



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Einwohnergemeinde Baar
Planung/Bau
Rathausstrasse 2
6341 Baar

T direkt +41 41 728 54 87
raphael.walker@zg.ch
BA-2022-307
Zug, **- 5. MAI 2023**

Vorprüfung Ordentlicher Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4», Baar

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15. November 2022 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug den ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4» zur Vorprüfung zugestellt. Am 22. Februar 2023 ging ergänzend ein Lärmgutachten ein. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung entsprechend koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindlichen Dokumente:

- Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereich 3 und 4», Mst.1:500 vom 16. November 2022

Das Dossier umfasst folgende orientierenden Dokumente:

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. September 2022;
- Richtprojekt Städtebau / Architektur und Umgebung vom 5. Mai 2022;
- Lärmschutznachweise vom 21. Januar 2021;
- Mobilitätskonzept vom 30. Juni 2022;
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 21. Juni 2022;
- Lärmgutachten vom 16. Februar 2023.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den Unterlagen wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Gebiet «Unterfeld» befindet sich nördlich der ehemaligen Bahnschleife zwischen der Nordstrasse und der Bahnlinie Zug – Baar. Dieses ist sehr gut erschlossen und weist eine hohe Standortqualität auf. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um ein Gebiet für Verdichtung II. Die Stockerstrasse teilt das Gebiet «Unterfeld» ab dem Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse in eine nördliche und eine südliche Planungseinheit. Diese werden unabhängig voneinander entwickelt. Über den südlichen Teil hat der Gemeinderat Baar am 25. Juni 2019 den Quartiergestaltungsplan «Unterfeld Süd» festgesetzt, indem insgesamt vier Baubereiche vorgegeben werden.

Die Teilrevision der Bauordnung (BO) und die Teilrevision des Zonenplans «Unterfeld Süd» wurden am 10. Dezember 2020 durch die Baudirektion genehmigt und am 27. September 2020 an der Urnenabstimmung beschlossen. Diese betrifft den Perimeter des Quartiergestaltungsplans «Unterfeld Süd». Mit der Teilrevision wurden die beiden Reserve-Bauzonen in eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften-Unterfeld Süd» (BsV-Unterfeld Süd) umgezont sowie die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume und die allgemeine Bebauungsplanpflicht aufgehoben. Die Nutzung der BsV-Unterfeld Süd ist im neu erlassenen § 36c BO Baar geregelt.

Der nun zur Vorprüfung vorliegende ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4» umfasst einen Teil des Quartiergestaltungsplan-Perimeters und weist eine Gesamtfläche von 12 540 m² auf. Konkret sind dies das Grundstück (GS) Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke (GS) Nrn. 4426, 4428 und 4186.

Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4» bildet das Richtprojekt von 5. Mai 2022. Dieses überzeugt hinsichtlich seines Umgangs mit Regenwasser. Das Retentionskonzept entspricht einem nachhaltig ausgerichteten, klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet im Sinne des angestrebten «Schwammstadtprinzips» und hat Vorzeigecharakter.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches/Allgemeines

Der Bebauungsplan sieht zwei Baubereiche vor. Im nördlichen Baubereich 3 ist keine Wohnnutzung erlaubt. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für gewerbliche Nutzungen ist nicht vorgegeben. Im südliche Baubereich 4 ist ein Hochhaus geplant, in dem mindestens das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss gewerblich zu nutzen ist. Die aGF für Wohnnutzungen beträgt maximal 11 100 m², wobei gemäss Ziff. 20 der Bebauungsplanbestimmungen (BBP-Bestimmungen) eine Nutzungsübertragung aus den angrenzenden Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd möglich ist. Gestützt auf § 36c Abs. 6 Bst. a BO Baar hat das Hochhaus eine Gesamthöhe von mindestens 55 m und maximal 60 m. In Bezug auf das Nutzungsmass ist zu beachten, dass gemäss § 32 Abs. 3 PBG neben der Art der Nutzung auch das Mass der Nutzung als Bebauungsplanbestandteil vorzugeben ist. Entsprechend ist das gewerbliche Nutzungsmass zu definieren.

Vorbehalt: Das Nutzungsmass für die gewerbliche Nutzung ist vorzugeben.

2.2. Planungsbericht

Der ordentliche Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4» basiert auf der BsV-Unterfeld Süd. Die Abweichungen von der Einzelbauweise sind entsprechend gering. Gemäss § 10b Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Hochhäuser nur dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen. Die Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Der Planungsbericht ist jedoch noch zu überarbeiten und weiter auszubauen. Insbesondere sind sämtliche Themen für die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) im Planungsbericht ebenfalls einzeln abzuhandeln.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln.

2.3. Unterirdische Bauten

Im Bebauungsplan sind für die unterirdischen Bauten keine Baubereiche ausgewiesen. Es wird einzig festgelegt, welche Baubereiche nicht unterbaut werden dürfen. Dies wird aus kantonalen Sicht als unzweckmässig beurteilt. Im Bebauungsplan ist die Lage der unterirdischen Bauten zu definieren. Insbesondere im Bereich des Stampfibachs und in Bezug auf die erforderlichen Gewässerabstände sind die zulässigen unterirdischen Bauten missverständlich.

Vorbehalt: Die unterirdischen Bauten sind planerisch auszuweisen.

2.4. Preisgünstige Wohnungen / Wohnraumförderung

Gemäss § 36c Abs. 5 Bst. a BO Baar ist über den gesamten Perimeter der BsV-Unterfeld Süd preisgünstiger Wohnraum im Umfang von mindestens 10 000 m² aGF zu realisieren. Der Planungsbericht hat sich mit dieser Vorgabe auseinanderzusetzen. Sofern im Bebauungsplan «Unterfeld Süd - Baubereiche 3 und 4» kein preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll, ist dies als Abweichung von der Einzelbauweise zu werten und entsprechend in Kapitel 5.2 des Planungsberichts abzuhandeln.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist die Thematik des preisgünstigen Wohnraums abzuhandeln.

2.5. Stampfibach und Göblibach-Kanal

Die Gemeinde Baar wird die Gewässerraumausscheidung im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision festlegen. Solange die Gewässerräume nicht festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmung dürfen lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse erstellt werden.

Im Gewässerabstand des Stampfibachs sieht der Bebauungsplan eine Radwegbrücke, eine für den motorisierten Individual Verkehr (MIV) gesperrte Brücke für die Nord-Süd-Verbindung, einen Veloabstellplatz bei der Stadtbahnhaltestelle sowie die Platzgestaltung der Stadtbahnhaltestelle vor. Da es sich um standortgebundene Anlagen im öffentlichen Interesse handelt, erachten wir diese im Gewässerabstand des Stampfibachs als zulässig.

Auf der Achse des Göblibach-Kanals ist eine kantonale Spezialbaulinie Gewässerraum festgesetzt, womit auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet wird. Diese Spezialbaulinie hebt den Mindestabstand nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie nach § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) auf. Somit kann bis an den Kanal sowie über diesen gebaut werden, was mit dem «Baubereich 4» und der Umgebungsgestaltung vorgesehen ist. Gemäss Ziff. 26 BBP-Bestimmungen darf der Göblibach-Kanal unter dem «Baubereich 4» geringfügig verlegt und überbaut werden. Der Kanal muss aber funktional eigenständig bleiben. Eine allfällige Verlegung des Kanals, unter dem «Baubereich 4» oder gegebenenfalls auch ausserhalb des «Baubereichs 4», ist aus kantonaler Sicht möglich. Eine Verlegung des Kanals ist aber vom effektiven Verlegungsprojekt abhängig, bedarf einer sorgfältigen Interessenabwägung und den entsprechenden Ausnahmegewilligungen. Eine BBP-Bestimmung, welche die Verlegung des Göblibach-Kanals regelt, wird als unzweckmässig und nicht notwendig beurteilt. Bei einer Verlegung ist eine Anpassung der kantonalen Spezialbaulinie notwendig. Ziff. 26 BBP-Bestimmung ist dahingehend anzupassen, dass lediglich die Überbauung nicht aber die Verlegung geregelt wird. Im Planungsbericht ist die Spezialbaulinie des Göblibach-Kanals abzuhandeln. Weiter ist auch der massgebende Abstand für den Stampfibach aufzuzeigen und darzulegen, ob der Abstand eingehalten wird.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit Aussagen zur Spezialbaulinie und zum Gewässerabstand des Stampfibachs zu ergänzen.

Vorbehalt: In Ziff. 26 BBP-Bestimmungen ist lediglich die Überbauung und die Eigenständigkeit des Kanals nicht aber eine allfällige Verlegung zu regeln.

2.6. Erschliessung

Im Mobilitätskonzept «Unterfeld Süd» vom 30. Juni 2022 werden unter Ziff. 4.5 «Verkehrserzeugung Etappe 1, Baubereich 3 und 4» für den gesamten Bebauungsplanperimeter für die Abendspitze 120 Fahrten pro Stunde ausgewiesen, wobei von jeweils rund 60 Zu- und Wegfahrten ausgegangen wird. Ob sich dieser anfallende Mehrverkehr leistungseinschränkend auf den Knoten Nordstrasse/Stockerstrasse auswirkt, wird im Mobilitätskonzept nicht aufgezeigt. Von kantonaler Seite sind momentan Abklärungen am Laufen, wie die Knoten «Nordstrasse/Feldstrasse», «Nordstrasse/Stockerstrasse» und «Neuhof» bis 2034/35 leistungsfähiger ausgebaut werden können. Die Gemeinde Baar ist in der Projektgruppe beteiligt. In einem Gutachten oder mindestens im Planungsbericht ist ergänzend aufzuzeigen, wie sich der durch die «Baubereiche 3 und 4» generierte Mehrverkehr (120 Fahrten pro Stunde in den Abendspitzenstunden) auf die Leistung des Knotens «Nordstrasse/Stockerstrasse» auswirkt. Es ist davon auszugehen, dass die «Baubereiche 3 und 4» bereits bebaut werden, bevor die drei erwähnten Knoten leistungsfähiger ausgestaltet sind.

Vorbehalt: In einem Gutachten oder mindestens im Planungsbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Knoten «Nordstrasse/Stockerstrasse» aufzuzeigen.

2.7. Parkierung

Im «Baubereich 3 und 4» sind maximal 202 Tiefgaragenparkplätze und zusätzlich sechs oberirdische Besucherparkplätze zulässig, was eine Gesamtzahl von 208 Parkplätzen ergibt. Gemäss Ziff. 31 Bst. a Bebauungsplan-Bestimmung kann eine Erhöhung, in Form von Parkplatz-Transfers zwischen den jeweiligen Bebauungsplänen innerhalb der BsV-Unterfeld Süd, des unterirdischen Parkplatzangebots zugelassen werden.

Die geplante Tiefgarage soll zu einem späteren Zeitpunkt mit der Tiefgarage des «Baubereichs 2» direkt verbunden werden. Gemäss Mobilitätskonzept resultieren damit aus den «Baubereichen 2, 3 und 4» eine Parkplatzzahl von 308 Parkplätzen. Die Schwelle zur UVP-Pflicht ist dadurch nicht erreicht. Im Planungsbericht ist dies entsprechend abzuhandeln und der Zusammenhang zu den «Baubereichen 1A und 1B» ist aufzuzeigen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist diese Thematik in einem eigenen Kapitel darzulegen.

2.8. Velobahn

Im Bebauungsplan ist innerhalb des Perimeters, entlang der Bahnlinie Zug – Baar, die kantonale Velobahn eingetragen. Gemäss Ziff. 34 BBP-Bestimmungen beträgt die Fahrbahnbreite mindestens 4,00 m plus beidseitigem Bankett von 0,50 m (Total 5,00 m). Die kantonale Velobahn ist nicht für zu Fuss Gehende vorgesehen, sondern dient lediglich dem Veloverkehr und ist in einem Eigentrassee zu erstellen. Die gute Durchlässigkeit im Gebiet lässt den zu Fuss Gehenden genügend Möglichkeiten, sich ausserhalb der Velobahn zu bewegen respektive aufzuhalten. Der in der Legende des Bebauungsplans bezeichnete «Öffentlicher Fussweg und Velobahn, kantonal» ist auf die Bezeichnung «Velobahn, kantonal» anzupassen. Im Bebauungsplanperimeter sind keine kantonalen Fusswege vorhanden. Weiter wird empfohlen, für die kommunalen Fuss- und Radwege eine separate Signatur in der Legende vorzusehen oder die Bezeichnung auf «Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal» anzupassen

Vorbehalt: Die Velobahn ist in der Legende als «Velobahn, kantonal» zu bezeichnen.

Die neben der Velobahn liegenden Fusswegverbindungen sind im Bebauungsplan zu ergänzen. In Richtung Norden verläuft eine Fusswegverbindung entlang der Hausfassade des «Baubereichs 3» (Bahnpromenade) sowie auf den Schotterbändern ausserhalb des Perimeters (informativer Inhalt). In Richtung Süden verläuft die Fusswegverbindung separat auf der Westseite der Velobahn. Die gesamthaft benötigten Breiten für die beiden Infrastrukturen (Velobahn und Fussweg) sind separat darzustellen. Die «Brücke Velobahn» ist entweder in der Breite auf eine mit dem Fussweg kombinierte Brücke zu erhöhen oder für die Fusswegverbindung ist eine separate Brücke vorzusehen.

Vorbehalt: Im Bebauungsplan ist ausserhalb der Velobahn ab Stadtbahnhaltestellenplatz in Richtung Norden und Süden der öffentliche Fussweg als verbindlicher Bestandteil aufzunehmen.

Vorbehalt: Die «Brücke Velobahn» ist als «Brücke Velobahn und Fussweg» zu bezeichnen oder es ist eine separate Brücke für den Fussweg vorzusehen.

Der Dienstbarkeitsplan (vgl. Kapitel 3 des Planungsberichts) sieht nördlich des «Baubereichs 3» (Baumhof) ein öffentliches Fusswegrecht vor. Dieser öffentliche Fussweg ist im Bebauungsplan verbindlich einzutragen.

Vorbehalt: Nördlich des «Baubereichs 3» ist ein öffentlicher Fussweg im Bebauungsplan einzutragen.

Gemäss Ziff. 34 BBP-Bestimmung sind im Baubewilligungsverfahren flankierende Massnahmen auf dem Stadtbahnhaltestellenplatz zur Erhöhung der Verkehrssicherheit nachzuweisen und umzusetzen. Diese Formulierung suggeriert, dass flankierende Massnahmen, wie bspw. Schikanen, zwingend notwendig und umzusetzen sind, was zu einer Reduktion der Veloinfrastruktur führt.

Vorbehalt: Der Zusatz zu Ziff. 34 ist wie folgt anzupassen:
«...Bei Querungen des Stadtbahnhaltestellenplatzes ist im Baubewilligungsverfahren als Projektbestandteil die ausreichende Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden nachzuweisen.»

2.9. Veloabstellplätze

Gemäss Planungsbericht resp. Mobilitätskonzept wurde gestützt auf § 23 i.V.m. Anhang 3 BO Baar die Anzahl von mindestens 583 Veloabstellplätzen für die «Baubereiche 3 und 4» berechnet. Diese Mindestanzahl wird in den Bebauungsplan Bestimmungen jedoch nicht aufgeführt.

Vorbehalt: In Ziff. 31 Bst. d BBP-Bestimmung ist die Mindestanzahl von 583 Veloabstellplätzen aufzunehmen.

Der Umgang mit den Baumpflanzungen ist vorbildlich. Bei der westlich gelegenen «Durchkernung» sind jedoch oberirdische Veloabstellplätze vorgesehen. Veloabstellplätze benötigen Betonfundamente o.Ä. Auch wenn die Lage als schematisch bezeichnet ist, sind Einbauten in diesem Bereich für die Entwicklung der Bäume negativ. Die Veloabstellplätze können problemlos ausserhalb der Bereiche «Durchkernung» erstellt werden.

Vorbehalt: Es ist in den Bestimmungen festzuhalten, dass im Bereich «Durchkernung Tiefgarage für Bäume» keine Einbauten, z.B. für Veloabstellplätze zulässig sind.

2.10. ÖV-Feinverteiler

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel V 6.3) überprüft der Kanton zwischen Unterfeld (Baar) und Feldstrasse (Zug), ob eine Linienführung via Feldstrasse technisch machbar und mit den Zielen zum Feinverteiler (V 6.1 und V 6.3) vereinbar ist. Dazu erteilt er dem Kantonsrat im Rahmen der Beschlussfassung zur Kapazitätssteigerung der Nordstrasse (Vorhaben V 3.2 Nr. 8) umfassend Bericht. Aussagen diesbezüglich sind weder im Bebauungsplan noch im Planungsbericht vorhanden. Momentan kann noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob eine Linienführung durch das Gebiet «Unterfeld Süd» technisch machbar und mit den Zielen zum Feinverteiler vereinbar ist.

Vorbehalt: Die Linienführung via Feldstrasse des ÖV-Feinverteilers ist im Planungsbericht abzuhandeln.

3. Weiteres Vorgehen

Der Ordentliche Bebauungsplans «Unterfeld Süd - Baubereich 3 und 4» kann durch den Gemeinderat im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern die kantonalen Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen (4-fach):

- Bebauungsplan Unterfeld Süd - Baubereich 3 und 4, Mst. 1:500 vom 19. September 2022

Seite 9/9

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- SBB
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Wald und Wild
- Baudirektionssekretariat
- Volkswirtschaftsdirektion
- Gebäudeversicherung Zug
- Amt für Zivilschutz und Militär
- Amt für Grundbuch und Geoinformation