

400 Wohnungen und 1000 Arbeitsplätze

Die Baugesuche für die erste Etappe des Projekts Unterfeld Süd in Baar wurden eingereicht. Sie umfassen ein Wohnhochhaus und einen Gewerbebau mit Erschliessung.

Cornelia Bisch

Die Baugesuche mit Plänen und Baubeschrieben für die erste Etappe des Projekts Unterfeld Süd in Baar sind derart umfangreich, dass sie nicht mehr in einfachen Mappen, sondern in Kisten untergebracht werden müssen. Sämtliche Unterlagen der vier Gesuche lagen öffentlich auf. Gemäss Baarer Bauchef Zari Dzaferi ging eine Einsprache gegen das Baugesuch für den kantonalen Veloweg ein.

Bei der ersten Etappe des Projekts Unterfeld Süd geht es um die Baubereiche drei und vier, welche ein Wohnhochhaus mit Tiefgarage, einen Gewerbebau, einen «Boulevard» durch die neue Siedlung mit diversen Verkehrserschliessungen sowie die Umlegung des Göblibachs umfassen. Ein weiteres Gesuch betrifft den Neubau des kantonalen Velowegs. Die Rahmenbedingungen für das Projekt setzt der «Ordentliche Bebauungsplan Unterfeld Süd». Bauherrinnen sind die Cham Swiss Properties AG und die Implenia Immobilien AG.

Gemäss Projekt-Homepage wird im Unterfeld Süd in drei Bauetappen ein Quartier mit rund 400 Wohnungen und zirka

1'000 Arbeitsplätzen entstehen. Die Stimmbevölkerung von Baar hat 2020 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, 2024 dem Bebauungsplan der ersten Etappe und am 8. März dieses Jahres dem Bebauungsplan der zweiten Etappe zugestimmt. Der Baubeginn der ersten Etappe erfolgt voraussichtlich im Herbst 2026. Die beiden Baufelder der zweiten Etappe werden parallel dazu entwickelt und nach Annahme der entsprechenden Baugesuche umgesetzt. Die Planung der dritten Bauetappe ist noch nicht bestimmt.

Gewerbebau mit Einstellhalle

Gemäss Baubeschrieb wird das Gewerbebau von einer einzelnen Partei gemietet. Es umfasst eine Mischung aus Büro-, Veranstaltungs- und Dienstleistungsflächen. Die Nutzung des Erdgeschosses setzt auf Publikumswirksamkeit. Der Einzelmietler wird die entsprechenden Bereiche im Erdgeschoss einrichten und betreiben beziehungsweise betreiben lassen.

Ferner wird im Erdgeschoss angrenzend an eine zentrale Halle ein modernes Auditorium für Vorträge, Präsentationen



Der Gewerbebau (rechts) mit dem Restaurant im Erdgeschoss und das Wohnhochhaus werden in der ersten Bauetappe erstellt.

Visualisierung: zvg

und Veranstaltungen eingerichtet, das lokalen Vereinen, Personen aus dem Quartier oder auch Firmen aus der Region zur Anmietung zur Verfügung stehen wird. Ein Café-Bereich sowie ein Restaurant sind ebenfalls ge-

plant. Diese gastronomischen Einrichtungen werden durch eine externe Firma betrieben, sind für die breite Öffentlichkeit zugänglich und sollen zur Belebung des Quartiers beitragen. Ergänzend wird ein professionell

ausgestattetes Videostudio betrieben, das sowohl für eigene Produktionen als auch für externe Aufträge genutzt werden kann.

Der Göblibachkanal wird verlegt

Das an den Göblibachkanal angrenzende Wohnhochhaus in Massivbauweise beinhaltet 89 Wohnungen sowie im Sockelbereich zwei Gewebegeschosse. In den beiden Untergeschossen werden die Tiefgarage, Keller- und Technikflächen entstehen. Die Tiefgarage des Gewerbebaus ist im 1. und 2. Untergeschoss mit jener des Wohnhochhauses verbunden. Es sind gemeinsame Besucherparkplätze geplant.

Laut Baubeschrieb ebenfalls Gegenstand des Baugesuches ist die Verlegung des Göblibachkanals im ersten Untergeschoss des Wohnhochhauses. Die Implenia AG hat im Februar 2023 eine Bauanfrage zur Umlegung des Göblibachkanals für den Baubereich 4 der Überbauung beim Kanton eingereicht. Gemäss Stellungnahme der Abteilung Wasserbau ist eine Umlegung unter entsprechenden Bedingungen und Auflagen bewilligungsfähig. Die Dimensionen des neuen Kanals müssen so gewählt werden, dass eine

Umlegung zu keinen Kapazitätsverlusten führt.

Der Quartierboulevard stellt die Erschliessung der beiden Gebäude sicher. Ab der Stockerstrasse gelangen Fussgänger und der motorisierte Individualverkehr über den Quartierboulevard in das Areal. Der Verkehr für Anwohner, Arbeitende und Besucherinnen der beiden Bauten wird über den Quartierboulevard zur provisorischen Einstellhallenzufahrt im Baubereich 3 geführt.

Gegenstand des Baugesuches ist zudem die oberirdische Umgebungsgestaltung des Quartierboulevards. Die Ver- und Entsorgungsleitungen unter dem Quartierboulevard wurden mittels separaten Baugesuchs bereits im Jahr 2024 eingegeben.

Neubau Veloweg – ein Projekt des Kantons

Im Rahmen der Baugesuche der ersten Etappe wurde auch eine neue Wegeführung für den kantonalen Veloweg eingegeben. Im Bereich der Stockerstrasse wird der bestehende Veloweg in die neue Wegeführung überführt, durchquert in Nord-Süd-Richtung das Areal und wird am südlichen Arealende zurück auf den bestehenden Veloweg geführt.