

# Unterfeld Süd, Baar

Richtprojekt Stand Überarbeitung 05.05.2022

1. Etappe Baufelder 3 & 4



## Projektteam

### Bauherrschaft

Implenia Immobilien AG

Dorfstrasse 38

6340 Baar

Ina Invest AG

Thurgauerstrasse 101A

8152 Glattpark (Opfikon)

### Planung/Begleitung

Suter von Känel & Wild Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30

8005 Zürich

### Architektur

Enzmann Fischer Partner AG Architekten BSA SIA ETH

Seebahnstrasse 109

8003 Zürich

### Landschaftsarchitektur

ORT AG für Landschaftsarchitektur

Zentralstrasse 74a

8003 Zürich

### Verkehrsplanung

TEAMverkehr.zug AG

Zugerstrasse 45

6330 Cham

# Inhaltsverzeichnis

<b>A Das Projekt in Kürze</b>	Ausgangslage & Ziele	02
	Wettbewerb & Überarbeitung	04
<b>B Freiraum</b>	Pläne	08
	Freiraumkonzept	11
	Öffentliche Räume	15
	Stadtökologie	30
<b>C Architektur</b>	Pläne	42
	Belebtes Erdgeschoss	53
	Nachhaltiges Bauen	54
<b>D Das Projekt im Detail</b>	Nutzungsverteilung	56
	Bauzustände	59
	Erschliessung, Parkierung, Anlieferung & Feuerwehr	60
	Entsorgung	61
	Veloparkierung	62
	Kantonale Velobahn	63
	Verkehrsströme Stampfiplatz	64
	Baumpflanzung & Tiefgarage	65
	Spiel- & Erholungsflächen	66
	Dachflächen	67
	Flächenversiegelung	68
Beilage	69	

**A**

Das Projekt in Kürze

# Ausgangslage & Ziele

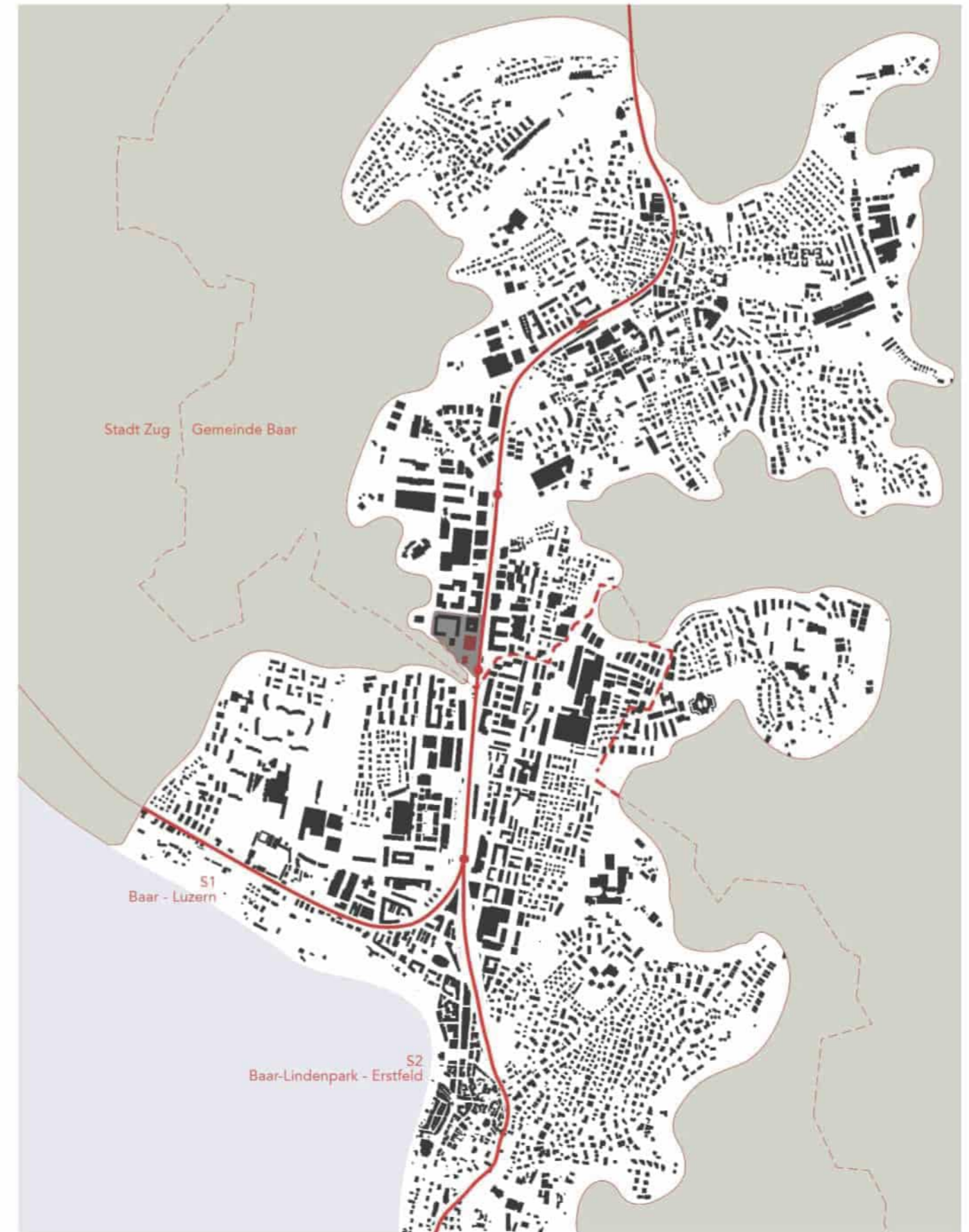
## Untersfeld Süd

Das Areal Untersfeld Süd liegt an der Grenze von Baar zur Stadt Zug. Es befindet sich unmittelbar bei der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark auf dem Gemeindegebiet Baar, ist zentral gelegen und hervorragend erschlossen.

In einem kooperativen Planungsverfahren wurde für diesen Entwicklungsschwerpunkt die städtebauliche Grundstruktur definiert. Entstehen wird ein überzeugend gestaltetes, zukunftsweisendes, nach den Kriterien der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohn- und Arbeitsquartier für rund 1'000 Bewohner:innen und 1'000 Beschäftigte. Drei Höhenakzente unterstreichen die räumliche Bedeutung und schaffen eine stadträumliche Adresse. Ein Boulevard mit Bezug zum Stadtbahnhaltestellenplatz und zum begrünten Quartierfreiraum und ein parkartiger Freiraum, der zur Lorze führt, sind Orte der Begegnung und leisten einen Ausgleich zur hohen Nutzungsdichte. Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan ist die Richtschnur der Arealentwicklung. Der Projektwettbewerb für die erste Etappe für das Baufeld 3, dem Gewerbehaus, und dem Baufeld 4, dem Wohnhochhaus, wurde Mitte 2021 abgeschlossen und zum Richtprojekt weiter entwickelt. Die übrigen Baufelder, die die Nutzungen Wohnen, preisgünstiges Wohnen und Gewerbe umfassen, werden in einer zweiten Etappe entwickelt und in nachfolgenden Bauetappen realisiert.



Modell & Foto, K-Atelier Zürich



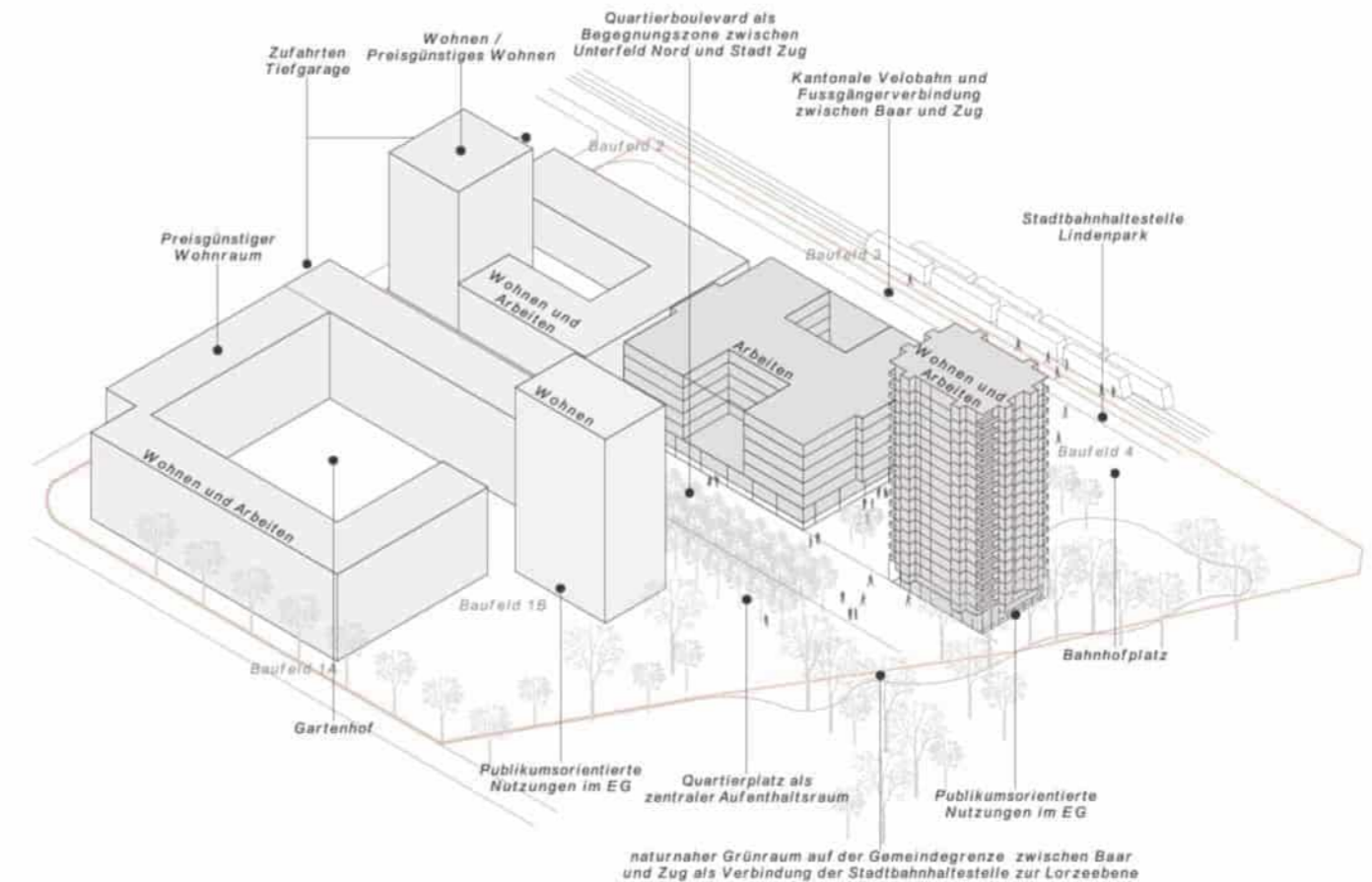
Siedlungs- & Landschaftsraum Baar - Zug mit Stadtbahn Zug

## Arealvision Unterfeld Süd

Die „Vernetzte Gemeinschaft“ steht im Zentrum der Entwürfe. Das Quartier Unterfeld verbindet die Tradition der Region Baar/Zug mit der Zukunft. Es entsteht ein gemeinsamer Mittelpunkt für Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und Kulturen. Das Quartier verknüpft die Vorzüge einer Gemeinde mit denjenigen einer Kleinstadt und eröffnet durch kurze Wege, intelligente Technologie und den Zugang zu allen wichtigen Dingen des Alltags ein einfaches Leben, während sonst alles komplexer wird. In der vernetzten Gemeinschaft bleibt dabei auch Raum für die individuelle Lebensführung mit Orten für Rückzug, Ruhe, Privatheit, Individualität und Natur.

Um die Vision „Vernetzte Gemeinschaft“ umzusetzen, wurden folgende strategische Schwerpunkte gesetzt und die dahinterliegenden Werthaltungen aufgezeigt:

- Naturräume erhalten und aufwerten: Aussenräume an Quartierumgebung anpassen, Natur einfließen lassen, Bäume wo möglich erhalten, Bezug innen nach aussen
- Zentrale Treffpunkte: Platz- oder Hofsituation mit der Möglichkeit der Nachbarschaftspflege und Genuss des Aussenraumes
- Rückzugsmöglichkeiten: Privatsphäre durch Nischen und Aussenräume stärken
- Entschleunigung: Orientierung zum Grünraum hin, auf Nordstrasse und Bahn reagieren, Geschwindigkeit im Quartier drosseln, feinmaschige Durchwegung, Anbindung Velo
- Bauweise: Bau mit nachhaltigen Materialien
- Energie & Mobilität: Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Unterstützung von Sharing-Economy-Lösungen, Elektromobilität fördern



Isometrie Unterfeld Süd



Luftbild (Quelle: Google Earth)

## Auszug aus dem Jurybericht

Der Ort Unterfeld gilt als Eingangstor zu Baar. Er liegt an der Verbindungsstelle der Zentralschweiz zum Kanton Zürich und ist sehr gut mit Bahn und Velo erschlossen. Die neue Bahnstation bildet ein Glied in der Kette zukünftiger urbaner Kristallisationspunkte im neuen städtisch geprägten Entwicklungsgebiet zwischen Zug und Baar. Die beiden vorliegenden Baufelder 3 und 4 bilden das Initialprojekt des ganzen Gebiets Unterfeld. Das Programm mit seiner funktionalen Durchdringung von Wohnen und Arbeiten entspricht der formulierten Vision einer „vernetzten Gesellschaft“. Dieser Start ist ein Aufbruch: Gründungsspirit, Innovationspotenzial und Alleinstellungsmerkmale sind seine Kennzeichen. Die ehrgeizige und zukunftsweisende Vorlage setzt den Massstab für die Entwicklung der nachfolgenden Baufelder. Gleichzeitig bleibt sie dem Genius Loci treu: Die urbane Architektur verfolgt nach wie vor das Ziel einer Symbiose mit dem benachbarten Landschaftsraum.

## Siegerprojekt Bebauung (MANDELBROT & APFELMÄNNCHEN)

Das Team von Enzmann Fischer Partner AG aus Zürich erhält mit dem Vorschlag MANDELBROT & APFELMÄNNCHEN für beide Baufelder 3 und 4 den Zuschlag.

Im Richtprojekt zur damaligen städtebaulichen Studie ist für das Gewerbegebäude als Platzhalter ein städtischer Hoftyp vorgeschlagen, welcher die Strassenfront durchgängig glatt definiert und wo sich ein introvertierter Hof von der Umgebung ins Innere zurückzieht. Das Projekt kehrt diese Situation auf überraschende Weise um: Der zentrale Hof wird aufgegeben. An den Längs- und Querseiten werden sechs unterschiedlich grosse, verglaste Atrien eingestülpt. Sie gliedern die Stirnseiten, aber vor allem auch die Bahnseite und den Boulevard und erinnern an die namengebende fraktale Struktur.

Typologisch wird das Innere sozusagen nach aussen gekehrt – der introvertierte Hoftyp wird extrovertiert und kommunikativ. Wie gewünscht interagieren Innen und Aussen ganz direkt mit den Freiräumen. Diese hierzulande völlig neuartige Typologie eignet sich wie gewünscht sehr gut für ein Multi-Tenant-Gebäude. Die primäre Grundstruktur ist sehr flexibel und für kleinere Einheiten sehr geeignet, was wiederum den Austausch zwischen Innen und Aussen multipliziert. Für das Wohnhochhaus wird das Thema des fraktalen Umrisses ebenfalls umgesetzt. Durch das Erkerfenster kann man über den Aussenraum durch die Fassade in seine eigene Wohnung zurückschauen. Die durchgehenden Bandfenster bieten einen Weitblick, der aus jeder Wohnung eine Aussichtsplattform macht. Die charakteristische Form verortet den Turm an dieser spezifischen Stelle innerhalb des Siedlungsgefüges.

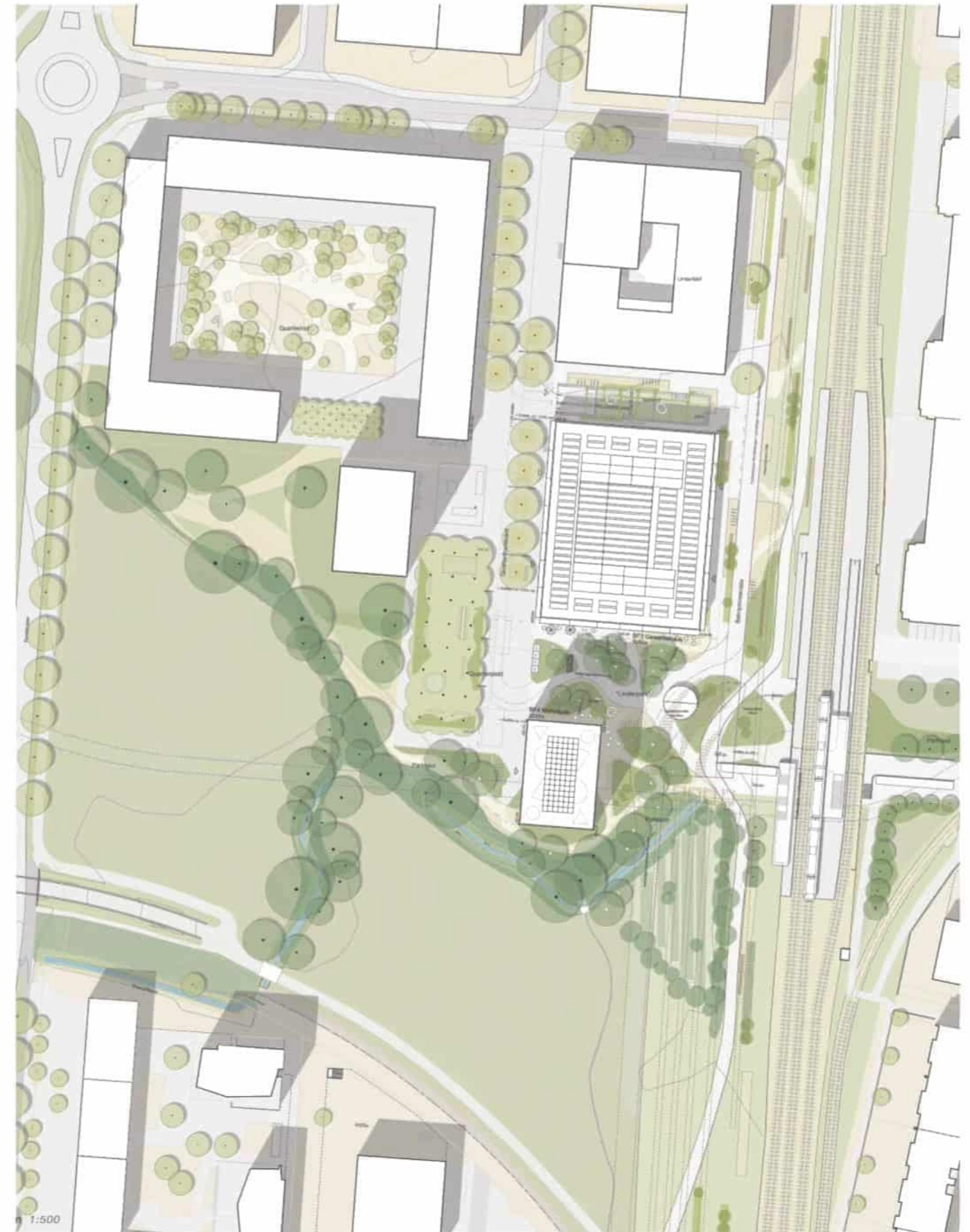
Innerhalb einer strengen Grundtypologie ist eine maximale Adaptierbarkeit der individuellen Wohnung möglich. Für das Segment Eigentumswohnungsbau wurde eine vorbildhafte, massgeschneiderte Lösung gefunden. Die künftige Bewohnerschaft kann ihre Traumwohnung erfinden und sich danach individuell darin einnisten.



Visualisierung Wettbewerbsbeitrag MANDELBROT & APFELMÄNNCHEN (Bild: maaars, Stand 05.05.2021)

## Siegerprojekt Freiraum (of MICE & MEN)

Mit dem Ziel einer Symbiose der Architektur mit dem benachbarten Landschaftsraum hat das Team ORT AG für Landschaftsarchitektur aus Zürich in seinem Beitrag im Projekt of MICE & MEN eine stimmige Freiraumkomposition entworfen: Der städtisch-französische Boulevard des Richtprojekts, ein an englische Vorbilder erinnernder Landschaftspark sowie die informellen Ruderflächen entlang der Bahn begegnen sich überraschend und unmittelbar auf dem zukünftigen Bahnhofplatz. Deren unmittelbare Kollision vermittelt eine erfrischende Szenerie für diesen neuen Ankunftsort des ganzen Gebiets. Das Projekt antwortet umfassend auf zeitgemässe Fragestellungen wie Stadtklima, Biodiversität, Schaffung einer gemeinsamen Identität und den Umgang mit einer sich immer wieder wandelnden Ausgangslage.



Situationsplan Wettbewerbsbeitrag of MICE & MEN (Stand 05.05.2021)



## Überarbeitung

Das Preisgericht hat der Bauherrschaft einstimmig den Bebauungsvorschlag des Projektes MANDELBROT & APFELMÄNNCHEN sowie das Freiraumkonzept des Projekts of MICE & MEN zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen. Im Rahmen einer Wettbewerbsüberarbeitung sollten die zwei Projekte Bebauung und Freiraum aufeinander abgestimmt werden. Gleichzeitig mussten Empfehlungen des Preisgerichtes eingearbeitet werden. Das Resultat ist ein schlüssiger Gesamtentwurf, der nun als Richtprojekt vorliegt.

Sämtliche Empfehlungen der Jury wurden aufgenommen und in das überarbeitete Projekt integriert. Umfassend ist das Resultat der Überarbeitung in dem Dokument „Würdigung durch die Fachjury“ vom 15. Dezember 2021 nachzulesen, welches dem Richtprojekt beiliegt. Stellvertretend dafür werden nachfolgend die wichtigsten Punkte aufgelistet:

### Büro-/Gewerbegebäude

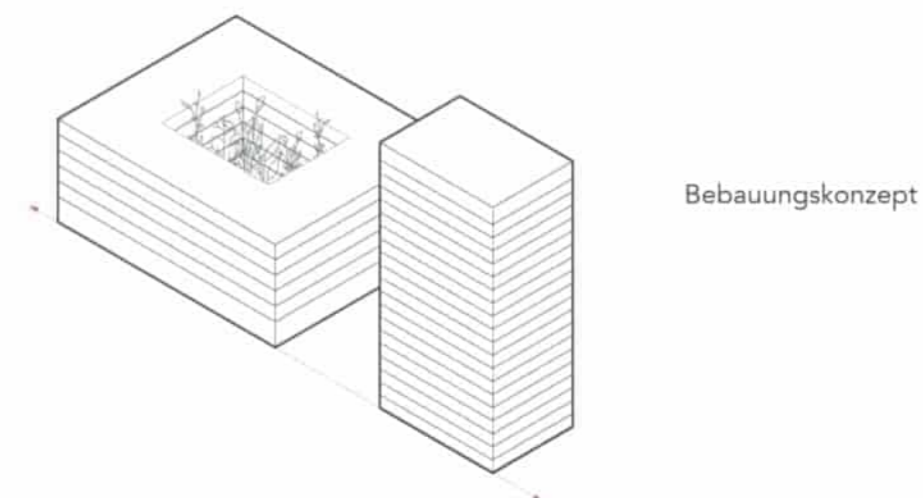
Das Konzept der fassadenseitig angeordneten Freiräume wurde in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft weiterentwickelt. Neu sind zwei grössere Freiräume statt der vier kleineren im Wettbewerbsbeitrag. Diese Weiterentwicklung ermöglicht flexiblere Grundrissvarianten, ist räumlich spannungsvoller und konzeptionell schlüssiger. Der innere Treffpunkt im Erdgeschoss (im Wettbewerbsprojekt „Drehscheibe“ genannt) wird zu einer zentralen und auf unterschiedliche Arten nutzbare Erschliessungshalle.

### Wohnhochhaus

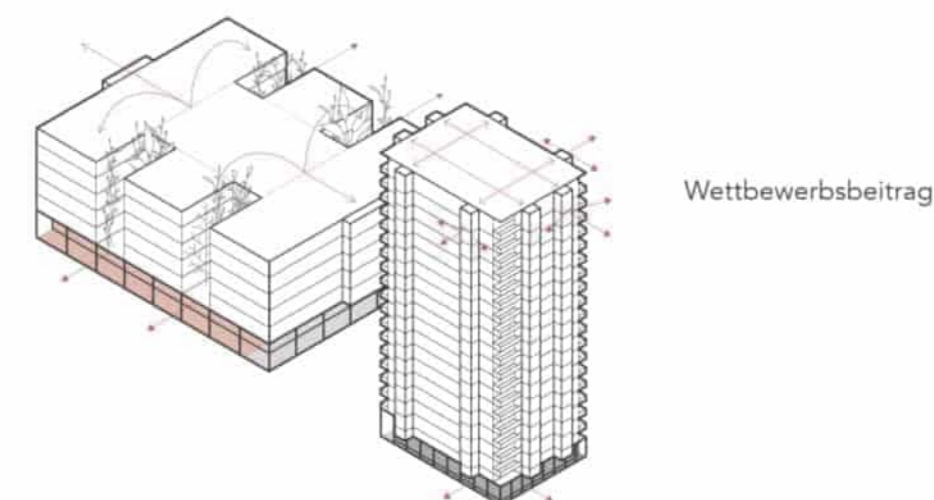
Die Zugangssituation im Erdgeschoss wurde überarbeitet. Der Haupteingang orientiert sich nun zum Platz zwischen Wohnhochhaus und Büro-/Gewerbegebäude und schafft somit eine klare Adressierung. Die Velogarage geht zur Eingangshalle über und ist ein wichtiger Zugang zum Wohnhaus. Die Gewerbeflächen befinden sich neu an den attraktiven Ecken des Gebäudes und sind ebenfalls zum Platz hin ausgerichtet.

### Freiraum

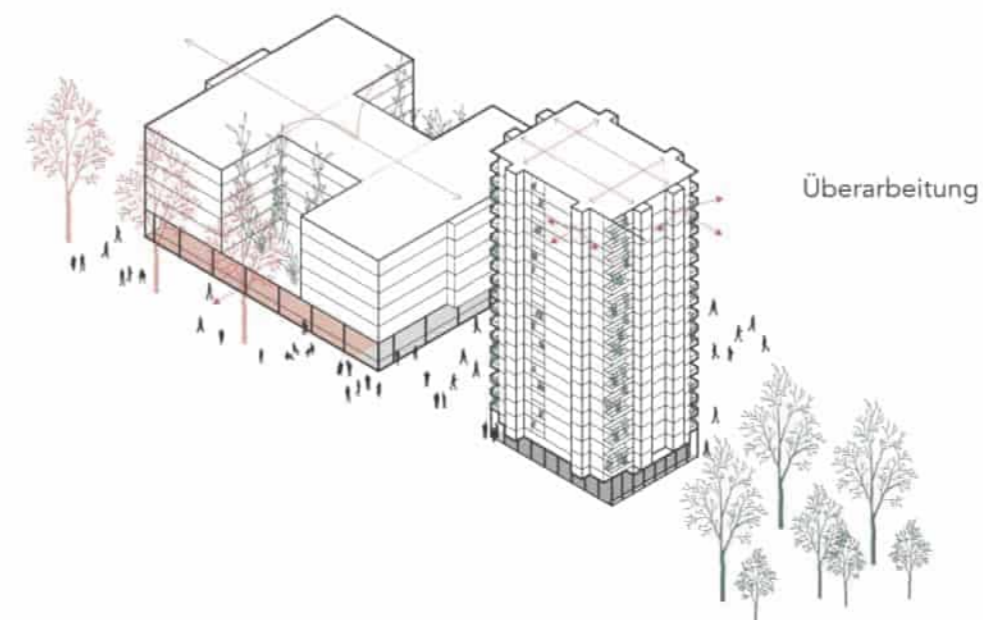
Der Wettbewerbsentwurf des Freiraumes wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, dem Verkehrsplaner und den Architekten weiterentwickelt und auf die beiden Baukörper abgestimmt. Sowohl die konzeptionellen als auch atmosphärischen Qualitäten des Entwurfes konnten präzisiert werden. Der Freiraum weist nicht nur eine hohe Nutzungsqualität und -vielfalt auf, sondern meistert auch aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassernutzung auf eine innovative und gewinnbringende Art und Weise.



Bebauungskonzept



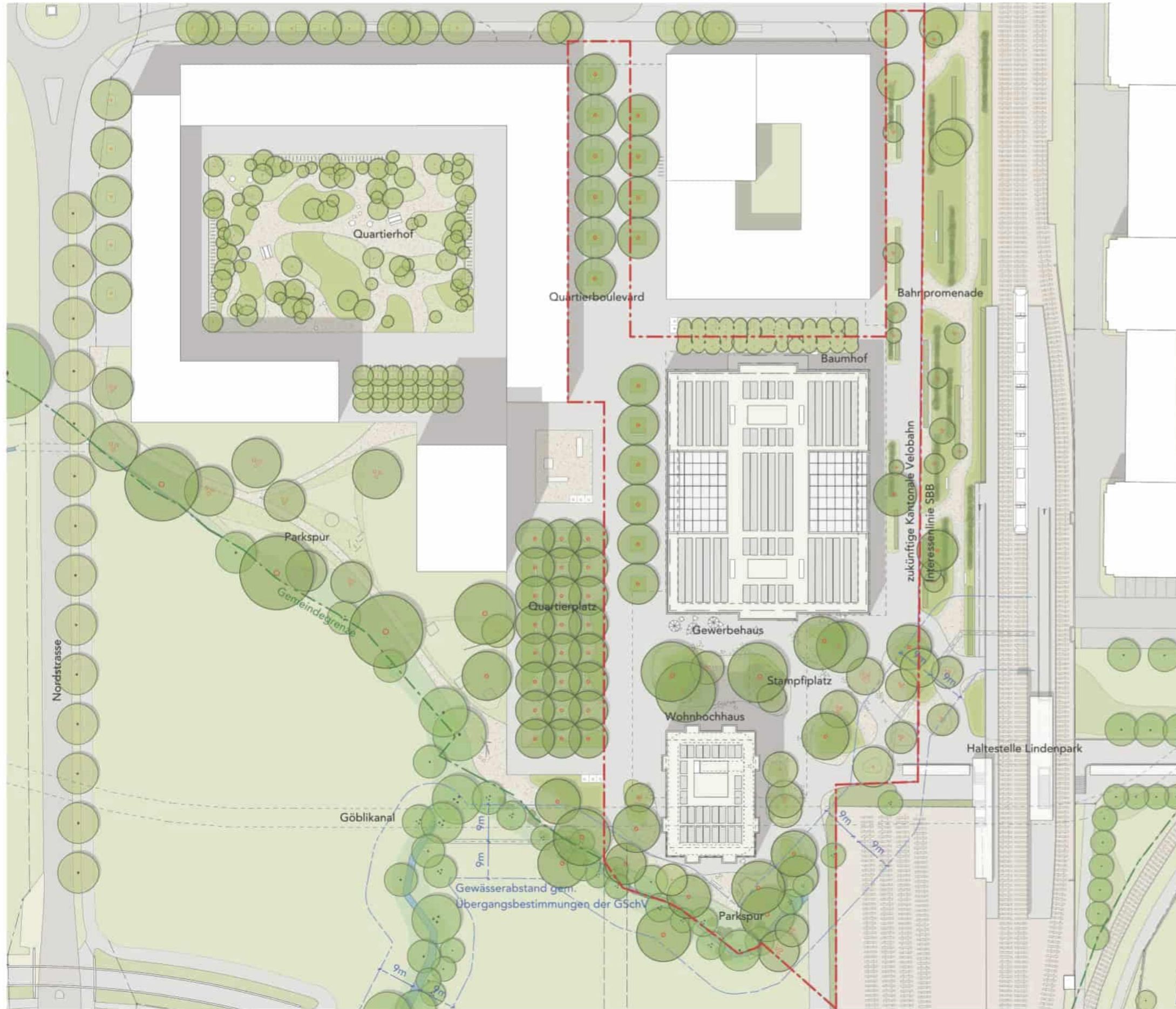
Wettbewerbsbeitrag



Überarbeitung

**B**

Freiraum



- Bebauungsplanperimeter
- Gemeindegrenze
- Interessenslinie SBB
- Gewässerabstandslinie
- Gewässer
- Baum neu
- Baum bestehend
- Hecke
- Bepflanzungsfläche
- Gräben + Bäche
- Wiese
- Asphalt
- Chaussierung und Schotterrassen
- Kiesplatz
- Möblierung

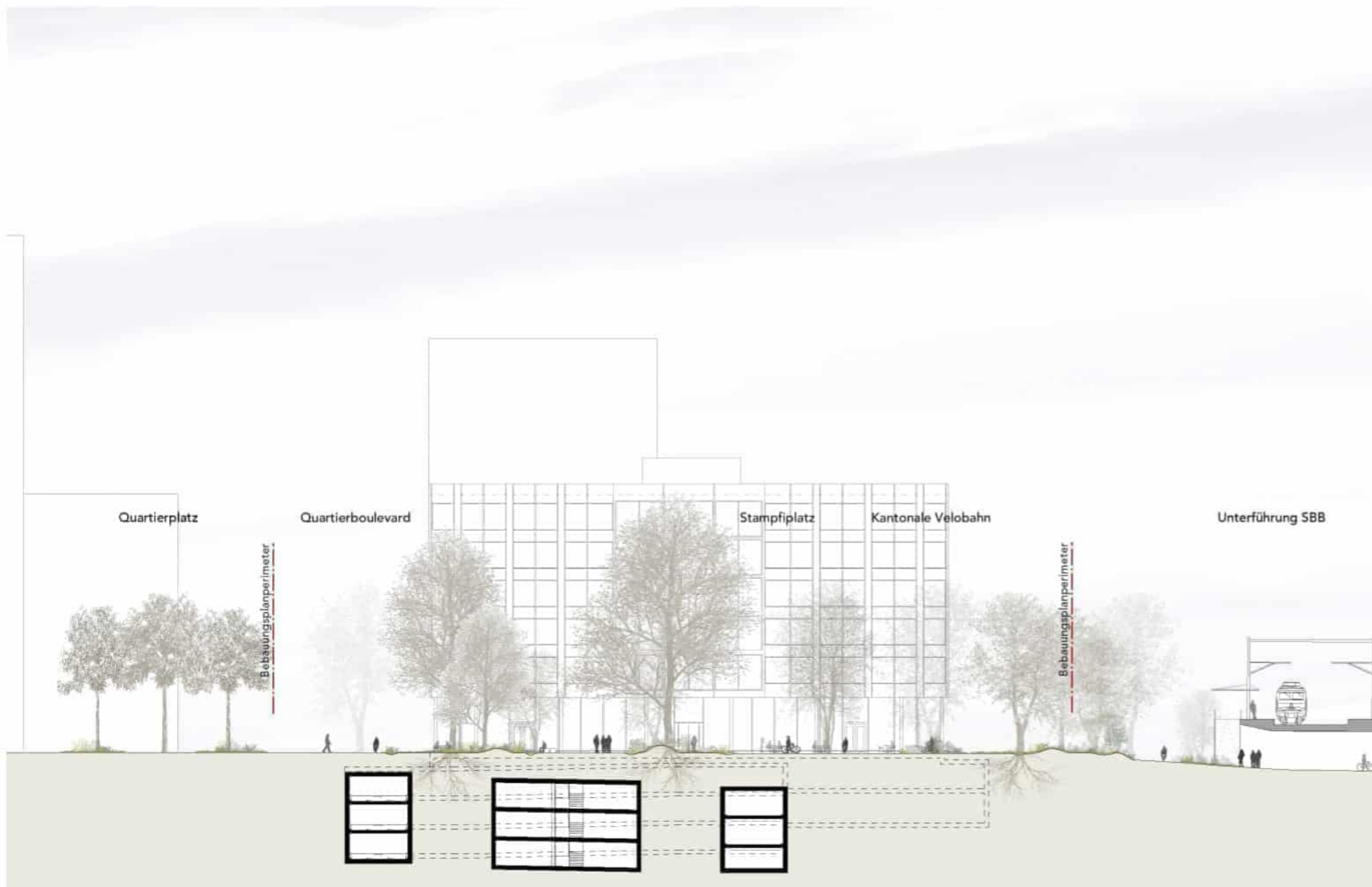
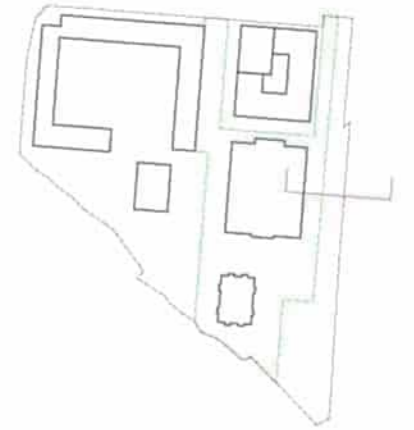
Situationsplan 1:1'000



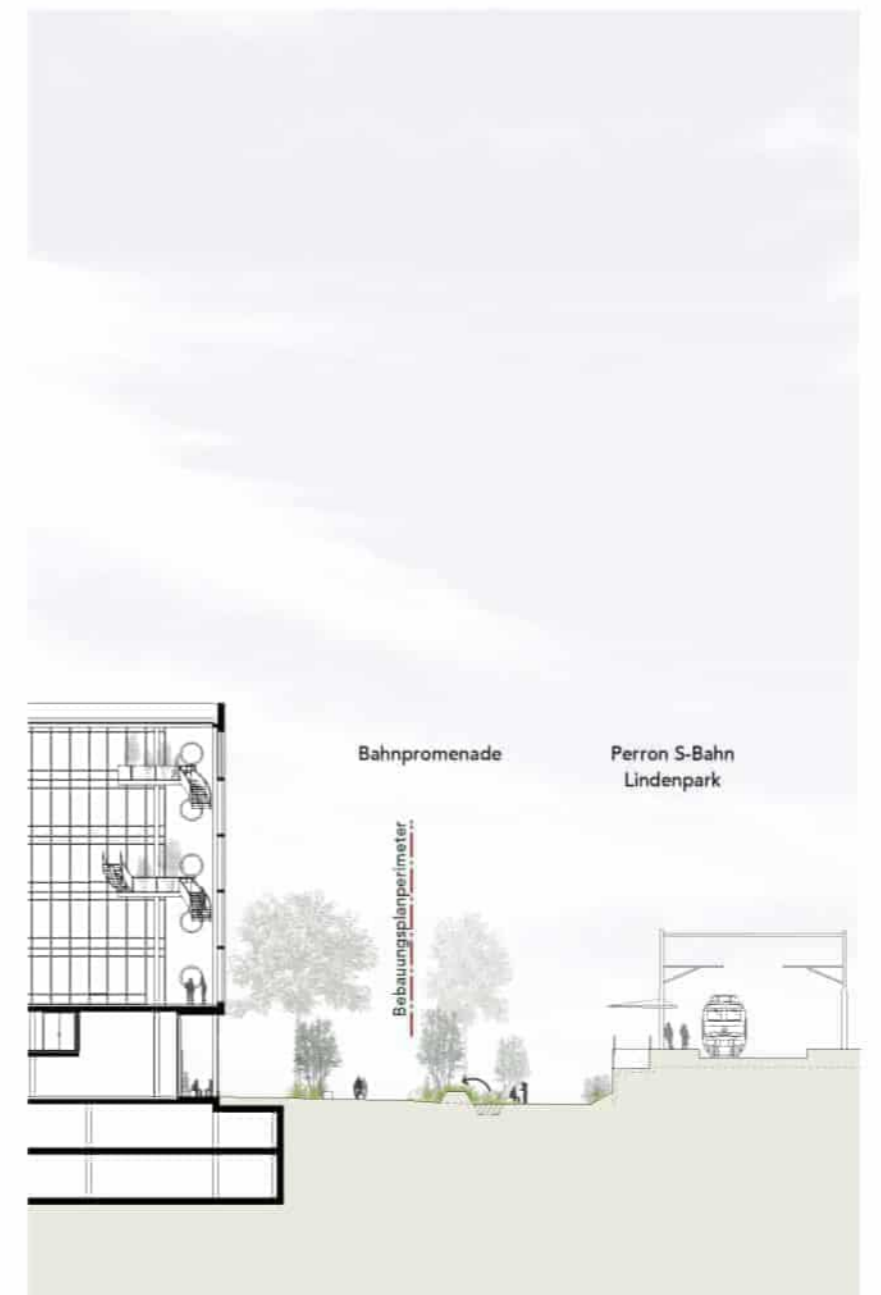


Schnitt Nord-Süd durch Baufeld 3 & 4 1:500

0 10 25



Schnitt Ost-West durch Quartierplatz, Stampfplatz und Unterführung Bahnstation 1:500



Querschnitt Baufeld 3 und Bahnlinie 1:500

Das zukünftige Stadtquartier Unterfeld verknüpft sich bewusst mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen. Die im unmittelbaren Kontext des Areals vorhandenen Landschaftselemente wie beispielsweise die Bachläufe sind ein wichtiger Teil der Geschichte und der Identität des Ortes. Auf diesen Qualitäten baut der Charakter der zukünftigen Stadträume auf.

Für die Trockenlegung der Lorzenebene wurde vor etwa 150 Jahren ein breit gefächertes System aus Entwässerungsgräben und begradigten Bächen angelegt. Offene, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und bestockte Entwässerungsgräben sind noch heute, aber auch in Zukunft in der Lorzenebene prägend.

Übergeordnete Verkehrswege wie die Bahnlinie Zürich-Zug oder die erst vor einiger Zeit fertiggestellte Nordstrasse wurden in der wenig tragfähigen Riedebene auf Dämmen angelegt. Die Dammböschungen sind durch die Landwirtschaft nicht produktiv nutzbar, teilweise zur Sonne exponiert und somit ein besonderes Refugium für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Neben den an diesem Standort zu erwartenden Pflanzenarten sind hier verschiedene „Gartenflüchtlinge“ wie das Löwenmäulchen oder der Borretsch zu finden. Diese haben sich vermutlich von den angrenzenden Gartenarealen aus verbreitet.

Die linearen Landschaftselemente der bestockten Gräben und Bäche sowie die Verkehrswege strukturieren die Stadtlandschaft in der Lorzenebene und bilden ein zusammenhängendes räumliches Grundgerüst zwischen Zug, Baar und der Lorze.



Lorzenebene mit Verkehrswegen und Entwässerungsgräben um 1910 (Quelle: geo.admin.ch) 1:20'000



Bestockter Bachlauf mit markanten Eichen



Silberweiden & Eschen am Entwässerungsgraben

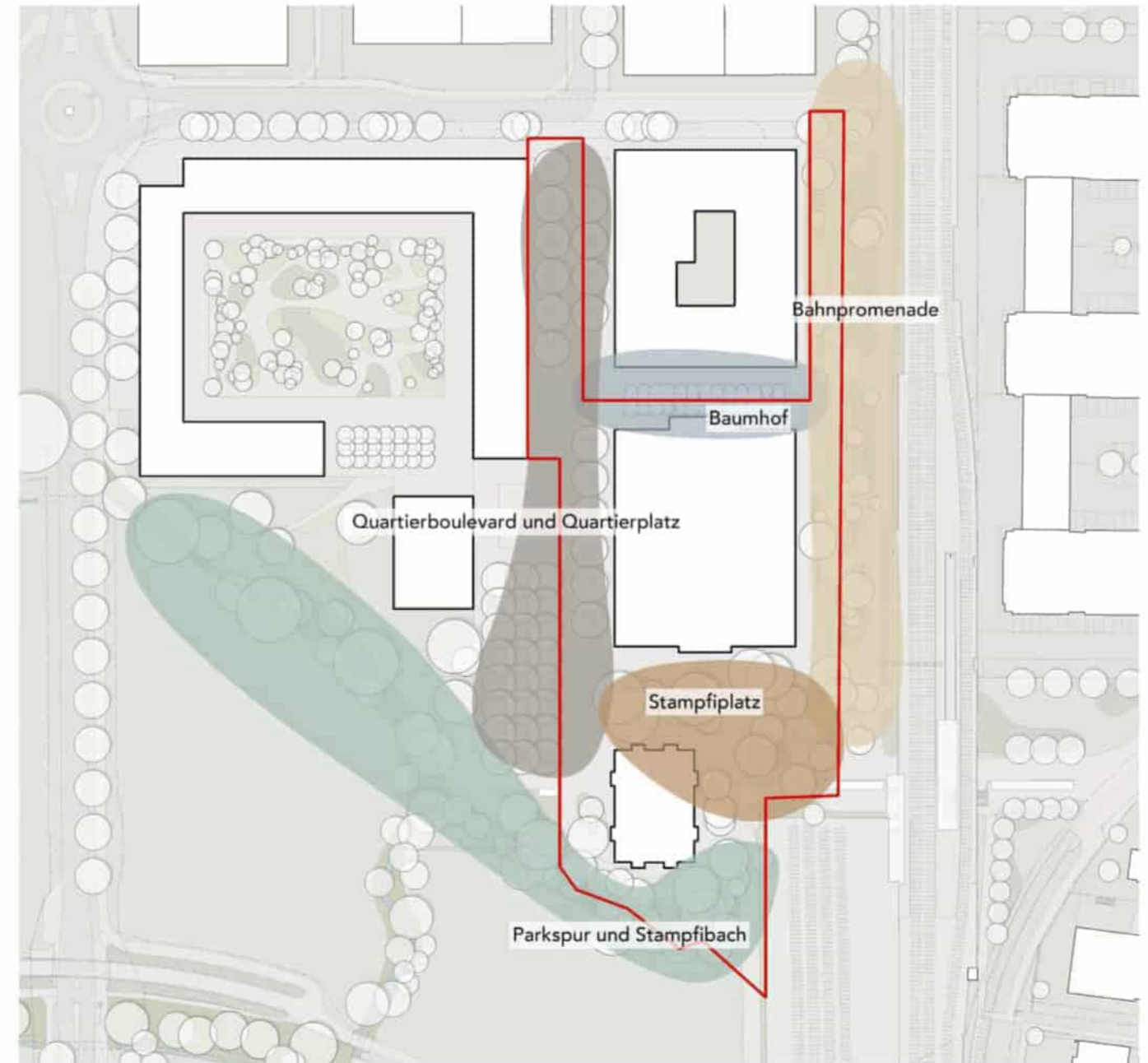


Stampfibach mit Vogelkirschen © Annett Landsmann

Die im Unterfeld Süd vorhandenen bestockten Gewässergräben und die auf Dämmen liegenden Verkehrswege werden als übergeordnete landschaftsräumliche Korridore und städtische Ordnungsstrukturen weiterentwickelt und zueinander in Beziehung gesetzt. Sie bilden mit den angrenzenden Landschaftsräumen ein zusammenhängendes Gerüst und vernetzen sich so mit dem weiteren Umfeld zu einem zusammenhängenden Naherholungsraum für die Baarer und Zuger Bevölkerung. Die Freiräume des neu entstehenden Stadtgebietes bauen auf dem Vorhandenen auf und werden auch als Lebensräume für Flora und Fauna aufgewertet und untereinander vernetzt.

Der Stadtplatz Stampfiplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle Lindenpark wird zur verbindenden Mitte zwischen den Ortschaften Baar und Zug und ist ein bedeutender Merkpunkt an der Schnittstelle der beiden Landschaftskorridore «Bahnpromenade» und «Parkspur/Stampfibach». Der Stadtplatz ist weitgehend frei überquerbar und mit seinen mächtigen Eichenbäumen der prägnante Ankerpunkt des neuen Stadtquartiers Unterfeld Süd.

Das innere Gerüst des neuen Stadtquartiers Unterfeld Süd bildet der Quartierboulevard. Gemeinsam mit den direkt daran angrenzenden Hochhäusern bildet dieser das lebendige Rückgrat des neuen Stadtquartiers.



Schema Öffentliche Freiräume im Bebauungsplanperimeter: Sämtliche Ortsbezeichnungen sind Arbeitstitel ⓘ

In der weiteren Zukunft werden auch die Gleisanlagen und Bahninfrastrukturen um die Station Lindenpark erweitert. Das hat auch Auswirkungen auf die Entwicklung der angrenzenden Wegverbindungen und Freiräume. Das Gebiet bleibt somit über längere Zeit in Veränderung, was dessen Charakter über die nächsten Jahrzehnte prägen wird. Es sollen entlang der Bahn und direkt angrenzend an den östlichen Bereich des Bebauungsplans temporäre Freiräume entstehen. Diese Begegnungsräume stehen der Bevölkerung zu Verfügung und stellen die wichtige Anbindung des Quartiers Unterfeld Süd an den Stadtraum von Baar sicher.

Die Wahl der Vegetation trägt dem in ferner Zukunft liegenden Bahnausbau und einer dann wahrscheinlich anstehenden Sanierung der Einstellhallendecken Rechnung: In diesen Bereichen, welche bereits in den nächsten Jahrzehnten wieder gerodet werden müssen, sind schnellwüchsige und kurzlebige Baumarten (beispielsweise Zitterpappeln, Weiden, Birken) und Straucharten mit Pioniercharakter vorgesehen. So wird frühzeitig das räumliche Zielbild hergestellt. Auch ist dadurch der ökologische und stadtklimatische Nutzen schon zeitnah erreicht. Bis zum Zeitpunkt der Rodungen in drei bis vier Jahrzehnten haben sich in den Aussparungen der Einstellhalle und den weiteren, nicht unterkellerten Bereichen des Platzes mächtige Eichen entwickelt. Dieses hallenartige Baumdach prägt ab diesem Zeitpunkt den Stampfiplatz. Dieser Ankunftsplatz, die „Parkspur“ und die Bahnpromenade bilden ein robustes und adaptives Grundgerüst in der entstehenden Stadt.

### VEGETATIONSBILD UND DYNAMIK DER STADTRÄUME



Illustration Vegetationskonzept

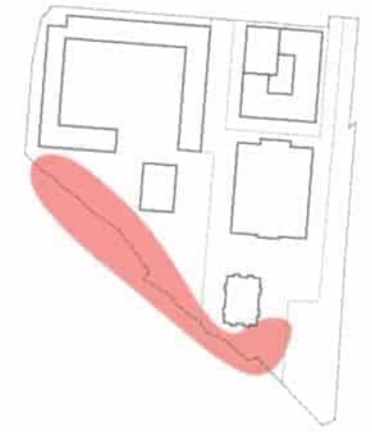
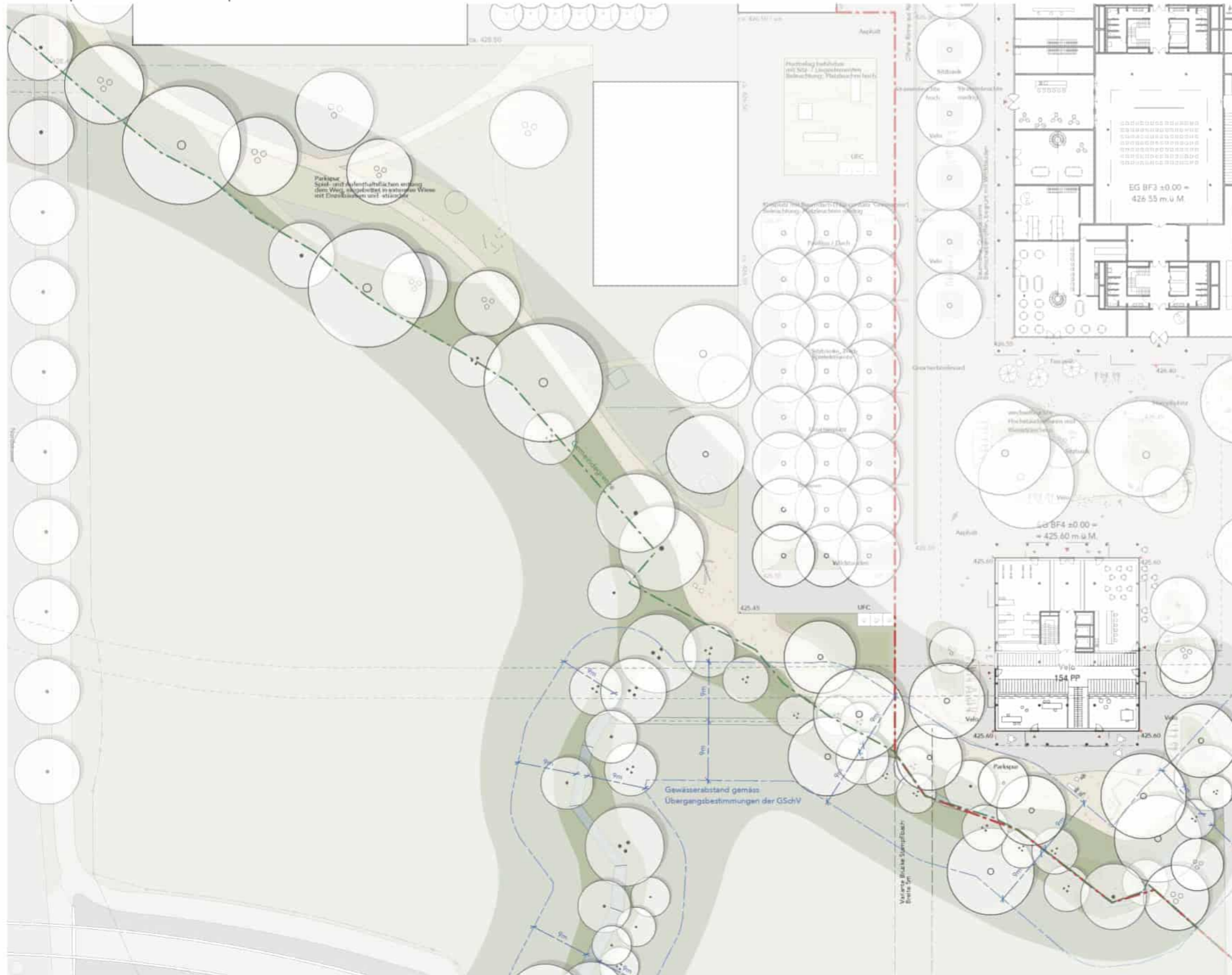
Welches Leben kann man sich im Freiraum vorstellen und wie wird er mit den angrenzenden Gebäuden zu einem Biotop von Pionieren im neu gegründeten Stadtteil? Die durchlässigen und belebten Erdgeschosse der Baufelder 3 und 4 verzahnen sich mit dem angrenzenden Stadtraum. Durch das vielseitige Angebot an Freiräumen im Zusammenspiel mit der durchmischten Nutzung hat der Ort das Potenzial, zum lebendigen Wohn- und Arbeitsort zu werden.





Leben am Mittag auf dem Quartierboulevard (Stimmungsbild)

## Parkspur und Stampfbach

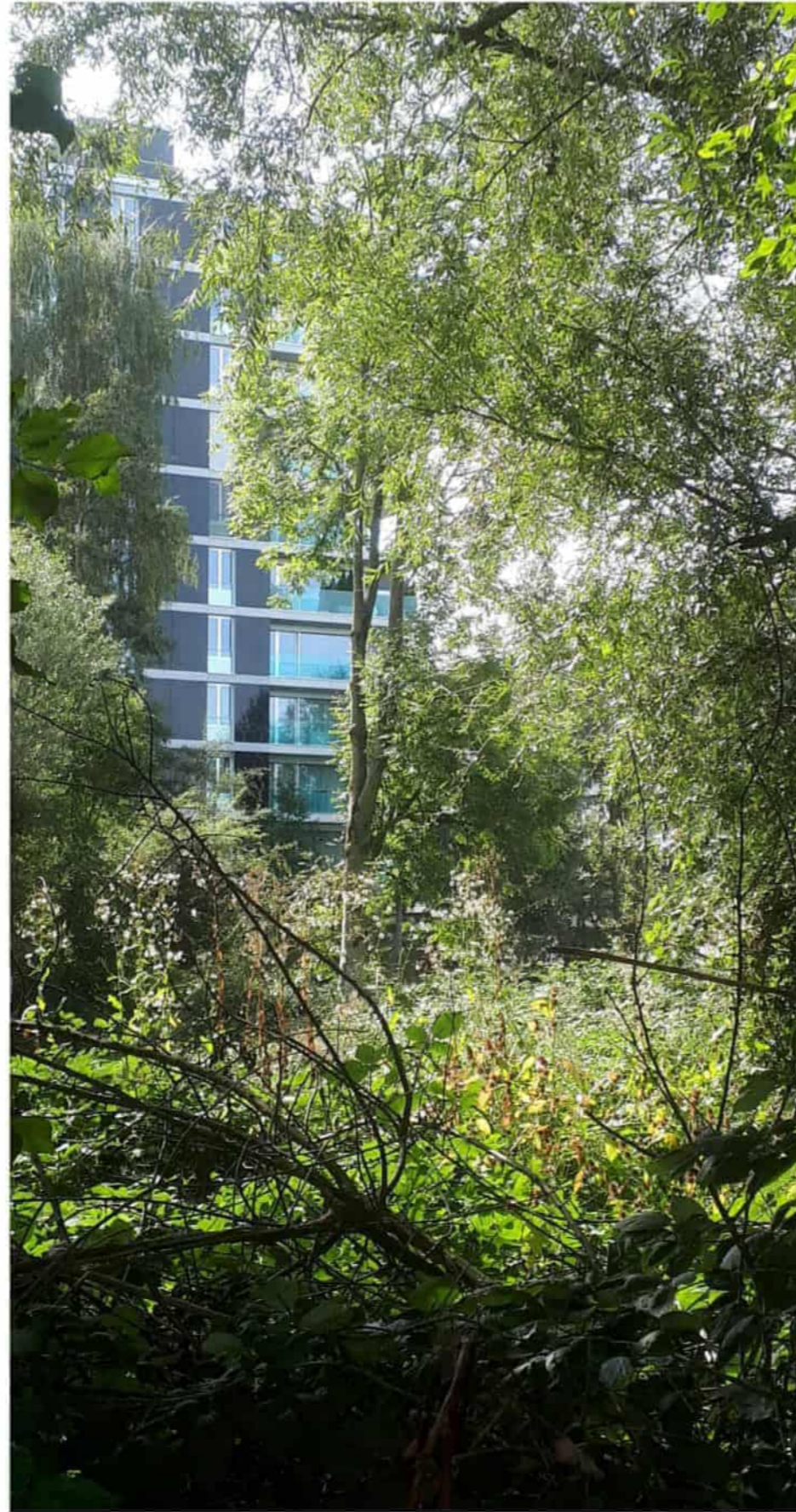
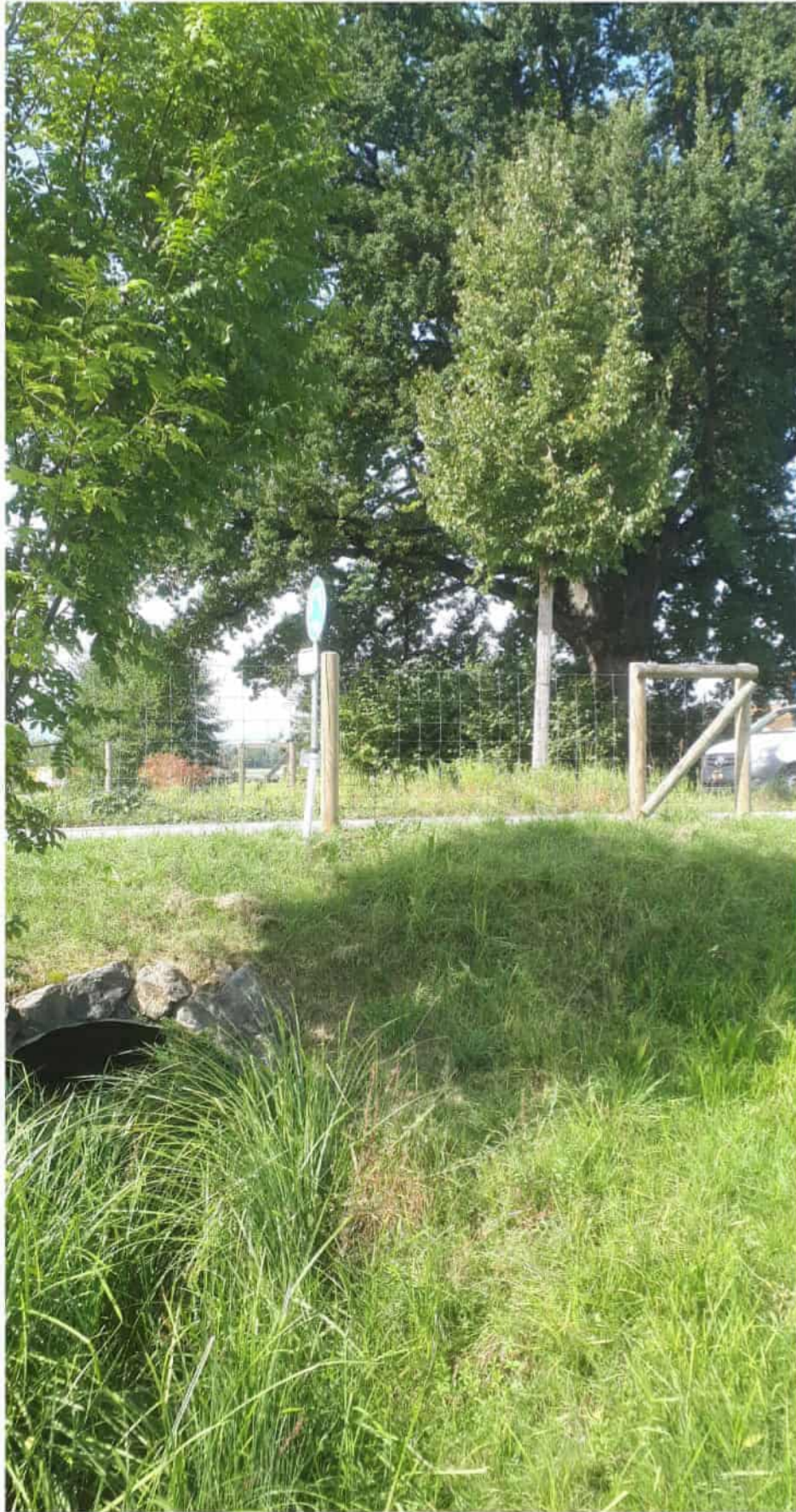


-  Bebauungsplanperimeter
-  Gemeindegrenze
-  Gewässerabstandslinie
-  Gewässer
-  Baum neu
-  Baum bestehend
-  Hecke
-  Bepflanzungsfläche
-  Gräben + Bäche
-  Wiese
-  Asphalt
-  Chaussierung und Schotterrasen
-  Kiesplatz
-  Möblierung
-  Velo Anlehnbügel

Ausschnitt Parkspur und Stampfbach ohne Masstab



## Parkspur und Stampfibach



Bestehende Situation mit bestockten Gräben und Bächen

## Parkspur und Stampfibach

Als Landschaftselement gliedert die Parkspur den dicht bebauten Siedlungsraum und ordnet die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen an der Gemeindegrenze zwischen Baar und Zug. Zugleich ist sie ein wichtiger Bestandteil des Graben- und Bachsystems der Lorzenebene. Entlang des Gehölzsaums werden begehbare Kies- und Wiesenflächen angelegt. Unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte und des Gewässerabstandes entwickelt sich hier ein spezifischer Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum mit einer minimalen Ausstattung und informellen Zugängen zum Gewässer. Begehbare Mergelflächen (abgesandet/rollstuhlgängig) begleiten die Parkspur in ihrer Länge, wodurch der Bereich informell mit dem Wegnetz der Lorzenebene verbunden wird. Allfällige Regenwasser-Retentionsbereiche («wechselfeuchte Tümpel») können ebenfalls an dieser Stelle integriert werden. Die Parkspur wird zu einem vielseitig nutzbaren und ökologischen Freiraum.

Mit gezielten Pflegeeingriffen und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen wird der Bachlauf stellenweise einsehbar und offen, anderorts ist er dicht bewachsen. Der Gehölzsaum ist in der Höhe abgestuft und wird mit einheimischen und standorttypischen Pflanzungen zur kulissenartigen, bildhaften Ansicht. Ähnlich zu den Gestaltungsprinzipien des historischen Landschaftsgartens kann das Gehölz mit blühenden, fruchtenden oder kontrastierenden Wuchsformen weitermodelliert werden. Unter Verwendung von einheimischen und standorttypischen Pflanzenarten steht dieser gestaltende Eingriff nicht im Widerspruch zu den ökologischen Zielen. In beinahe regelmässigen Abständen oder an Kreuzungspunkten finden sich entlang der Gräben und Bäche prägnante Eichen. Die Eichengruppe auf dem Stampfplatz bildet den Auftakt dieser raumübergreifenden Abfolge aus mächtigen Bäumen.



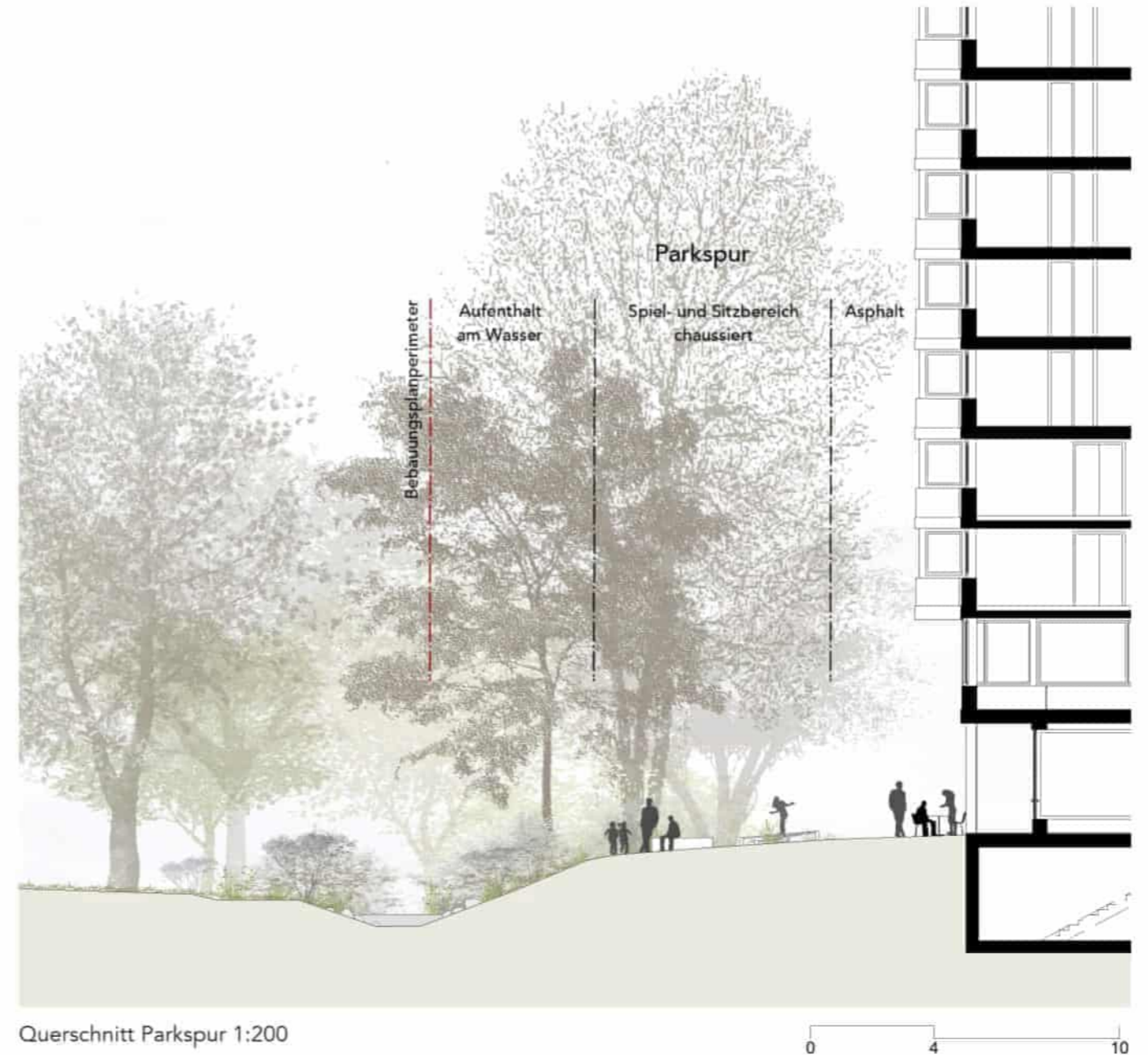
Kulissenartige, in der Höhe abgestufte Bestockung



oben rechts/unten: Gehölzsaum als Spiel- und Aufenthaltsbereich



(Referenzbilder)



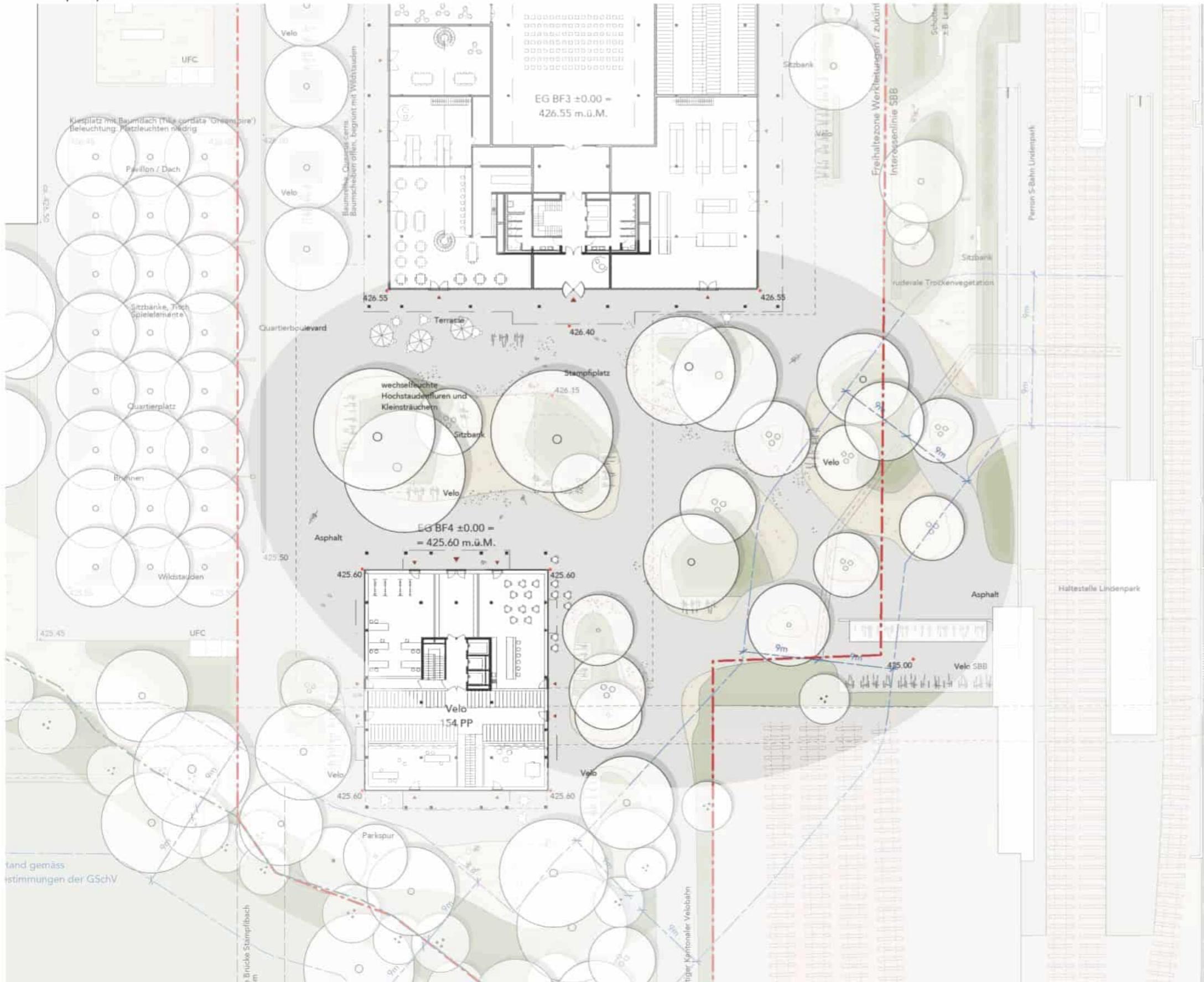
Querschnitt Parkspur 1:200





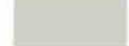
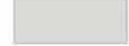

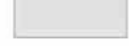


0 4 10



Am Sonntagnachmittag zwischen Baar und Zug (Stimmungsbild vor Verlegung des öffentlichen Fuss- und Velowegs)

# Stampfliplatz



-  Bebauungsplanperimeter
-  Gemeindegrenze
-  Gewässerabstandslinie
-  Gewässer
-  Baum neu
-  Baum bestehend
-  Hecke
-  Bepflanzungsfläche
-  Gräben + Bäche
-  Wiese
-  Asphalt
-  Chaussierung und Schotterrassen
-  Kiesplatz
-  Möblierung
-  Velo Anlehnbügel

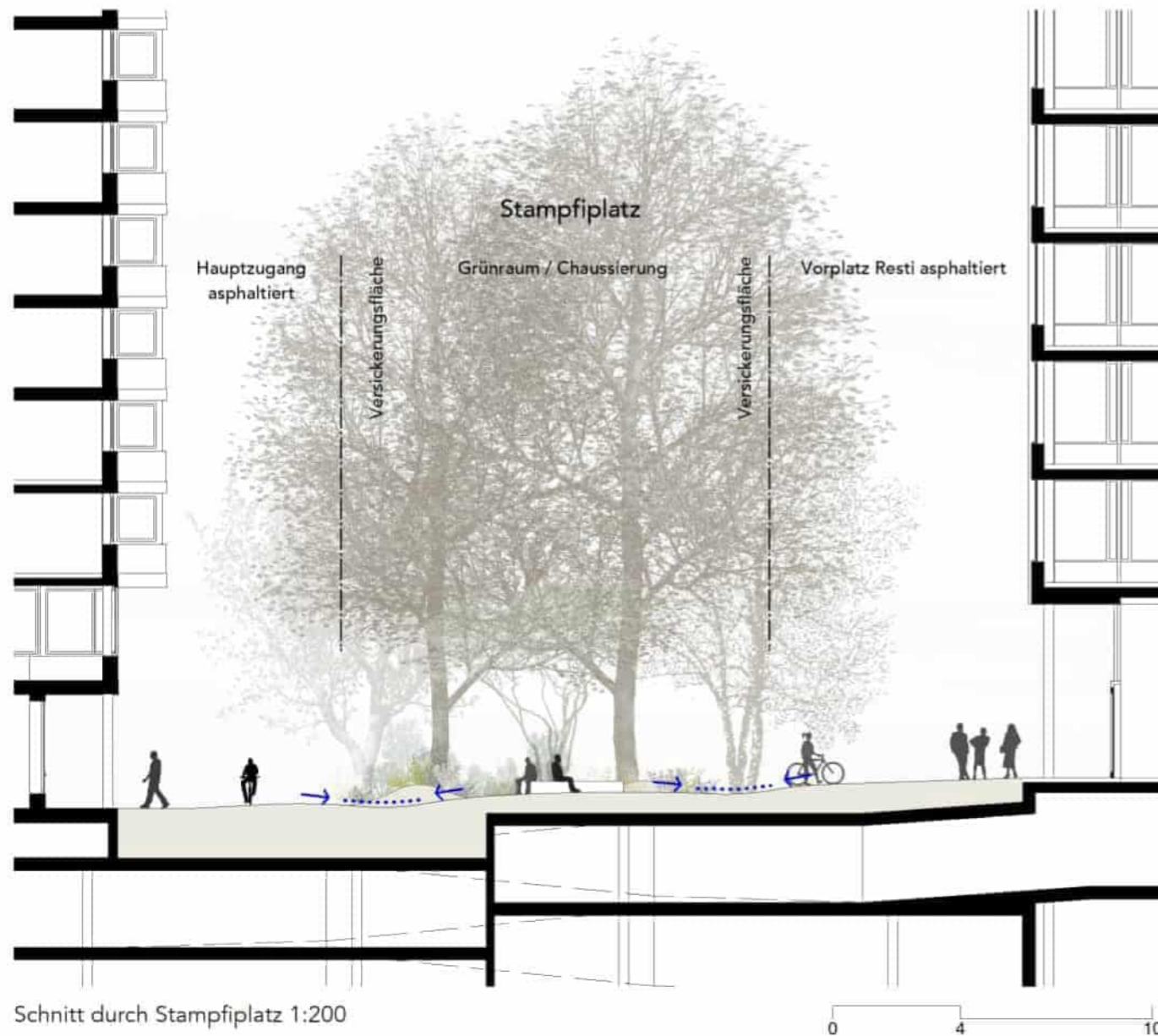
Ausschnitt Stampfliplatz 1:500



# Stampfiplatz



Campus Rotkreuz, Vogt Landschaftsarchitekten & Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E (Referenzbilder)



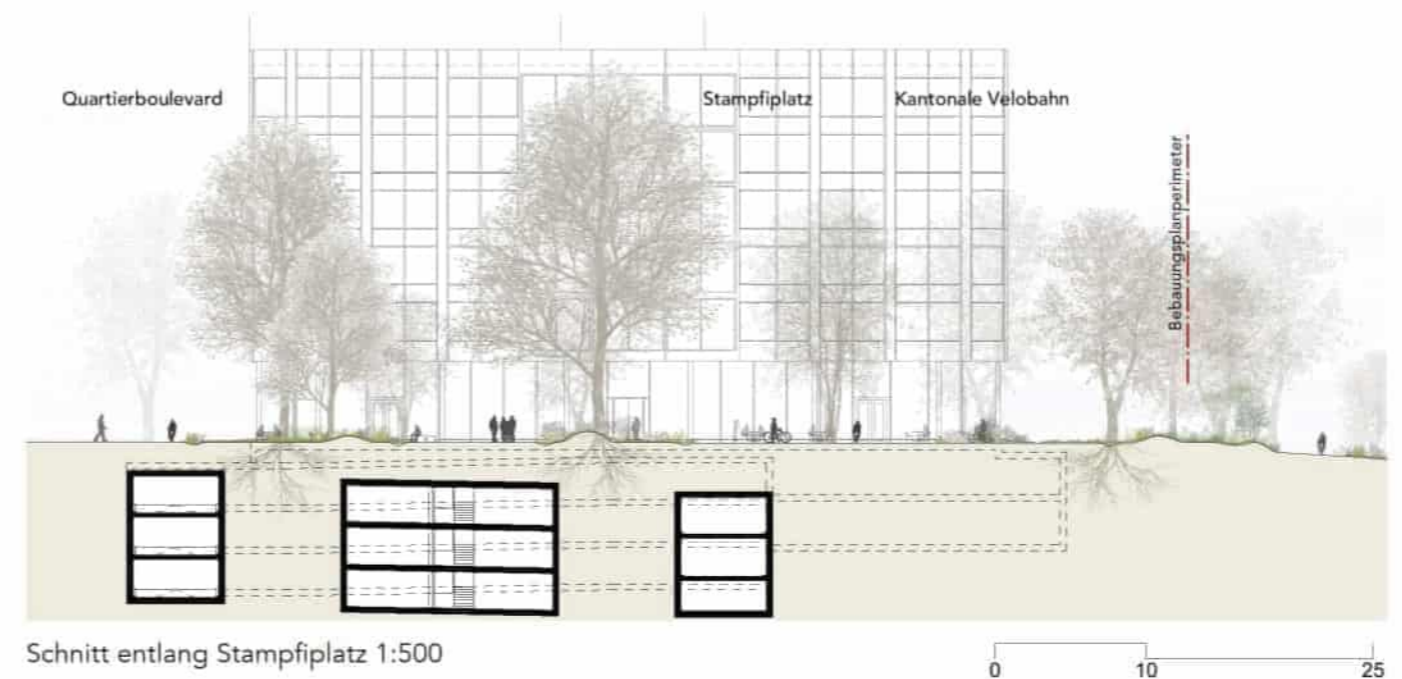
Schnitt durch Stampfiplatz 1:200

Bewachsene Schollen aus verschiedenen Kiesen, Schottern und erdigen Substraten verschränken sich auf dem Stampfiplatz mit Asphaltflächen und Chaussierung. In diese begehbaren, teilweise begrünten Flächen wird auch das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet. Es entwickelt sich in kleineren Senken sukzessiv eine Flora, welche dem wechselfeuchten Milieu standhält. An anderen Stellen bildet sich eher eine ruderaler Trockenvegetation. Stellenweise wird ein zierender und ökologisch wertvoller Bestand aus wechselfeuchten Hochstaudenfluren und Kissen aus einheimischen Kleinsträuchern angelegt.

Auf den zonierten Belagsflächen aus Asphalt und Kies wird der stark als Fuss- und Fahrradverbindung frequentierte Ort zur Mischverkehrsfläche für den Langsamverkehr. Zugunsten der Grosszügigkeit und Verkehrssicherheit sollen die Sträucher, Gräser und Stauden mehrheitlich nicht höher als 120cm sein. Hingegen ist ein lebendiges, hallenartiges Erscheinungsbild von aufgeasteten, teilweise mehrstämmigen Bäumen erwünscht. Vielerorts bilden sich auf dem Platz Aufenthaltsnischen und Begegnungsorte, welche mit mobilen Stühlen und Bänken ausgestattet sein können.

Als Ankerpunkt der Stadtentwicklung trägt der Stampfiplatz mit seinem unkonventionellen Charakter zur Identität der neuen Adresse bei. Sein Ausdruck integriert aber auch die östliche Seite der Bahnstation Lindenpark, welche von Blumenwiesen, Kies- und Schotterflächen und einem informellen Erscheinungsbild geprägt ist.

Die geplante Anordnung der Oberflächen und Pflanzungen trägt beiden Ausbautetappen der Bahninfrastruktur (Abstellgleise und Verbreiterung Bahntrasse) und dem dadurch zu verlegenden Radweg Rechnung. Durch die informelle, fließende Ausformulierung des Platzraumes und die hallenartige Eichenpflanzung behält der Ort auch bei den zukünftigen Veränderungen seine Identität.



Schnitt entlang Stampfiplatz 1:500

# Stampfiplatz



Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E



Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E



Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E



Ostseite Bahnhofstelle Lindenpark

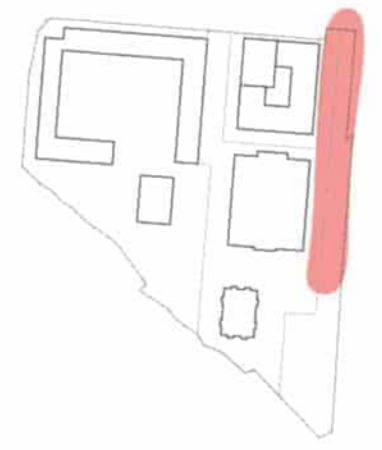
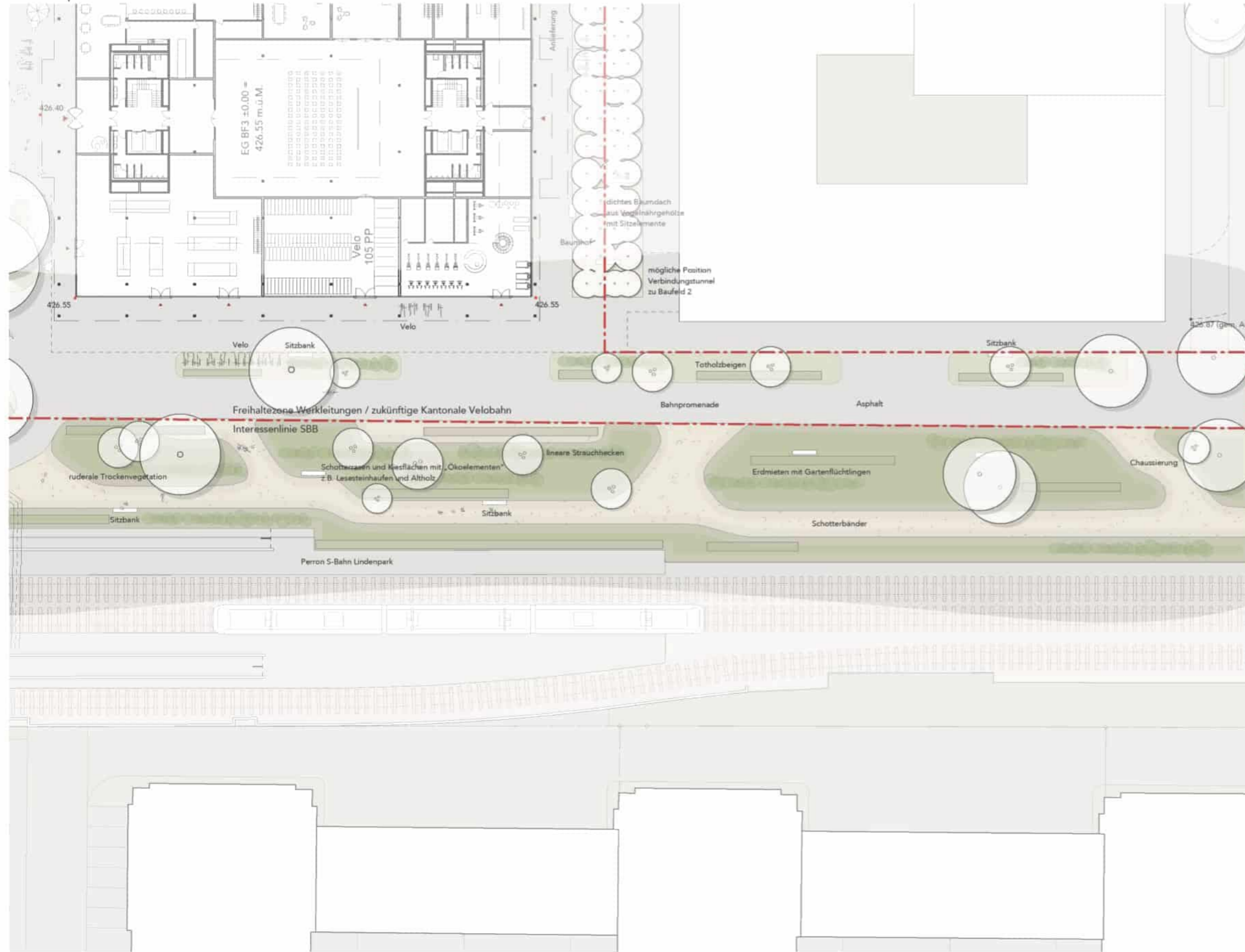
(Referenzbilder)





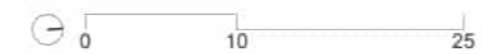
*Mittagspause auf dem Stampfiplatz*

# Bahnpromenade



-  Bebauungsplanperimeter
-  Gemeindegrenze
-  Gewässerabstandslinie
-  Gewässer
-  Baum neu
-  Baum bestehend
-  Hecke
-  Bepflanzungsfläche
-  Gräben + Bäche
-  Wiese
-  Asphalt
-  Chaussierung und Schotterrassen
-  Kiesplatz
-  Möblierung
-  Velo Anlehnbügel

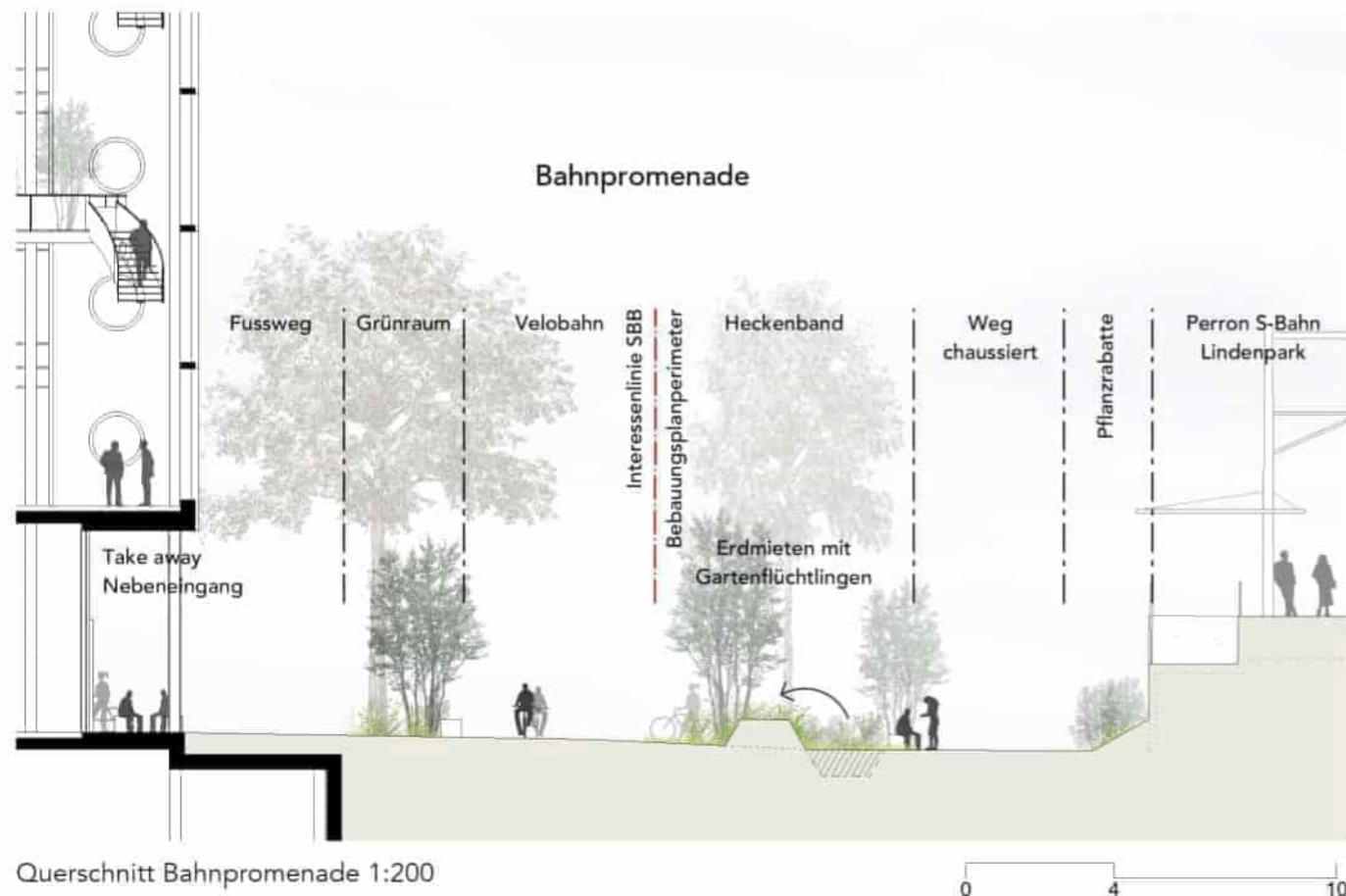
Ausschnitt Bahnpromenade 1:500



## Bahnpromenade

Entlang der Bahngleise zonieren lineare Bänder aus bewachsenen Schotterflächen, Sträuchern und anderen Pflanzungen den Verkehrs- und Begegnungsraum. Die Zonierung fördert die Belegung entlang der Gebäude und schafft auch ruhigere Aufenthaltsbereiche. Fussgänger:innen werden entlang der öffentlichen Erdgesosse, Fahrradfahrer:innen in einem separaten Bereich geführt. Vorerst bleibt der Raum zwischen den Gebäuden und der heutigen Gleisanlage grosszügig strukturiert und mit ökologisch wertvollen Elementen ausgestattet. Später nach dem Bahnausbau konzentriert sich der Verbindungs- und Begegnungsraum entlang der Gebäude. Die verschiedenen Pflanzungen sind so angeordnet, dass für Flanierende oder Fahrradfahrende eine spannende Raumabfolge aus Enge und Weite, Aus- und Einblick entsteht. Um den vorhandenen Oberboden nicht abführen zu müssen, wird dieser in länglichen Erdmieten angelegt. Mit «Gartenflüchtlingen» bepflanzt, werden die bandartigen Erddepots zu zierenden Elementen entlang der Bahnpromenade.

Durch den beabsichtigten Einbezug des Interessensbereiches SBB wird für die nächsten Jahrzehnte ein grosszügiger und für das neue Stadtquartier charakteristischer Freiraum für Begegnung und Austausch entstehen. Auch kann hier durch geeignete Massnahmen (Pflanzungen, Kleinstrukturen, Kiessubstrate) ein massgebender, ökologischer Mehrwert geschaffen werden. Der Interessensbereich SBB ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes, es laufen Bestrebungen, diesen Bereich für die nächsten Jahrzehnte integral mit dem übergeordneten Projekt zu realisieren.



Querschnitt Bahnpromenade 1:200



Lettenareal Zürich, Krebs & Herde Landschaftsarchitekten



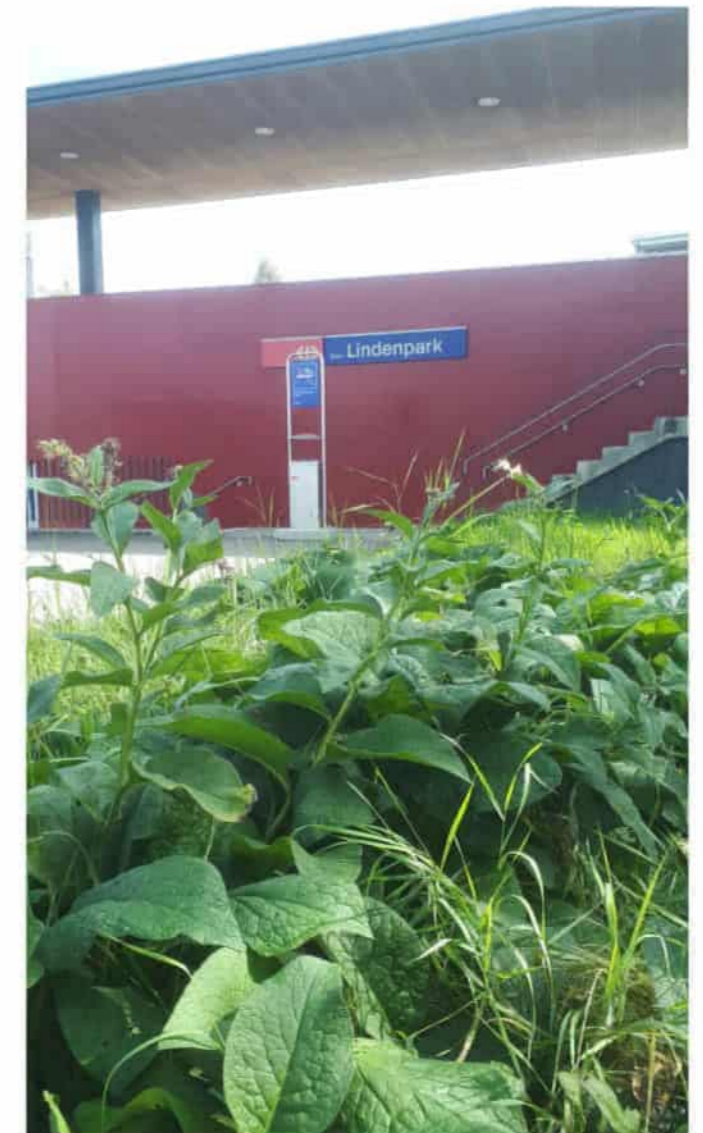
Letzibach Zürich, Schmid Landschaftsarchitekten



ausgewildertes Löwenmaul am Stampfibach



Hochstauden in extensiv gemähten Bereichen

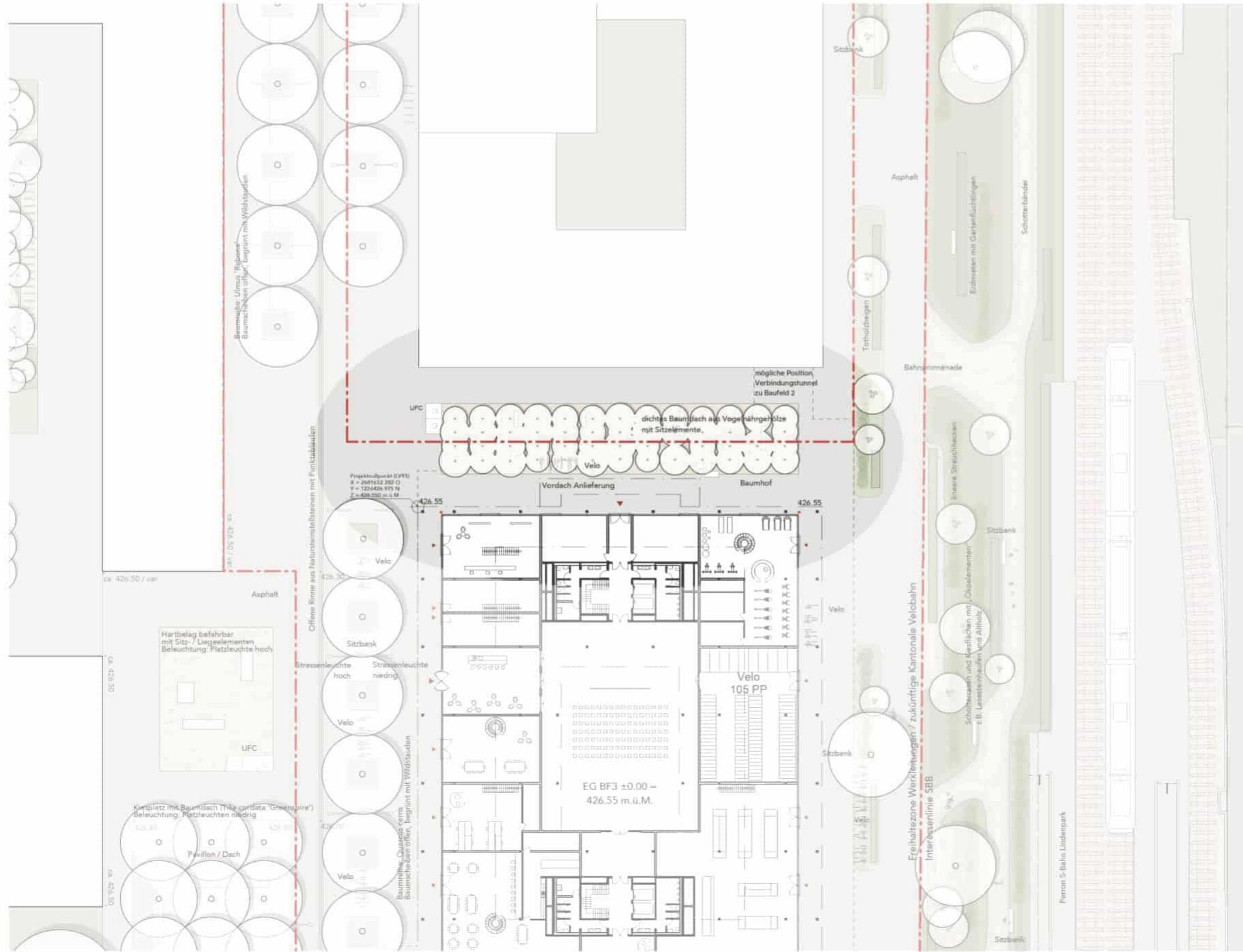


Gartenpflanzen an der Bahnstation (Referenzbilder)

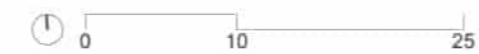


Morgendliches Treiben entlang der Bahnpromenade (mit Vorschlag für Perimeter SBB)

Baumhof



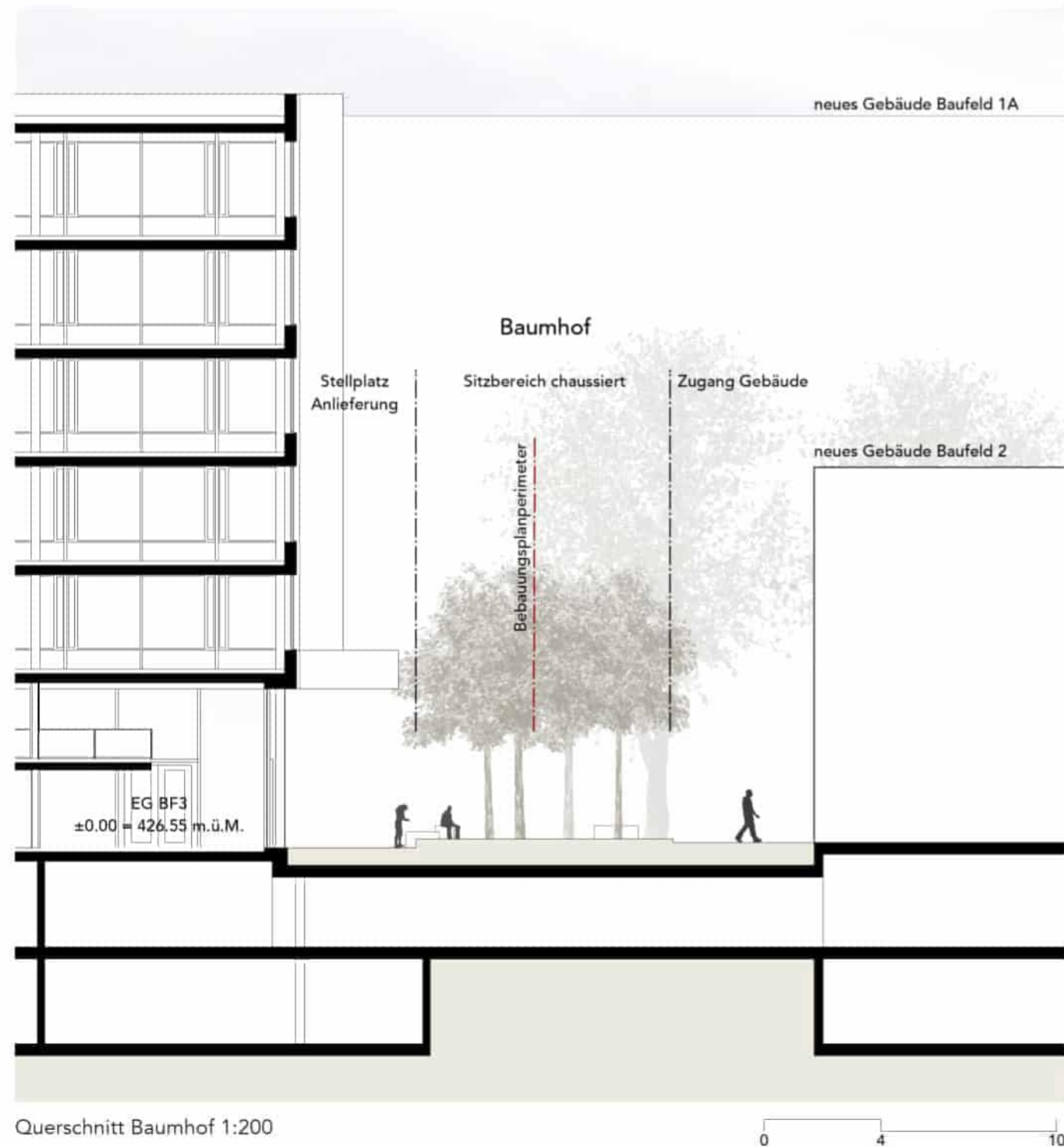
Ausschnitt Baumhof 1:500



- Bebauungsplanperimeter
- Gemeindegrenze
- Gewässerabstandslinie
- Gewässer
- Baum neu
- Baum bestehend
- Hecke
- Bepflanzungsfläche
- Gräben + Bäche
- Wiese
- Asphalt
- Chaussierung und Schotterrassen
- Kiesplatz
- Möblierung
- Velo Anlehnbügel

## Baumhof

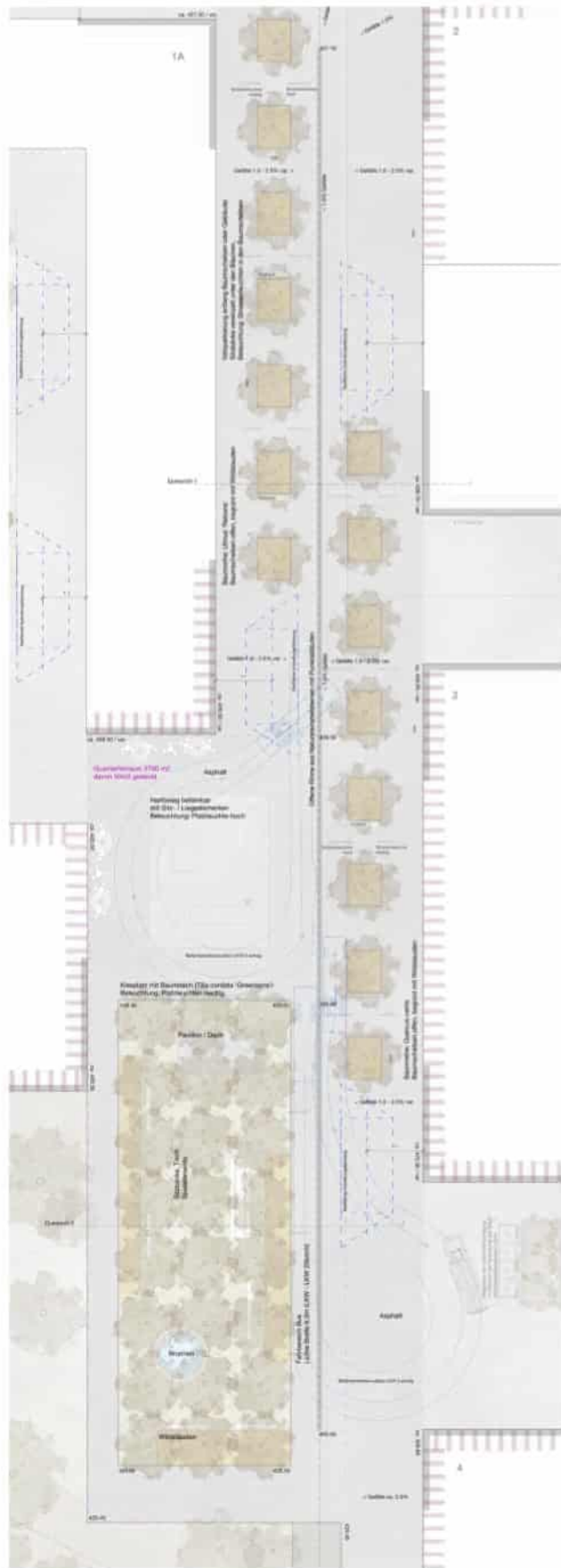
Der Bereich zwischen Baufeld 2 und Baufeld 3 ist im Unterfeld Süd von untergeordneter Bedeutung und somit eine interessante Nische im Stadtgefüge. Als sekundäre Verbindung zwischen Bahnpromenade und Quartierboulevard, temporärer Zufahrt zur Einstellhalle und als Anlieferungsort des Bürogebäudes (Baufeld 3) ist der Baumhof zurückhaltend und funktional ausformuliert. Ein längliches Baumvolumen gliedert den Raum und bietet sich als Treffpunkt an. Unter den eng angeordneten, schlanken Stämmen stehen Bänke und Tische für die Mitarbeitenden zur Verfügung.



Raiffeisenbank, Meiringen, exträ Landschaftsarchitekten

(Referenzbild)

# Quartierboulevard und Quartierplatz

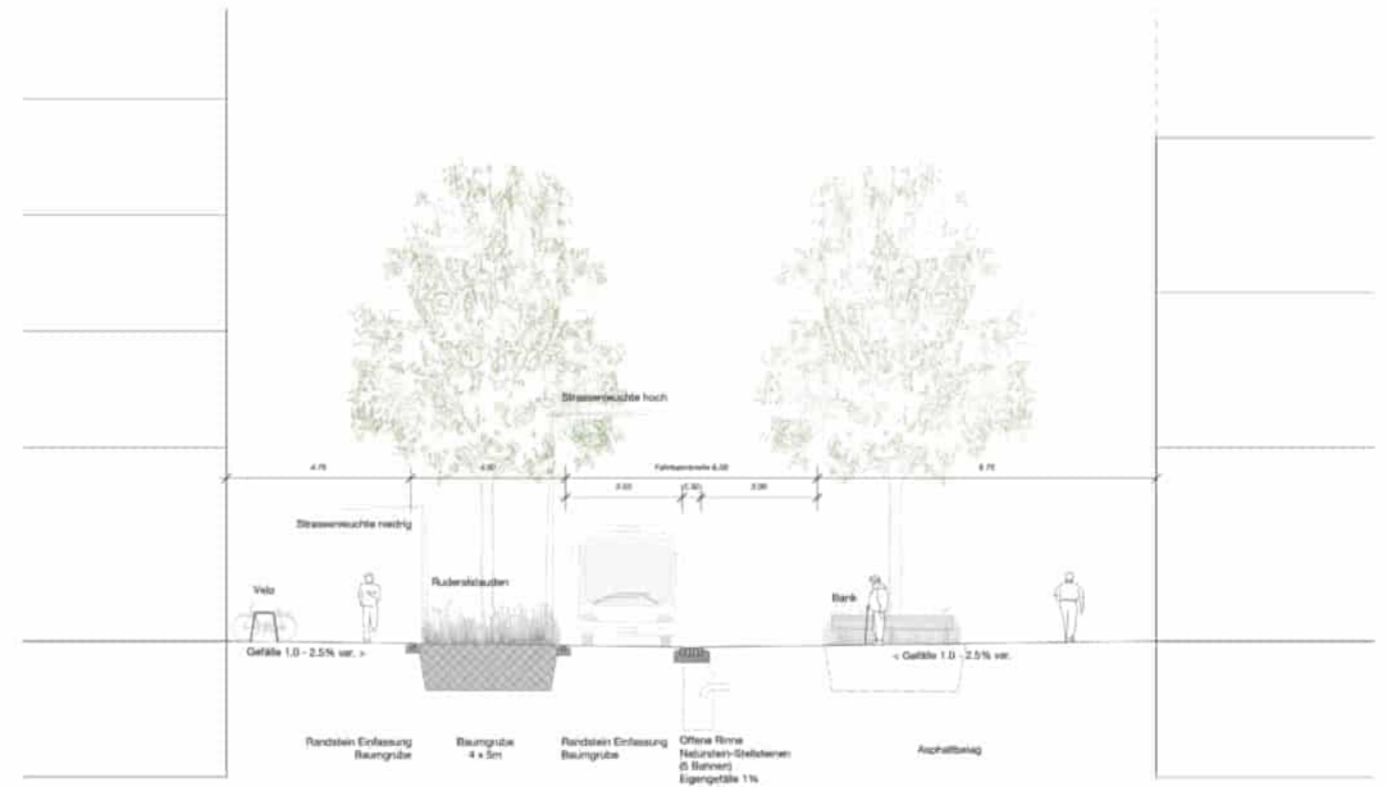


Situation Quartierboulevard, S2L Landschaftsarchitekten ohne Masstab

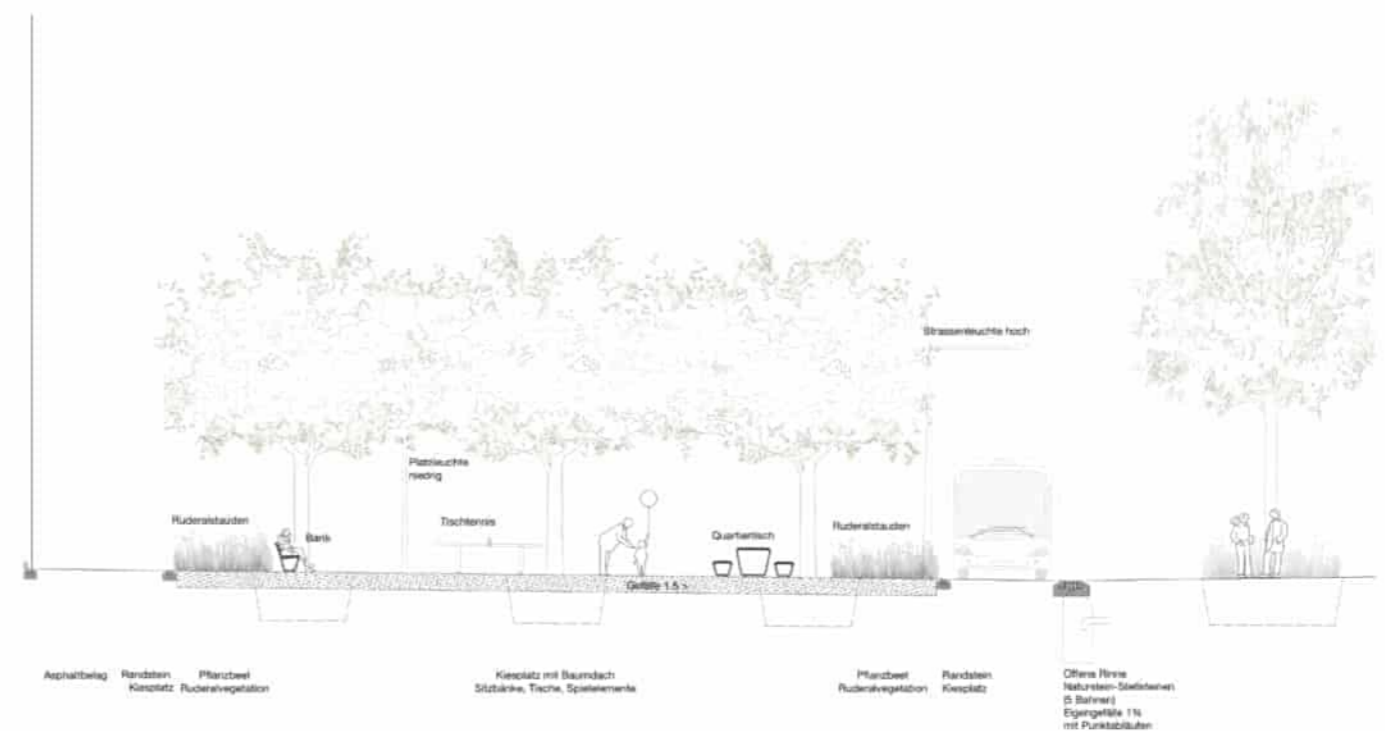
Beschrieb Quartierboulevard aus „Bericht zum phasengerechten Vorprojekt“, Verfassende S2L Landschaftsarchitekten Zürich:

„Der Quartierboulevard in Richtung Unterfeld Nord und Oberneuhofstrasse stellt einen neuen übergeordneten Verbindungsraum in Nord-Süd-Richtung dar. Diese Achse ist als urbaner, platzartiger Quartierboulevard ausgestaltet und kontrastiert damit zur landschaftlichen Parkspur. Asymmetrisch angeordnete Baumreihen bilden ein durchgängiges Element der Achse und reagieren auf die teilweise unterschiedlichen angrenzenden Bebauungen – insbesondere auf die Hochhausstandorte. Sie lassen dabei eine gewisse Flexibilität zu und schaffen platzartige Raumaufweitungen entlang des Boulevards. Der absatzlose und von Fassade zu Fassade durchgängige Asphaltbelag ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität, um auf die heute noch nicht absehbaren Erdgeschossnutzungen reagieren zu können.“

Aufgrund der Erschliessungsfunktion ist der Quartierboulevard ein wichtiges Element des Richtkonzeptes und des Bebauungsplans der Baufelder 3 und 4. Im Rahmen des Projektwettbewerbs für das Baufeld 1A und 1B (Bearbeitungszeit Dezember 2021 bis ca. Juni 2022) ist für den Quartierboulevard im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen ein vertieftes Konzept zu entwickeln. Nach Abschluss des Projektwettbewerbs sind die verschiedenen Projektbereiche Baufeld 1A und B mit dem Quartierboulevard, Baufeld 3 und 4 sowie Parkspur/Stampfibach aufeinander abzustimmen. Das Vorprojekt von S2L Landschaftsarchitekten bildet die Basis für dieses Richtprojekt.



Querschnitt Quartierboulevard, S2L Landschaftsarchitekten ohne Masstab



Querschnitt Quartierplatz, S2L Landschaftsarchitekten ohne Masstab



*Apéro zum Feierabend auf dem Quartierplatz*



## Umgang mit Regenwasser

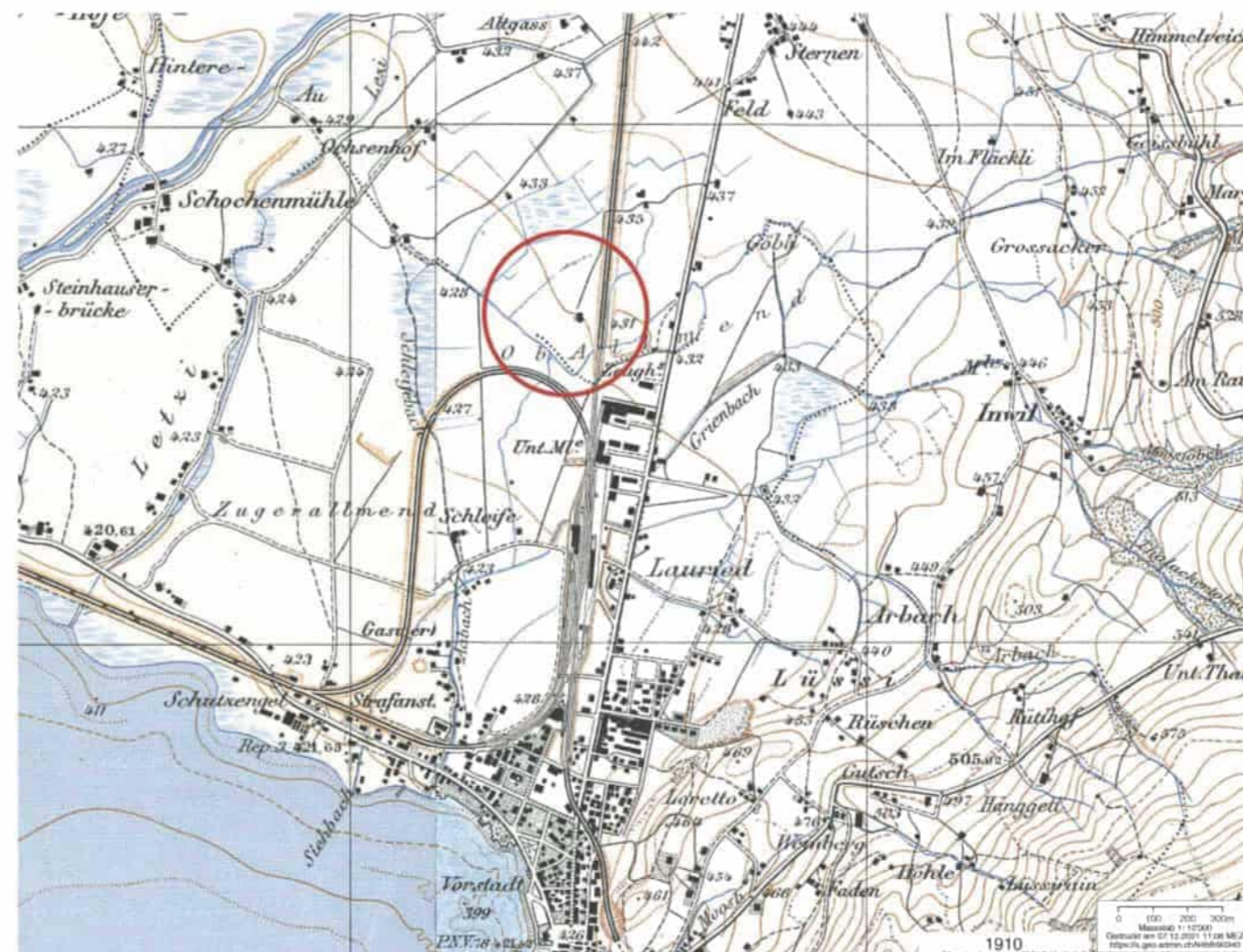
Die Ableitung des Wassers prägt seit jeher die Landschaft des Unterfeldes in Baar. Abflussgräben und Bäche führen das Wasser in Richtung der Lorze und des Zugersees. Im Sinn des formulierten Freiraumkonzeptes, welches auf den Qualitäten der vorhandenen Landschaftselementen aufbaut, und unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und ökologischen Aspekte wird ein sichtbarer und bewusst gestaltender Umgang mit dem anfallenden Regenwasser angestrebt.

Das Retentionskonzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

- geringer Versiegelungsgrad der Oberflächen
- Wasserrückhalt möglichst am Entstehungsort in **lokale Rückhaltebereiche** (auf den Gebäudedächern, in lokalen offenen Rückhalteflächen, auf der Einstellhallendecke)
- Ableitung des Regenwassers in **oberirdische Sammelretentionsflächen** (grössere Flächen entlang der Parkspur oder allfällige Nutzung der vorhandenen Entwässerungsgräben)
- überschüssiges Regenwasser in unterirdisches Retentionsvolumen mit späterer Ableitung

Aus stadtklimatischer Sicht ist eine möglichst geringfügige Flächenversiegelung wünschenswert. So erreicht das angefallene Regenwasser zumindest bedingt durchlässige oder aufnahmefähige Bodenschichten, wodurch in Wärmeperioden die Verdunstungskühlung im Quartier gefördert wird. Der Untergrund ist im Grundsatz nicht für die Versickerung geeignet und der Grundwasserspiegel liegt zeitweise sehr nahe an der Oberfläche. Das anfallende Regenwasser im Gebiet wird entsprechend über die Gräben und Bäche „entleert“. Daher soll angestrebt werden, dass bei Starkregenereignissen das zurückgehaltene Wasser jeweils zum nächstgelegenen tieferen Ort über die Bodenschicht oder oberflächlich verzögert abgeleitet wird.

Durch die Schaffung von kleinflächigen dezentralen Retentionsflächen kann das Wasser bei anschliessender Trockenperiode lokal von Pflanzen aufgenommen werden oder direkt ab der durchlässigen Bodenschicht kühlend verdunsten.



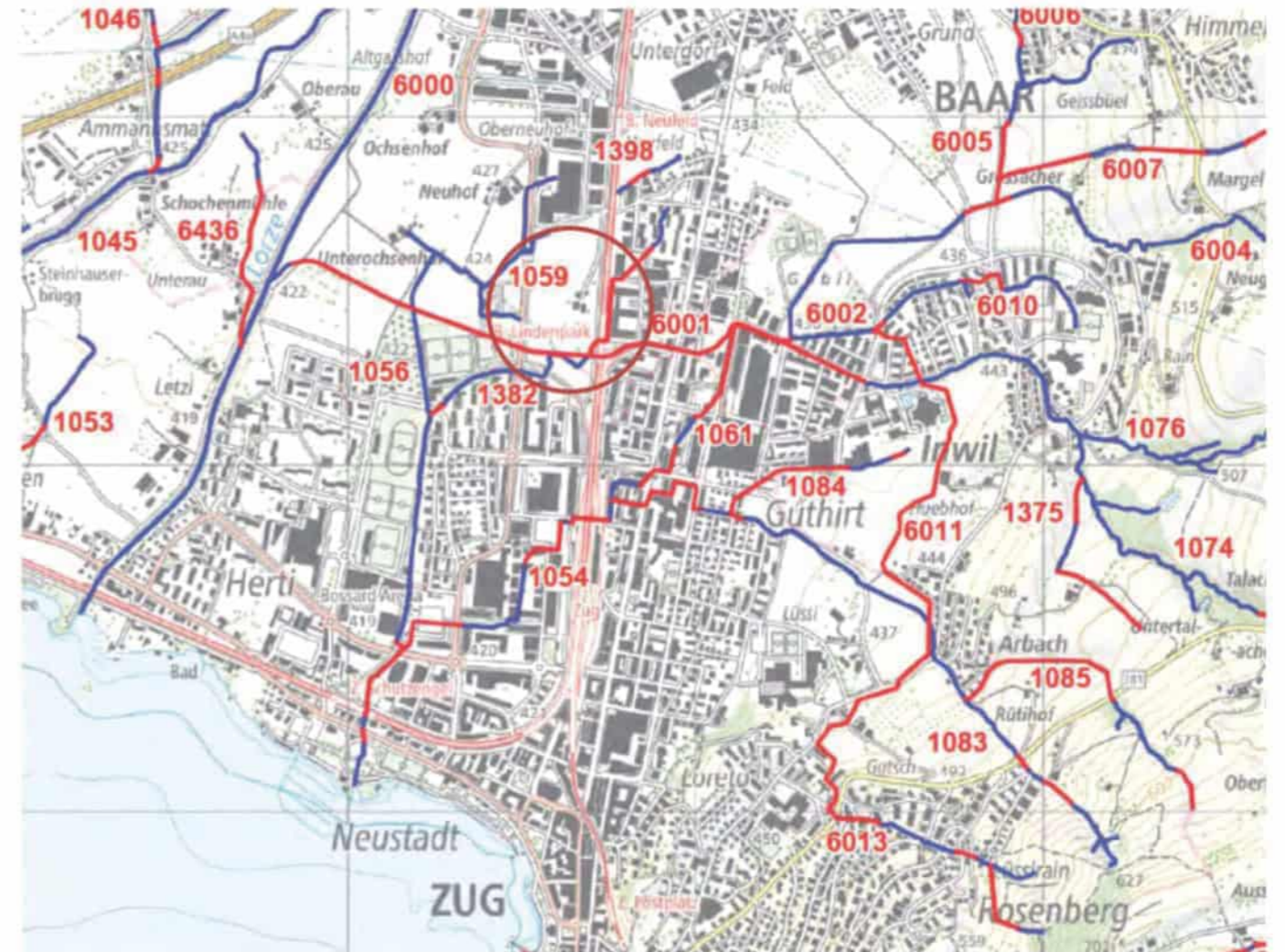
Lorzenebene mit Verkehrswegen und Entwässerungsgräben um 1910 (Quelle: geo.admin.ch) 1:20'000



## Umgang mit Regenwasser

Grössere zu entwässernde Belagsflächen können in oberflächliche „Tümpel“ entlang des Stampfibachs und in den offenen Flächen neben der Parkspur entwässert werden. Weiter ist zu prüfen, ob nicht auch die Gräben selbst (Abschnitte, welche nicht als Fliessgewässer eingestuft sind) als Retentionsvolumen genutzt werden könnten. Die Nutzung und Entwicklung dieses landschaftstypischen Elementes stellt aus ökologischer und freiräumlicher Sicht eine grosse Chance im Landschaftsraum „Lorzenebene“ dar.

Weiter könnte das Wasser von ausserordentlichen Starkregenereignissen (Ausnahmen) kontrolliert in dafür ausgebildete Flut-Bereiche auf Hartflächen und Grünflächen zurückbehalten und dann sukzessiv in die Gräben oder die Vorfluter abgegeben werden. Überschüssiges Wasser, welches nicht durch die oben beschriebenen Massnahmen ausreichend zurückgehalten werden kann, ist in üblichen unterirdischen Wasserrückhaltesystemen einzuleiten. Unter dem Quartierboulevard und angrenzend an den Göblikanal ist bereits ein möglicher Standort für eine unterirdische Retention evaluiert worden.



Ausschnitt Gewässerkarte Kanton Zug, Tiefbauamt Wasserbau 1:20'000



## Umgang mit Regenwasser



Retentionsfläche/wechselfeuchter Retentionsbereich (Tümpel) entlang der Parkspur © Claudio Koller



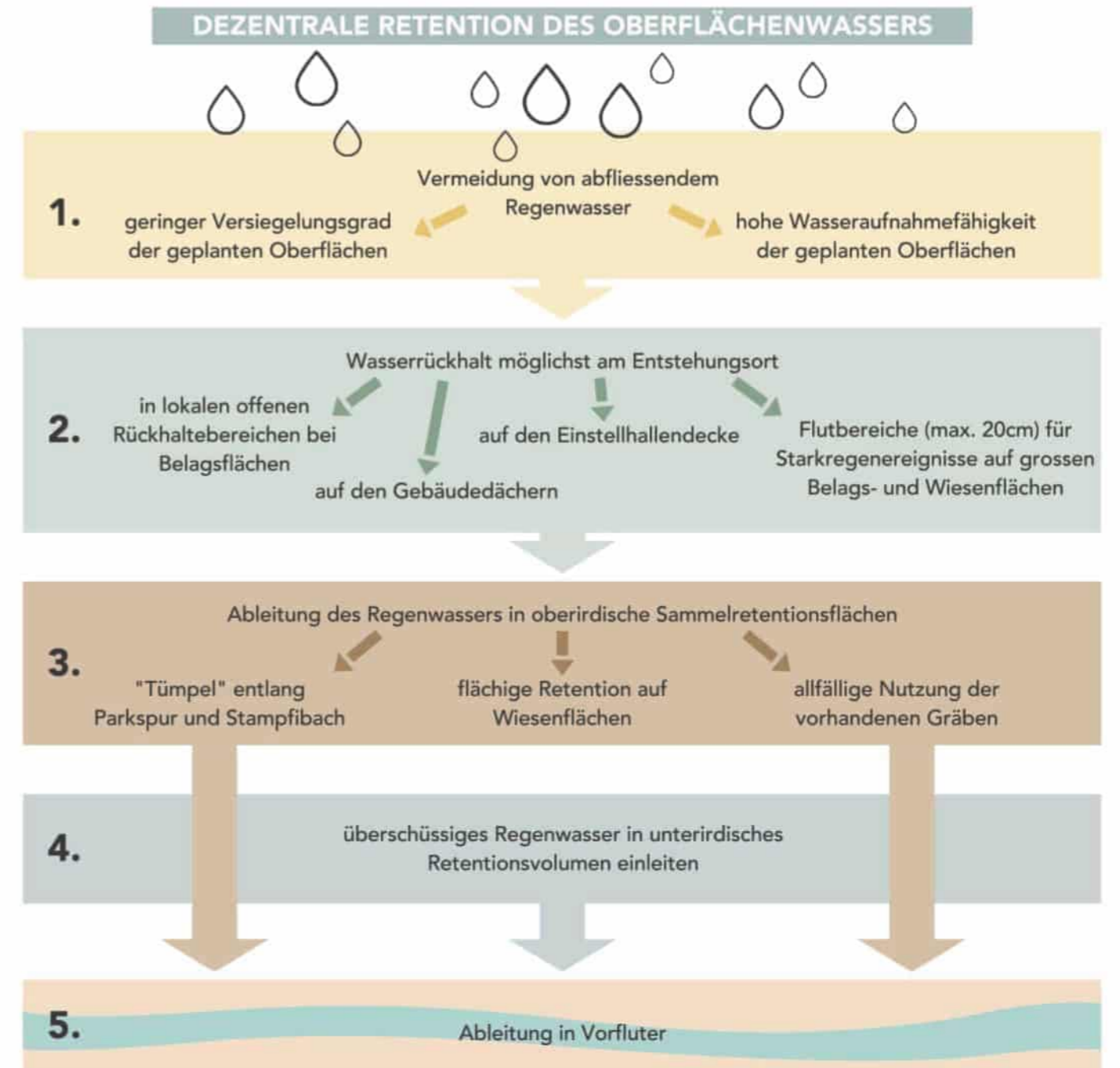
wechselfeuchte Entwässerungsmulde

Sickerfläche mit wechselfeuchter Vegetation



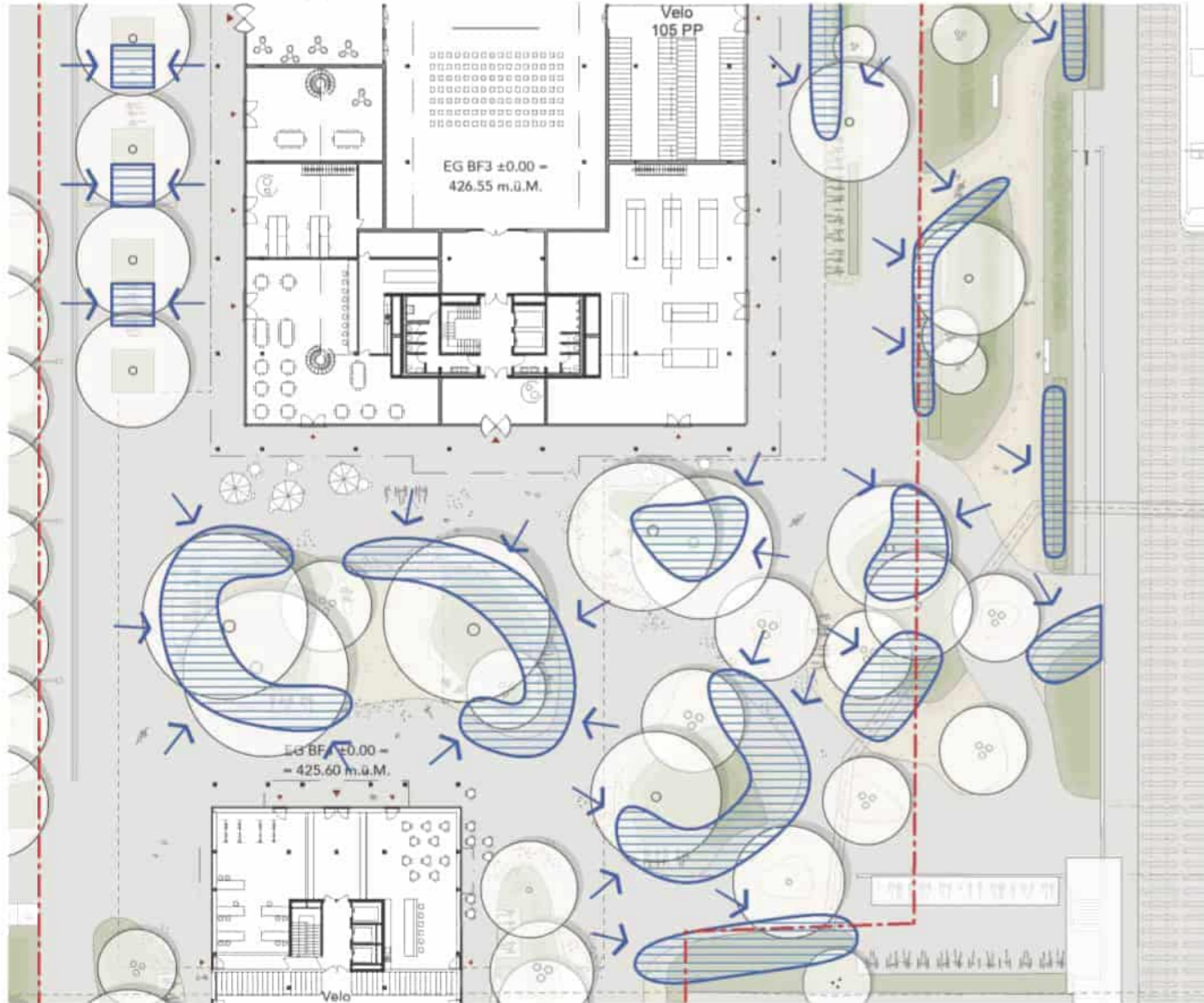
Flutmulde mit Überlauf in angrenzendes Gewässer, Publikation VSA

(Referenzbilder)

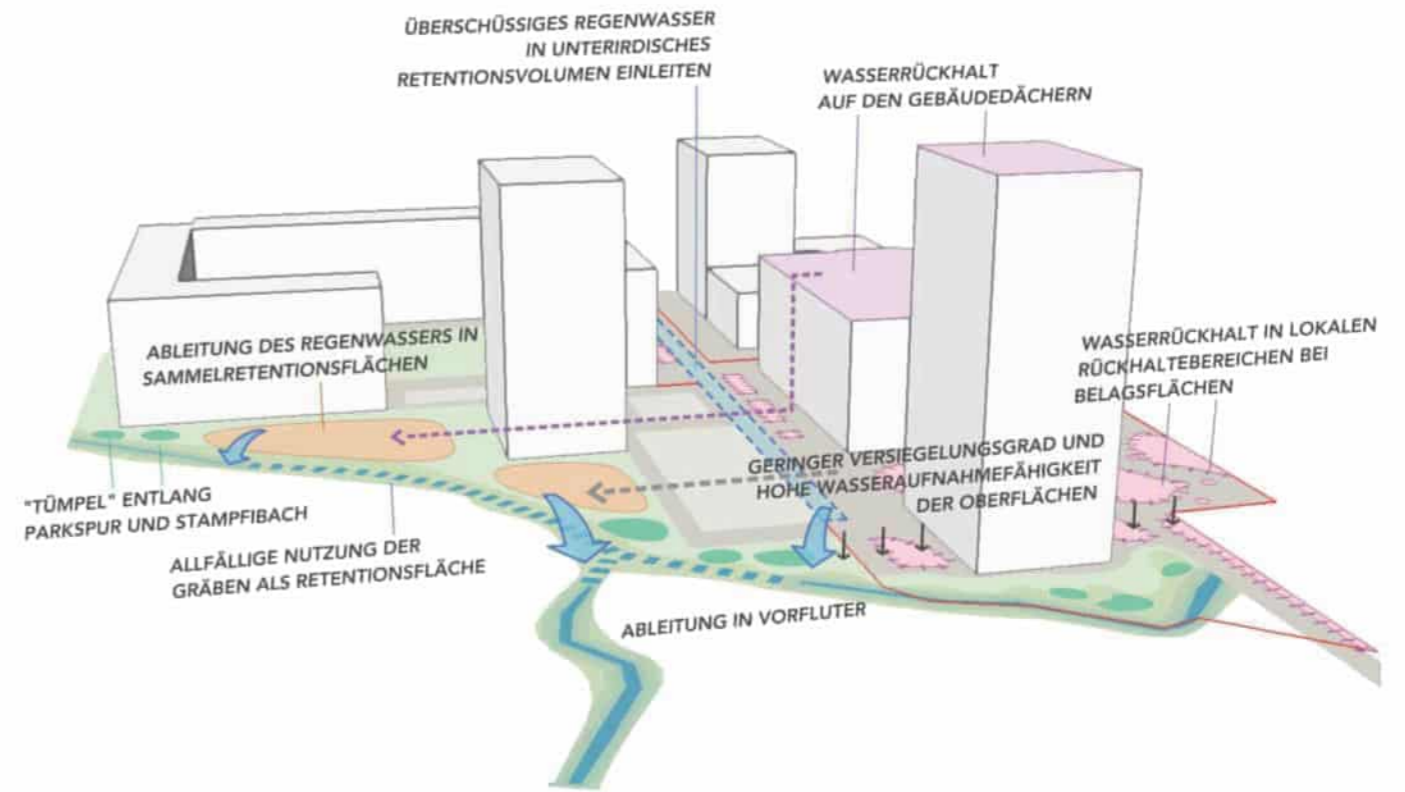


Schema Wasser-Management, Grafik ORT AG

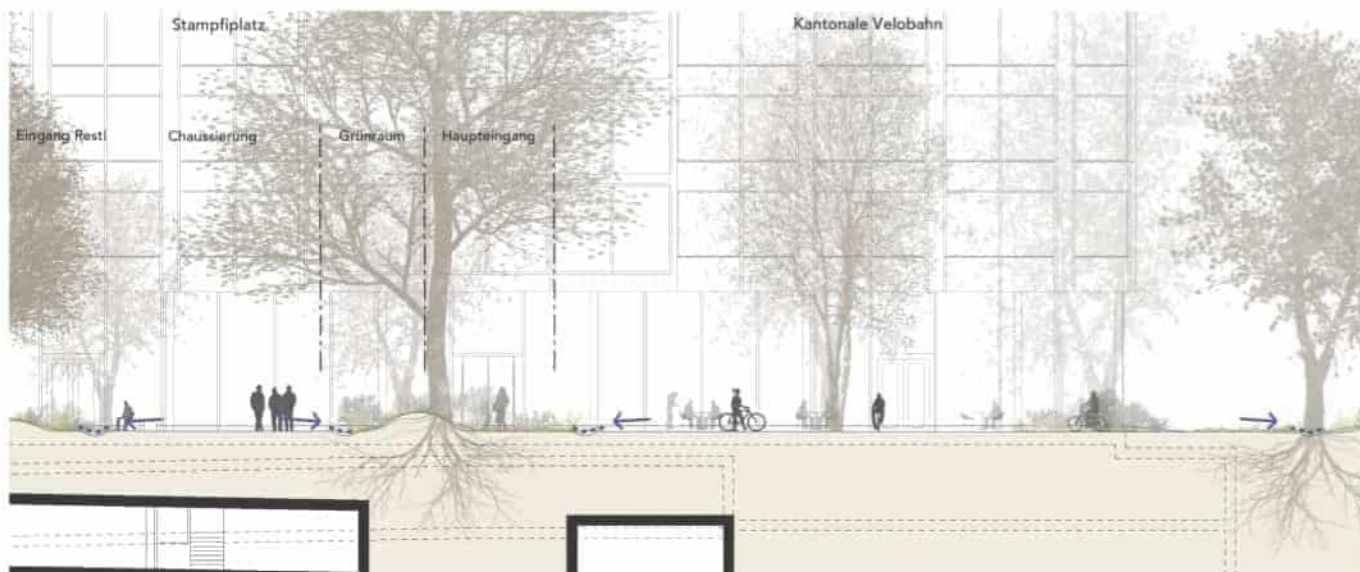
# Umgang mit Regenwasser



Schema Patchwork für Retention und Versickerung auf dem Stampfplatz und entlang Bahnpromenade ⌚



Schema Entwässerungskonzept, Grafik ORT AG



Schema Entwässerung der versiegelten Belagsflächen in Retentionsmulden (in Bepflanzungsflächen integriert)

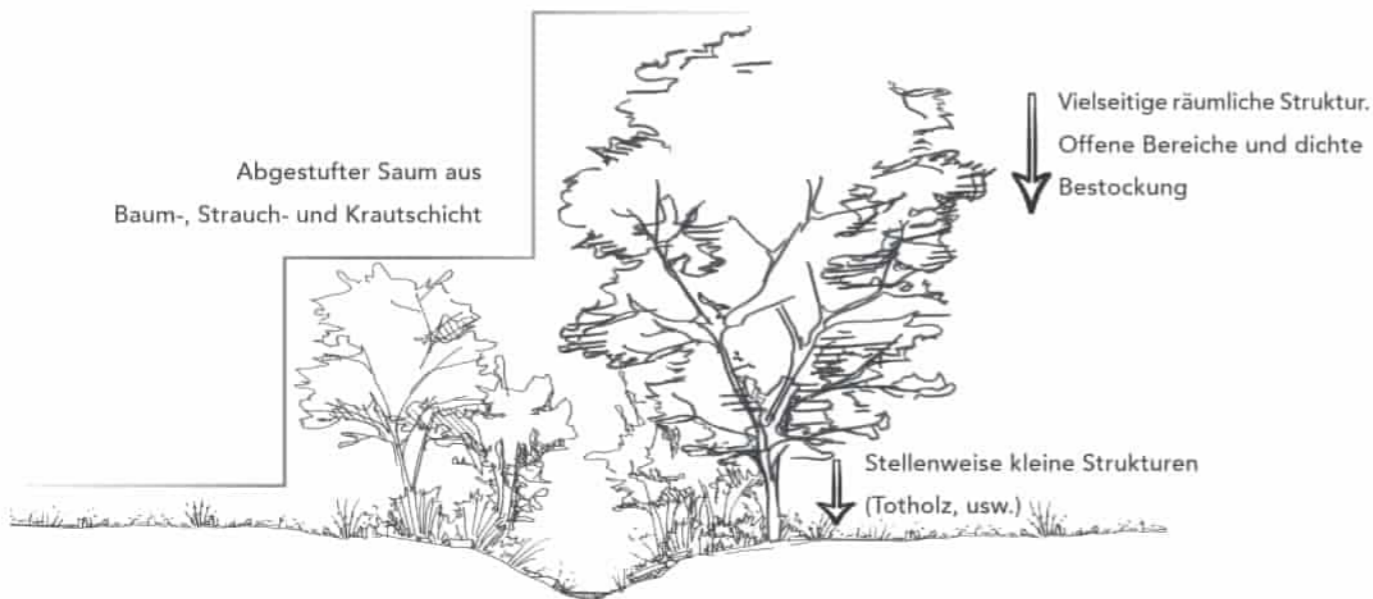


Huebergass, Bern, ORT AG, ©susannegoldschmid & Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E (Referenzbilder)

## Lebensräume Flora & Fauna / Parkspur & Stampfibach



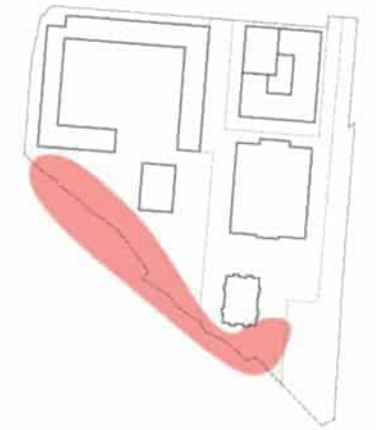
Ausschnitt Parkspur und Stampfibach ohne Masstab



Skizze ökologische Aufwertung Stampfibach

Der Gewässerlauf ist heute im Abschnitt des Bebauungsplans dicht bestockt und wird stellenweise von einem Fichtenbestand (eventuell frühere Christbaumaufzucht) begleitet. Als vernetzendes und landschaftstypisches Element, an welches heute direkt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung grenzt, ist das Aufwertungspotenzial gross. Durch die Gebietsentwicklung kann nun der Vegetationsaum des Gewässerlaufes und der Gräben stark verbreitert werden.

Es wird ein differenzierter, in der Höhe abgestufter Pflanzensaum entwickelt, welcher periodisch in Abschnitten wieder „auf Stock“ geschnitten wird. Grössere Bäume und insbesondere die Eichen sollen dabei erhalten bleiben. Der verbreiterte Gewässersaum wird durch gezielte Pflegeeingriffe und Nachpflanzungen sowie Ansaaten von Gräsern und Kräutern artenreicher und räumlich strukturierter. In der Länge des Saumes wechseln sich offenere Bereiche und eine dichte Bestockung ab, sodass eine dynamische Vielfalt an Strukturen und Übergängen entsteht. Der räumliche Aspekt eines zusammenhängenden und von Gehölzen begleiteten Bachlaufes sollte jedoch jederzeit erkennbar bleiben. Der abgestufte



Saum besteht im Einzelnen aus einer Kraut-, Strauch- und Baumschicht. Standorttypische und einheimische Pflanzenarten bilden einen vielfältigen Lebensraum mit Nährgehölzen für Vögel, Bienen und weitere Insektenarten.

**Einwohnergemeinde Baar**  
Planung / Bau  
Fachstelle Energie / Umwelt

**Natur- und Landschaftsinventar**

Objekt: Bach  
Objekt-Nr.: N 116  
Lage/Flurname: Unterfeld  
Bedeutung: lokal

**Beschreibung:** Bach vom Bahnhofs Baar, Untereggel südlich der Postabgabe bis zum Untereggel rausen. Er liegt in einer von drei Bächen vor Siedlung eingeschlossenen Landschaftszone. Der südliche und der nördliche Abschnitt sind Bach zugewachsen und das Gewässer ist teilweise nicht mehr erkennbar. Müll wurde der Bach umgewälzt, rausen und mit Stängelstücken besetzt.

**Wertung:** Neu restaurierter Abschnitt (Bergbau) sehr wertvoll. Für die Nährstoffbindung der Untereggel Wälder und Gewässersaum von Wert.

**Schutz- und Entwicklungsziel:** Qualität als Lebensraum erhalten (Baum- und Strauchschicht).

**Pflegemaßnahmen:** Freischneiden des Baches in kurz- und Lichtschnitt, Abschnittsweise auf Stock setzen der Übergänge.

Fotos (2020)

# Lebensräume Flora & Fauna / Parkspur & Stampfibach



Salweiden + Hartriegel



blühende Wiesen am Gehölzrand



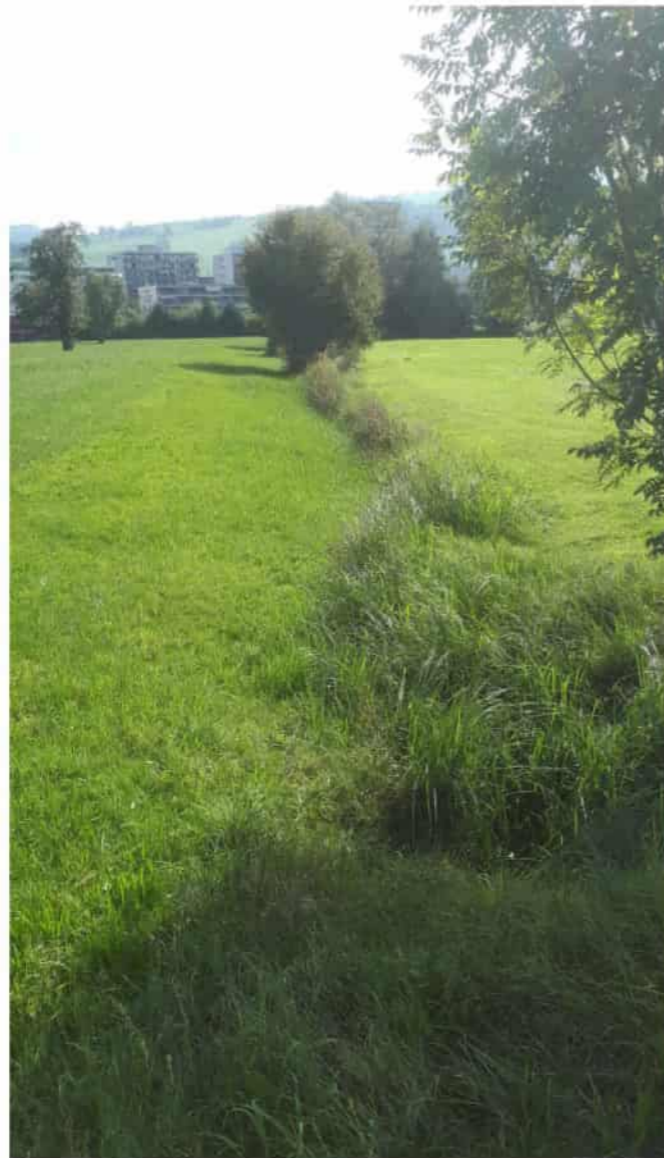
Gehölzkulisse aus Auengehölzen



ausgelichteter Gehölzsaum



attraktiver abgestufter Bachsaum



zu verbreitender Vegetationssaum (Referenzbilder)



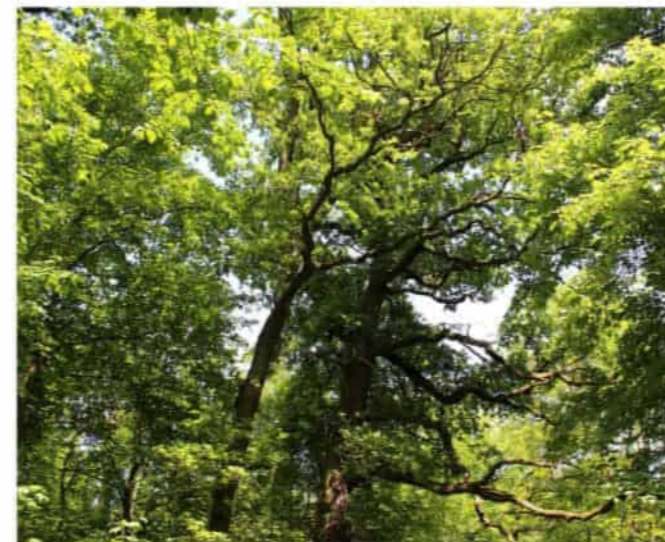
gestufte Vegetation



bestehende Silberweide (Referenzbilder)

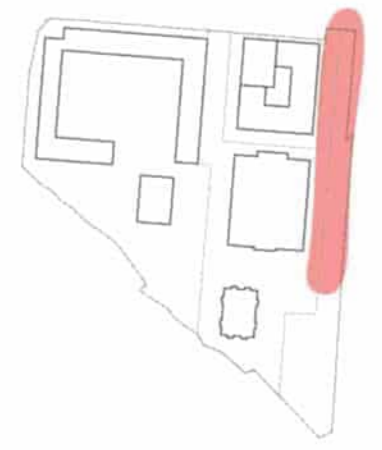
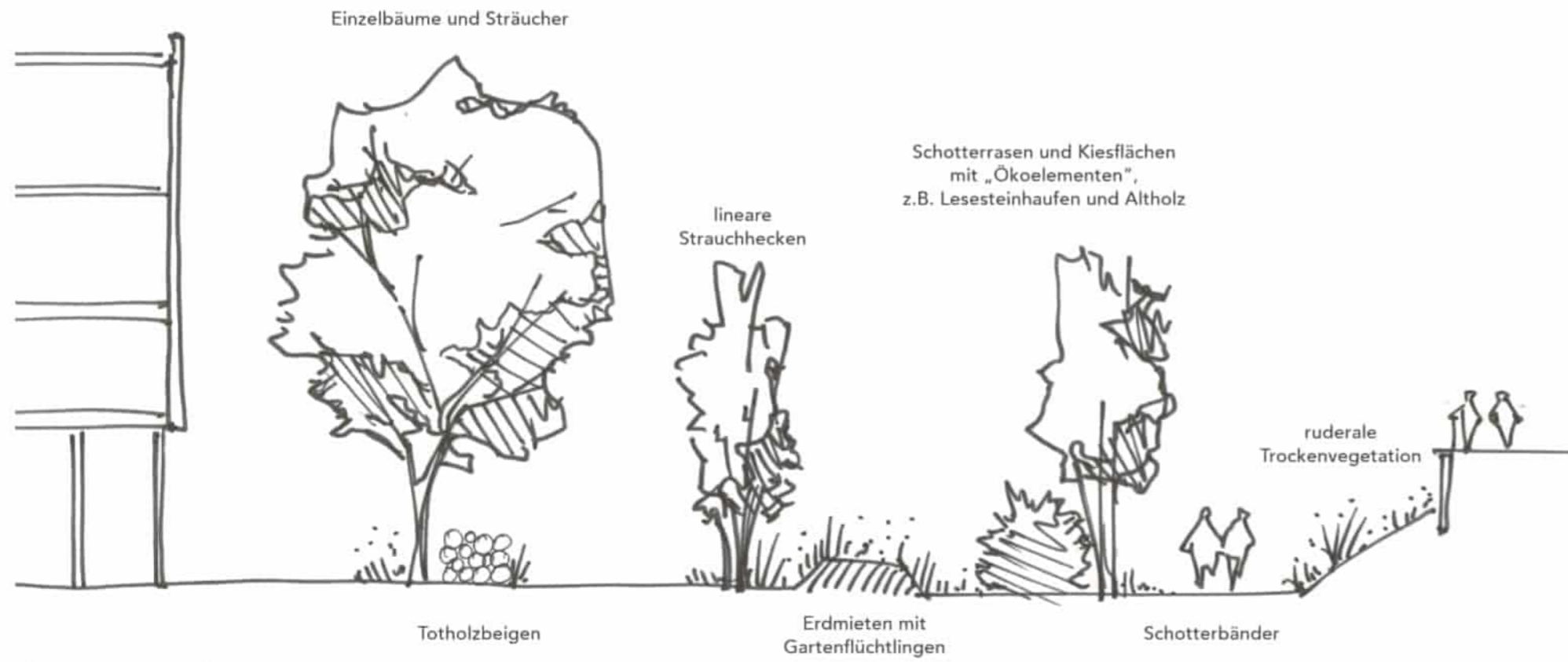


lokale Kleinstrukturen

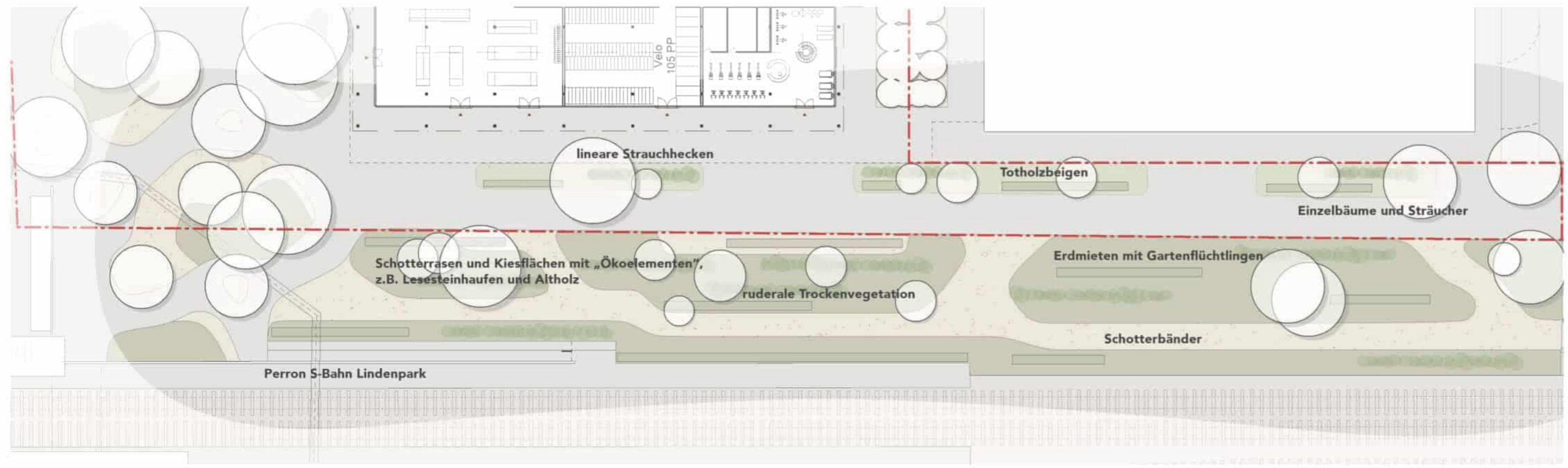


mächtige Stieleichen

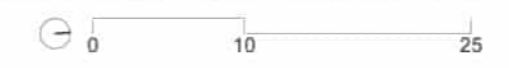
# Lebensräume Flora & Fauna / Bahnpromenade



Skizze Vegetationselemente entlang Bahnpromenade



Ausschnitt Bahnpromenade 1:500



## Lebensräume Flora &amp; Fauna / Bahnpromenade



Salweiden



längliche Strauchhecken



Nachtkerzen in Bändern



Kleinstrukturen

(Referenzbilder)



Strauchhecken aus Nährgehölz



Ruderalvegetation



Totholz, Letzibach Zürich, Schmid Landschaftsarchitekten



Schotterbänder

(Referenzbilder)

Der Bahndamm ist weitgehend mit Wiesen begrünt, nördlich in Richtung der Bahnhaltestelle Neufeld wurde erst jüngst eine artenreiche Wildstaudenpflanzung angelegt. Im Übergang zum Schotterkörper der Bahngleise ist der Standort tendenziell trockener und mager. Lokal finden sich daher wertvolle Kräuter und Gräser. Weiter scheint der eher kahle und sonnenexponierte Lebensraum für Amphibien wie Eidechsen ideal zu sein. In den länglichen, den Fussgängerbereich und die Fahrradrouten begleitenden Grünflächen werden kompaktwachsende, artenreiche Strauchhecken aus einheimischen Pflanzen wie beispielsweise Felsenbirnen, Wildrosen oder strauchartige Weiden angelegt. Auf dem kiesig-schotterigen Untergrund bilden trockenheitsverträgliche Kräuter und Gräser einen Kiesrasen. Lineare Kleinstrukturen für Lebewesen (z.B. Totholz, Schotterkörper für vorhandene Eidechsenpopulation) ergänzen und erweitern die vorhandenen Lebensräume am Bahndamm. Schnellwüchsige kleinere und mittlere Bäume aus dem Spektrum der Weichholzaunen und typische Pionierbaumarten gliedern den länglichen Stadtraum. Um im temporär gestalteten Bereich der SBB stellenweise ebene Kies- und Schotterflächen anlegen zu können, wird die vorhandene Kulturerde zu länglichen Erddepots mit einer Höhe von etwa 70cm aufgeschichtet. Diese nährstoffreichen Flächen werden mit blühenden und mähbaren Gartenpflanzen (zum Beispiel Borretsch) oder Blütenpflanzen aus dem Spektrum der Hochstaudenflur (z.B. Blutweiderich) bepflanzt und sind geeignete Bienennährpflanzen.



## Lebensräume Flora & Fauna / Stampfiplatz

Auf dem Stampfiplatz verflechten sich die Elemente der Parkspur und der Bahnpromenade. Trotz der hohen Anforderung an die Erschliessung und Verbindung werden über weite Bereiche durchlässige, teilweise begehbare Substrate verwendet. Entsprechend entsteht in der Krautschicht ein vielseitiges Vegetationsbild, welches teilweise durch einen wechselfeuchten Standort in den Retentionsbereichen oder trockeneren Bereich des begehbaren Kiesrasens geprägt ist. In den Aussparungen der Tiefgarage und den nicht unterbauten Bereichen werden Eichen gepflanzt, welche auf lange Sicht einen grossen ökologischen Wert darstellen. Auf den unterkellerten Bereichen und im Übergang zur Interessenslinie der SBB werden schnellwüchsige Arten gepflanzt. Diese Gehölze wie beispielsweise Salweiden, Weisserlen und Zitterpappeln entwickeln sich im Zusammenspiel mit der darunterliegenden Krautschicht schon bald zu einem wertvollen Lebensraum.



Ausschnitt Stampfiplatz ohne Masstab



platzprägende Eichen © Hannes Henz



schnellwüchsige Zitterpappeln & Weiden © Robert Adam



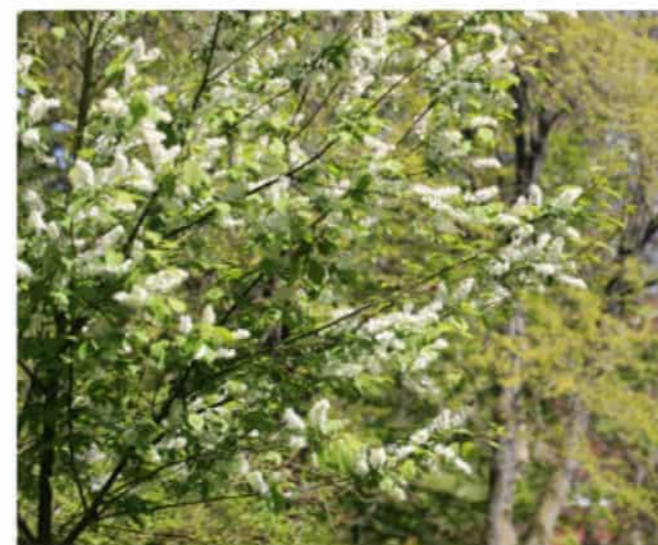
Hochstauden in Sickerbereichen



Hochstauden in Sickerbereichen



gealterte Eichengruppe

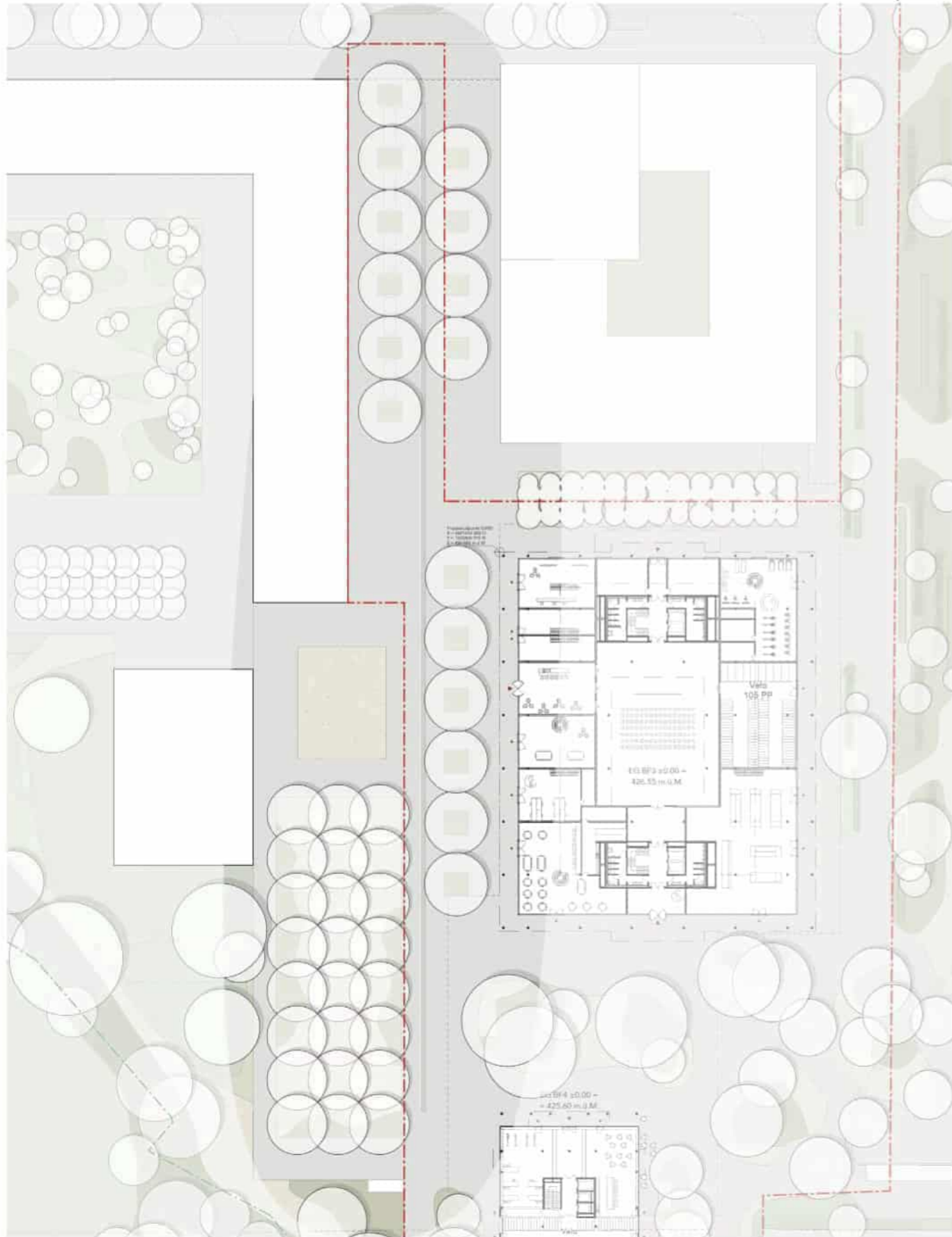


Traubenkirschen



Wildstauden auf trockenem Standort (Referenzbilder)

## Lebensräume Flora & Fauna / Quartierboulevard & Quartierplatz



Ausschnitt Quartierboulevard ohne Masstab



Wie im vorherigen Abschnitt bereits beschrieben, ist die detaillierte Ausgestaltung des Quartierboulevards Bestandteil eines separaten qualitätssichernden Verfahrens. In jedem Fall sind bei der weiteren Ausgestaltung ökologische Faktoren zu berücksichtigen: Z.B. Artenwahl der Bäume, Versiegelungsgrad respektive Umgang mit dem anfallenden Regenwasser oder die Biodiversität der Baumscheiben.



Wilde Staudenbepflanzung „Bericht zum phasengerechten Vorprojekt“, S2L Landschaftsarchitekten



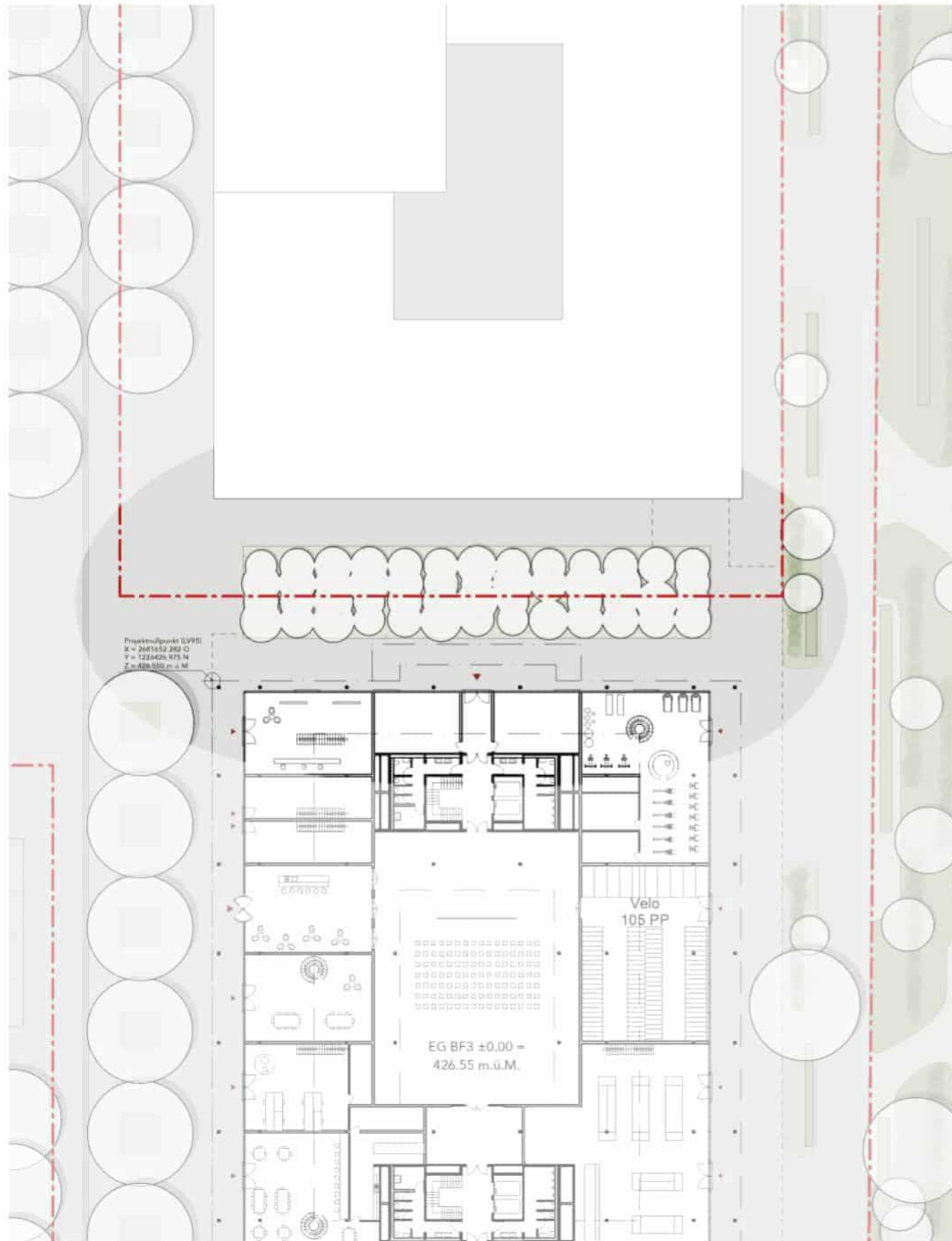
Rebona-Ulme



Zerreiche

(Referenzbilder)

## Lebensräume Flora & Fauna / Baumhof



Ausschnitt Baumhof ohne Masstab



Das kompakte Baumvolumen setzt sich aus unterschiedlichen einheimischen Laubbaumarten zusammen. Die dicht zueinanderstehenden Bäume bilden im Kronenbereich ein heckenartiges Dach. Bei der Artenwahl stehen blühende und fruchtende Bäume wie beispielsweise die Vogelbeere, Vogelkirsche, der Speierling oder die Kornelkirsche als Vogelnährgehölz im Vordergrund.

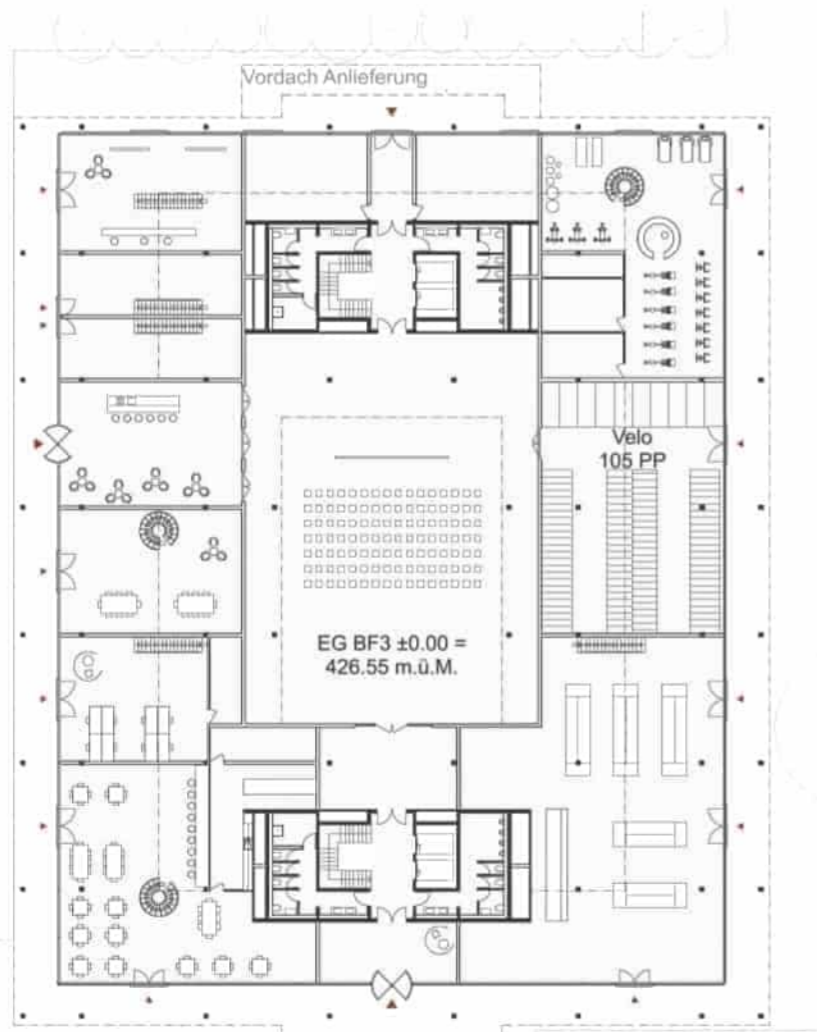


oben/unten: Dichtes Baumdach aus Vogelnährgehölze

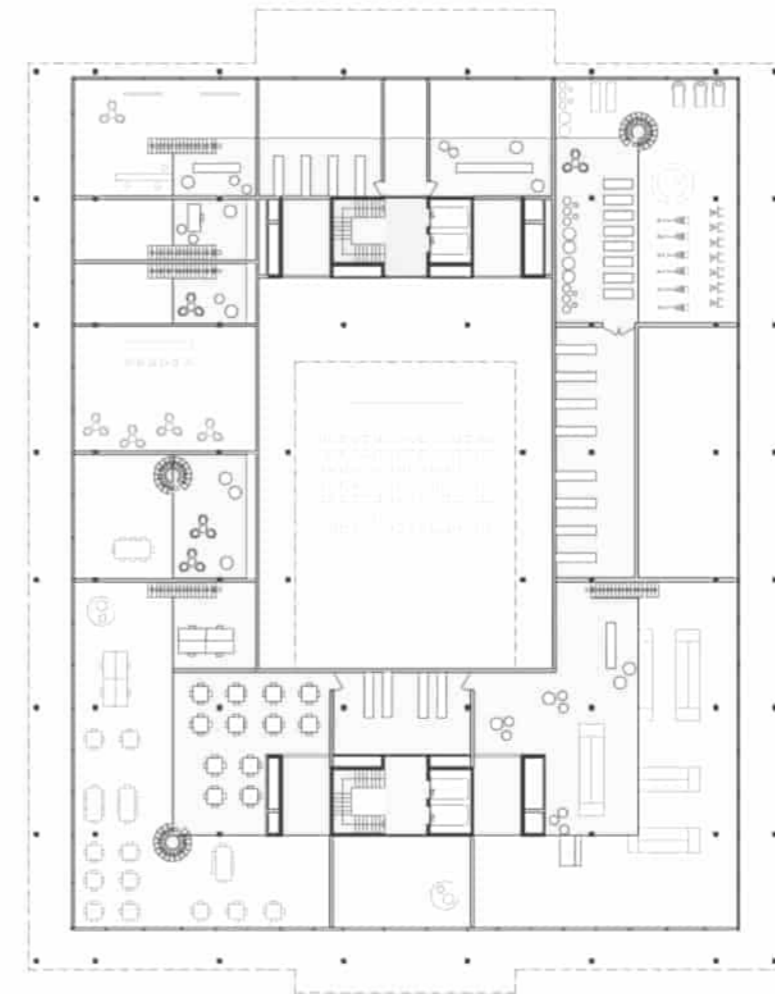
(Referenzbilder)

C

Architektur



Erdgeschoss 1:500

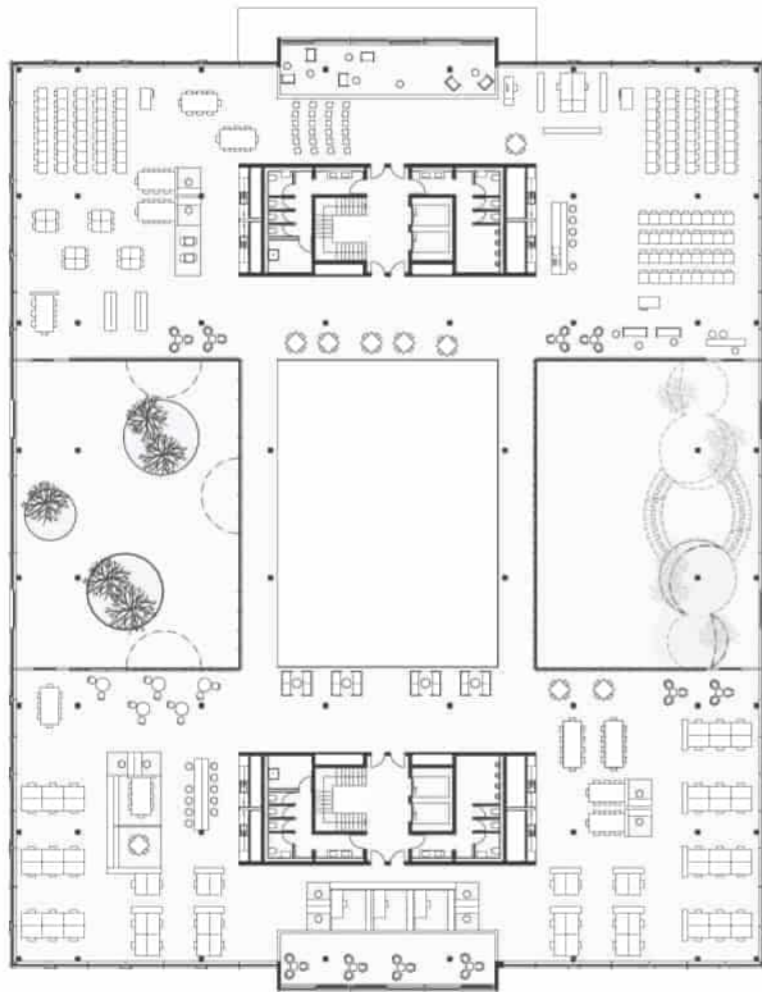


Galeriegesschoss Gewerbehäus 1:500



1. Obergeschoss Wohnhochhaus 1:500





1. Obergeschoss Gewerbehaus 1:500



Regelgeschoss (2.-5. OG) Gewerbehaus 1:500

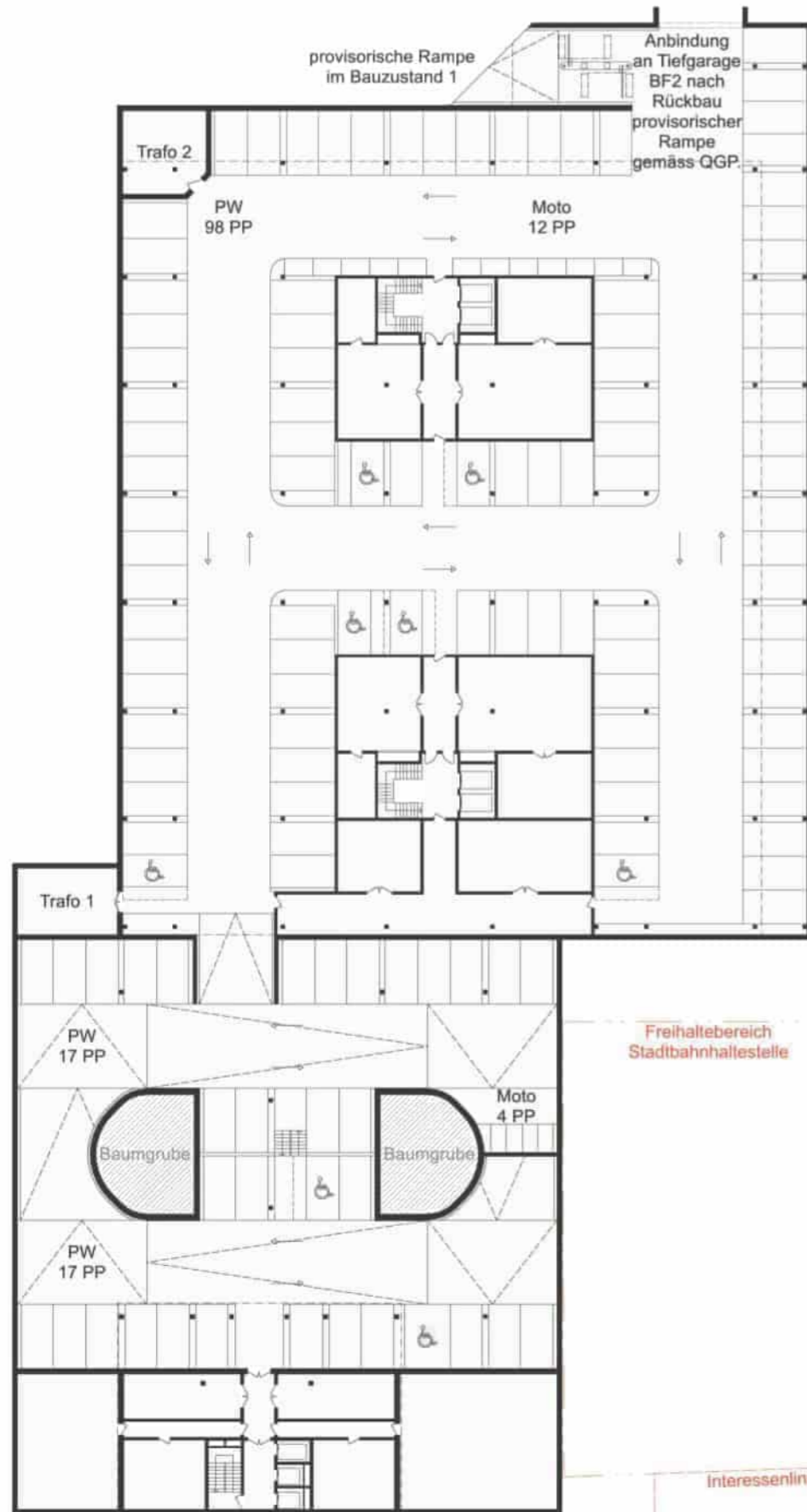


1. Regelgeschoss (2./3./18./19. OG) Wohnhochhaus 1:500

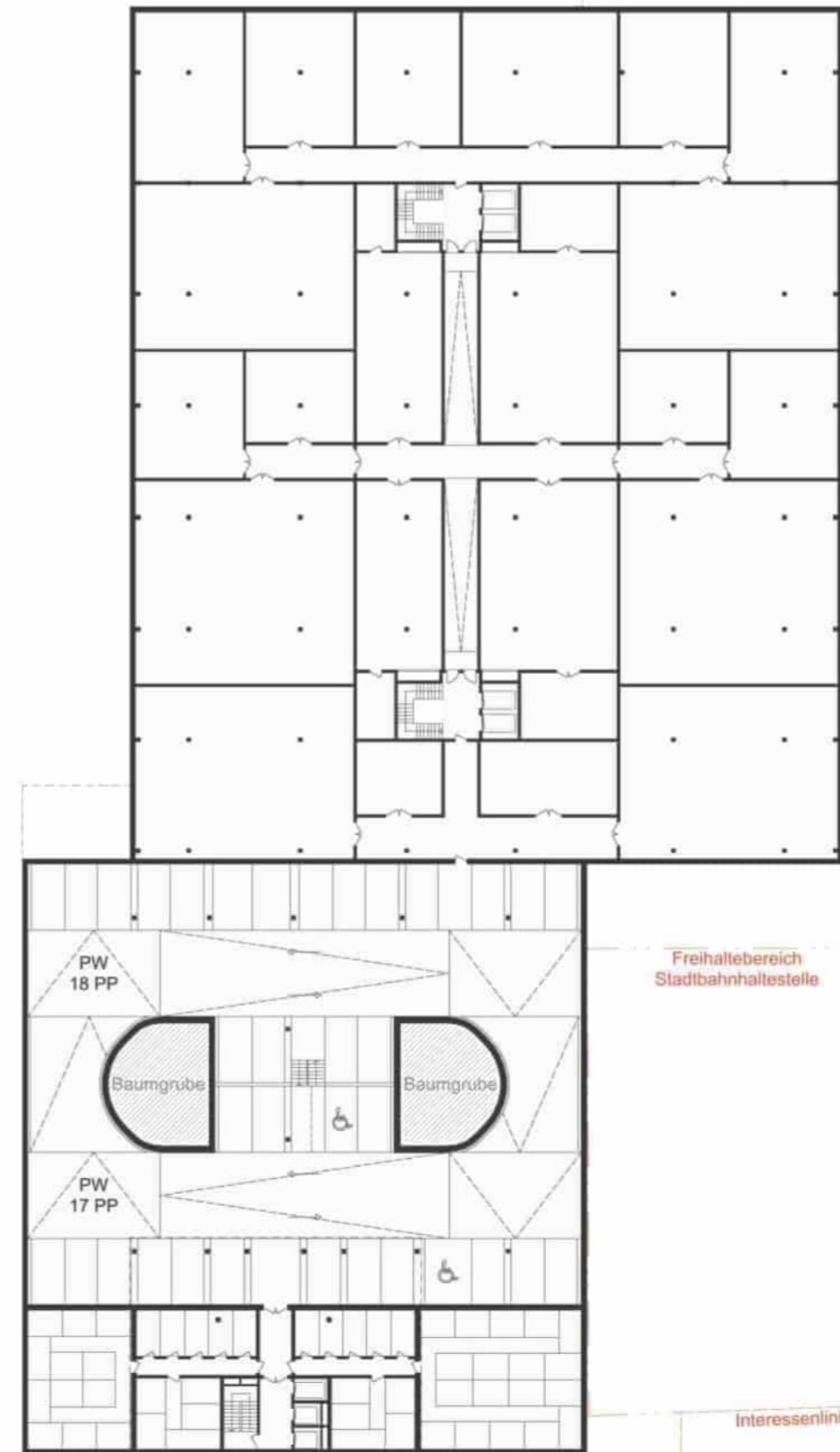


2. Regelgeschoss (4.-17. OG) Wohnhochhaus 1:500

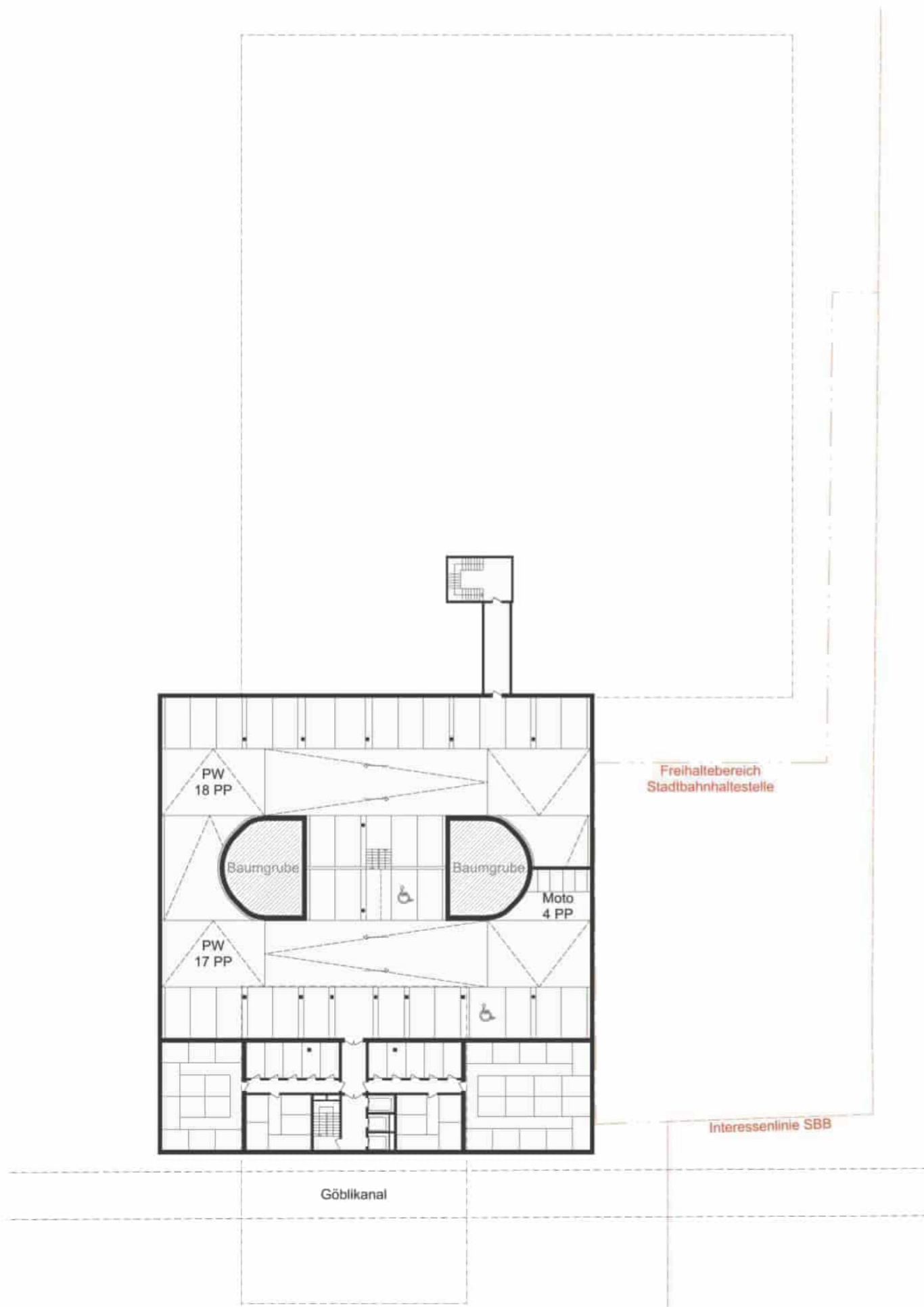




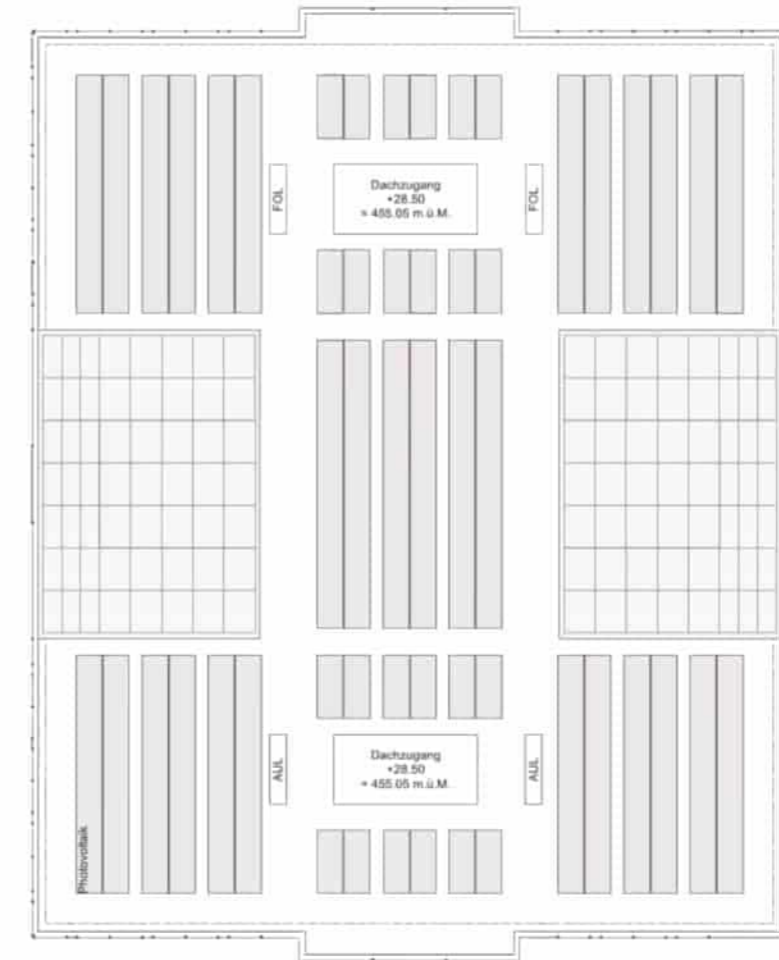
1. Untergeschoss 1:500



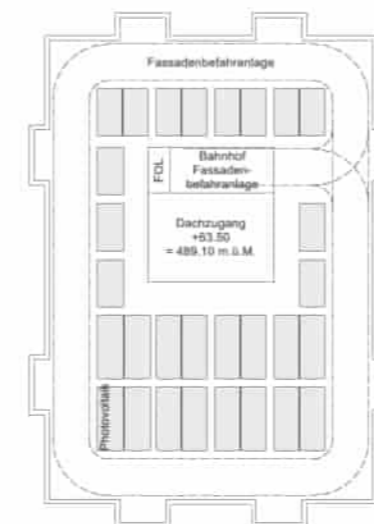
2. Untergeschoss 1:500



3. Untergeschoss 1:500



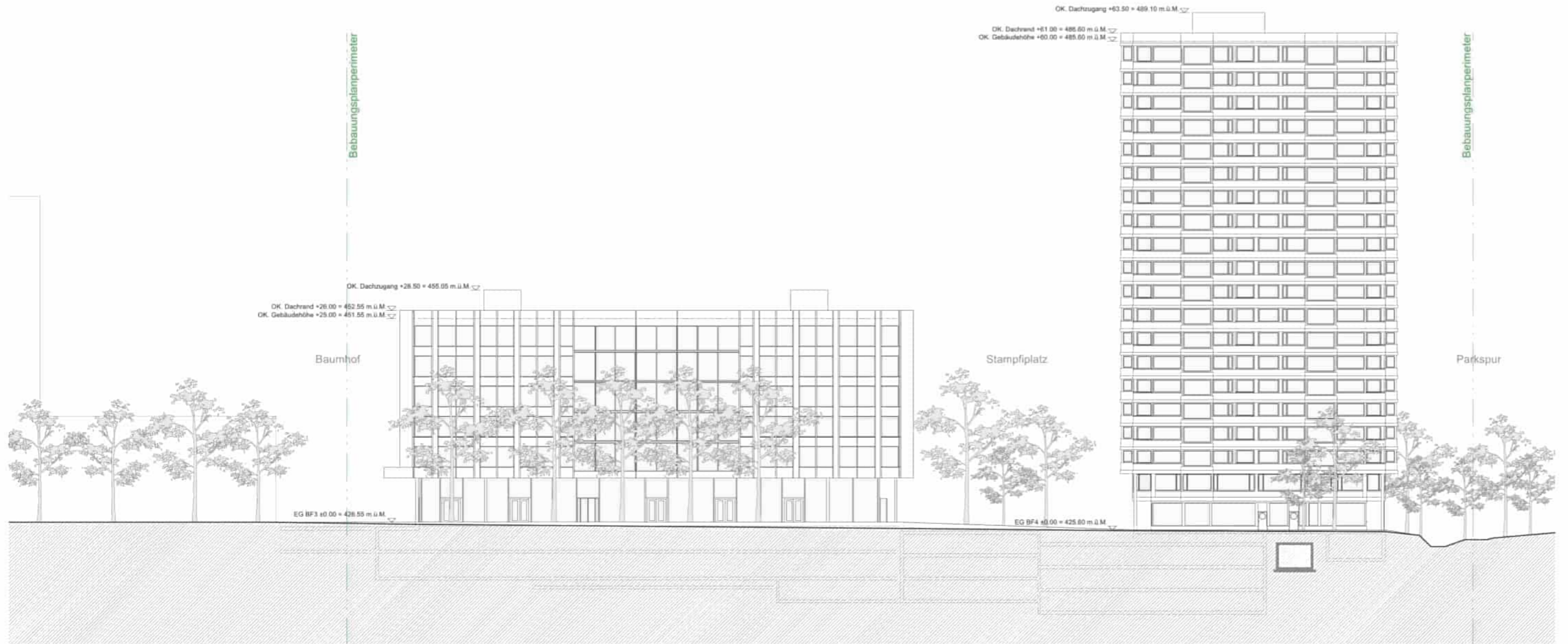
Die Dachaufbauten sind sowohl für das Gewerbehaus als auch das Wohnhochhaus im weiteren Planungsverfahren abschliessend zu definieren.



Dachaufsicht 1:500

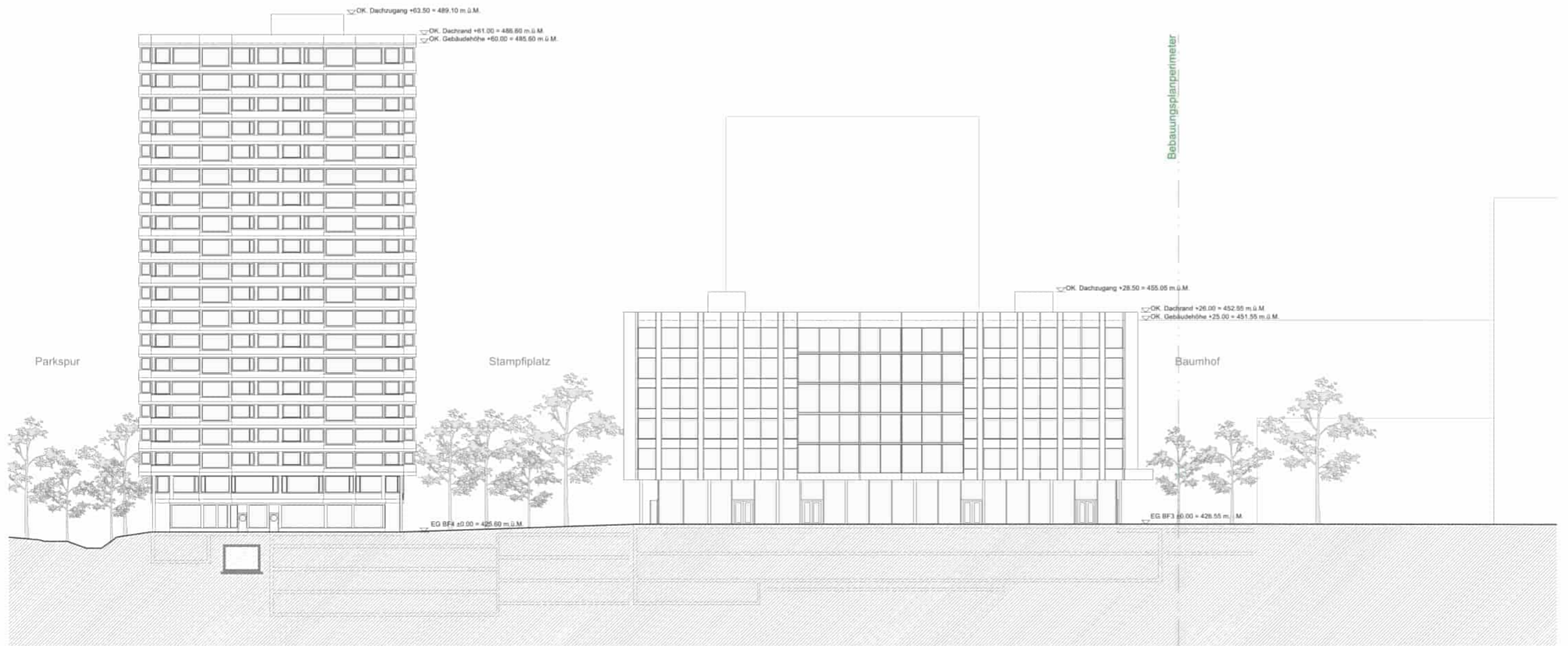






Ansicht West 1:500

0 10 25



OK Dachzugang +62.50 = 489.10 m ü.M.  
OK Dachrand +61.00 = 488.60 m ü.M.  
OK Gebäudehöhe +60.00 = 488.60 m ü.M.

OK Dachzugang +28.50 = 455.05 m ü.M.  
OK Dachrand +26.00 = 452.55 m ü.M.  
OK Gebäudehöhe +25.00 = 451.55 m ü.M.

Bebauungsplanperimeter

Parkspur

Stampfplatz

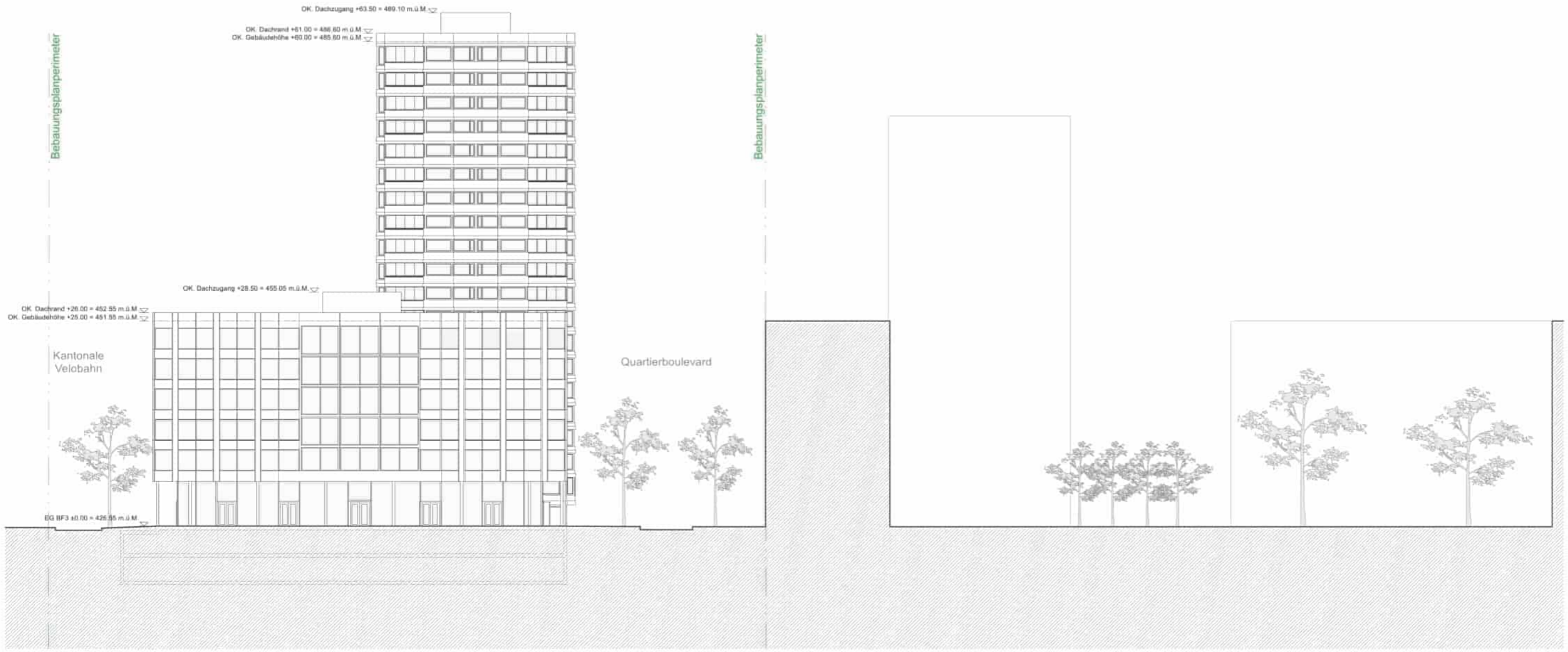
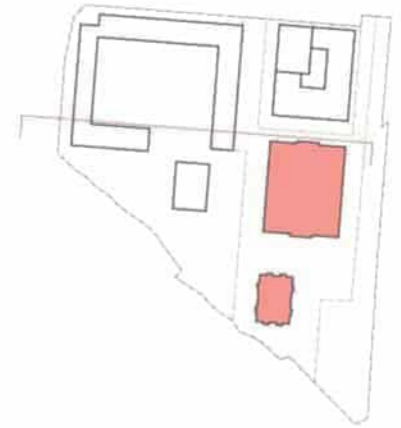
Baumhof

EG BF4 ±0.00 = 426.60 m ü.M.

EG BF3 ±0.00 = 426.55 m ü.M.

Ansicht Ost 1:500

0 10 25

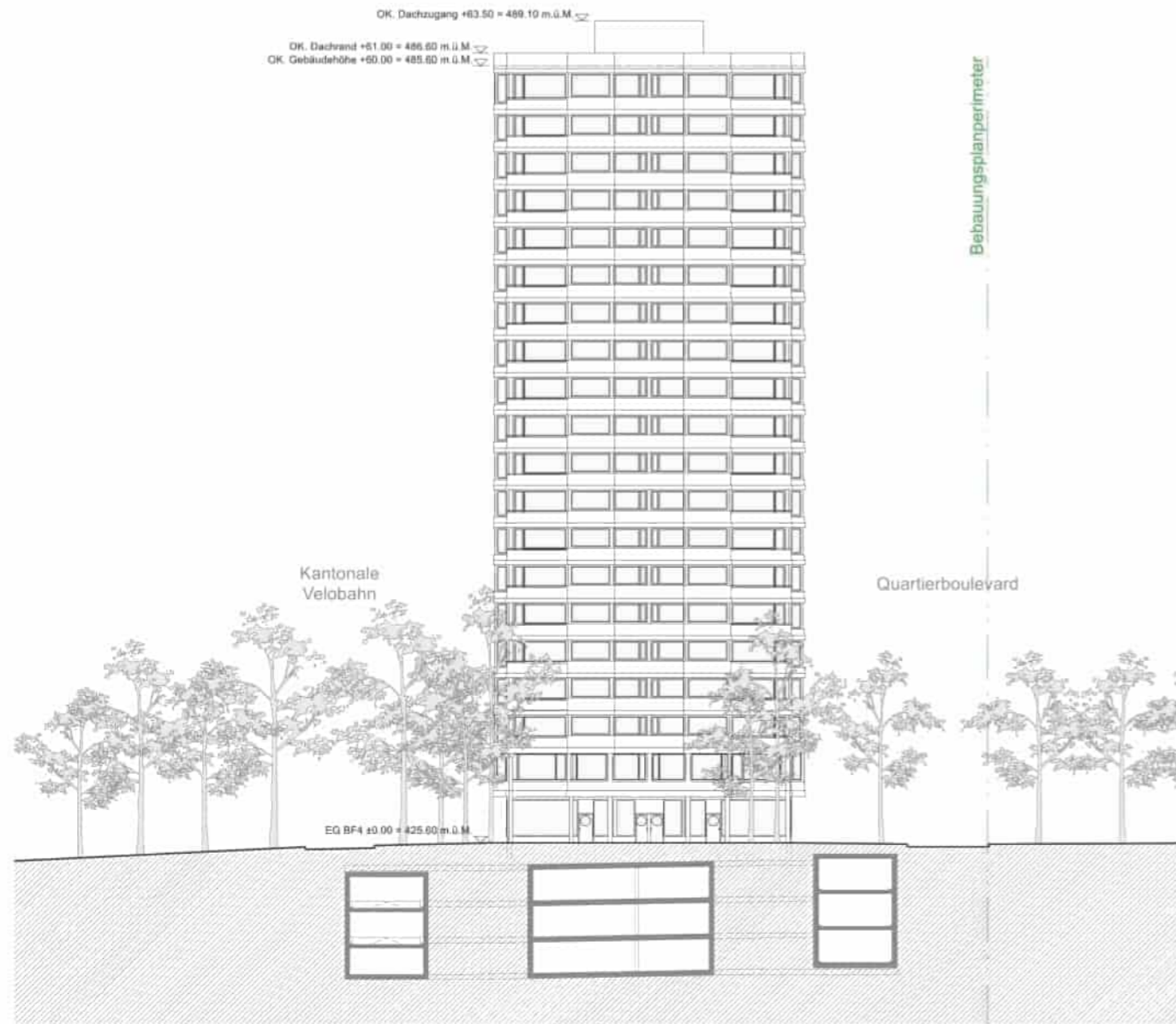


Ansicht Nord 1:500

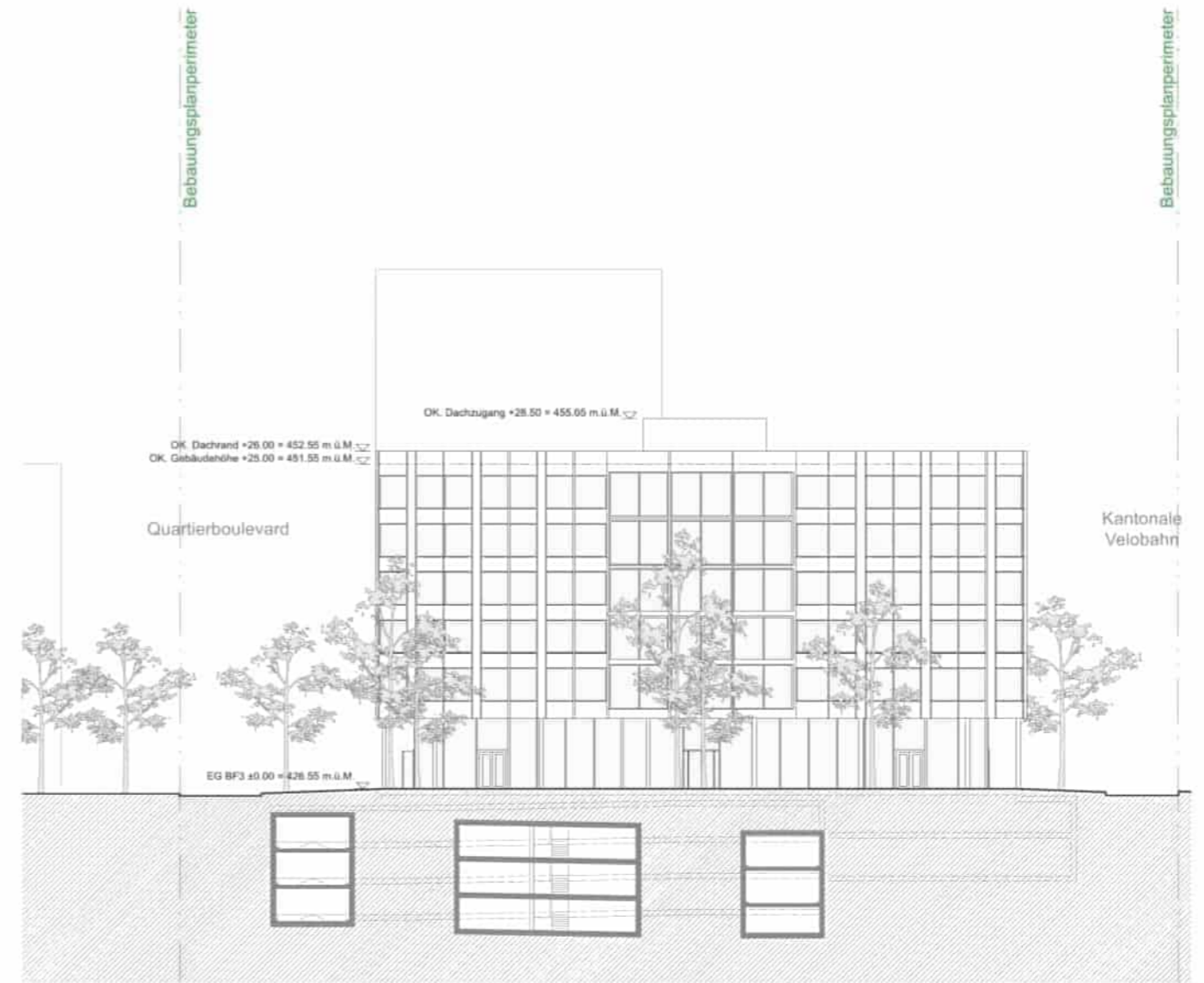
0 10 25



Ansicht Süd 1:500



Ansicht Nord Wohnhochhaus 1:500



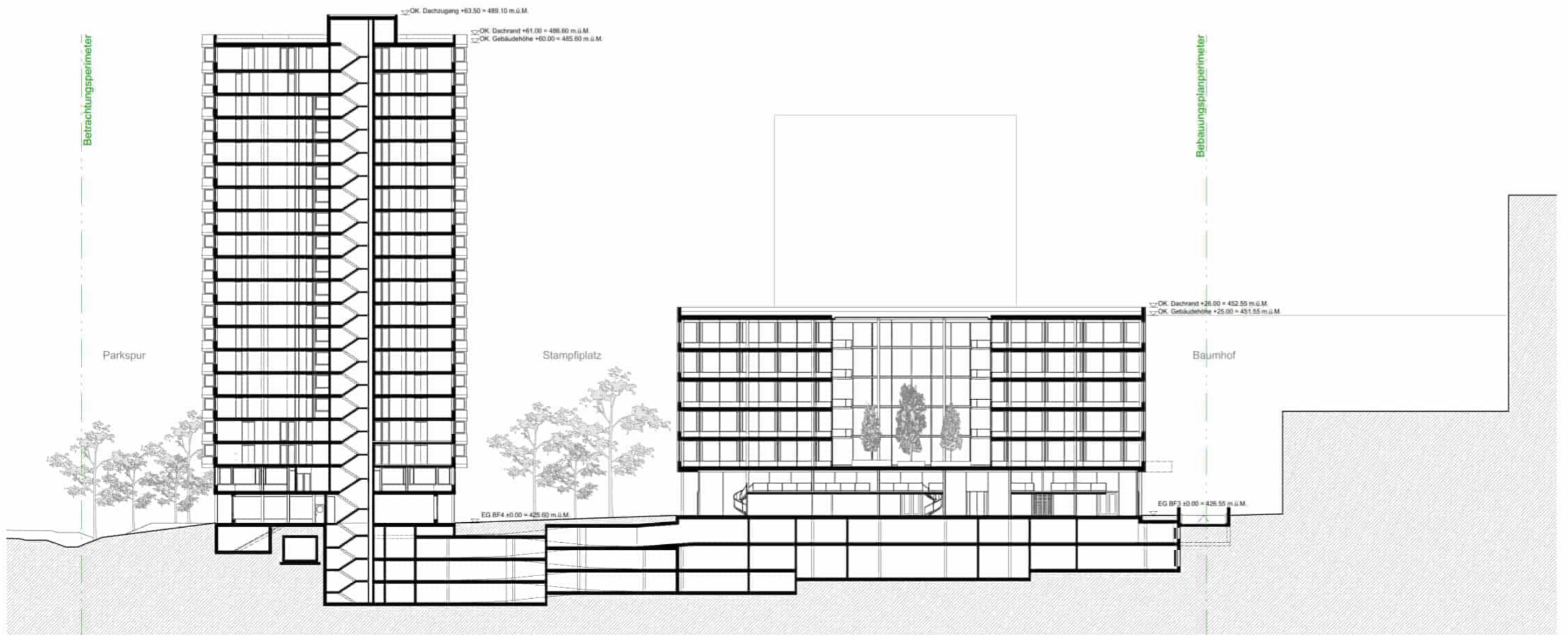
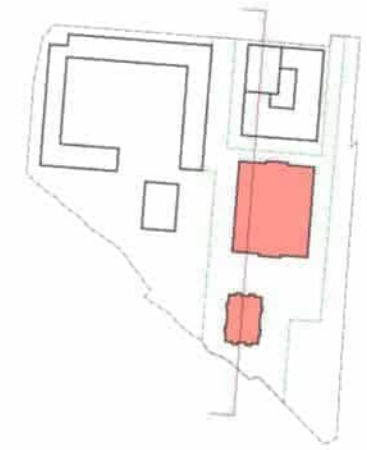
Ansicht Süd Gewerbehaus 1:500

0 10 25



Querschnitt Gewerbehaus 1:500

0 10 25



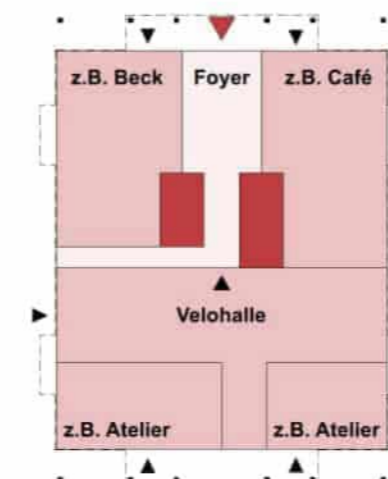
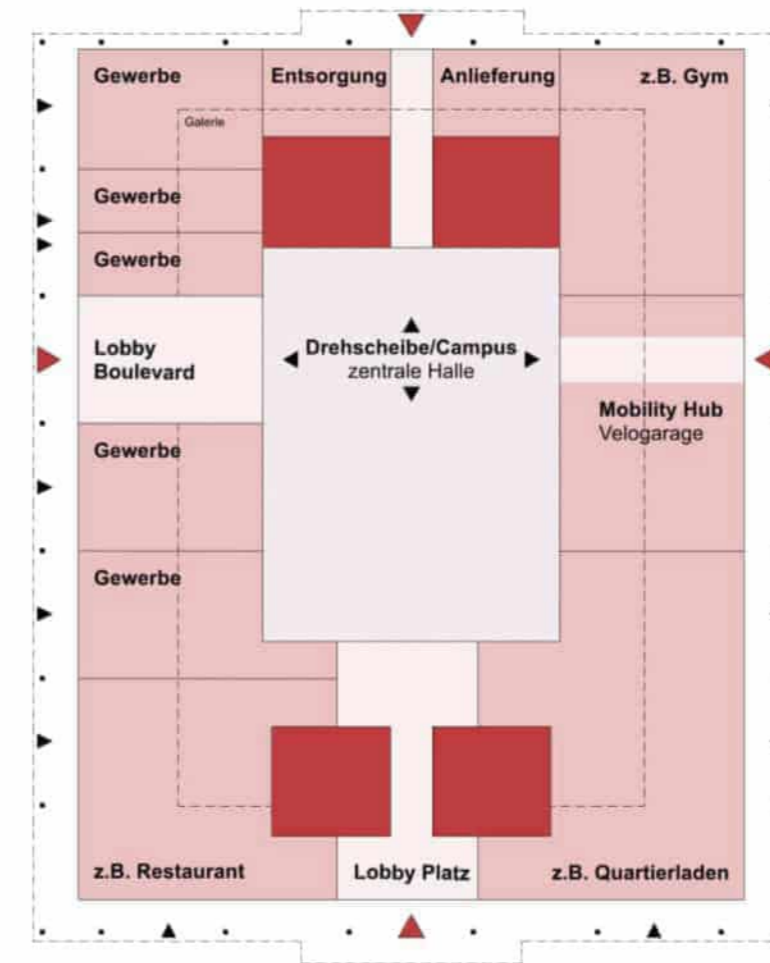
Längsschnitt Gewerbe- & Wohnhochhaus 1:500

# Belebtes Erdgeschoss

Die Arealvision der „Vernetzten Gesellschaft“ ist die zentrale Idee des zukünftigen Quartiers Unterfeld. Neben einem attraktiven Freiraum sind die Erdgeschosse der verschiedenen Bauten das zentrale Element dieser Arealvision. Die Adressierung der Häuser, die Positionierung unterschiedlicher Nutzungen in attraktiven Räumen, die Lage von Haupt- und Nebeneingängen sowie Anlieferungs- und Entsorgungswegen etc. bilden die Kulisse, vor der das Leben der vernetzten Gesellschaft stattfinden kann. Sowohl im Erdgeschoss des Büro-/Gewerbehauses, als auch des Wohnhochhauses soll primär gearbeitet werden. An den im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Stellen werden publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Das Wohnhochhaus hat seine repräsentative Adresse zum Platz hin. Eine angemessene Lobby empfängt Bewohner- und Besucher:innen. An Ecklagen zum Platz ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen (z.B. Café, Laden etc.). Im mittleren Teil des Erdgeschosses befindet sich der durchgehende Veloraum, welcher gleichzeitig als alternative Eingangshalle interpretiert wird. Auf der ruhigen Rückseite des Hauses zur Parkspur hin sind Ateliernutzungen mit direktem Zugang vorgesehen.

Dem Büro-/Gewerbehaus liegt die Idee eines Campus zugrunde. Das Herz des Campus bildet die zentrale Halle im Inneren des Hauses. Dieser ist Ankunfts- und Durchgangsort, lässt sich für grössere oder kleinere Events nutzen, kann von den umliegenden Nutzern auf verschiedenste Weise in Beschlag genommen werden und ist das räumliche Scharnier zu den halböffentlichen Atrien der Bürogeschosse darüber. Die vielseitige Nutzung verleiht diesem zentralen Raum den Charakter einer Allmende. Neben den Eingängen im Norden und Süden des Hauses, der zum Boulevard hin orientierten Lobby sowie einer ebenfalls als Zugang dienenden Veloeinstellhalle befinden sich im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise ein Restaurant, ein Quartierladen, eine Galerie oder ein Fitnessstudio. Die genaue Mischung an Nutzungen ist naturgemäss in dieser Planungsphase noch offen.



Schema mögliche Erdgeschoss-Nutzungen & Drehscheibe/Campus



# Nachhaltiges Bauen

## Kurze Wege

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst neben ökologischen und ökonomischen auch sozialräumliche Fragen. Die ökologische Nachhaltigkeit ist durch Normen, Gesetze und Zertifikate definiert. Entscheidender ist für uns als Planende der Begriff der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit. Die Pandemie hat die Probleme des endlosen Pendelns aufgezeigt und die Verlagerung von Büroarbeitsplätzen ins Homeoffice forciert. Wie sieht ein Gewerbehaus aus, welches langfristig mit dem Homeoffice konkurrieren muss, zeitgemässe Mobilitätsangebote und Technologien einbindet und dabei einen kleinen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck vorweisen kann?

Schauen wir uns die typischen Gewerbebezonen der Schweiz an: Meist anonyme Orte mit trostlosen Fassaden. Die Gestaltung der Aussenräume folgt der Logik von Parkieren, Anliefern und Entsorgen. Die Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer kommt in dieser Herangehensweise zu kurz. Die raumplanerische Trennung von Arbeiten und Wohnen verursacht MIV-Pendlerströme mit gewaltigen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Quartier Unterfeld Süd hat die besten Voraussetzungen, diesen Trend zu brechen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und regionale wie überregionale Velowege gewährleisten die Erschliessung abseits des MIV. Der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Publikumsnutzungen verspricht kurze Wege und erfüllt damit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Quartier.

## Aussenliegende Atrien

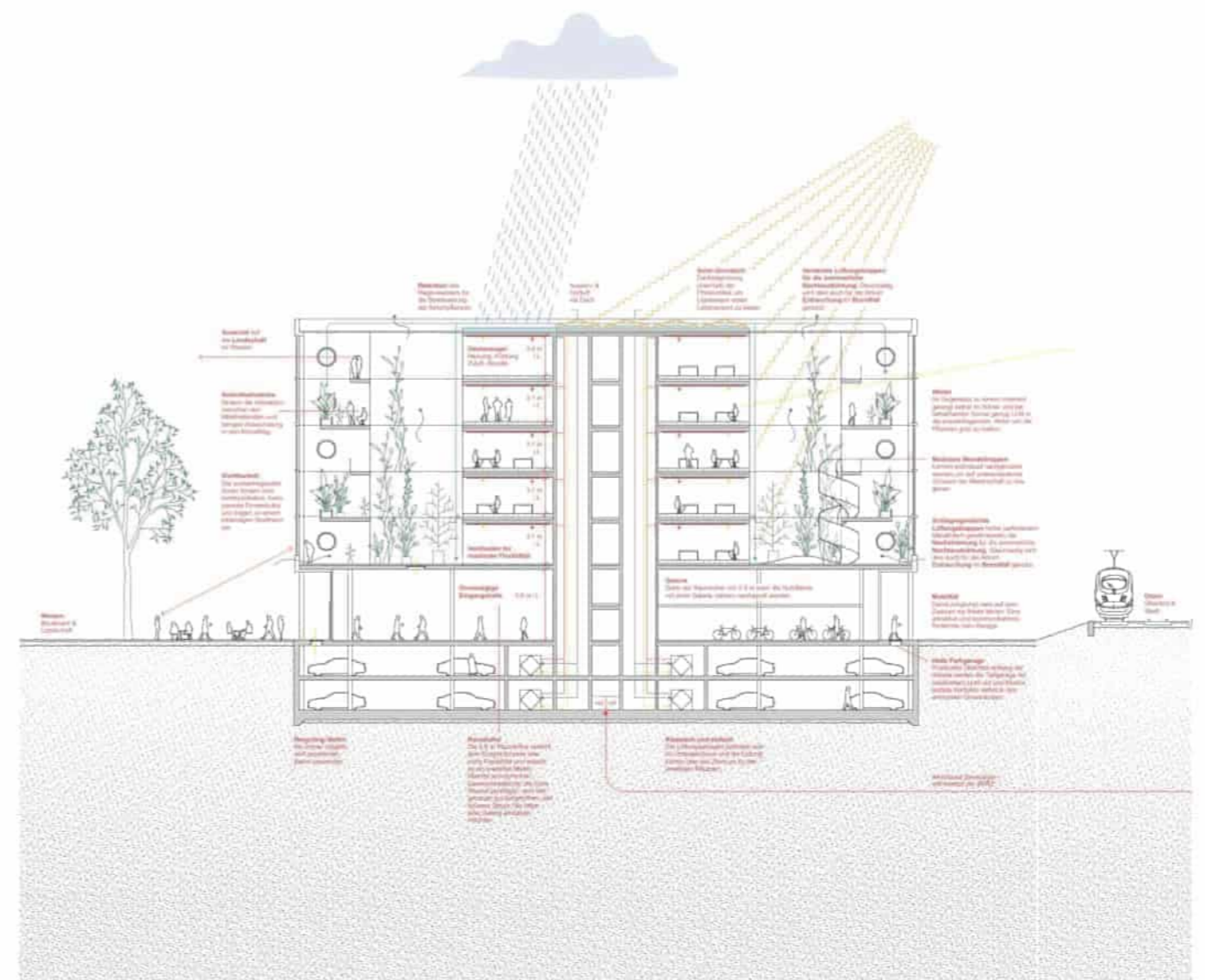
Der Gewerbebau setzt das Thema gesellschaftliche Nachhaltigkeit über eine neuartige Typologie um. Statt eines innenliegenden Atriums schlagen wir zwei nach aussen gerichtete und begrünte Atrien vor. Diese Atrien funktionieren als Zwischenklima, welche in allen 4 Jahreszeiten genutzt werden können. Die äussere Verglasung wird als einfache Isolierverglasung ausgebildet, sodass im Winter die Temperaturen nicht unter 14 Grad fallen und der äussere Sonnenschutz gewährt, dass auch im Sommer ein angenehmes Innen-Klima herrscht. Im Dachbereich und an den untersten Brüstungselementen der Atrien sind schlagregendichte Lüftungskappen vorgesehen, die eine effiziente Nachtauskühlung gewährleisten.

## Es lebe das Velo!

Beim ökologischen Fussabdruck knüpfen wir an bewährte Nachhaltigkeitskonzepte an und optimieren diese objektspezifisch: Statt unterirdischen Velogaragen schlagen wir eingangsnah Velohallen vor. Die Lage der beiden Gebäude direkt am Veloweg verlangt geradezu danach. Im Gewerbebau ist die Velohalle direkt an die Halle angeschlossen, im Hochhaus direkt an das Foyer. Ebenerdige Einstellhallen sind attraktiver, sicherer zu benutzen, tragen zur Belebung des Stadtraums bei und rücken das Velo als alltagstaugliches und emissionsfreies Verkehrsmittel ins Bewusstsein. Das Grün-Solardach hat sich in der Praxis bereits gut bewährt. Mit der vorgeschlagenen Lösung, das Dachwasser zusätzlich zur Bewässerung der Atrien zu nutzen, wird das Grün-Solardach noch schlüssiger.

## Solardach und PV-Fassade

Sowohl der Gewerbebau als auch das Wohnhochhaus verfügen über eine PV-Anlage auf dem Dach. In der weiteren Projektierung soll geprüft werden, ob auch die Fassade als Träger für weitere PV-Elemente aktiviert werden kann. Im Falle des Gewerbehauses soll geprüft werden, ob diese Elemente horizontal im Geiste einer klassischen «Brise soleil» der eigentlichen Fassade vorgelagert werden können. Dieses sekundäre Bauteil würde die Mantellinie der Fassade um maximal 1.5m überschreiten.



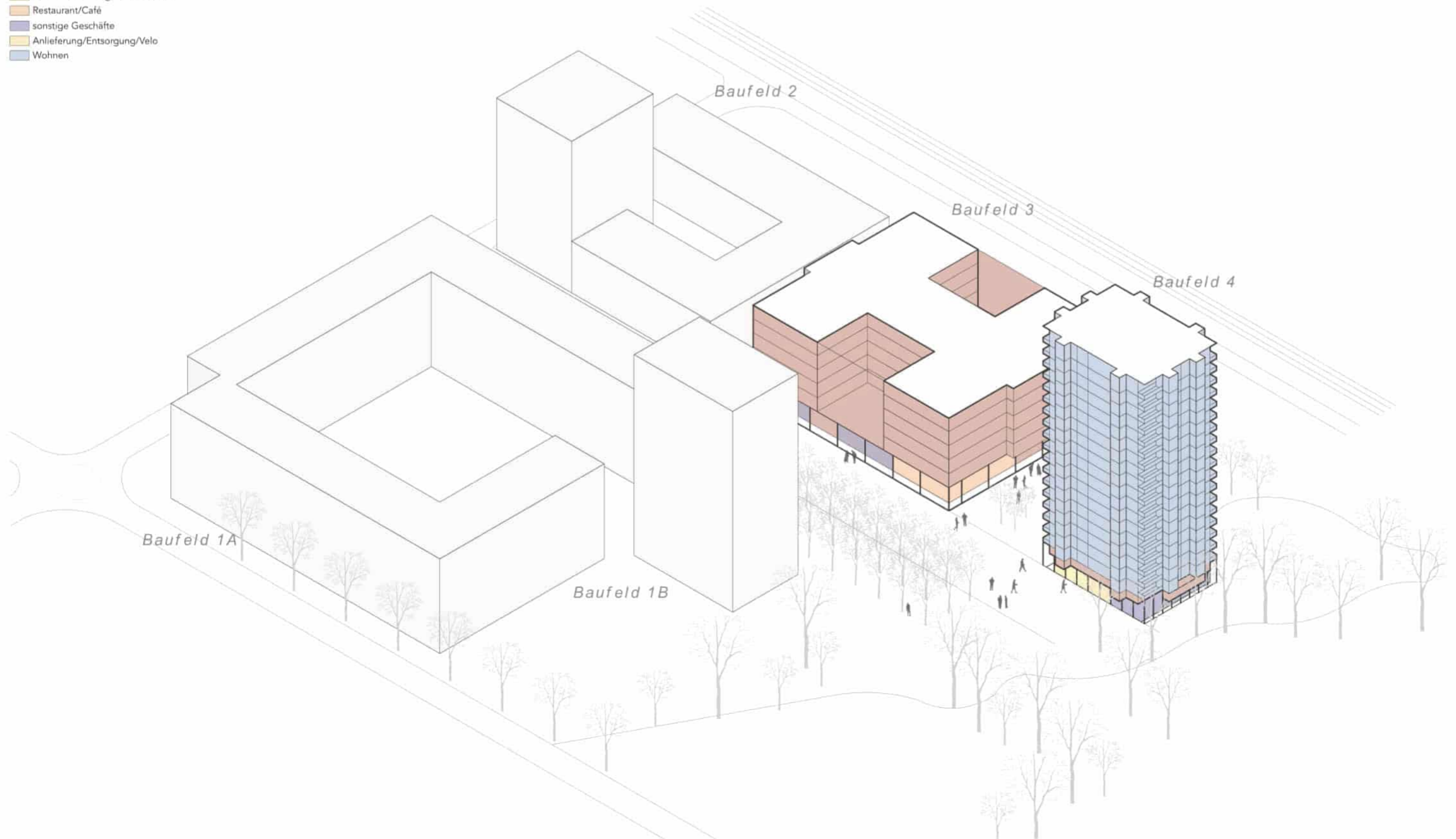
Konzeptschnitt Gebäudetechnik Gewerbehaus (Stand Wettbewerb)

**D**

Das Projekt im Detail

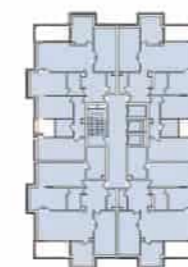
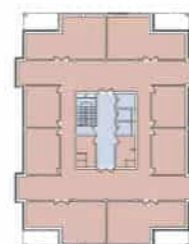
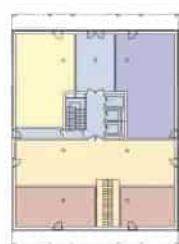
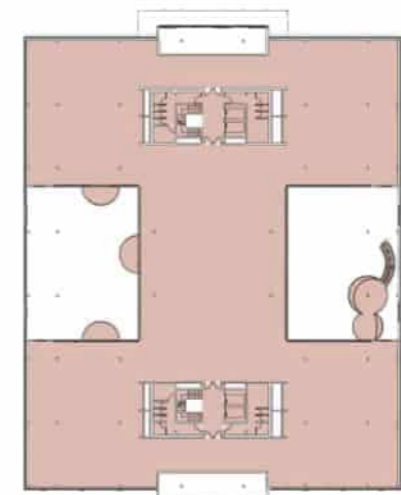
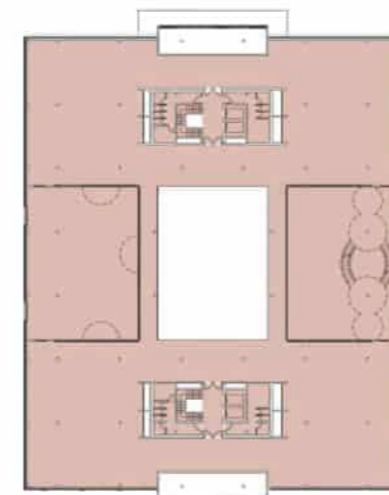
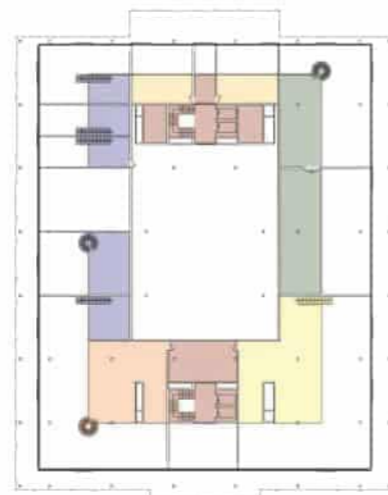
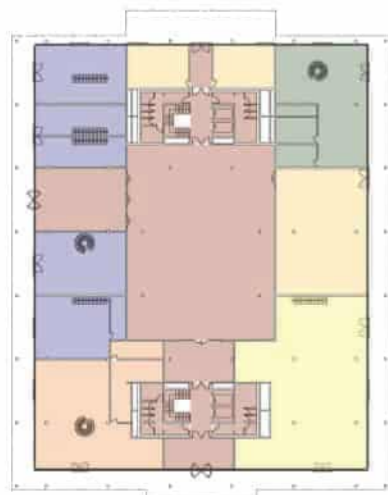
## Schema

- Dienstleistung mit wenig Kundenverkehr
- Dienstleistung kundenintensiv
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurant/Café
- sonstige Geschäfte
- Anlieferung/Entsorgung/Velo
- Wohnen



# Schema

- Dienstleistung mit wenig Kundenverkehr
- Dienstleistung kundenintensiv
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurant/Café
- sonstige Geschäfte
- Anlieferung/Entsorgung/Velo
- Wohnen



Erdgeschoss (BF3/BF4)

Galeriegeschoss (BF3)/1. Obergeschoss (BF4)

1. Obergeschoss (BF3)/Regelgeschoss (BF4)

Regelgeschoss (BF3)

# Anrechenbare Geschossfläche aGF

- anrechenbare Geschossfläche aGF Arbeiten
- anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnen
- Aussennutzfläche ANF (z.B. Atrien, Balkone, Loggien = nicht anrechenbare Geschossfläche)

**BF3**

**aGF Arbeiten** =  $2'254\text{m}^2 + 938\text{m}^2 + 1'938\text{m}^2 + (2'240\text{m}^2 \cdot 4) = 14'090\text{m}^2$   
**ANF** =  $691\text{m}^2 + (157\text{m}^2 \cdot 4) = 1'319\text{m}^2$  ( $\hat{=}$  9.4% von aGF BF3, unbeheizt)

**BF4**

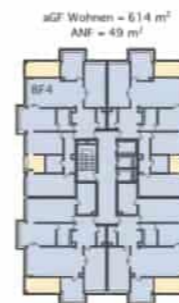
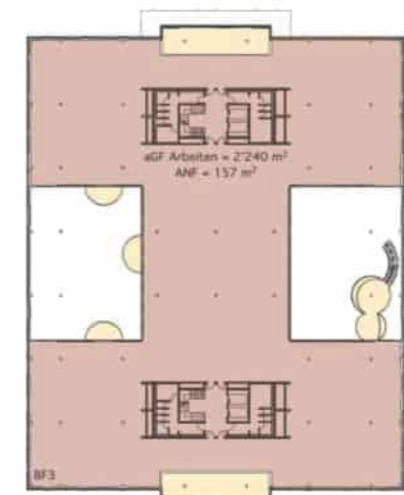
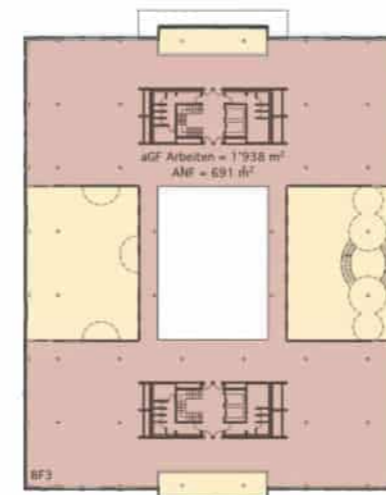
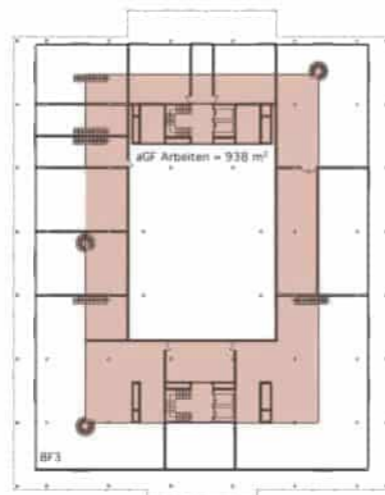
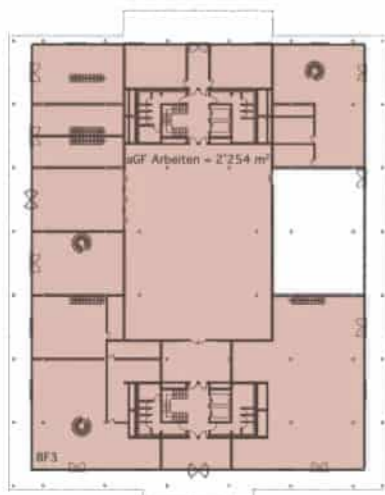
**aGF Arbeiten** =  $384\text{m}^2 + 602\text{m}^2 = 986\text{m}^2$   
**aGF Wohnen** =  $(614\text{m}^2 \cdot 18) = 11'052\text{m}^2$   
**ANF** =  $(49\text{m}^2 \cdot 18) = 882\text{m}^2$  ( $\hat{=}$  7.3% von aGF BF4, unbeheizt)

**aGF Total**

$14'090\text{m}^2 + 986\text{m}^2 + 11'052\text{m}^2 = 26'128\text{m}^2$

**ANF Total**

$1'319\text{m}^2 + 882\text{m}^2 = 2'201\text{m}^2$  ( $\hat{=}$  8.4% von aGF Total, unbeheizt)

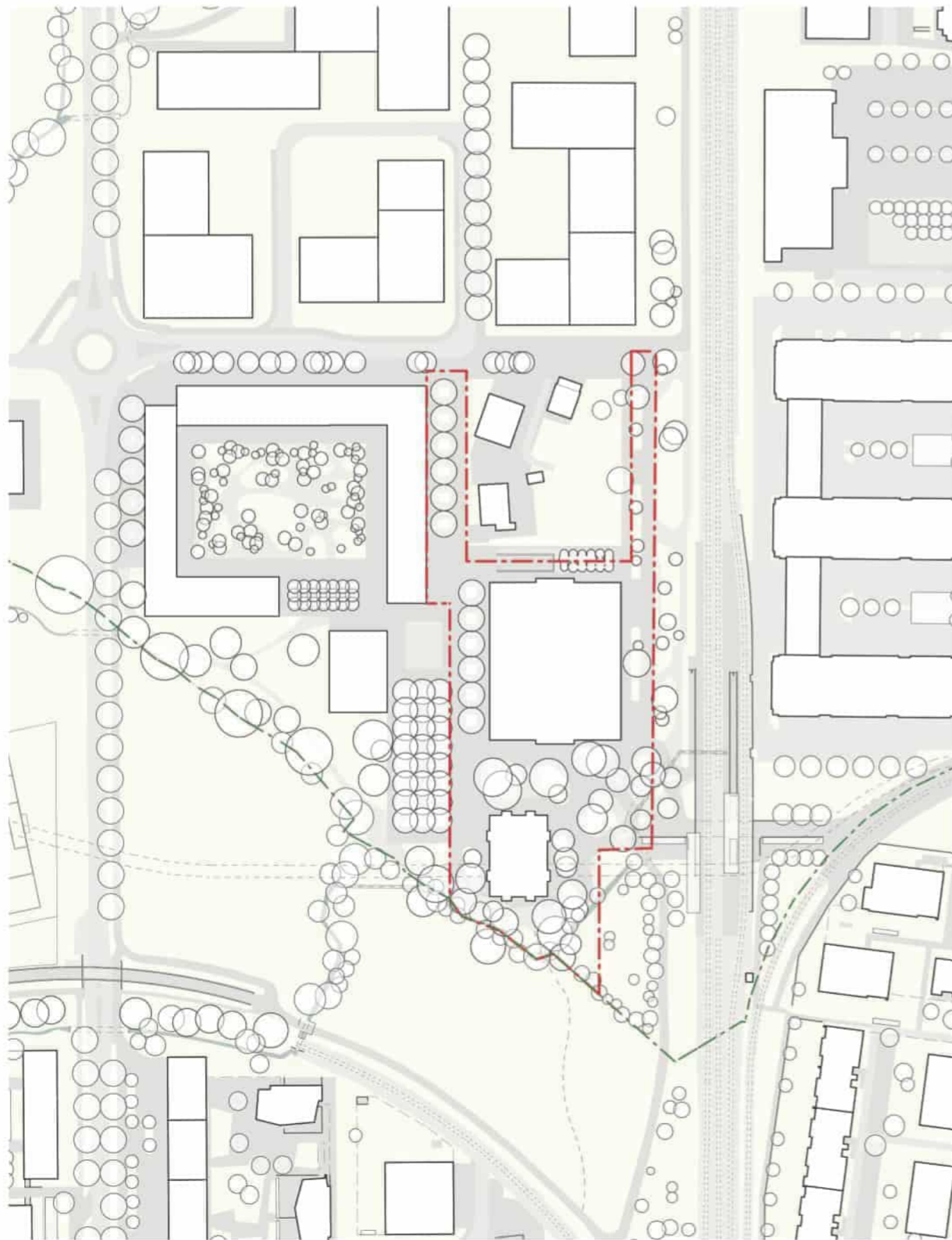


aGF Erdgeschoss (BF3/BF4)

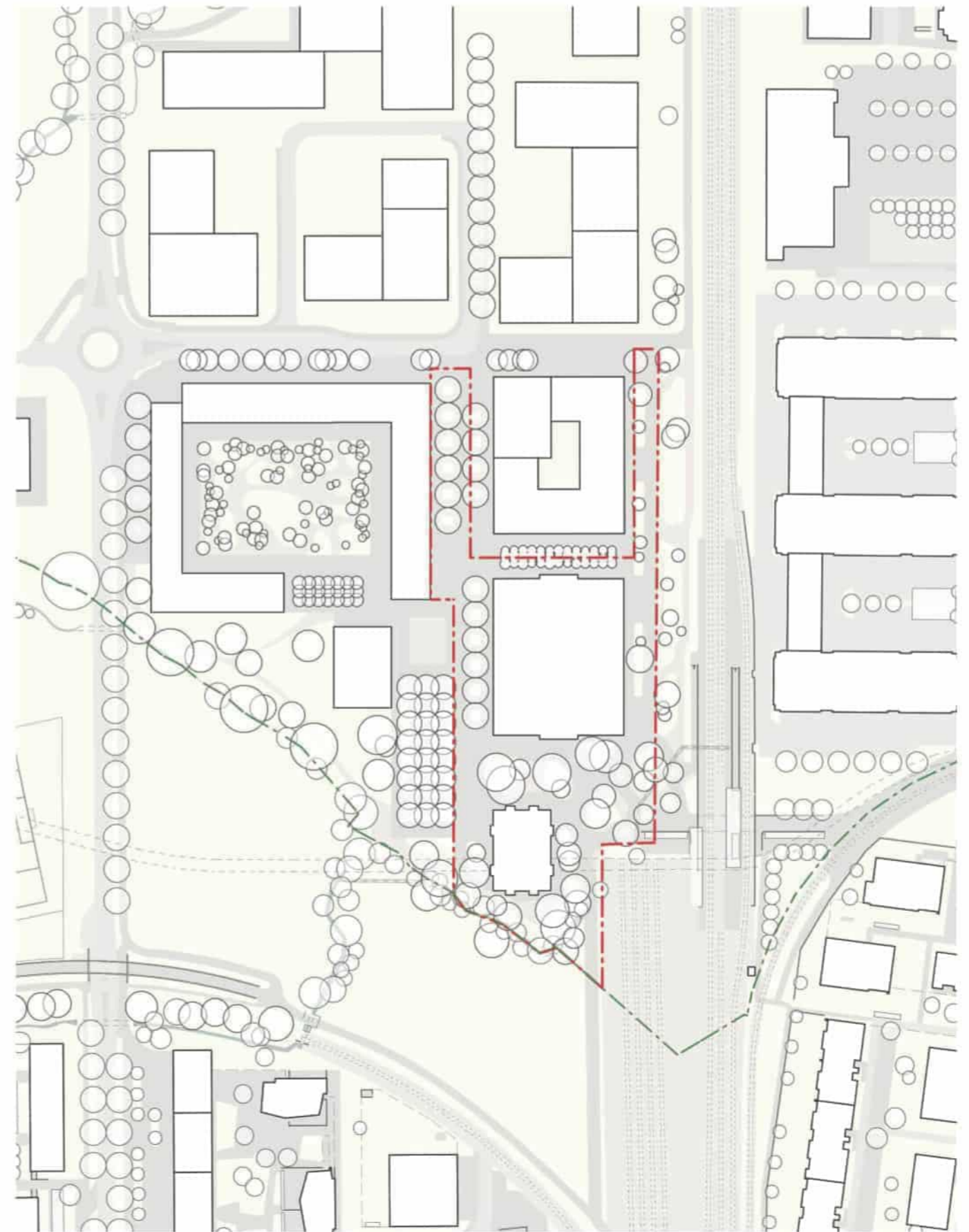
aGF Galeriegeschoss (BF3)/1. Obergeschoss (BF4)

aGF 1. Obergeschoss (BF3)/Regelgeschoss (BF4)

aGF Regelgeschoss (BF3)



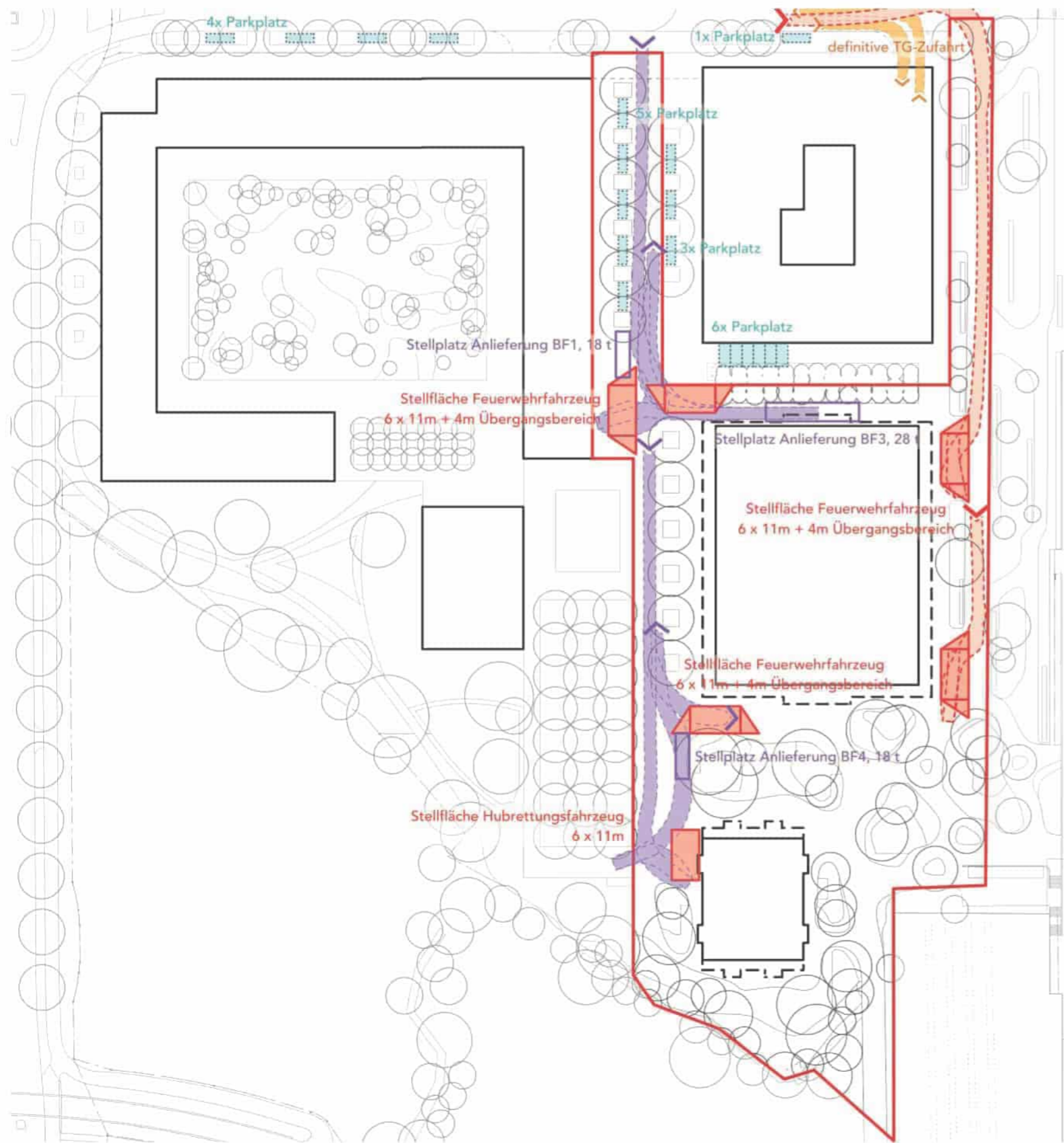
Schema Bauzustand ohne Neubebauung Baufeld 2









Schema Bauzustand mit Neubebauung Baufeld 2 und Verlegung des öffentlichen Fuss- und Velowegs



# Erschliessung, Parkierung, Anlieferung & Feuerwehr



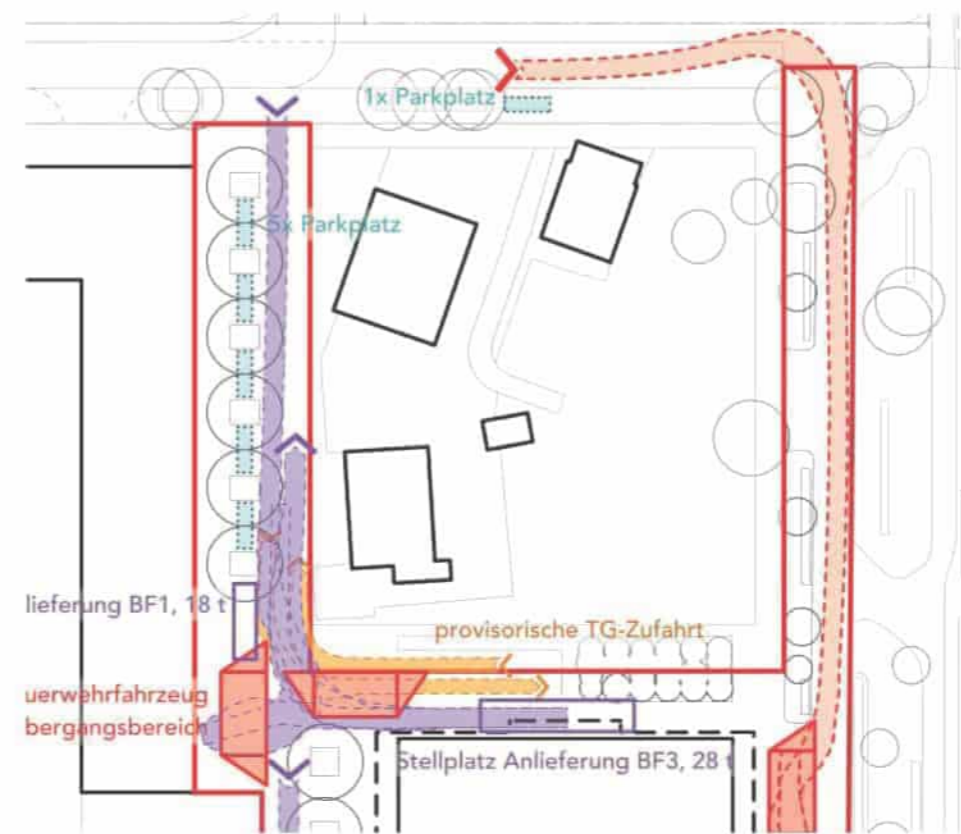
-  Bebauungsplanperimeter
-  Schleppkurven Anlieferung / Feuerwehr
-  Schleppkurven ausschl. für Feuerwehr
-  Stellfläche Feuerwehrfahrzeug
-  Tiefgaragen-Zufahrt
-  mögliche Lage Besucher-Parkplätze

## Parkplätze PW\*

Parkplätze Tiefgarage Baufeld 3+4:	202**
Besucher-Parkplätze oberirdisch:	5
Besucher-Parkplätze oberirdisch Betrachtungsperimeter Unterfeld Süd:	10

\*Detaillierte Parkplatz-Berechnung liegt dem Mobilitätskonzept bei.

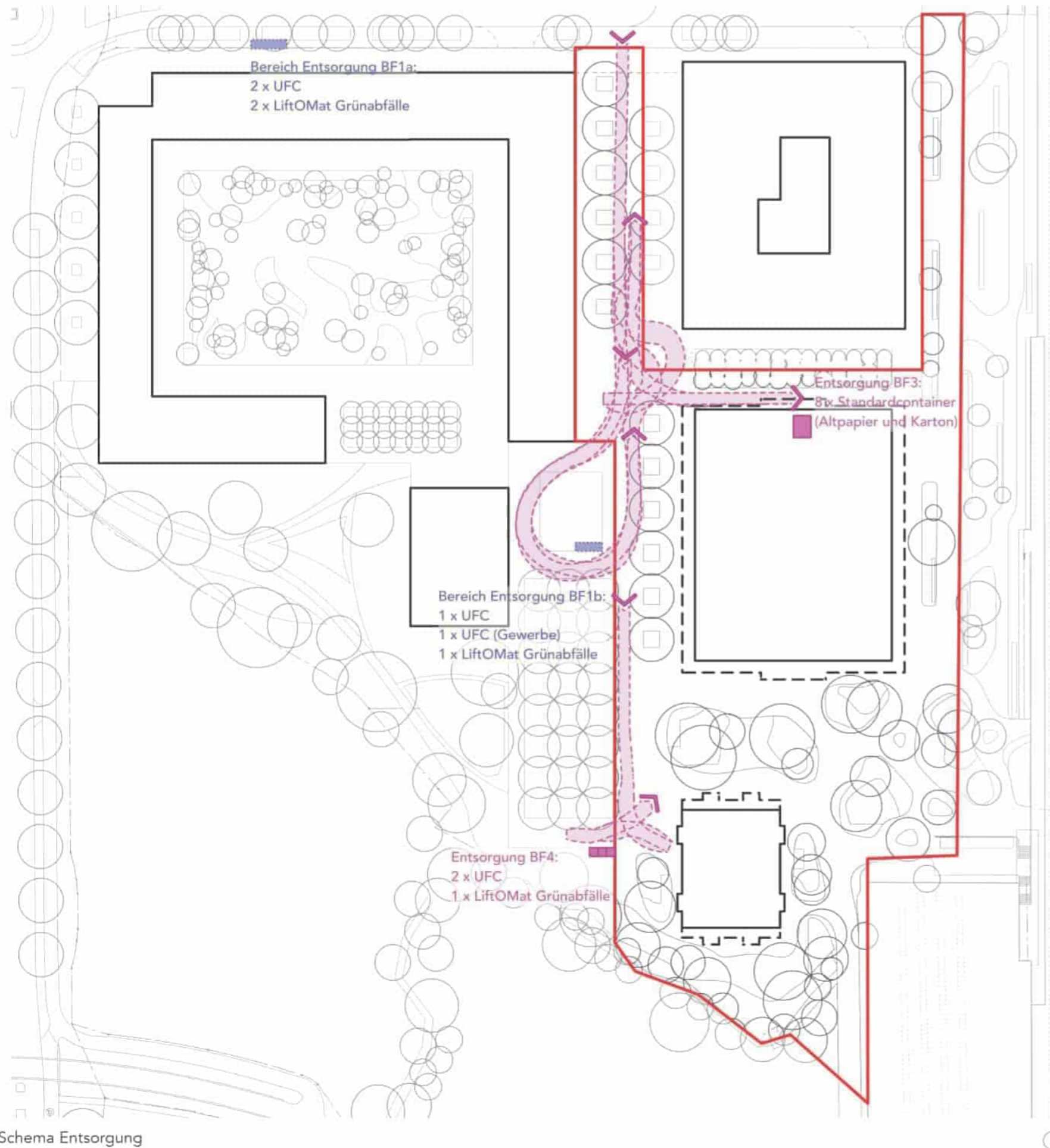
\*\* Sollten nicht alle Parkplätze im Bauzustand 1 erstellt werden können, ist ein Übertrag auf Baufeld 1a+1b vorgesehen.







Schema Erschliessung, Parkierung, Anlieferung & Feuerwehr

Schema Ausschnitt des Bauzustandes ohne Neubebauung Baufeld 2

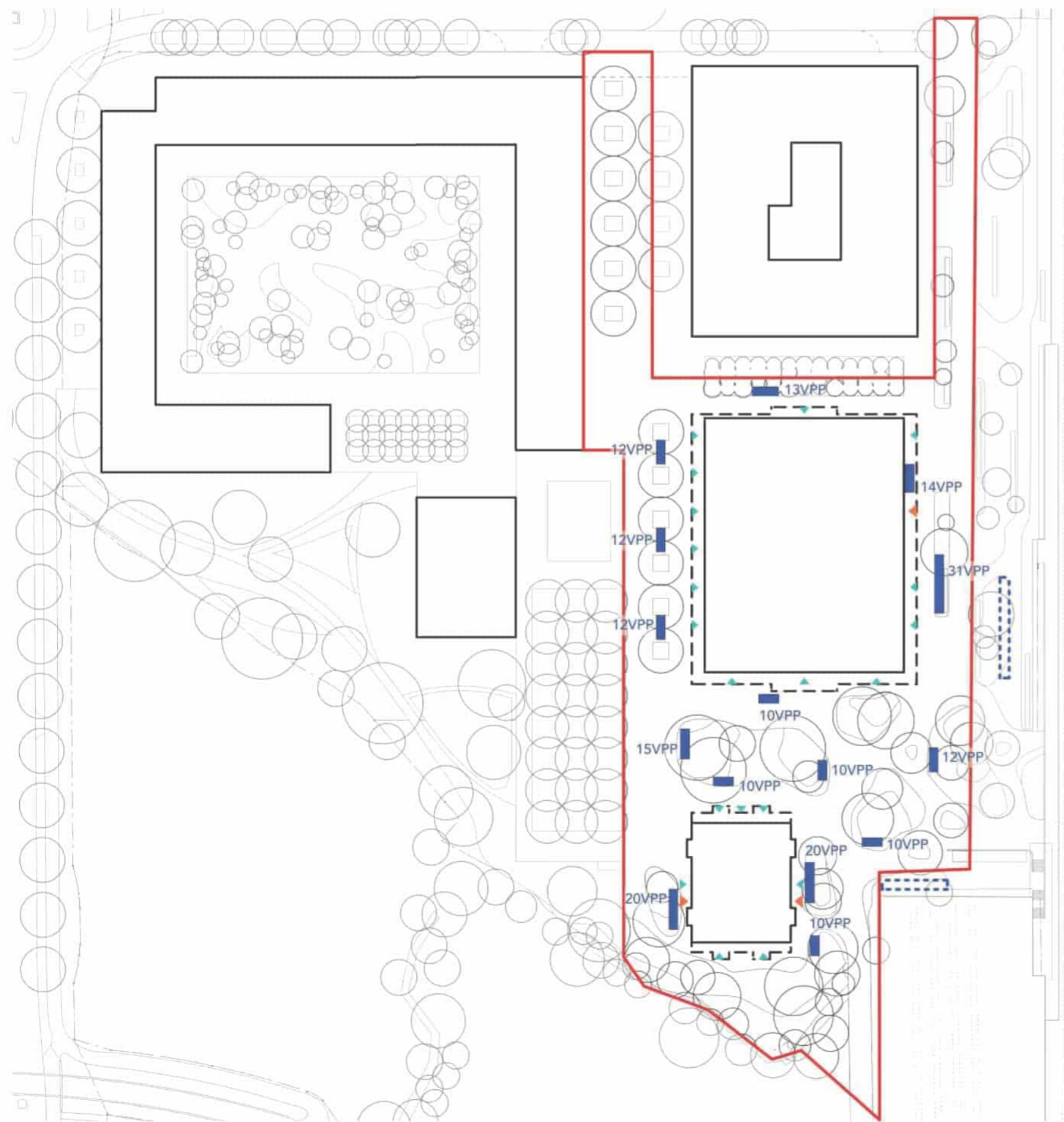
# Entsorgung



-  Bebauungsplanperimeter
-  Schleppkurven Müllfahrzeug
-  Fahrtrichtung
-  Entsorgungsstandort BF3 und BF4
-  Bereich Entsorgung BF1a und BF1b

Schema Entsorgung





Schema Veloparkierung

- Veloparkplätze 209 Stk. ungedeckt
- Vorschlag Veloparkplätze überdeckt mit Lademöglichkeit für E-Velos (Perimeter SBB)
- Eingänge
- Eingänge zum gedeckten Veloparkplatz

### Veloparkplätze\*

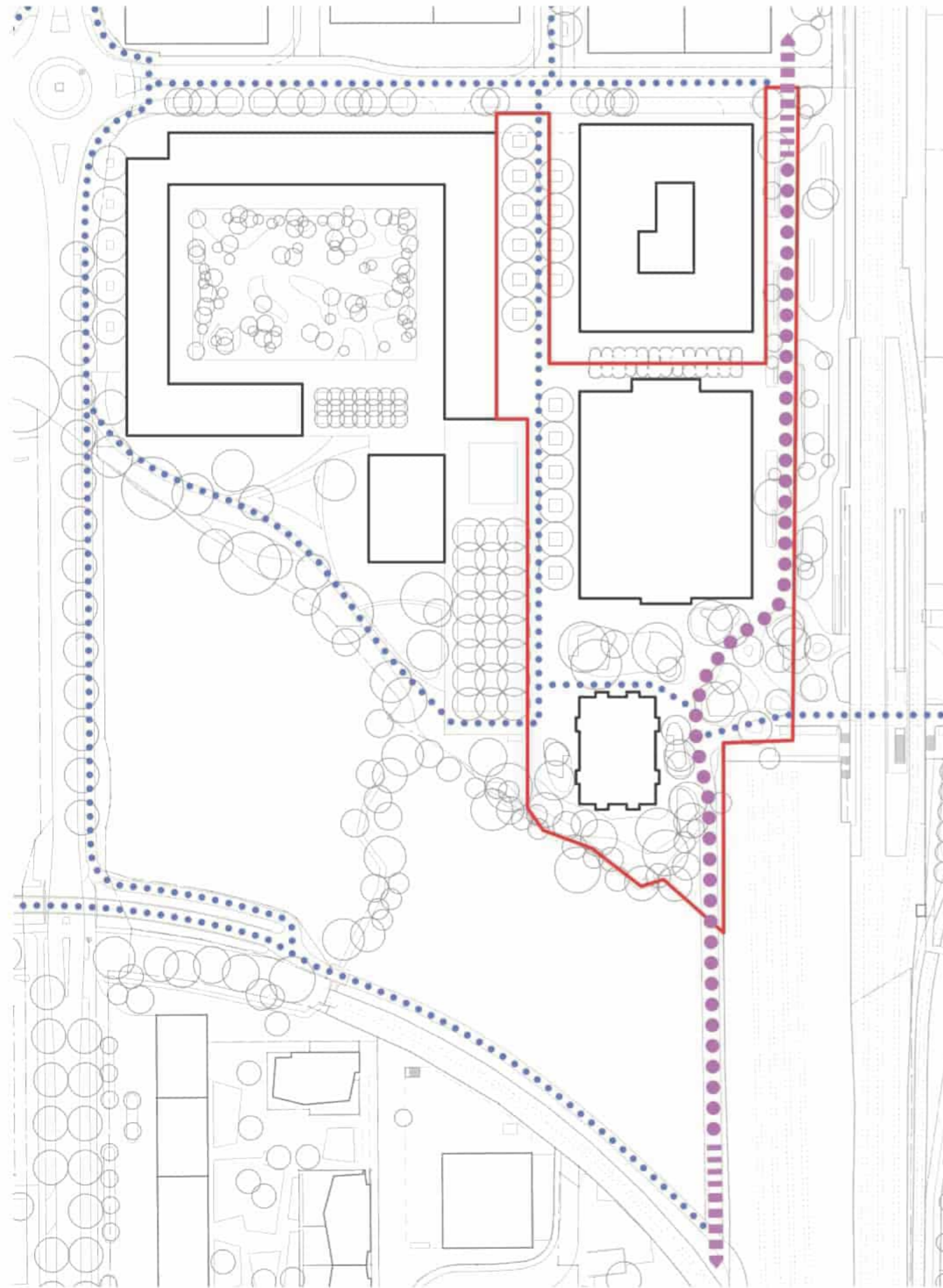
Kurzzeit-Parkplätze im Freiraum Baufeld 3+4:	209
Langzeit-Parkplätze in den Gebäuden Baufeld 3+4:	374
<b>Total Veloparkplätze Baufeld 3+4:</b>	<b>583</b>




\*Detaillierte Veloparkplatz-Berechnung liegt dem Mobilitätskonzept bei.

### Veloparkplätze

Im Bebauungsplanperimeter (Baufeld 3 und 4) sind 374 gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen. Neben den Stellflächen in den Erdgeschossen der Gebäude sowie im 3. UG von Baufeld 4 gibt es rund 210 ungedeckte Abstellplätze im Stadtraum. Diese vornehmlich für Besuchende und als Kurzzeitabstellfläche verfügbaren Plätze sind dezentral und in Nähe zu den Gebäudeeingängen angeordnet. Allenfalls können in der Nähe zu den Zugängen zur Stadtbahnhaltestelle und innerhalb der Interessenslinie der SBB weitere gedeckte Abstellflächen sinnvoll sein.

# Kantonale Velobahn



-  Bebauungsplanperimeter
-  Kantonale Velobahn
-  Kommunale und Neben-Velowege

Schema Kantonale Velobahn



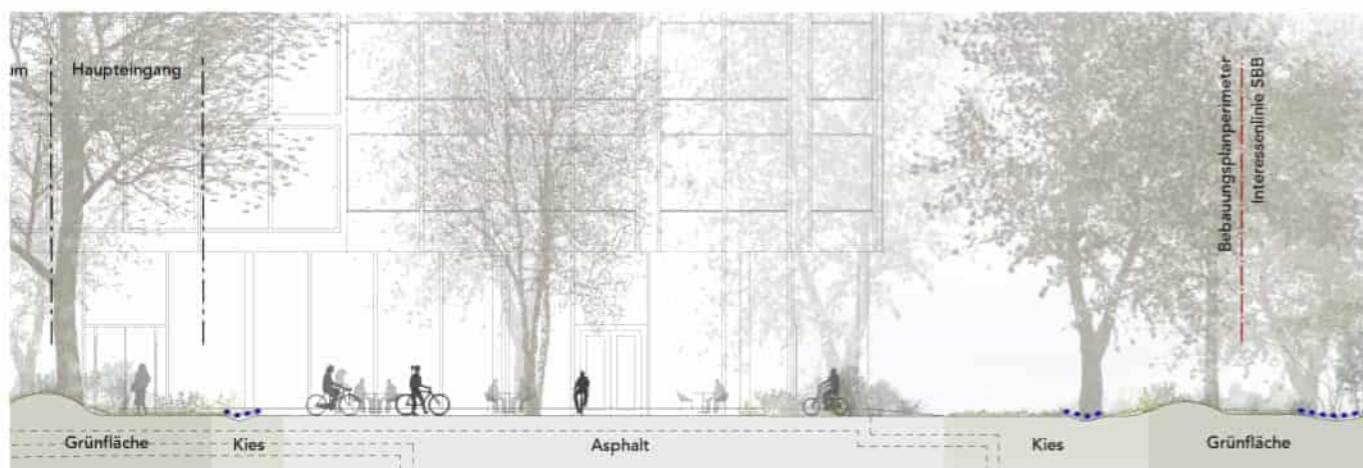
Referenzen Wegverbindungen mit Aufenthaltsraum, Skanderbegplatz Tirana, Architekten 51N4E (Referenzbilder)

# Verkehrsströme Stampfiplatz

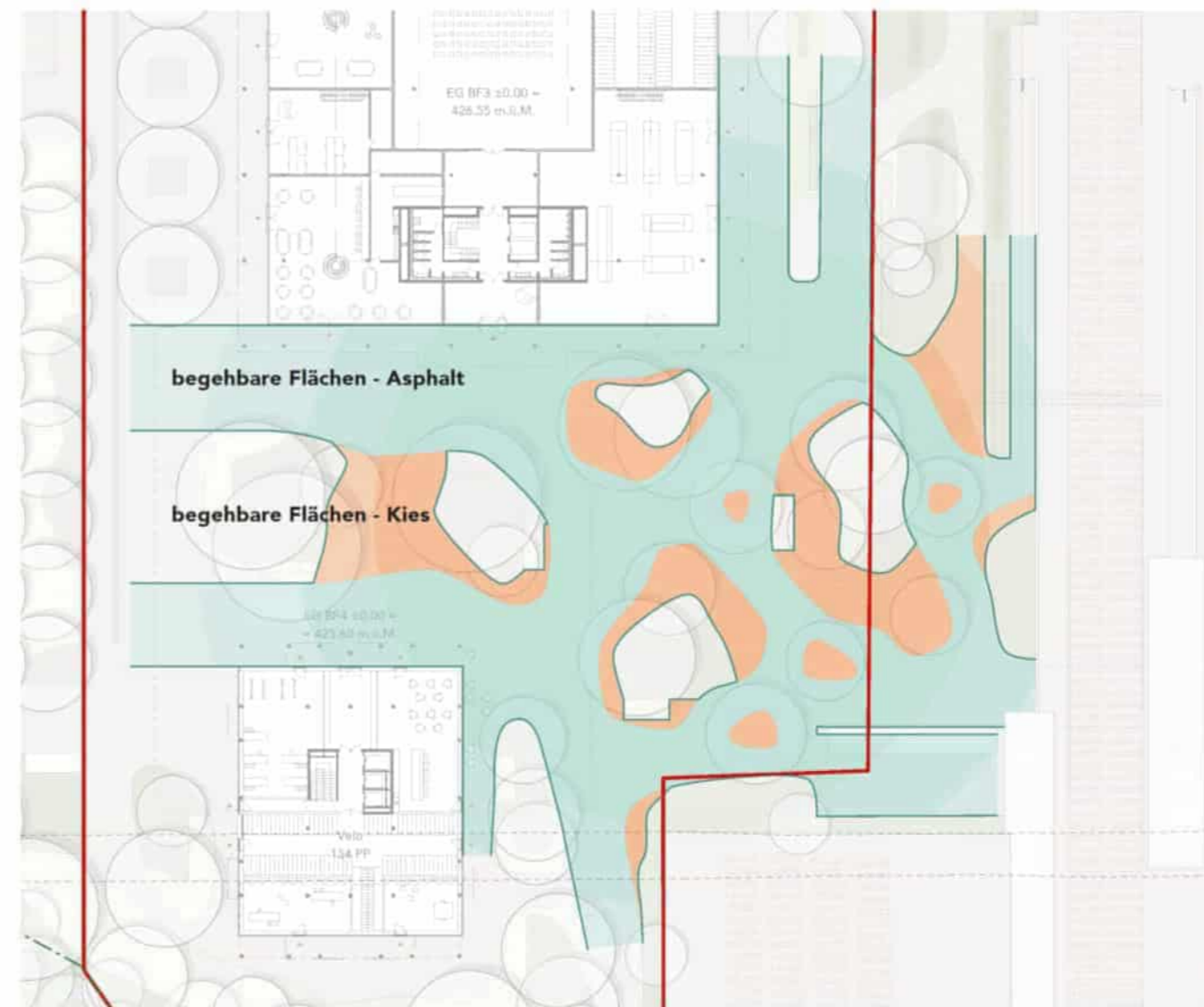
Die Kantonale Velobahn verbindet Baar und die Stadt Zug auf einem möglichst direkten Weg. Im Sinne einer schnellen und direkten Verbindung sollen Störungen möglichst vermieden respektive reduziert werden. Die Wegführung im Bereich des Unterfelds Süd wird in drei Abschnitte unterteilt und geplant: **Nord/Stadtbahnhaltestellen-Vorbereich/Süd**

Die Abschnitte Nord und Süd sind als eigenständige Verbindungen geplant. Im Bereich Nord ist die Kantonale Velobahn mit einer Staudenrabatte zur Bebauung und zum Fussweg abgetrennt. Zur Kantonalen Velobahn sind drei Anschlüsse geplant. Damit soll erreicht werden, dass der Quell-/Zielverkehr der Bebauung im Vorbereich organisiert wird und Rangiermanöver nicht auf die Schnellroute verlagert werden. Im südlichen Abschnitt erfolgt der Übergang zur Korporation Zug.

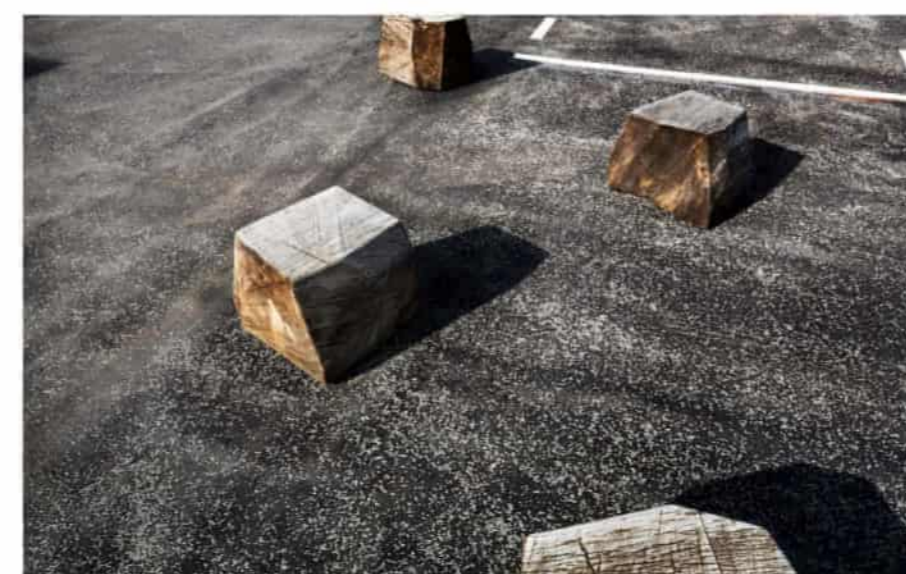
Der Abschnitt Stadtbahnhaltestelle stellt einen Knotenpunkt dar. Ähnlich wie bei einer Autobahn im Bereich einer Verzweigung wird auf die Schnellroute auf- und abgefahren. Zusätzlich quert der Zugang zur Stadtbahnhaltestelle (Fussgänger:innen und Velofahrer:innen) die Kantonale Velobahn. Aufgrund der vielfältigen Ansprüche kann die Route nicht mit dem gleichen Tempo über den Vorbereich der Stadtbahnhaltestelle geführt werden. Dies wäre nur mit einer niveaufreien Querung mit definierten Auf-/Abfahrten möglich. Verkehrlich und städtebaulich ist dies am Platz nicht umsetzbar. Daher wird ein Koexistenzansatz verfolgt. Die Kantonale Velobahn wird in einem reduzierten Tempo über den Platz geführt. Im Sinne eines Platzes sollen die Velofahrenden der Nord-Süd-Verbindung mit den Zufussgehenden von und zur Stadtbahn wie auch mit den Ost-West-verkehrenden Velofahrenden den Platz nutzen und befahren. Die Route wird, um die Geschwindigkeiten anzupassen, geschwungen über den Platz geführt. Nach wie vor wird die Route als solches erkennbar sein und soll nicht den Zufussgehenden oder den querenden Velofahrenden als Aufenthaltsraum zu Verfügung stehen. Das sichere Queren des Platzes hat oberste Priorität.



Schemaschnitt Veloroute durch den Stampfiplatz

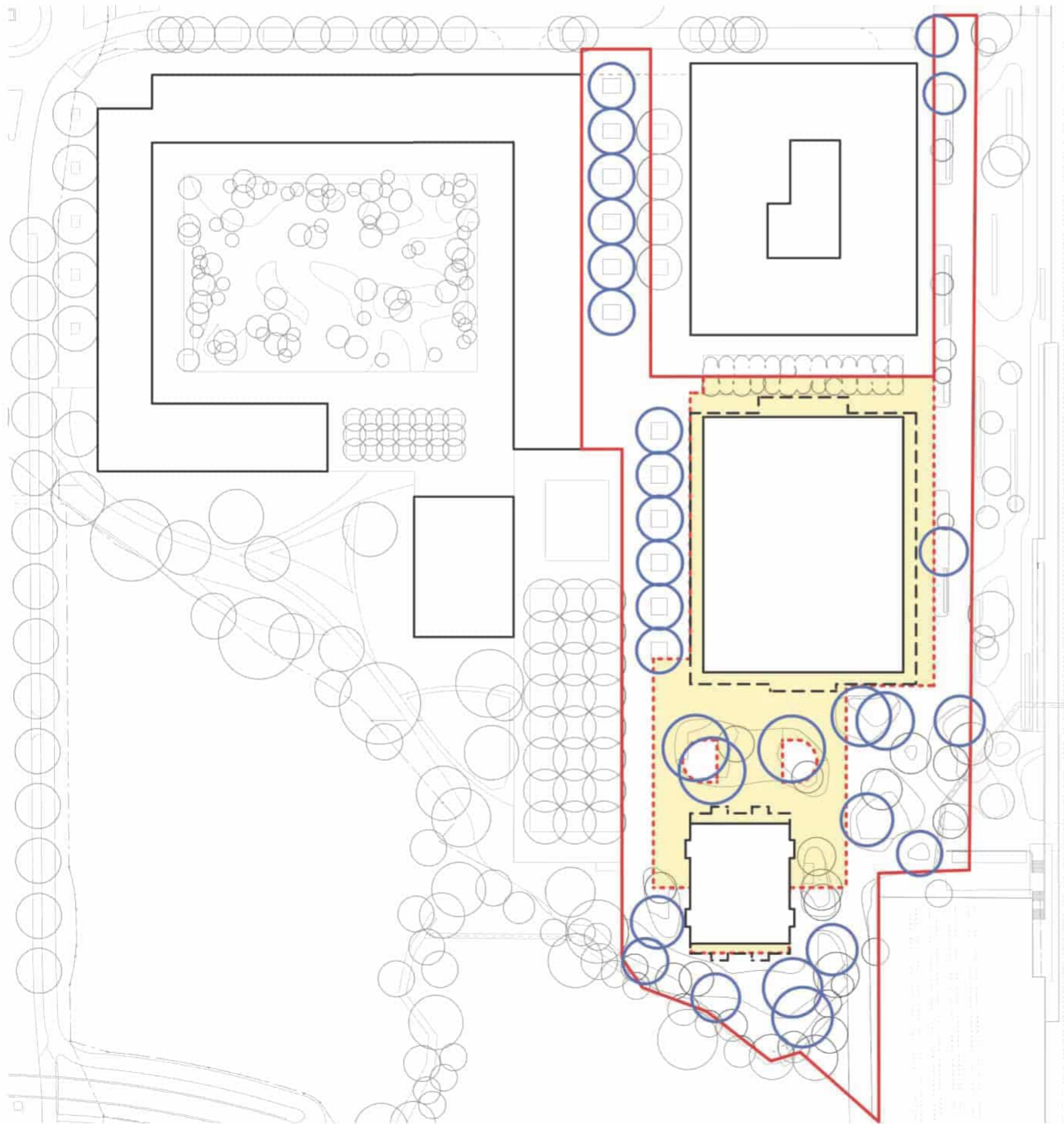


Schema Querungen auf dem Stampfiplatz



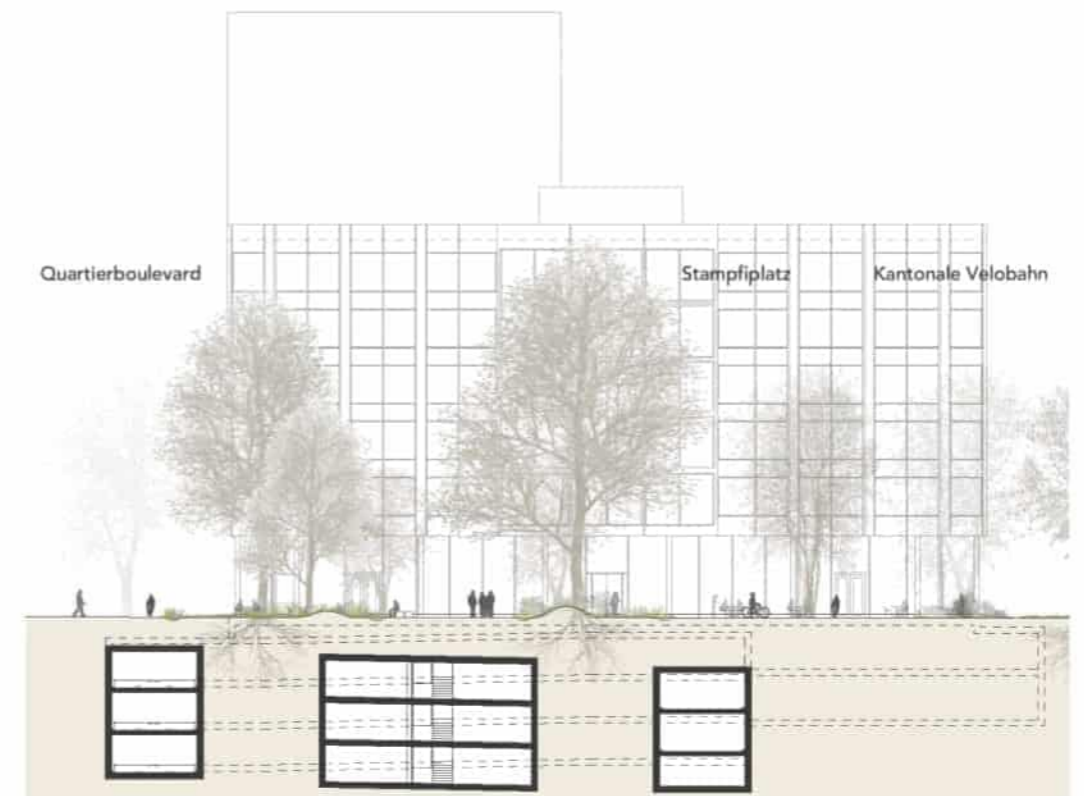
Markierung Platzbereich, Ebikon, ORT AG © Lucas Peters (Referenzbild)

# Baumpflanzung & Tiefgarage



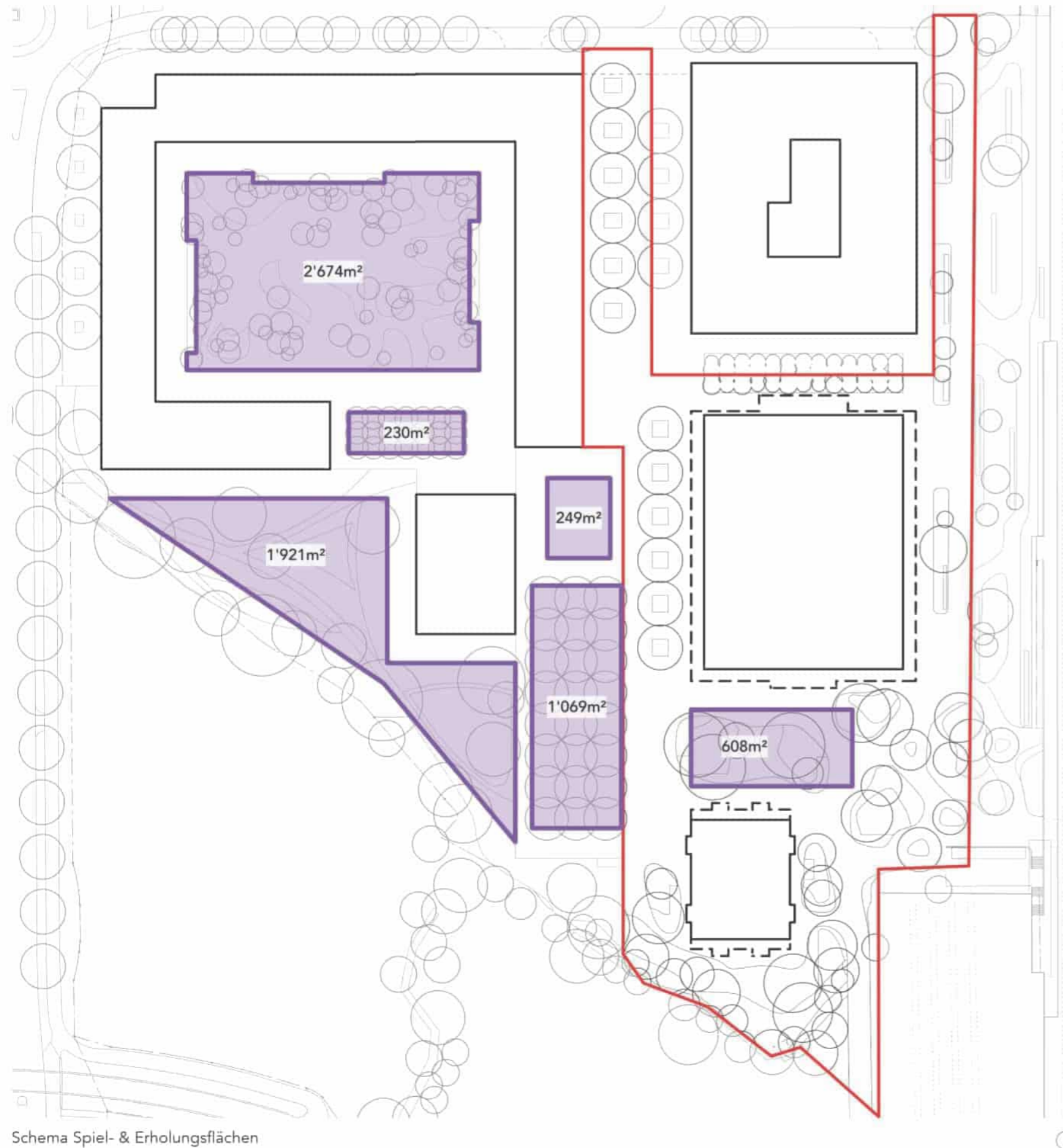
-  Bebauungsplanperimeter
-  Tiefgarage
-  Grosskronige Bäume auf nicht unterbauten Bereichen



Schema Baumpflanzung & Tiefgarage



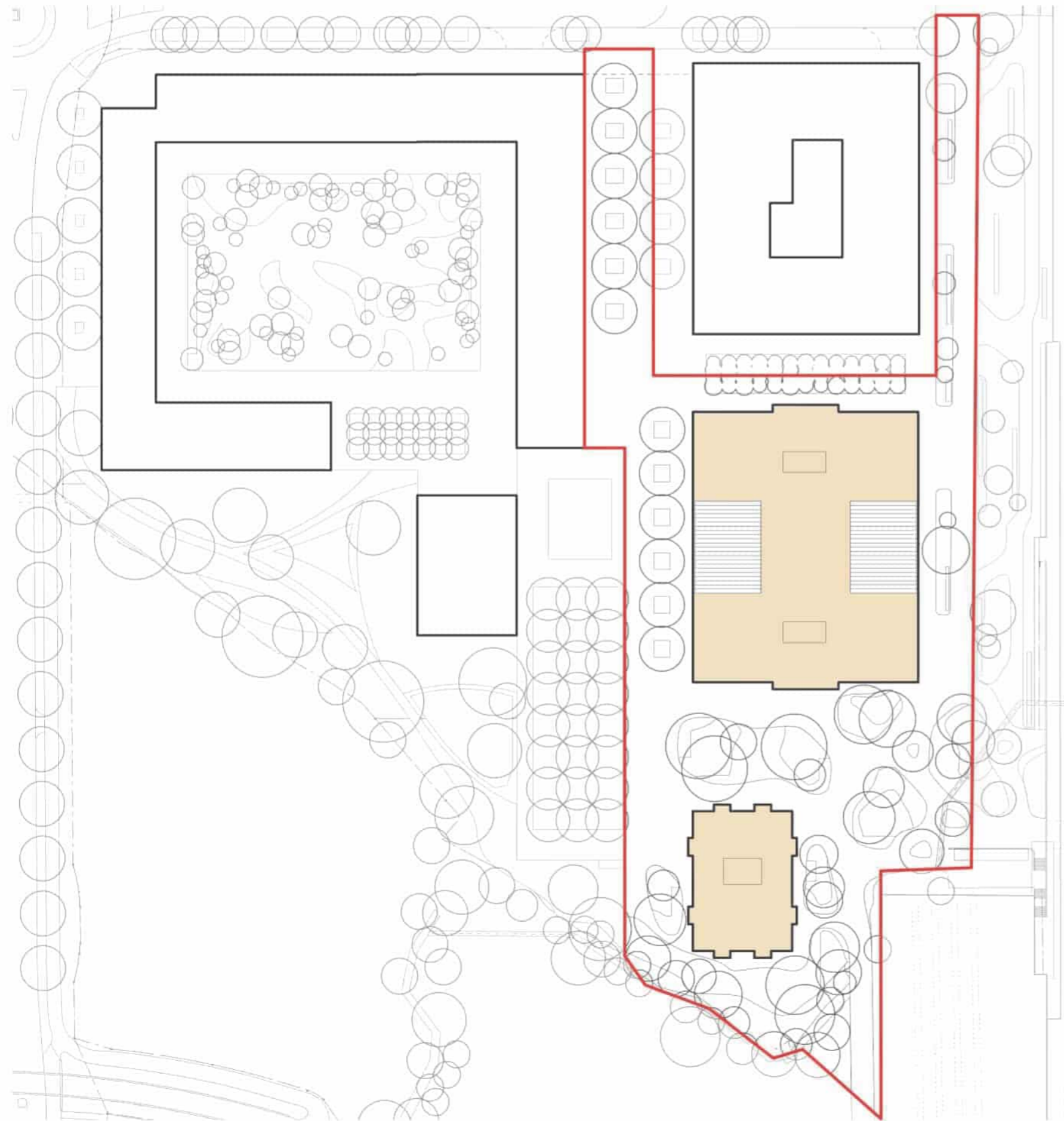
① Schemaschnitt durch die Baumgruben auf dem Stampfplatz





# Spiel- & Erholungsflächen



-  Bebauungsplanperimeter
-  Spiel- und Erholungsflächen  
ca. 6'750 m<sup>2</sup> (= 15% von 45'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Schema Spiel- & Erholungsflächen



-  Bebauungsplanperimeter
-  Gebäude
-  Dachbegrünung, Kies- oder Gehbelag
-  Horizontale Verglasung

Schema Dachflächen

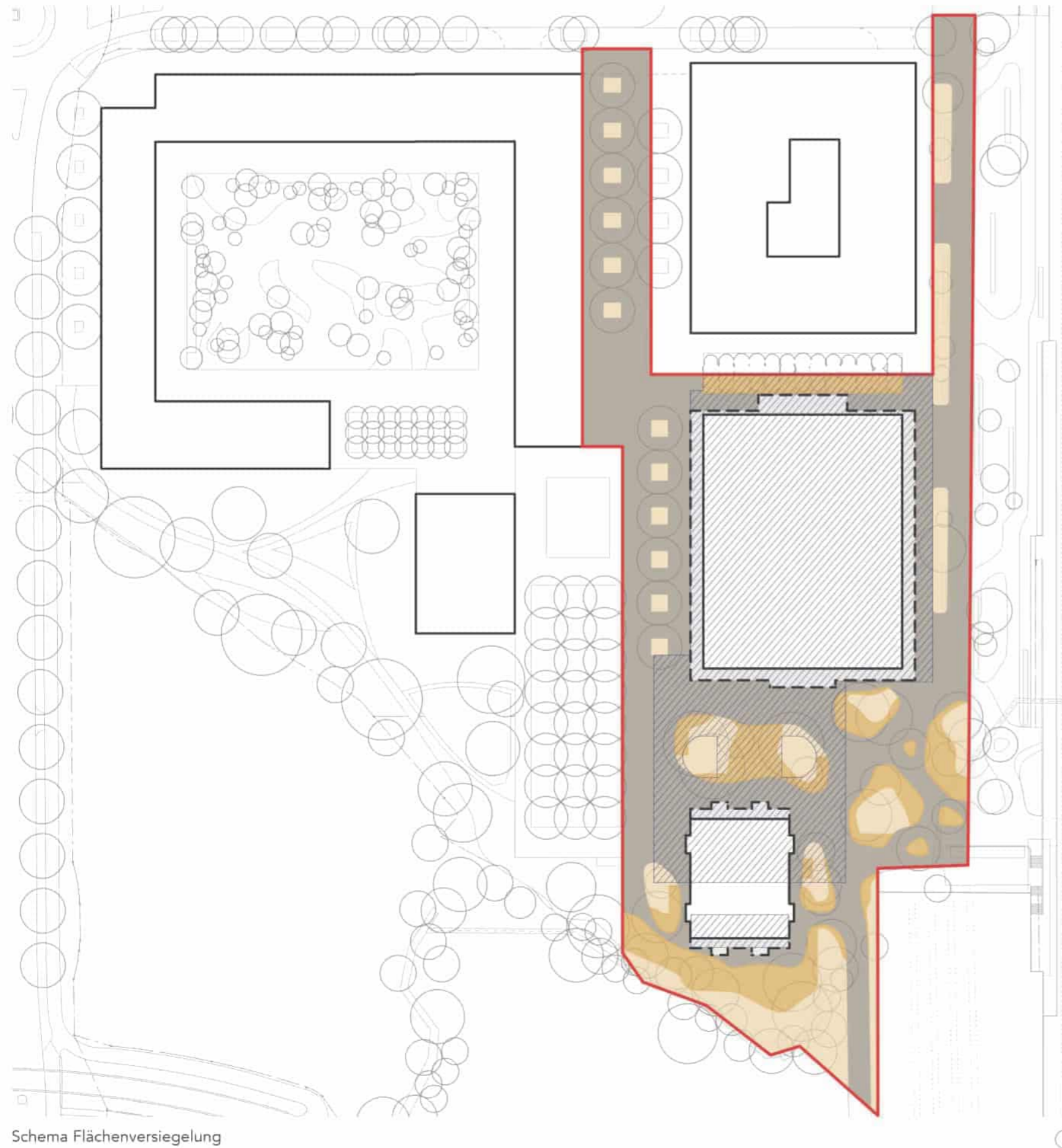









Dachbegrünung, Publ. Stadtgärtnerei BS © Andreas Kofler/Dr. Stephan Brenneisen



Dachbegrünung mit Photovoltaik-Anlage © Dr. Stephan Brenneisen (Referenzbilder)

# Flächenversiegelung



-  Bebauungsplanperimeter
-  Gebäude
-  Gebäude überdacht
-  Flächen versiegelt ca. 6'712 m<sup>2</sup>  
(z.B. Asphalt)
-  Flächen unversiegelt ca. 1'164 m<sup>2</sup>  
(z.B. Chaussierung)
-  Flächen unversiegelt ca. 1'557 m<sup>2</sup>  
(z.B. Grünflächen, befahrbare Pflanzsubstrate)
-  Flächen unterbaut

Schema Flächenversiegelung

## Würdigung

Zürich, 15. Dezember 2021

An den Gemeinderat Baar  
Rathausstrasse 6  
6341 Baar

### Richtprojekt Unterfeld Süd, Baufelder 3 + 4 in Baar Würdigung durch die Fachjury

Sehr geehrter Herr Lipp  
Sehr geehrter Herr Arnold

Implenia Immobilien AG und Ina Invest AG wollen als Grundeigentümer das Gebiet Unterfeld Süd überbauen. Entstehen soll ein vielfältiges Wohn- und Arbeitsquartier mit hochwertigen Freiräumen.

In einem ersten Schritt sollen die Baufelder 3 und 4 im östlichen Arealteil als Ankunftsort zum neuen Quartier mit einem Bürogebäude und einem Wohnhochhaus überbaut werden. Zur Erlangung eines besonders guten Projektes wurde in der ersten Hälfte 2021 ein Projektwettbewerb mit sechs Planerteams durchgeführt. Aus diesem Verfahren gingen zwei Teilprojekte als Sieger hervor: Der Bebauungsvorschlag stammt von Enzmann Fischer Partner aus Zürich, das siegreiche Freiraumprojekt hat Ort Landschaftsarchitektur entworfen. Das Ergebnis des Projektwettbewerbs soll Anfang 2022 der Öffentlichkeit an einer Infoveranstaltung präsentiert werden.

Aus der Jurierung der siegreichen Projekte von Enzmann Fischer Architekten für die beiden Baufelder 3 und 4 und Ort Landschaftsarchitektur für den Freiraum wurden zu überarbeitende Punkte definiert, welche durch einen Fachbeirat nachfolgend zu begleiten waren (siehe auch Jurybericht vom 7. Juli 2021, Seiten 16 und 17)

In drei physischen Sitzungen im begleitenden Fachbeirat (15. Juli, 24. September und 5. November 2021) und in einer Videokonferenz im kleinen Rahmen (6. Oktober 2021, Teilnehmende: F. Seibold, A. Jäger, Ch. Hönger) wurden Architektur und Freiraum kritisch diskutiert und im Hinblick auf das einzugebende Richtprojekt weiterentwickelt.

#### Teilnehmende

Fachjury, Gemeinde, Experte:

- Christian Hönger      Vorsitz Fachjury
- Beat Jordi            Fachjuror
- Jan Stadelmann      Fachjuror Landschaftsarchitektur
- Dominic Nörr        Abteilung Planung & Bau, Gemeinde Baar
- Joel Delay            Brücker + Ernst, Experte Nachhaltigkeit

Verfassende:

- Philipp Fischer      Enzmann Fischer Architekten
- Martin Bucher        Enzmann Fischer Architekten
- Mareike Neumann    Enzmann Fischer Architekten
- René Betschart      Enzmann Fischer Architekten
- Florian Seibold      ORT Landschaftsarchitekten
- Matthias Hartmann    ORT Landschaftsarchitekten (15. Juli)

Seite 2

Bauherrschaft:

- Marc Lyon            Implenia, Bereichsleiter
- David Knoke         Implenia, Teamleiter
- Andreas Jäger        Implenia, Gesamtprojektleiter Unterfeld
- Anne Keser           Implenia, Projektleiterin Baufeld 3
- Enis Basartangil      Implenia, Projektleiter Baufeld 4

#### Inhalte

In der Phase zwischen Mitte Juli bis Anfang November 2021 wurden die identifizierten Themen 1.1 Atrien, 1.2 Erdgeschoss, 1.3 Adressierung, 1.4 Arkaden, 1.5 Verkehr/Ver- und Entsorgung, 1.6 Nachhaltigkeit und 1.7 Freiraum behandelt, in den Sitzungen beurteilt und in einem "Extrakt Fachbeirat" jeweils mit einer Ampelbewertung versehen. Das beiliegende Schlussdokument Extrakt Fachbeirat vom 26. November 2021 zeigt die abschliessenden Bewertungen (siehe Beilage).

#### Beurteilung Städtebau/Architektur

##### Baufeld 4

Aus dem Verfahren wird festgehalten, dass das Baufeld 4 (Wohnhochhaus) schon beim Abschluss der Jurierung bezüglich Volumetrie, Typologie und Ausdruck einen sehr ausgereiften Lösungsvorschlag präsentiert hat.

##### 1.1 Atrien

Die ein- oder zweigeschossige Arkade (Punkt 1.4.1 Extrakt Fachbeirat) wurde überprüft. Da die Arkade weniger nur ein Motiv der beiden Gebäude als vor allem der Freiräume Lindenplatz und Boulevard darstellt, ist deren Massstäblichkeit bei zwei Geschossen gerechtfertigt.

##### 1.2 Erdgeschoss

Mit dem zentralen Eingang vom Lindenplatz her und der querliegenden Velohalle werden städtebaulich richtig positionierte und attraktive Eingangssituationen erzeugt.

##### 1.4 Arkaden

Aus der Arkade wird eine zentrale Zugangssituation zur Eingangshalle angeboten (1.4.4).

##### 1.6 Nachhaltigkeit

Die vorgeschlagene Materialisierung der Gebäudehülle mit Naturstein (1.6.2) wird überprüft. Der architektonische Ausdruck und die finale Materialisierung konnten noch nicht festgelegt werden.

##### Baufeld 3

Während im Wettbewerb beim Baufeld 4 sozusagen schon ein reifer Projektstand präsentiert wurde, hat im Baufeld 3 (Gewerbegebäude) vor allem das Konzept eines Multi-Tenant-Gebäudes überzeugt, welches sein Inneres nach aussen stülpt und mit dem Freiraum intensiv interagiert.

##### 1.1 Atrien

Die vier bepflanzten Atrien an den Längsseiten und die zwei kleinen Loggias an den Schmalseiten werden in einem breiten Variantenstudium überprüft (1.1.1).

Aufgrund der übergeordneten Massstäblichkeit, der zu knappen Dimensionen, der mangelnden Tageslichtausbeute und der eingeschränkten Flexibilität der Geschossflächen werden die vier auf zwei zentrale Höfe und stirnseitige Erker zur entsprechenden Mieteneinheit reduziert. Die überarbeitete Lösung ist räumlich viel grosszügiger und flexibler, was auch der Begrünung im Innern bezüglich Nutzwert und Umsetzbarkeit zugutekommt (1.1.3).



Durch eine neue Schnittlösung haben die beiden Atrien (1.1.4) auch Einblick ins Erdgeschoss/Conferencing Center beziehungsweise erhalten umgekehrt Tageslicht und weisen diagonale Ausblicke über die Atrien zum Himmel auf. Die Atrien sind innerhalb des Dämmperimeters oder als Zwischenklima ausgebildet. Somit sind die Fassaden und das Dach der Atrien (1.1.2) geschlossen. Auf Ebene des Obergeschosses 1 sollen das Atrium zum Boulevard, aber auch zur Bahn hin grosszügig geöffnet werden können, auch aus Gründen der natürlichen Durchlüftung.

### 1.2 Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet vielfältige und attraktive Treffpunkte für die Mieter im Erdgeschoss (1.2.1). Es ist grundsätzlich flexibel bespielbar und es können sich Nutzungen frei einnisten. Das vorgeschlagene Layout mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie beispielsweise Restaurant, Quartierladen, Nähateller, Showroom, Fitnessstudio und Velogarage ist sehr durchmischt und vielfältig aufgeteilt. Über die umgehende, von der Fassade zurückgezogene Galerie und über den zentralen Schnittversatz ist die Belichtung des Erdgeschosses (1.2.2) sehr gut möglich. Mit der Lobby und den exemplarisch dargestellten Nutzungen wie Restaurant und Quartierladen sind publikumswirksame Nutzungen am Lindenplatz präsent (1.2.3).

### 1.3 Adressierung

Die Ausbildung der Zugangssituationen (1.3.2) mit je einer Lobby vom Lindenplatz als Hauptzugang und vom Boulevard sind klar und einladend.

### 1.4 Arkaden

Die umgehenden zweigeschossigen, gleichwertigen Arkaden (1.4.1/1.4.2), mit Ausnahme der schmaleren Nord- und Anlieferungsseite, sind städtebaulich und typologisch einleuchtend.

Die Kompatibilität der Arkadenstützen mit dem Raumbedarf für den kantonalen Radweg (1.4.3) konnte in diesem Überarbeitungsschritt noch nicht final geklärt werden und wird weiter abgeklärt und bearbeitet. Bezüglich einer einfachen und durchgängigen Tragstruktur sollten die Stützen beibehalten werden.

### 1.5 Verkehr/Ver- und Entsorgung

Die verkehrlichen Fragestellungen konnten in diesem Überarbeitungsschritt noch nicht endgültig gelöst werden und sind Thema der weiteren Projektbearbeitung.

## Baufelder 3 und 4

### 1.6 Nachhaltigkeit

Die Bauherrschaft fordert eine innovative Gesamtnachhaltigkeit nach SNBS Gold ein (1.6.1). In diesem Projektstand konnte bezüglich Nachhaltigkeit keine abschliessende Lösung präsentiert werden. Es hat sich eine engagierte Motivation des Generalplanerteams gezeigt, hier ein Projekt mit Vorbildcharakter umzusetzen zu wollen. Durch die Nachhaltigkeitsexperten brücker+ernst wurde das Wettbewerbsprojekt und die Überarbeitung untersucht und ein Ausblick auf mögliche Schwerpunkt gemacht (Präsentation am 5. November 2021). Die vorgelegten Berechnungen haben gezeigt, dass die vorgegebenen Ziele nach SNBS-Standard "Gold" mit grosser Wahrscheinlichkeit erreicht werden können. Das Thema muss in der weiteren Bearbeitung beobachtet, eng begleitet und vertieft werden.

## Fazit Architektur

Für das ganze Unterfeld Süd der ersten Etappe, sozusagen als Initialzündung, legt das Projekt "Mandelbrot und Apfelmännchen" von Enzmann Fischer Architekten für beide Baufelder 3 und 4 ein überzeugendes Projekt mit Vorbildcharakter vor. Das Kennwort aus der fraktalen Mathematik bezeichnet die Ein- und Ausstülpungen der Fassaden beider Gebäude. Beim Wohnhochhaus sind damit vor allem die Erker gemeint, beim Gewerbegebäude die eingestülpten Atrien, welche den Innenhof aufheben und umdeuten zugunsten einer intensiven Interaktion zwischen Innen und Aussen, was an diesem ländlichen Ort den Austausch belebt.

Das Wohnhochhaus bietet sehr attraktives Wohneigentum an. Innerhalb einer einfachen und klaren Primärstruktur ergeben sich optionale individuelle Wahlmöglichkeiten in der Einteilung und Ausstattung der Wohnungen.

Das Gewerbegebäude bietet attraktive, flexibel einteilbare und zukunftsfähige Gewerbemietflächen für kleine bis grosse Firmen an, welche über ein Angebot an mitnutzbaren Erdgeschossflächen verfügen und alle Anteil an einem bepflanzten Atrium haben.

Das Thema der Nachhaltigkeit wird sehr ernst genommen und muss in der weiteren Bearbeitung sicher noch vertieft werden.

Die Überarbeitung hat gezeigt, dass die Autoren eine hohe architektonische Qualität ernsthaft verfolgen. Sie haben sich schon als gute Partner für die Umsetzung des Bauvorhabens empfohlen und haben auch eine konstruktive und zielorientierte Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten gezeigt.

## Beurteilung Freiraum

### 1.7 Freiraum

#### 1.7.1 Weiterführende Konzeption

Die Überarbeitung verdeutlicht die konzeptionelle Einbindung des Lindenparks als hybrider Raum zwischen dem kulturlandschaftlichen Charakter der Parkspur mit ihrer schattigen, feuchten, Klimax-ähnlichen Atmosphäre und dem ruderalen, offenen, dynamischen Charakter der Gleisanlage. Die konzeptionellen wie auch gestalterischen Aussagen zum Lindenpark, zum Areal entlang der Geleise und zur Parkspur sind sehr überzeugend. Daher wurde im Rahmen der Überarbeitung beschlossen, die Parkspur, infolge der starken Abhängigkeit zum Lindenpark, als Teil des Perimeters der ersten Etappe durch Ort Landschaftsarchitekten weiter zu entwickeln.

#### 1.7.2 Konzeptionelle Abstimmung der Siegerprojekte

Die Abstimmung des Freiraumkonzepts und der Gebäude zeigt eine hohe Stimmigkeit. Dank der hohen Flexibilität der Gestaltungsidee des Lindenparks gelingt eine gute Reaktion auf die Erdgeschosse, ohne dass die Idee aus dem Wettbewerbsprojekt an Kraft verliert. Den grössten konzeptionellen Abstimmungsbedarf mit dem Siegerprojekt Architektur herrschte im Bereich des Hochhauses. Die differenzierte Reaktion auf die unterschiedlichen Seiten ist sehr gelungen und schafft allseitig gute Situationen.

#### 1.7.3 Konzept Areal SBB

Die Idee der niederschweligen Bahnpromenade entlang der Geleise wurde vertieft und zu einem äusserst interessanten, für die Quartierbevölkerung wertvollen Freiraum weiterentwickelt. Auch wenn die Fläche voraussichtlich nur temporär zur Verfügung steht – oder gerade deswegen – entsteht ein charaktervoller Ort mit einem hohen ökologischen Wert. Die Einbindung der SBB in die Entwicklung des Projekts sowie die abschliessende Klärung der Rahmenbedingungen der kantonalen Veloschnellroute konnte in diesem Projektstand noch nicht abschliessend erfolgen.

Seite 5

**1.7.4 Koordination der Siegerprojekte bezüglich Nutzungen, Eingänge, UG etc.**

Die Koordination ist erfolgt und konzeptionell wie auch technisch gelungen. Die verkehrstechnischen Aspekte wie Anlieferung, Entsorgung etc. konnten noch nicht abschliessend geklärt werden.

**1.7.5 Etappen, Zwischenzustände, Wegeverbindungen**

Die Projektverfassenden haben sich vertieft mit den verschiedenen Etappen und den entsprechenden Rahmenbedingungen auseinandergesetzt. Die wichtigsten Zwischenzustände wurden aufgezeigt und es zeigt sich, dass das Projekt in jeder Etappe eine hohe Qualität aufweisen kann. Die Wegeverbindungen sind in jeder Etappe attraktiv und in der Dimension ausreichend. Verschiedene verkehrsplanerische Aspekte wie der Kreuzungspunkt der Bahnunterführung mit der kantonalen Veloschnellroute oder die Anlieferung/Entsorgung auf dem Areal konnten noch nicht abschliessend geklärt werden.

**1.7.6 Anbindung EG Hochhaus**

Wie bereits unter den Punkten 1.7.2 und 1.7.4 und der Beurteilung der Architektur beschrieben, wurde das Zusammenspiel von Freiraum und Gebäude (Erdgeschoss, Arkade etc.) überzeugend gelöst.

**1.7.7 Zusammenspiel Lindenpark und Quartierboulevard**

In der Überarbeitung erhält der Lindenpark einen fließenden Übergang zum Boulevard. Diese überzeugende Weiterentwicklung der Schnittstelle schafft eine gute Ausgangslage für das Wettbewerbsverfahren der 2. Etappe, welches den Quartierboulevard und den Quartierfreiraum umfasst. Eine Abstimmung mit dem Siegerprojekt aus der 2. Etappe und eine Überarbeitung der Schnittstelle bedarf es allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt.

**1.7.8 Pavillon**

Der Pavillon wird als flexibles Element mit unterschiedlichen Einsatzmöglichkeiten und -standorten aufgezeigt. Diese Flexibilität scheint sehr sinnvoll, da somit auf die Etappierung und die verschiedenen Ansprüche in jeder Etappe reagiert werden kann.

**Fazit Freiraum**

Durch das Projekt von Ort Landschaftsarchitekten entsteht konzeptionell wie auch atmosphärisch ein äusserst interessanter und gelungener Auftakt zum Quartier Unterfeld Süd. Die Verfassenden zeigen einen sensiblen Umgang mit den vorhandenen Qualitäten vor Ort und setzen diese in einen charaktervollen und für das Quartier identitätsstiftenden Entwurf um. Die Freiräume weisen im Einzelnen wie auch in ihrer Gesamtheit eine sehr hohe Nutzungsqualität und -vielfalt für die Bewohnenden und Besuchenden des Quartiers auf. Aktuelle Herausforderungen wie Biodiversität und Regenwassermanagement werden innovativ umgesetzt und gestaltnitbestimmend in das Projekt integriert.

Aus Sicht der Fachjury erfüllt das vorliegende Richtprojekt die gesetzlichen Vorgaben von § 32 Abs. 2 PBG. Die Fachjury empfiehlt daher den zuständigen Stellen der Gemeinde Baar, das Richtprojekt als Basis für den Bebauungsplan zu verabschieden.

Zürich, 15. Dezember 2021

Im Namen der Fachjury:

  
Christian Hönger

  
Jan Stadelmann