich unterirdische Bauten"

Skizze Kanton



Umgang mit dem Vorbehalt

Das Sportband bildet zusammen mit den Bauten B6 und B5.2 den Auftakt zum Unterfeld. Bis die Bahninfrastruktur ausgebaut werden muss (mittel- bis langfristiger Zeithorizont) soll der Sportbandkopf (die ersten zwei "Pilze") als zeitlich befristeter Bauteil realisiert werden können. Diese Bauteile werden so materialisiert, dass sie bei Bedarf leicht entfernt werden können. In den Bestimmungen wird eine Rückbaupflicht zulasten der Grundeigentümer verankert. Wenn das Konkurrenzverfahren zeigt, dass der gesamte Raum für eine normenkonforme, verkehrssichere Verkehrslösung beansprucht wird, sind die oberirdischen Bauteile innerhalb des Perimeters mit Konkurrenzverfahren zurückzubauen.

Der Ausschlussbereich für unterirdische Bauten wird entsprechend umgesetzt. Der Vorbehalt zum Ausschluss für Hochbauten bei der Stadtbahnhaltestelle wird im interesse einer guten städtebaulichen Lösung sinngemäss berücksichtigt.

Die Bestimmungen 28 und 36 wurden wie folgt angepasst:

Auszug Bestimmungen Baar

28. Im Baubereich S sind ausschliesslich quartierbezogene Spiel- und Sportanlagen zulässig. An bezeichneter Lage sind zudem andere Nutzungen zulässig, die mit den genannten Anlagen in Beziehung stehen (Rückbaupflicht siehe Bst. 36).

Auszug Bestimmungen Baar

36. Der Vorplatz der Stadtbahnhaltestelle ist 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 Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen (siehe Bst. 54) eine verkehrssichere Lösung aufzuzeigen, die spätestens zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B5.2 oder B6 durch die Grundeigentümer umgesetzt wird. Mit dem Ausbau der Bahnlinie um ein 4. Gleis ist die Gestaltung der im Situationsplan bezeichneten Fläche in einem Konkurrenzverfahren zu bestimmen und durch die SBB (Bahnzugang, Unterführung) / Kanton (kantonaler Veloweg) und zu deren Lasten umzusetzen. Für die im Perimeter mit Konkurrenzverfahren speziell bezeichneten Bereiche des Baubereichs S besteht zu Lasten der Grundeigentümer eine Rückbaupflicht für Hochbauten und Anlagen. Gestützt auf das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens kann der Kanton die unentgeltliche Beseitigung der Hochbauten und Anlagen verlangen. Der Rückbau und die Kostenübernahme durch die Grundeigentümer sowie die Überbindung auf Rechtsnachfolger sind vertraglich zu sichern. Die Rückbaupflicht ist spätestens im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken.

10 Umlegung Veloweg privatrechtlicher Vertrag

Mit der ersten öffentlichen Auflage sowohl des Baarer als auch des Zuger Bebauungsplans muss das entsprechende Vorvertragswerk, im Rahmen dessen die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer geregelt ist, unterzeichnet vorliegen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die entsprechenden Vorverträge liegen spätestens bis zum 8. September vor. Andernfalls kann die Planungsvorlage durch den Gemeinderat Baar nicht zuhanden der öffentliche Auflage verabschiedet werden.

11 Geometrie Veloweg BP Zug

Die zwei engen Abwinklungen auf der Radstreckenverbindung von Zug in Richtung Ammansmatt/Steinhausen sind durch möglichst gestreckte Linienführungen zu ersetzen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Linienführung des Rad- und Fusswegs wurde im Bereich der Unterquerung der Nordstrasse optimiert.

Im Bereich der Nord-Süd-Verflechtung längs der Interessenlinie SBB bleibt die Linienführung aus Verkehrssicherheitsgründen unverändert, da dort tiefe Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden sollen.

Auszug Situationsplan

12 Sichtweiten Baugesuche

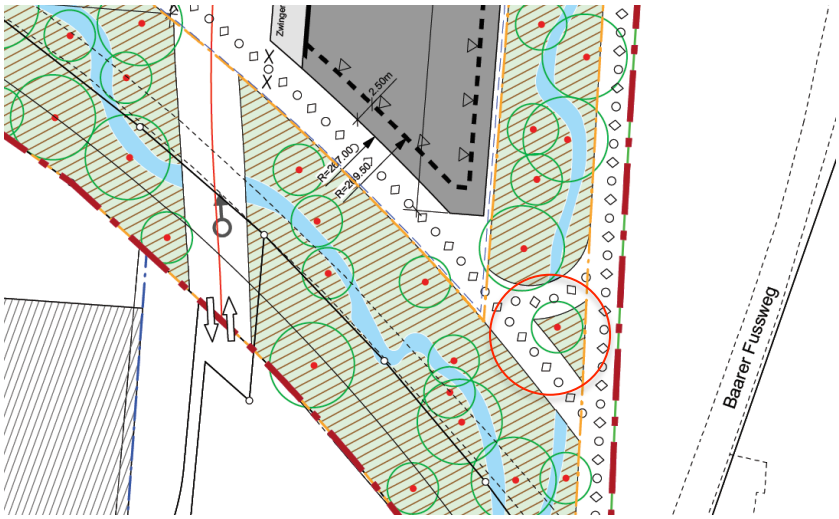
Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der nach VSS-Norm notwendigen Sichtweiten am Knotenpunkt der beiden Radstreckenverbindungen nachzuweisen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Sichtweiten wurden durch TeamVerkehr überprüft. In der Folge wird auf die Baumpflanzung im Bereich der östlichen Radwegverflechtung verzichtet.

Die abschliessende Beurteilung der Sichtweiten nach VSS-Norm erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Auszug Situationsplan



13 Interessenlinie SBB BP Baar / Zug

Der Legendeneintrag ist folgendermassen anzupassen:

Interessenlinie SBB für Abstellanlage Unterfeld und Ausbau SBB-Trassee zwischen Baar und Zug auf vier Spuren gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel V5 und V4.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Legenden wurden entsprechend angepasst.

Auszug Legende BP Baar

Interessenlinie SBB für Abstellanlage Unterfeld und Ausbau SBB-Trasse zwischen Baar und Zug auf vier Spuren gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel V5 und V4.

Auszug Legende BP Zug

Interessenlinie SBB für Abstellanlage Unterfeld und Ausbau SBB-Trasse zwischen Baar und Zug auf vier Spuren gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel V5 und V4.

14 Zugänge Haltestellen BP Baar / Zug

Die Art. 52 BP Baar und Art. 44 BP Zug sind folgendermassen zu ergänzen:

"Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren."

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt.

Auszug Bst. 52 BP Baar

52. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren.

Auszug Bst. 44 BP Zug

44. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren.

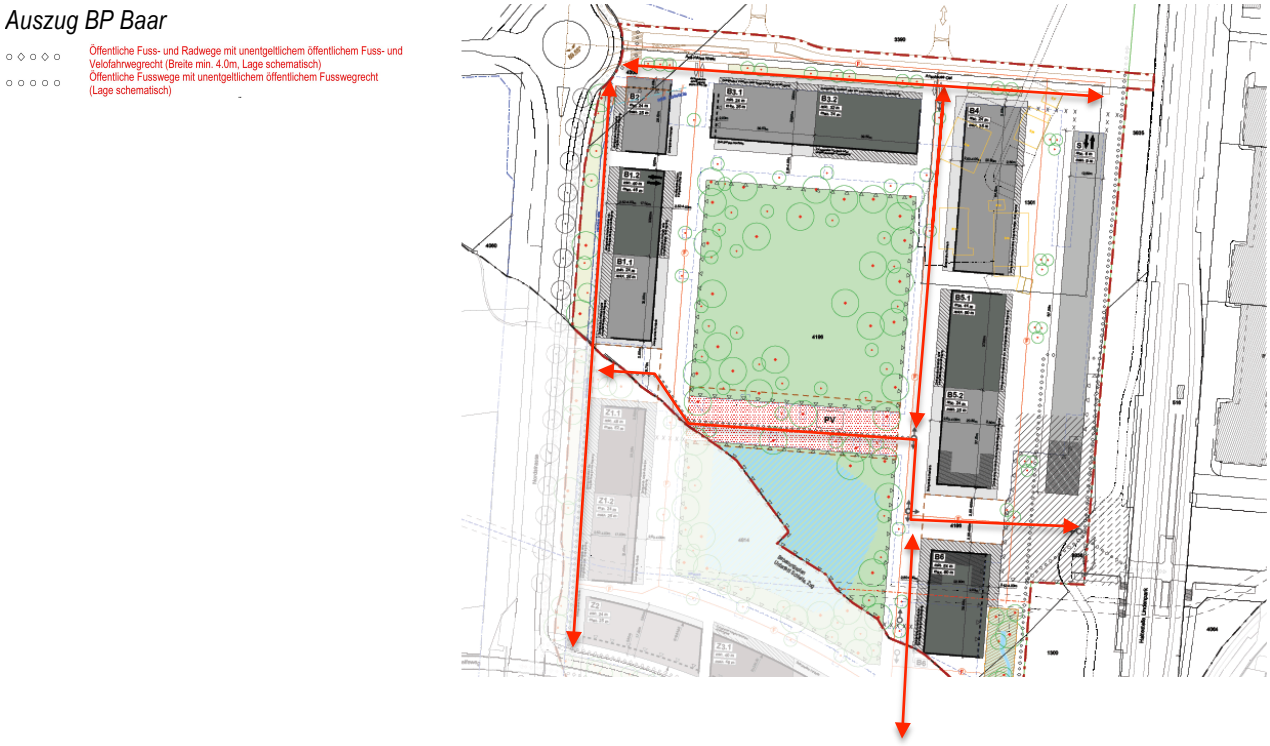
15 Öffentl. Fusswegrecht BP Baar / Zug

Um die Möglichkeit zur Sicherung einer öffentlichen Bushaltestellen-Erschliessung im Rahmen einer zukünftigen Buslinie im Korridor Nordstrasse zu wahren, ist ein Fussweg mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht zwischen der genehmigten Baulinie und den Baubereichen entlang der Nordstrasse in den Bebauungsplan zu integrieren.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bebauungspläne wurden um diesen Fussweg ergänzt. Überdies sind in den Bebauungsplänen neu alle öffentlichen Fusswegverbindungen eingetragen, die zudem privatrechtlich gesichert werden.

Auszug BP Baar



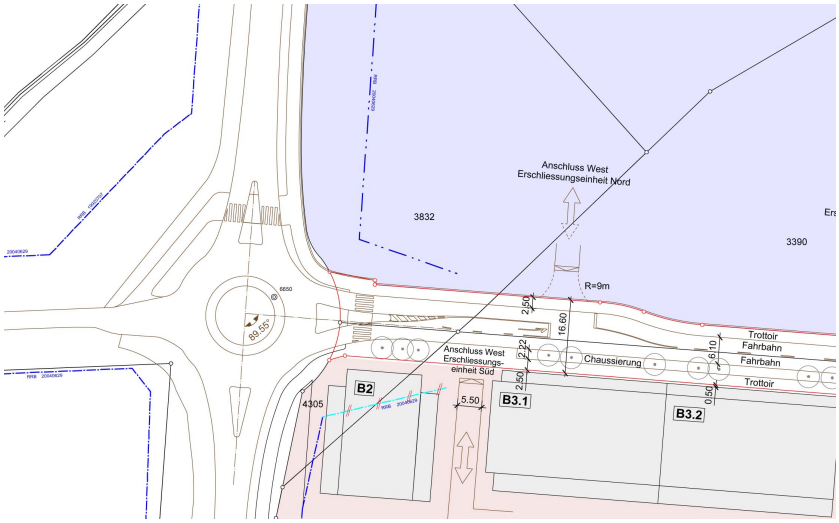
16 Knotenform Nordstr. BP Baar, Strassenplan

Der Knoten Unterfeld ist als Kreisel zu belassen. Ein Umbau zu einer Lichtsignalanlage (LSA) ist nicht erforderlich.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Knotenform wurde gestützt auf eine Besprechung zwischen den kantonalen Amtsstellen und der Gemeinde Baar noch während der kantonalen Vorprüfung in den massgebenden Dokumenten (Bebauungsplan Baar, Strassenplan, Gestaltungskonzept Basiserschliessung, Vorprojekt Basiserschliessung) angepasst.

Auszug Strassenplan



17 Knotenleistungs-fähigkeit, Verkehrsb.

Um die Knotenleistungsfähigkeit plausibel beurteilen zu können, ist eine koordinierte Betrachtung aller Knoten auf der Nordstrasse erforderlich. Als Beurteilungsgrundlage ist deshalb die Verkehrsstudie Nordstrasse relevant. Der Verkehrsbericht zum Bebauungsplan ist anzupassen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Das Verkehrsgutachten wurde bereits während der Vorprüfung ergänzt und dem Kanton zur Beurteilung nachgereicht. In diesem Sinne ist der Vorbehalt erledigt.

18 Basiserschliessung BP Baar, Verkehrsb.

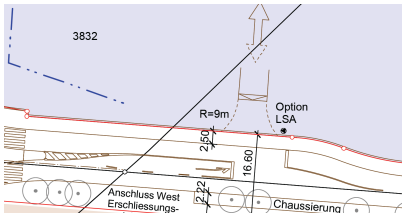
Die im Verkehrsbericht auf S. 27 festgehaltenen Massnahmen müssen zwingend in den Bebauungsplan Unterfeld geschrieben und dahingehend präzisiert werden, dass entweder auf der Erschliessungsstrasse eine LSA erstellt oder die Einfahrt West des Gebiets Nord nach Osten verschoben werden muss. Dies muss spätestens umgesetzt werden, wenn der Stau in der Erschliessungsstrasse bis in den Kreisel Unterfeld reicht.

Die Signaturen der Anschlüsse sind in die Legenden des Bebauungsplans (mehrheitlich ausserhalb Perimeter und daher mehrheitlich Informationsinhalt) und des Strassenplans (allgemeinverbindlicher Inhalt) aufzunehmen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Der optionale Bau einer LSA wird nicht im Bebauungsplan, sondern im Strassenplan verankert, da von dieser Massnahme nicht nur die Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsplanperimeters Unterfeld, sondern auch die Grundeigentümer des nördlich angrenzenden Baugebiets betroffen sind. Der Sachverhalt und die Kostenpflicht werden überdies privatrechtlich geregelt (Vorvertrag zur Basiserschliessung).

Auszug Legende Strassenplan



Anschluss West Erschliessungseinheit Nord:
Die Ausfahrt auf die Basiserschliessung ist nur zeitlich befristet zulässig. Mit dem Bau des Anschlusses Ost ist die Ausfahrt aufzuheben.

Um Rückstauungen auf den Kreisel infolge Abbiegemanöver von der Basiserschliessung zum Anschluss West der Erschliessungseinheit Nord zu vermeiden, kann die Gemeinde Baar an bezeichneter Stelle den Bau einer Lichtsignalanlage (LSA) veranlassen. Die Kosten für die Projektierung und den Bau der LSA gehen gestützt auf Art. 29 Abs. 2 des gemeindlichen Strassenreglement zu Lasten der Grundeigentümer innerhalb der Erschliessungseinheiten Nord und Süd, auch wenn die Basiserschliessung in das Eigentum der Gemeinde Baar übertragen wird. Die Übernahme der Projektierungs- und Baukosten sind vertraglich zu regeln und auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

19 Unbefestigte Flächen BP Baar / Zug, Umgebungskonzept

Die "Befestigte Aufenthaltsfläche im Park" innerhalb der Bebauung soll grundsätzlich unbefestigt beschaffen sein. Ausserdem sollen mindestens 30 Prozent der Flächen des "Zentralen Parks" gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung der TOPOTEK 1 ökologisch wertvolle Flächen sein. Dies ist in einer Bestimmung zu regeln.

Umgang mit dem Vorbehalt zur unbefestigten Fläche

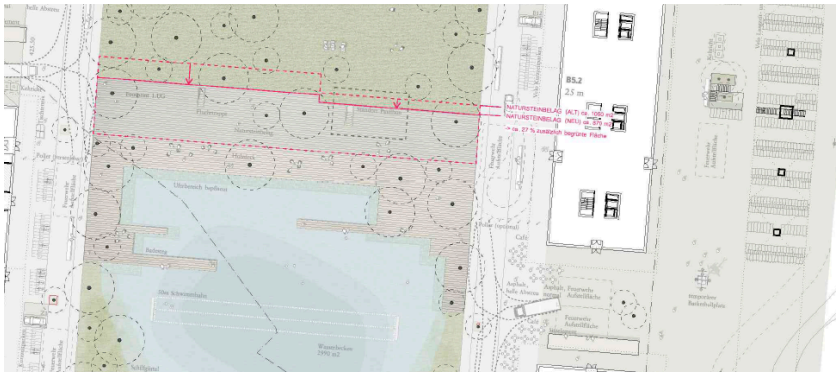
Unter der befestigten Aufenthaltsfläche, die durch den Park führt, befindet sich eine unterirdische Tiefgaragenverbindung. Diese Verbindung ist betrieblich notwendig (Etappierung, unterirdischer Ringschluss). Die unbefestigte Ausgestaltung mit einer Kiesfläche hätte daher nur einen geringen ökologischen Nutzen (Versickerung), da sich unter dieser Fläche eine Betondecke befindet.

Ausschlaggebend für die Belagswahl ist auch der Nutzungskomfort für Personen mit Behinderung. Gemäss dem Forschungsbericht "Hindernisfreier Verkehrsraum – Anforderungen aus Sicht von Menschen mit Behinderung", Forschungsauftrag VSS 2008/201 auf Antrag der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), sind verdichtete Splitt- und Kiesbeläge nur bedingt mit einem Rollstuhl befahrbar.

Da die Parkfläche öffentlich zugänglich ist, werden die Anforderungen, die sich aus dem Behindertengleichstellungsgesetz ergeben, höher gewichtet, weshalb die Verbindung im Park nicht als Kiesfläche ausgestaltet wird.

Im Sinne des Antrags kann jedoch die vorgesehene Natursteinfläche an der Randzone zum Park um rund 25-30% verschmälert werden.

Auszug Richtprojekt Umgebungsgestaltung: Reduktion Querverbindung in rot gestrichelt



Umgang mit dem Vorbehalt zu den ökologisch wertvollen Flächen

Im Richtprojekt zur Umgebungsgestaltung und in der dazugehörenden Dokumentation wurden die ökologisch wertvollen Flächen bezeichnet. Überdies kann auch die Grünfläche längs der Nordstrasse ökologisch ausgestaltet werden, was im Bauprojekt festgelegt wird. Die Bestimmungen zu den beiden Bebauungsplänen wurden entsprechend angepasst.

Auszug Bst. 33 BP Baar

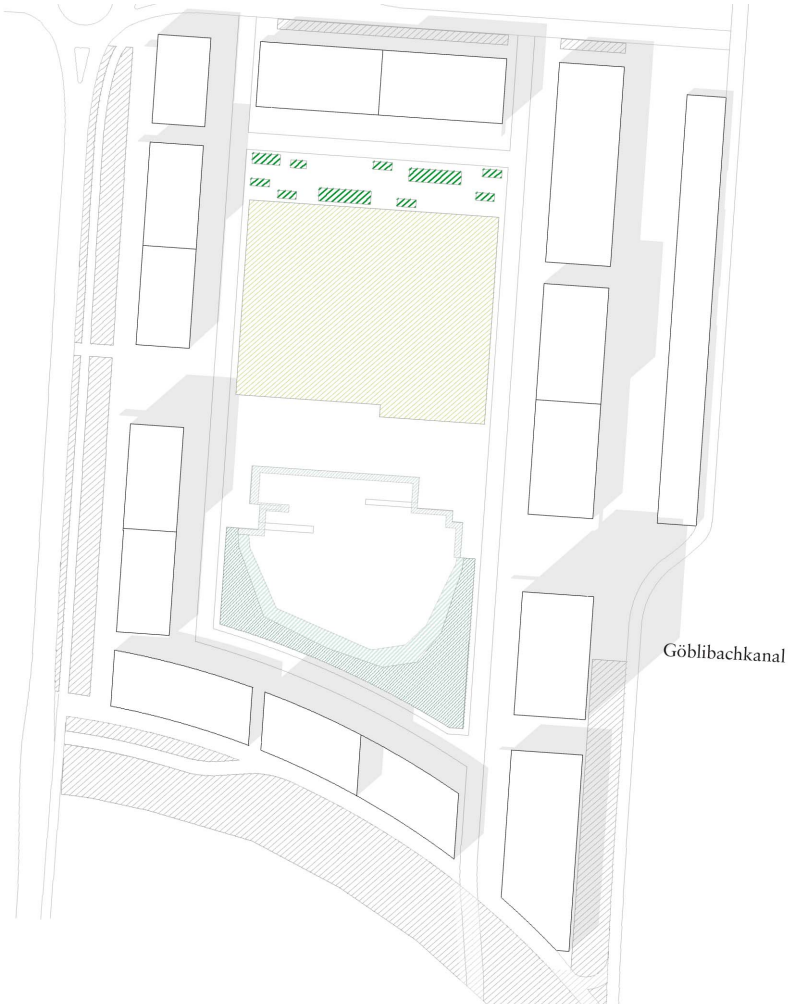
33. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. An bezeichneter Lage ist ein Pavillon zu erstellen (Bst. 14) sowie eine Wasserfläche anzulegen. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m^2 ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Diese dürfen teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Schleife Zug realisiert werden.

Auszug Bst. 26 BP Zug

26. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m^2 ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Die nach § 8 BO erforderlichen Quartierfreiräume, die nach § 6 BO erforderlichen Spiel- und Freiflächen sowie die ökologisch ausgebildeten Flächen dürfen vollständig oder teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Baar realisiert werden. An bezeichneter Lage ist eine offene Wasserfläche anzulegen, die auch der Retention von Meteorwasser dient.

Auszug Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung

Spielwiese	5'130 m2
Ökologisch ausgebildete Fläche (Gräserlandschaft)	270 m2
Ökologisch ausgebildete Fläche (Feuchtwiese)	1'190 m2
Ökologisch ausgebildete Fläche (immergrüne Gräser)	253 m2
Ökologisch ausgebildete Fläche (Schilfgürtel)	490 m2



20 Bewirtschaftungskonz. BP Baar / Zug, Umgebungskonzept

Für folgende Flächen ist ein Bewirtschaftungskonzept nach ökologischen Kriterien auszuarbeiten: "Zentraler Park", "Offene Wasserfläche/Retentionsanlage", "Grünflächen" (vgl. entsprechende Legendeneinträge im Bebauungsplan Unterfeld Baar). Dazu ist eine entsprechende Bestimmung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Bewirtschaftungskonzept ist im Rahmen des Bauprojektes zur Bewilligung einzureichen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Der Vorbehalt wurde in der Bestimmung 54 (Baar) und 45 (Baar) entsprechend umgesetzt.

Auszug Bst. 54 BP Baar

54. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojektpläne/Konzepte über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
- Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)
- Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten (siehe auch Bst. 36) sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
- Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
- Gewässerprojekt zur Umlegung des Stampfibachs mit entsprechendem Etappierungsplan
- Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 33) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen

Auszug Bst. 45 BP Zug

45. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojektpläne über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
- Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)
- Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
- Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
- Gewässerprojekt zur Umlegung des Stampfibachs mit entsprechendem Etappierungsplan
- Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 26) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen

21 Verlegung Stampfibach BP Baar / Zug

Der Stampfibach ist in einem Schritt mit der Umsetzung des Bebauungsplans umzulegen. Zur Realisierung der Baufelder B6 und Z4 ist eine punktuelle Umlegung des Stampfibachs mittels einer Etappe möglich, sofern bei Genehmigungseingabe ein entsprechender Vorvertrag mit den SBB, inklusive Bekanntgabe des zeitlichen Horizonts, vorliegt. Im Bebauungsplan ist diese punktuelle Umlegung darzustellen und mit einer entsprechenden Bestimmung zu versehen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bestimmungen 50 (Baar) und 42 (Zug) wurden entsprechend angepasst. Es wird auf den Etappierungsplan in den städtebaulichen Richtlinien verwiesen, der für die weitere Projektierung wegleitend ist. Ein Eintrag im Bebauungsplan erübrigt sich.

Auszug Bst. 50 BP Baar

50. Zur Realisierung des Bauvorhabens im Baubereich B6 darf der Stampfibach provisorisch verlegt werden. Die definitive Verlegung in den dafür vorgesehenen Gewässerraum hat mit der Gewässerverlegung im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Schleife Zug zu erfolgen. ~~wenn das Abstellgleis auf GS 17 und GS 347 (Parzellen Stadt Zug) durch die SBB nicht mehr benötigt wird, jedoch spätestens bis XX (Datum wird noch festgelegt). Bis zu diesem Zeitpunkt sind unter Voraussetzung der kantonalen Bewilligung provisorische Gewässerführungen namentlich während der Bauphase zulässig.~~ Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

Auszug Bst. 42 BP Zug

42. Der Stampfibach ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben spätestens mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens in den Baufeldern Z4 oder Z3 gesamthaft in den im Situationsplan bezeichneten Gewässerraum ~~definitiv~~ zu verlegen, ~~wenn das Abstellgleis auf GS 17 und GS 347 (Parzellen Stadt Zug) durch die SBB nicht mehr benötigt wird, jedoch spätestens bis XX (Datum wird noch festgelegt).~~ Während der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich Z4 darf der Stampfibach provisorisch verlegt werden. ~~Bis zu diesem Zeitpunkt sind unter Voraussetzung der kantonalen Bewilligung provisorische Gewässerführungen namentlich während der Bauphase zulässig.~~ Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb des Gewässerraums dürfen die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsanlagen erstellt werden.

22 Ver- und Entsorgung BP Baar / Zug

Die Retention ist in den beiden Bebauungsplänen schematisch darzustellen und entsprechend zu bezeichnen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bestimmungen 51 (Baar) sowie 43 (Zug) wurden entsprechend angepasst. Da die gesamte Fläche des zentralen Parks der Retention dient, wurde lediglich die Legende angepasst. Überdies wurden die städtebaulichen Richtlinien um das Retentionsthema ergänzt.

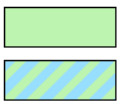
Auszug Bst. 51 BP Baar

51. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen B1 bis B6 sind als Retentionsflächen auszubilden.

Auszug Bst. 43 BP Zug

43. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 sind als Retentionsflächen auszubilden.

Auszug Legende Situationsplan



Zentraler Park ~~(Ausschlussbereich unterirdische Bauten)~~ / Retentionsfläche

Offene Wasserfläche / Retentionsfläche
(Abgrenzung schematisch)

23 Siedlungsabfälle BP Baar / Zug

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erschliessung, Anordnung und Dimensionierung der quartierbezogenen Entsorgungsstellen nach Vorgabe des Reglements über die Abfallbewirtschaftung des Zweckverbandes der Zuger Gemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen (ZEBA) festzulegen. Der dafür erforderliche Raum ist in den beiden Bebauungsplänen zu sichern.

Umgang mit dem Vorbehalt

In den Bebauungsplänen werden schematisch die Lagen bezeichneten, an welchen Unterflurcontainer zu erstellen sind. Überdies wurden die Bestimmungen 47 (Baar) und 39 (Zug) angepasst.

Auszug Bst. 47 BP Baar

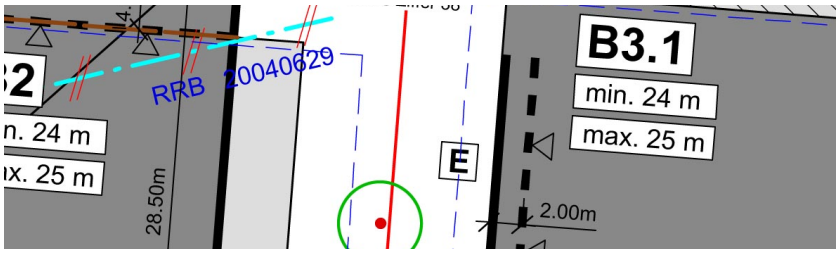
47. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.

Auszug Bst. 39 BP Zug

39. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.

Auszug Situationsplan

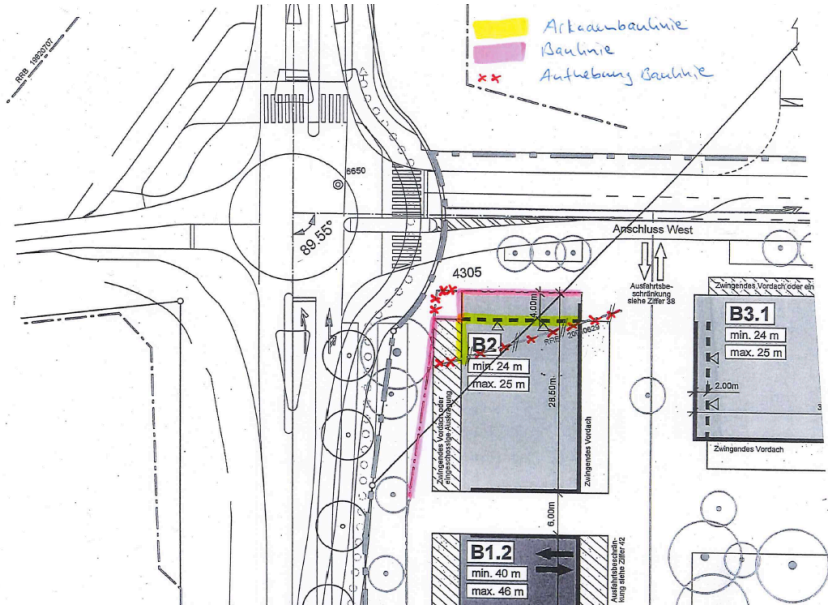
E Standort Entsorgung (Unterflurcontainer)



24 Baulinie Nordstrasse BP Baar, Baulinienplan

Die Baulinie ist auf den Grundriss des Baufeldes B2 gemäss Skizze in der Beilage zu reduzieren. Zudem ist eine Arkadenbaulinie entlang der Auskragungen zu definieren und mit dem öffentlichen Fuss- und Radwegrecht zu ergänzen (s. Skizze). Damit werden arealseitig die Fusswegbeziehungen und genügend Raum für langfristige Knotenausbauten und Radwege gesichert. Der rechte Winkel zum Knoten hin ist nach innen zu versetzen.

Skizze



Umgang mit dem Vorbehalt

Der Vorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Die Baulinien werden im Situationsplan zur Information dargestellt. Die Umsetzung erfolgt durch die Baudirektion (siehe Vorbehalt 25).

25 Verfahren Baulinienplan

Das Verfahren dieses Baulinienplans für den Erlass obliegt der Baudirektion, der Plan wird entsprechend angepasst.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Gemeinde Baar hat die Baudirektion mit der Ausarbeitung beauftragt. Die Verfahren (Bebauungsplan, Baulinienplan) werden zeitlich koordiniert.

26 Untergeschosse BP Baar / Zug

Die Untergeschosse haben die Baulinien einzuhalten.

Umgang mit dem Vorbehalt

In den Schnitten waren fälschlicherweise Untergeschosse eingetragen, welche die Baulinie entlang der Nordstrasse überschritten haben. Die fehlerhaften Schnitte wurden bereinigt. Sämtliche Untergeschosse halten die Baulinie entlang der Nordstrasse ein. Längs der Basiserschliessung haben die Untergeschosse zum Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 6m einzuhalten.

27 Parkplatzbewirtschaf. BP Baar / Zug

Ziffer 31 des Bebauungsplans Unterfeld Schleife Zug und Ziffer 39 des Bebauungsplans Unterfeld Baar sind wie folgt zu ergänzen: "Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften."

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Bestimmungen 39 (Baar) und 31 (Zug) wurden entsprechend angepasst.

Auszug Bst. 39 BP Baar

39. In Abstimmung auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes, ist das Parkplatzangebot für Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher abzumindern, wobei keine Ersatzabgabe zu leisten ist. Für die Nutzungen in den Baubereichen B1 bis B6 dürfen insgesamt maximal 550 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 41 zuzuweisen sind. Davon sind 110 öffentliche Besucherparkplätze durch die Grundeigentümer zu erstellen. Diese sind entsprechend dem Baufortschritt in Etappen umzusetzen und zweckmässig zusammenzufassen ~~und zu bewirtschaften~~. Im Endzustand sind die öffentlichen Besucherparkplätze auf maximal zwei Standorte zu verteilen, wobei mindestens 70 öffentliche Besucherparkplätze im Umfeld der Baubereiche B4 bis B6 anzuordnen sind. Sofern im Baubereich B5 gemäss Bst. 20 ein Kino realisiert wird, ist sicherzustellen, dass zusätzlich zu den 70 öffentlichen Besucherparkplätzen mindestens 20 weitere Parkplätze für die Besucher des Kinos zu den Hauptbetriebszeiten zur Verfügung stehen. Diese 20 zusätzlichen Parkplätze sind über die Doppelnutzung von Parkplätzen für die Beschäftigten in den Baubereichen B4 bis B6 sicherzustellen und sind nicht den öffentlichen Parkplätzen gemäss Bst. 41 anzurechnen. Die Aufteilung der Tiefgaragenparkplätze auf die Bewohner und Beschäftigten ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 40 aufzuzeigen. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Auszug Bst. 31 BP Zug

31. Für die Nutzungen in den Baubereichen Z1 bis Z4 dürfen insgesamt maximal 350 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 33 zuzuweisen sind. Die Aufteilung auf die einzelnen Nutzergruppen ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 32 aufzuzeigen. Die Besucherparkplätze sind zweckmässig zusammenzufassen ~~und zu bewirtschaften~~. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

28 Baulinien Stampfibach Gewässerbaulinien-plan

Für den Erlass des Gewässerbaulinienplans ist nicht der Stadtrat von Zug, sondern die Baudirektion zuständig. Es muss somit ein neuer Gewässerbaulinienplan durch die Baudirektion erlassen werden, und im Bericht zum Gewässerbaulinienplan ist die vom Bundesrecht geforderte Interessenabwägung vorzunehmen.

Die öffentliche Auflage des Gewässerbaulinienplans hat koordiniert mit derjenigen des Bebauungsplans zu erfolgen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug haben die Baudirektion mit der Ausarbeitung der Gewässerbaulinienpläne beauftragt. Die Verfahren (Bebauungsplan, Baulinienplan) werden zeitlich koordiniert.

29 Baulinien Göblibach Gewässerbaulinien-plan

Für den Erlass des Baulinienplans ist nicht der Gemeinderat Baar, sondern die Baudirektion zuständig. Es muss somit ein neuer Gewässerbaulinienplan durch die Baudirektion erlassen werden und im Bericht zum Gewässerbaulinienplan ist die vom Bundesrecht geforderte Interessenabwägung vorzunehmen.

Die öffentliche Auflage des Gewässerbaulinienplans hat koordiniert mit derjenigen des Bebauungsplans zu erfolgen.

Umgang mit dem Vorbehalt

Die Gemeinde Baar hat die Baudirektion mit der Ausarbeitung des Gewässerbaulinienplans beauftragt. Die Verfahren (Bebauungsplan, Baulinienplan) werden zeitlich koordiniert.