Kanton Zug | Gemeinde Baar

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN
UNTERFELD SÜD - BAUBEREICHE 1A UND 1B

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung/Bau
Baar, 12.11.2024

Der Abteilungsleiter:
René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12.11.2024

Der Gemeindepräsident:
Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin:
Andrea Bertolosi

Kantonale Vorprüfung

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 26.6.2025 bis 25.07.2025

Publiziert im Amtsblatt
26.06.2025 und 03.07.2025

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau
Pascal Iten

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen am 08.03.2026

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 12.03.2026 bis 31.03.2026

Publiziert im Amtsblatt
12.03.2026

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau
Pascal Iten

Kantonale Genehmigung

Florian Weber, Statthalter
Zug, 15. Juni 2026
Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

32787 - 4.8.2025

VERBINDLICHER INHALT

PERIMETER

▬ ▪ ▬ ▪	Geltungsbereich (Farbband ausserhalb)	Ziff. 5

BEBAUUNG

X müM	Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote in m ü. M.	Ziff. 7
▬	Zwangsbauflucht (Farbband innerhalb)	Ziff. 8
▬	Fassade mit vorspringenden Gebäudeteilen (Farbband innerhalb)	Ziff. 9
▬ · · ▬	Abgrenzungslinie für Untergeschosse	Ziff. 14
▮▮▮▮▮	Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 21

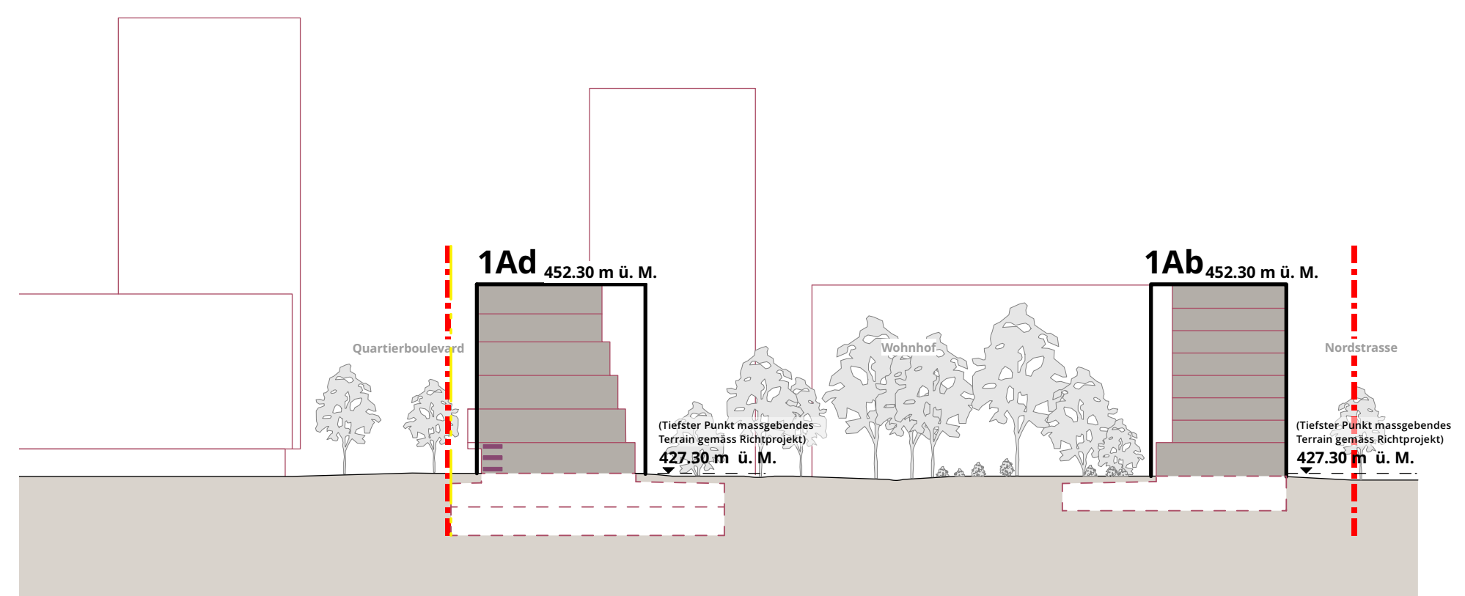
FREIRAUM

▨	Mehrheitlich begrünte Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 23
▭	Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 23
▨	Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 23
▩	Spielfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 23
🟩	Ökologische Fläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 23
↔	Kommunales Naturobjekt Nr. 116	Ziff. 23
⊙	Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 25
⊙	Baum bestehend	Ziff. 25

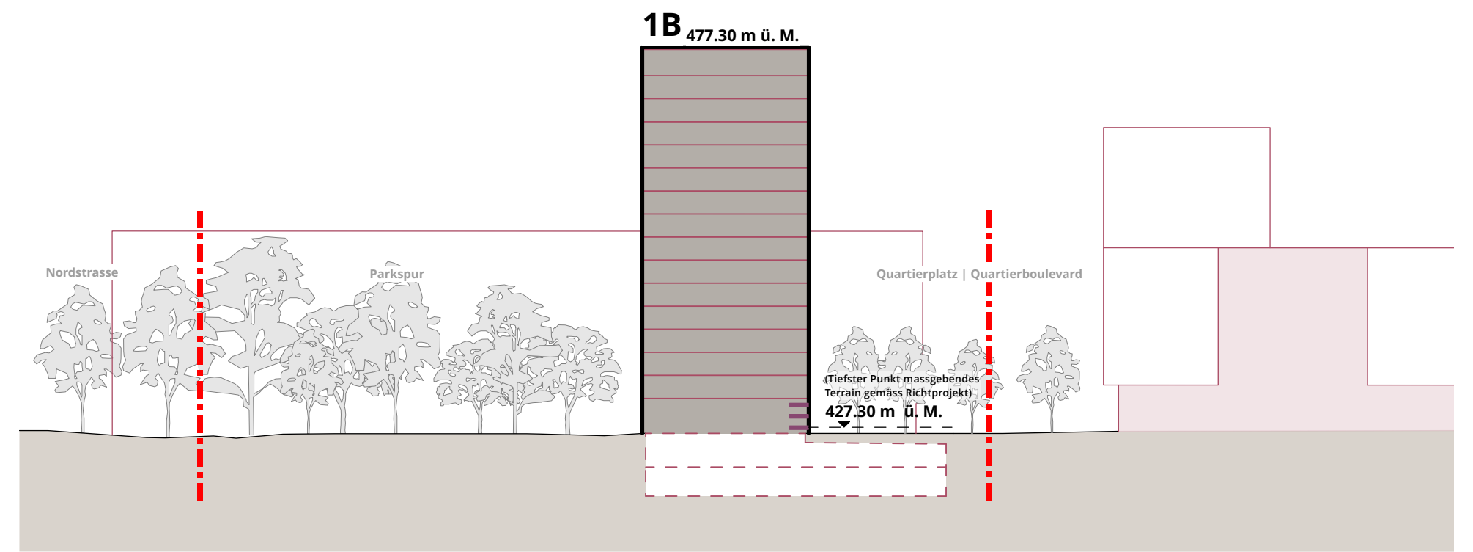
ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG

⁚⁚⁚	Bereich mit Unterbauverbot	Ziff. 14
▼▲	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 27
⇄	Ein- und Ausfahrt Velorampe in Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 16
V	Oberirdische Veloabstellplätze möglichst gedeckt (Lage schematisch)	Ziff. 28 lit. d)
A	Anlieferung (Lage schematisch)	Ziff. 29
● ● ● ● ●	Öffentliche Fuss- und Radwege, kommunal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	Ziff. 30
◇◇◇◇◇	Arealinterne Fusswege (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	Ziff. 30
▨	Bereich Durchgang im Erdgeschoss (Lage und Abgrenzung schematisch)	Ziff. 10
E	Entsorgungsstelle (Lage schematisch)	Ziff. 32
F	Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch)	Ziff. 33

SCHNITTE (INFORMATIVER INHALT)


1Ad 452.30 m ü. M.
1Ab 452.30 m ü. M.
Quartierboulevard
Wohnhof
Nordstrasse
(Tiefster Punkt massgebendes Terrain gemäss Richtprojekt)
427.30 m ü. M.
(Tiefster Punkt massgebendes Terrain gemäss Richtprojekt)
427.30 m ü. M.

Schnitt A, 1:1'000


1B 477.30 m ü. M.
Nordstrasse
Parkspur
Quartierplatz | Quartierboulevard
(Tiefster Punkt massgebendes Terrain gemäss Richtprojekt)
427.30 m ü. M.

Schnitt B, 1:1'000

INFORMATIVER INHALT

▭	Abgrenzung Baubereiche 3 + 4 ausserhalb Perimeter, Abgrenzung Baubereich 2 gemäss Zonenplan ausserhalb Perimeter
▭	Richtprojekt Baubereiche 3 + 4 / Richtkonzept Baubereich 2 Bebauung und Aussenräume, ausserhalb Perimeter
▬ · ▬	Baulinie rechtskräftig
· ▬ ▬	Spezialbaulinie rechtskräftig
▬	Strassenlinie rechtskräftig
▬ · ▬	Aufzuhebende Baulinie (separates Verfahren)
▬ · ▬	Neue Baulinie zu beschliessen (separates Verfahren)
······	Göblikanal
– – –	Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (nach Art. 62 Abs 2 GSchV)
⊙	Baum bestehend ausserhalb Perimeter
▭	Stampfibach
⌜⌟	Bestockte Fläche
● ● ● ● ●	Öffentlicher Fussweg und Velobahn, kantonal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
● ● ● ● ●	Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
◇◇◇◇◇	Arealinterne Fusswege, (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
E	Entsorgungsstelle (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
F	Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
▬ · ▬	Gemeindegrenze (Farbband ausserhalb)

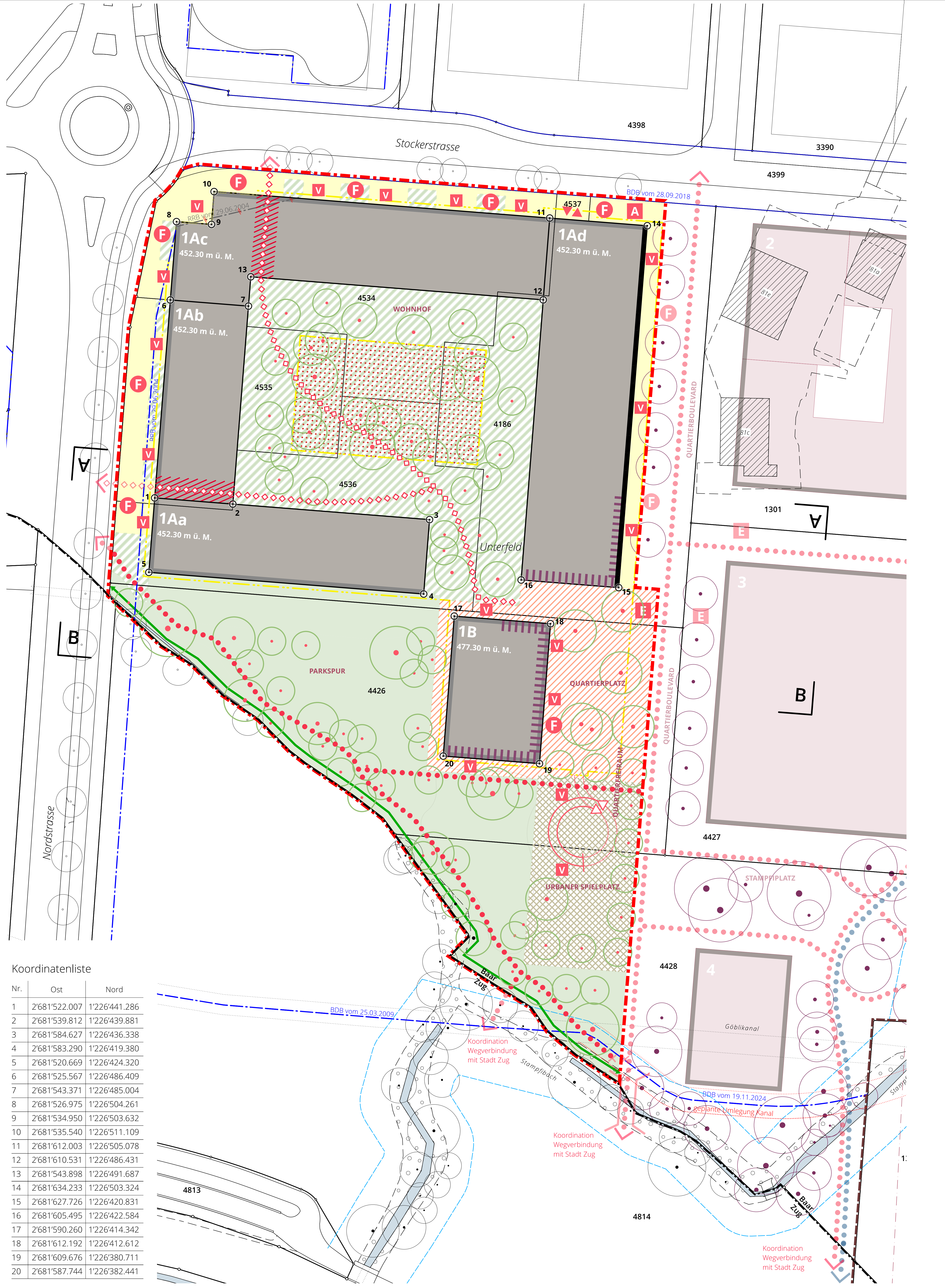
N

0 5 10 25 m

Bearbeitung: Tim Accola
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Zug Map vom 13.10.2021

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



Koordinatenliste

Nr.	Ost	Nord
1	2'681'522.007	1'226'441.286
2	2'681'539.812	1'226'439.881
3	2'681'584.627	1'226'436.338
4	2'681'583.290	1'226'419.380
5	2'681'520.669	1'226'424.320
6	2'681'525.567	1'226'486.409
7	2'681'543.371	1'226'485.004
8	2'681'526.975	1'226'504.261
9	2'681'534.950	1'226'503.632
10	2'681'535.540	1'226'511.109
11	2'681'612.003	1'226'505.078
12	2'681'610.531	1'226'486.431
13	2'681'543.898	1'226'491.687
14	2'681'634.233	1'226'503.324
15	2'681'627.726	1'226'420.831
16	2'681'605.495	1'226'422.584
17	2'681'590.260	1'226'414.342
18	2'681'612.192	1'226'412.612
19	2'681'609.676	1'226'380.711
20	2'681'587.744	1'226'382.441

BESTIMMUNGEN

Zweck

1. Der ordentliche Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B bezweckt im Sinne von § 36c der Bauordnung Baar (BO) sowie den konzeptionellen Vorgaben im Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd die Sicherstellung der aus dem Projektwettbewerb von 2022 hervorgegangenen Bebauung und Freiräume der zweiten Etappe im Unterfeld Süd.

2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
   - dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten einen Beitrag zum neuen, attraktiven und belebten Ortsteil Unterfeld Süd zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren;
   - ein Hochhaus im Quartier zu ermöglichen;
   - gut gestaltete, identitätsstiftende und aufenthaltsfreundliche Aussenräume sowie einen attraktiven öffentlichen Quartierfreiraum zu erstellen;
   - ökologisch wertvolle Flächen entlang der Gemeindegrenze zu gewährleisten;
   - eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen;
   - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln;
   - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

Bestandteile und Geltungsbereich

3. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.

4. Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 31.1.2024 ist im Bewilligungsverfahren für die Beurteilung der städtebaulichen Einordnung und der architektonischen sowie freiräumlichen Gestaltung wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.

Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

6. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialisierung.

Bebauung

7. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien. Die Baubereiche im Bebauungsplan gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG sowie den Baubereichen im Zonenplan vor.

8. Im Baubereich 1Ad hat die östliche Fassadenflucht der im Situationsplan bezeichneten Zwangsbauflucht zu entsprechen, wobei das 1. Obergeschoss diese Zwangsbauflucht auf der ganzen Fassadenlänge um max. 1.50 m überragen darf.

9. Wo der Situationsplan «Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen» bezeichnet, dürfen vorspringende Gebäudeteile auf höchstens der Hälfte der betreffenden Fassadenabschnitte um max. 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Zusätzlich sind bei diesen Fassaden im 1. Obergeschoss stützenfreie Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m ohne Längenbeschränkung erlaubt. Die südliche Fassade beim Baubereich 1Aa ist davon ausgenommen. An der nördlichen Fassade beim Baubereich 1Ad ist im 1. Obergeschoss ein stützenfreies Vordach bis zu einer Tiefe von 5.00 m ohne Längenbeschränkung erlaubt.

10. Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe (OK–OK) von mindestens 4.00 m aufzuweisen. An den schematisch bezeichneten Lagen in den Baubereichen 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen mindestens 2.50 m breite, geschosshohe Durchgänge zu schaffen.

11. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen zulässigen Gesamthöhen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig und dürfen diese Koten überragen. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt und zusammengefasst werden. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung sowie von Lüftungs- und Klimageräten auf den Dachflächen ist nicht erlaubt.

12. Die Anzahl Vollgeschosse ist in den Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Höhenkoten frei.

13. Die Hauptdächer sind als Flachdächer zu gestalten. Das oberste Geschoss ist jeweils so auszubilden, dass es in Abstimmung auf die darunterliegenden Geschosse als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Die Hauptdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.

14. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, unter Beachtung des bezeichneten Bereichs mit einem Unterbauverbot, nur innerhalb der Abgrenzungslinien für Untergeschosse erlaubt.

15. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne, besonders gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzugänge u. dgl. – zulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche, die im Situationsplan als ökologisch gestaltete Fläche bezeichnet ist.

16. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage im Quartierfreiraum ist eine Velorampe in die Tiefgarage zu erstellen. Diese ist gemäss Richtprojekt gestalterisch in den urbanen Spielplatz zu integrieren.

Art und Mass der Nutzung

17. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen beträgt maximal 28'400 m^2. Dieses Mass darf durch Übertragung von Nutzungsanteilen aus den angrenzenden Bebauungsplänen im Gebiet Unterfeld Süd im Umfang von maximal 500 m^2 erhöht werden, sofern der maximale Wohnanteil in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd von insgesamt 45'000 m^2 nicht überschritten wird.

18. Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 17 sind mindestens 8'780 m^2 aGF als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten.

19. Die anrechenbare Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen ist nicht beschränkt, hat jedoch mindestens 7'500 m^2 zu betragen.

20. In den Baubereichen 1Aa, 1Ab und 1Ac sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen erlaubt, die auf die Nord- oder Stockerstrasse ausgerichtet sind. Im Baubereich 1B ist mindestens das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen.

21. In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen sind in den Erdgeschossen überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Gebäudezugänge und Foyers sind erlaubt.

Freiraum

22. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 31.1.2024 zu gestalten. Im Rahmen des ersten Baugesuchs sind die Bepflanzung, Materialisierung, Oberflächenentwässerung, Möblierung und Beleuchtung sowie die Koordination zur Umgebungsgestaltung in den angrenzenden Bebauungsplänen im Detail aufzuzeigen.

23. Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
   - Wohnhof:
     Innenhof mit mehrheitlich sickerfähigen Belägen, bepflanzt mit Sträuchern, Wiesen und alterungsfähigen, zum Teil grosskronigen Bäumen sowie mit Aufenthaltsflächen zum Verweilen und Spielen
   - Vorzone:
     Den Bauten vorgelagerte Erschliessungsbereiche entlang der Nord- und Stockerstrasse sowie des Quartierboulevards, mit Fussweg und Veloabstellplätzen und mehrheitlich sickerfähigem Belag
   - Quartierfreiraum:
     Mindestens 2'700 m^2 grosser, in zwei Teile gegliederter Freiraum: Im Norden der sickerfähig ausgestaltete Quartierplatz mit Sitzelementen und grosskronigen Bäumen, im Süden der von Platzbäumen eingerahmte, teilweise befestigte und/oder chaussierte urbane Spielplatz mit einem Spielturm mit integrierter Pergola und Zufahrt zur Velorampe
   - Parkspur:
     Ökologisch gestalteter, mit Bäumen und Sträuchern bestockter Freiraum mit begehbaren Kies- und Wiesenflächen, als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum; kommunales Naturobjekt Nr. 116 entlang Gemeindegrenze

24. Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.

25. An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Über der Tiefgarage muss die Überdeckung mit vegetationsfähigem Material im Bereich von grosskronigen Bäumen mindestens 1.50 m, im Bereich von mittelkronigen Bäumen mindestens 1.20 m, im Bereich von kleinkronigen Bäumen und Grosssträuchern mindestens 1.00 m und im Bereich von Sträuchern mindestens 0.80 m betragen.

26. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

27. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr in die Tiefgarage erfolgt an schematisch bezeichneter Lage ab der Stockerstrasse. Die Erschliessung für den Veloverkehr in die Tiefgarage erfolgt über die im Situationsplan eingetragene Velorampe.

28. Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
   a) Im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B sind max. 251 Tiefgaragenparkplätze zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Zone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd insgesamt 10 oberirdische Besucherparkplätze erlaubt, wovon mindestens 1 Abstellplatz rollstuhlgerecht auszugestalten ist. Die räumliche Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das unterirdische Parkplatzangebot darf mittels Parkplatz-Transfers zwischen den jeweiligen Bebauungsplänen innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd erhöht werden, sofern daraus keine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst und die max. zulässige Parkplatzzahl gesamthaft eingehalten werden.
   b) Im Rahmen des ersten Baugesuchs zeigt die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen.
   c) Besucherparkplätze sind monetär zu bewirtschaften.
   d) Für Velos sind an geeigneten Lagen insgesamt 1'153 Kurz- und Langzeitabstellplätze zu schaffen. Abweichungen von diesem Mindestangebot sind, gestützt auf die effektiven Nutzflächen, im Baubewilligungsverfahren möglich. Das zu schaffende Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. b) anhand der VSS-Norm herzuleiten. Die Verteilung der Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze orientiert sich an dieser Berechnung. Die Kurzzeitabstellplätze sind nah bei den Eingängen im Erdgeschoss zu verorten und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen sowie mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.

29. Die Anlieferung hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.

30. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fuss- und Velowege sowie arealinterne Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.

31. Die bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sowie der Quartierfreiraum und die Parkspur sind allgemein zugänglich zu halten.

32. An schematisch bezeichneten Lagen sind Entsorgungsstellen zu realisieren.

33. An schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Umwelt

34. Mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept auszuarbeiten, mit dem aufzeigt wird, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.

35. Um der für Mensch, Flora und Fauna schädlichen Überhitzung im urbanen Raum entgegenzuwirken, ist das Mass an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

36. Die Lärmschutzmassnahmen für Strassen- und Parkierungslärm sind gemäss den Lärmschutznachweisen umzusetzen. Von dieser Bestimmung kann abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte nachgewiesen wird.

37. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen. Regenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Perimeters zu versickern.

38. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

39. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und den daran angrenzenden Freiraum zu beinhalten.

40. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.

41. Der Bebauungsplan Unterfeld Süd Baubereiche 1A und 1B wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.