

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 18. Mai 2021

G.4.6.2

Planung / Bau

Vorentscheid Bebauungsplanung Unterfeld Süd, Baufeld 3 und 4 sowie Verabschiedung Vorprojekt Quartierboulevard Unterfeld Süd, Baar

Sachverhalt

A. Ausgangslage



Ausschnitt Zonenplan mit Bebauungsplanperimeter (rot umrandet)

Die Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426, 4427 und 4428 befinden sich unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadt Zug. Die GS Nrn. 4426 und 4427 sind im Eigentum der Ina Invest AG und die GS Nrn. 4186 und 4428 im Eigentum der Implenia Immobilien AG. Die Grundstücke gehören zum Gebiet Unterfeld, welches bis auf ein altes

Gehört noch komplett unbebaut ist. Die Bebauung dieses Gebietes wird dazu führen, dass die Stadt Zug und die Gemeinde Baar auf der westlichen Seite der Bahnlinie in Zukunft komplett zusammenwachsen werden. Das noch unbebaute Gebiet wird ab dem bestehenden Kreisel an der Nordstrasse durch eine neue Erschliessungsstrasse in einen nördlichen Teil (Arbeitsplatzgebiet Unterfeld Nord) und einen südlichen Teil (Mischgebiet Unterfeld Süd) unterteilt. Im Norden werden zurzeit ebenfalls die ersten Grundstücke entwickelt. Die auf dem Gebiet Unterfeld Süd angeordneten Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Lage, direkt angrenzend an die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark, über ein hohes städtebauliches Potenzial.

Nachdem der damalige gemeindeübergreifende Bebauungsplan Unterfeld im Jahr 2017 vom Souverän knapp abgelehnt wurde, hat sich die Gemeinde Baar für eine von der Stadt Zug unabhängige Neuplanung ausgesprochen. Im Rahmen einer Studie wurde ein städtebauliches Richtkonzept erarbeitet. Dieses wurde im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd (QGP) verankert, der vom Gemeinderat im Juni 2019 festgesetzt wurde. Basierend auf dem QGP wurde das Gebiet Unterfeld Süd in eine Zone mit speziellen Vorschriften umgezont. Dazugehörend wurde auch die neue Bauordnungsbestimmung § 36 c erlassen. Mit der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 hat sich die Bevölkerung von Baar deutlich für die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung ausgesprochen.

In mehreren Etappen soll nun das Gebiet Unterfeld Süd durch die jeweiligen Grundeigentümer, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, detailliert beplant werden. In einer ersten Etappe möchten die Grundeigentümer Implanzia Immobilien AG und Ina Invest AG die Baufelder 3 und 4 entwickeln. Als zweite Etappe, rund ein Jahr später, soll dann das Baufeld 1 A/B entwickelt werden. Für das Baufeld 2, welches im Besitz der Erbgemeinschaft Stocker ist, bestehen zurzeit noch keine konkreteren Planungsabsichten.

Durch die Bauzone mit Speziellen Vorschriften (BSV) sowie der vorhergehenden Quartiergestaltungsplanung gelten für das Gebiet Unterfeld Süd genau definierte planerische Vorgaben. Diese Vorgaben bilden die Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplan und sind einzuhalten. Für das im Baufeld 4 vorgesehene Hochhaus ist aufgrund der gesetzlichen Vorgabe im kantonalen Planungs- und Baugesetz zwingend ein ordentlicher Bebauungsplan zu erlassen.

B. Stufengerechtes Vorprojekt Quartierboulevard

Die im QGP bezeichnete Nord-Süd-Verbindung (Quartierboulevard) und der im Westen angrenzende Quartierfreiraum bilden das städtebauliche Rückgrat des Gebiets Unterfeld Süd. Deshalb wurde in den Handlungsanweisungen zum QGP festgehalten, dass vor den jeweiligen Konkurrenzverfahren auf den einzelnen Baufeldern, für diese beiden wichtigen Freiraumelemente ein stufengerechtes Vorprojekt zu erarbeiten ist. Für die baufeldbezogenen Konkurrenzverfahren soll somit eine Grundlage geschaffen werden, auf welcher die Planungsteams aufbauen können.

Der nachfolgende Plan zeigt neben dem Quartierboulevard und Quartierfreiraum die drei Planungseinheiten im Gebiet Unterfeld Süd, die in Etappen entwickelt werden.



Basierend auf den Vorgaben aus dem QGP wurden die Gestaltung und Materialisierung, die technische Etappierung sowie die Höhenlagen im Sinne von Richtlinien festgelegt.

Aufgrund des hohen Stellenwerts der Nord-Süd-Verbindung als öffentlicher Freiraum wurde festgehalten, dass das Vorprojekt der Gemeinde zur Freigabe vorzulegen ist. Die Abteilung Planung / Bau wurde eng in den Erarbeitungsprozess einbezogen und konnte ihre Anforderungen im Rahmen von Workshops einbringen. Mit dem nun vorliegenden Vorentscheid zur ersten Etappe auf dem Gebiet Unterfeld Süd wird das Vorprojekt des Quartierboulevards als Planungsgrundlage für alle weiteren Planungen im Gebiet durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen und verabschiedet.

Folgende Unterlagen werden verabschiedet:

- Vorprojekt Quartierboulevard Unterfeld Süd, Situation Nord-Süd-Verbindung, Masstab 1:200 vom 28.09.2020
- Bericht zum phasengerechten Vorprojekt Quartierboulevard vom 28.09.2020

C. Projektwettbewerb

Als Grundlage für den Bebauungsplan muss ein Richtprojekt erarbeitet werden, welches gleichzeitig als Nachweis der Erbringung der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG dient. Bei der vorliegenden Planung muss für die Realisierung des Hochhauses auf dem Baufeld 4 zwingend ein ordentlicher Bebauungs-

plan erarbeitet werden. Daher muss das Richtprojekt das Ergebnis eines qualitäts-sichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sein (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG). Mit der Organisation des Projektwettbewerbs haben die Grundeigentümer das Planungsbüro Suter von Känel Wild (SKW) beauftragt.

Die Vorgaben aus dem QGP Unterfeld Süd, des Zonenplans, der Bauordnung sowie weitere Rahmenbedingungen wurden durch das Planungsbüro SKW in einem Wettbewerbsprogramm zusammengefasst. Das Wettbewerbsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium, in welchem auch Vertreter der Gemeinde Baar Einsitz haben, besprochen und verabschiedet. Das Programm vom 14. Januar 2021 bildet einen integralen Bestandteil dieses Vorentscheids und umfasst die geforderten planerischen Grundsätze der Gemeinde Baar. In einem nächsten Schritt wird nun der Projektwettbewerb durchgeführt und ein Siegerprojekt gekürt, welches anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft wird.

Der Gemeinderat erwägt

1. Der Gemeinderat leitet die Bebauungsplanung durch Beschluss ein. Ersuchen Dritte um die Bebauungsplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid (unter Hinweis auf §4 Abs. 1 und 2 V PBG, Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 1. Januar 2019, BGS 721.111). Stimmt er dem Ersuchen zu,
 - umschreibt er den Ablauf der Planung;
 - kann er die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen;
 - begleitet er die Planung mit einer Vertretung der Gemeinde, aus Behörde oder Verwaltung;
 - legt er die Grundsätze der Planung fest;
 - regelt er die Finanzierung der Ausarbeitung des Bebauungsplans.

Die Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426, 4427 und 4428 ersuchen mit Schreiben vom 10. Februar 2021 um die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

2. Ablauf der Planung
Der Projektwettbewerb wird auf Basis des verabschiedeten Programms durch die Grundeigentümer veranstaltet. Am Verfahren nehmen sechs Planerteams teil. Die eingereichten Beiträge werden durch eine breit abgestützte Wettbewerbsjury beurteilt, in welcher auch die Gemeinde vertreten ist. Das Siegerprojekt wird anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft. Das Verfahren bis zur Verabschiedung des Richtprojekts als Grundlage für den Bebauungsplan gestaltet sich wie folgt:
 - Einreichung des Richtprojekts als Bauanfrage bei der Gemeinde
 - Prüfung des Richtprojekts durch die Abteilung Planung / Bau (inkl. Mitbericht Kanton)
 - Verabschiedung des Richtprojekts durch die Planungskommission
 - Verabschiedung des Richtprojekts durch den Gemeinderat

Nachdem der Gemeinderat das Richtprojekt verabschiedet hat, folgt nachfolgender Ablauf für den ordentlichen Bebauungsplan:

- Ausarbeitung des Bebauungsplans "Unterfeld Süd – Baufeld 3 und 4" durch die Gesuchsteller mit einem Raumplanungsbüro basierend auf dem vom Gemeinderat verabschiedeten Richtprojekt
- Prüfung des Bebauungsplans durch die Gemeinde
- Verabschiedung des Bebauungsplans durch die Planungskommission
- Verabschiedung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat zu Händen kantonaler Vorprüfung
- Vorprüfung durch die Baudirektion (max. 3 Monate)
- 1. Öffentliche Auflage während 30 Tagen
- Behandlung allfälliger Einwendungen
- Erlass Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung
- 2. Öffentliche Auflage während 20 Tagen
- Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat (max. 3 Monate)

3. Auftrag Planungsarbeiten

Der Projektwettbewerb, das Richtprojekt und der Bebauungsplan sollen im stetigen Austausch und Kontakt zwischen den Gesuchstellern und der Gemeindeverwaltung erarbeitet werden. Der Projektwettbewerb ist gemäss dem von der Jury verabschiedeten Programm durchzuführen. Das Siegerprojekt ist durch das Planerteam soweit zu vertiefen, dass es als Grundlage für den Bebauungsplan ausreicht und das Projekt die geforderten wesentlichen Vorzüge aufweist. Der Bebauungsplan muss durch ein versiertes Raumplanungsbüro erstellt werden.

4. Begleitung des Verfahrens

Für die Gemeinde Baar haben gemäss dem Wettbewerbsprogramm drei Vertreter in der Jury Einsitz.

Während des gesamten Verfahrens (Wettbewerb bis Festsetzung des Bebauungsplans) wird die Abteilung Planung / Bau die Einwohnergemeinde Baar soweit erforderlich vertreten.

5. Grundsätze der Planung

Grundlage für den Projektwettbewerb und integraler Bestandteil dieses Vorentscheids ist das Wettbewerbsprogramm von Suter von Känel Wild AG vom 14. Januar 2021. Darin sind die von der Gemeinde Baar geforderten Planungsgrundsätze und qualitativen Anforderungen enthalten. Die Vorgaben aus dem QGP Unterfeld Süd inklusive den dazugehörigen Handlungsanweisungen, dem Zonenplan und der damit verbundenen Bauordnungsbestimmung § 36c sowie dem Vorprojekt Quartierboulevard Unterfeld Süd sind ebenfalls in das Programm eingeflossen. Diese übergeordneten Vorgaben sind unabhängig vom Programm bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind insbesondere folgende Planungsvorgaben zu erwähnen:

- Die oberirdische Erschliessung des Gebietes hat über den zentralen Quartierboulevard zu erfolgen. Die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung bildet

- dabei das Vorprojekt für den Quartierboulevard vom 28.09.2020. Im Rahmen des Projektwettbewerbs kann dieses weiterentwickelt und weiter detailliert werden. Der Quartierboulevard ist grundsätzlich von Fassade zu Fassade zu gestalten und hat eine minimale Breite von 24 Meter zwischen den Gebädefassaden aufzuweisen. Zudem ist der Strassenraum im Sinne einer Begegnungszone zu konzipieren.
- Für die künftige Verbindung des Quartierboulevards in Richtung der Stadt Zug, ist der nötige Raum für eine Brücke (min. 5 m) über den Stampfibach zu sichern. Zudem ist der Quartierboulevard so zu planen, dass ein dannzumaliger Anschluss einer Brücke möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stellt die Gemeinde Baar die Koordination mit der Stadt Zug sicher. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die künftige Verbindung zu sperren.
 - Die unterirdische Erschliessung der Baufelder 3 und 4 hat bis zur Überbauung des Baufelds 2 an der im QGP markierten Stelle zu erfolgen. Dazu ist eine provisorische Rampe ab dem Quartierboulevard vorzusehen. Nachdem die Tiefgarage der Baufelder 3 und 4 an die Tiefgarage des Baufelds 2 angebunden wurde, ist die provisorische Rampe zurückzubauen.
 - Der im Quartiergestaltungsplan bezeichnete Perimeter für ein Konkurrenzverfahren für den künftigen Stadtbahnhaltestellenplatz ist im Bebauungsplanverfahren freizuhalten. Hier haben die SBB zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde Baar dannzumal eine überzeugende Lösung aufzuzeigen. Im vorliegenden Wettbewerbsverfahren ist eine überzeugende Platzgestaltung für den Ankunftsbereich aufzuzeigen. Dieser hat an den heutigen Platz bei der Stadtbahnhaltestelle anzustossen.
 - Für den Göblichbachkanal wurde im Jahre 2017 eine Baulinie erlassen. Diese ermöglicht es den Kanal zu überbauen. Sollte der Wettbewerb zeigen, dass der Kanal verschoben werden muss, gilt es unterschiedliche Rahmenbedingungen zu beachten. Bei einer Verschiebung in Richtung Süden ist insbesondere der Gewässerabstand des Stampfibachs zu berücksichtigen. Grundlage für eine allfällige Verlegung bildet die kantonale Stellungnahme vom 03.07.2020, welche im Rahmen einer Voranfrage zu einer allfälligen Verschiebung erstellt wurde.
 - Die Gemeinde Baar ist mit drei Vertretern, davon einer mit Stimmrecht, in der Sachjury des Wettbewerbs vertreten. Zudem ist der gemeindliche Bauberater in der Fachjury mit Stimmrecht vertreten.

Vom Resultat des Wettbewerbs sowie von der Vertiefung zu einem Richtprojekt erwartet der Gemeinderat eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan hat das Richtprojekt zu sichern.

Der Perimeter des Bebauungsplans hat das Grundstücke GS Nr. 4427 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426 und 4428 mit den Baufelder 3 und 4 sowie den Quartierboulevard zu umfassen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans ist der bestehende Vorvertrag vom 24.01.2020 in einen Hauptvertrag zu überführen. Dieser hat spätestens vor der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans unterzeichnet vorzuliegen. Die darin enthaltenen privatrechtlichen Vereinbarungen und Dienstbarkeiten sind bei der Bebauungsplanung zu beachten.

6. Finanzierung

Die Gesuchsteller haben die Planungsarbeiten zu besorgen und zu finanzieren, da der Projektwettbewerb und der Bebauungsplan vor allem in ihrem Interesse sind.

Gemäss dem kommunalen Reglement "Gebührentarif im Bauwesen" wird für die Bearbeitung und Begleitung der Planungsarbeiten durch die Abteilung Planung / Bau eine Gebühr erhoben. Die Höhe der Gebühr ist vom Aufwand abhängig und wird den Eigentümern der im Perimeter des Bebauungsplans liegenden Grundstücken verrechnet. Die Aufteilung der Gebühr auf die Grundstücke ist Sache der Eigentümer.

7. Rechtliches Gehör

Ein Entwurf dieses Beschlusses wurde den Eigentümern der Grundstücke GS Nrn. 4186, 4426, 4427 und 4428 mit Schreiben vom 26. März 2021 zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs unterbreitet.

Die Adressaten haben mit Schreiben vom 15. April 2021 der Abteilung Planung / Bau mitgeteilt, dass sie mit dem Beschluss grundsätzlich einverstanden sind. Die von den Grundeigentümern eingebrachten Änderungs- und Ergänzungswünsche wurden an einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern der Grundeigentümer und der Gemeinde diskutiert. Die besprochenen Punkte konnten mehrheitlich umgesetzt werden.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat stimmt diesem Vorentscheid zu.
2. Die Abteilung Planung / Bau wird beauftragt, den Projektwettbewerb sowie die Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt zu begleiten. Zudem hat sie zusammen mit dem dannzumal zu bestimmenden Raumplanungsbüro den Bebauungsplan bis zur Vorlage für die Gemeindeversammlung zu entwickeln. Bevor das Richtprojekt nicht die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG aufweist und den Qualitätsansprüchen der Abteilung Planung / Bau genügt, werden dieses sowie der Bebauungsplan nicht von den gemeindlichen Gremien behandelt.
3. Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie weitere nötige Planungsgrundlagen (z.B. Verkehrskonzept, Verkehrs-, Lärmgutachten usw.) sind von den Grundeigentümern zu übernehmen. Davon ausgenommen sind die Aufwände der Gemeinde aus allfälligen Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren sowie während der Begleitung des gesamten Planungsprozesses.

4. Der Gemeinderat nimmt das stufengerechte Vorprojekt Quartierboulevard Unterfeld Süd und den dazugehörigen Bericht zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet die Unterlagen als Grundlage für die Projektwettbewerbe auf den angrenzenden Baufeldern.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Zug schriftlich und im Doppel Verwaltungsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen.
6. Geht an die Grundeigentümer (Einschreiben):
 - Implenia Immobilien AG, Industriestrasse 24, 8305 Dietlikon (GS Nrn. 4186 und 4428)
 - Ina Invest AG, Binzmühlestrasse 11, 8050 Zürich (GS Nrn. 4426 und 4427)

Kopie zur Information an:

- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Implenia Schweiz AG, Andreas Jäger, Dorfstrasse 38, 6340 Baar
- Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident



Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: **19. MAI 2021**