

Ortsplanungsrevision Baar
Räumliche Entwicklungsstrategie Baar

23. November 2021



Inhalt

1	Einleitung und Vorgehen	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Erarbeitung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)	6
1.3	Mitwirkung	7
2	Fachliche Analyse	10
2.1	Räumliche Annäherung	10
2.2	Historische Entwicklung	12
2.3	Spurensuche: Geschichte und Identität von Baar	15
2.4	Verkehrs- und Mobilitätsanalyse	17
2.5	GIS-Analyse als Grundlage für die Kapazitätsberechnung	18
2.6	Fazit / Synthese	22
3	Leitsätze und Handlungsempfehlungen	27
3.1	Leitsatz 1 - Gemeindeentwicklung	28
3.2	Leitsatz 2 - Freiraum- und Landschaftsentwicklung	32
3.3	Leitsatz 3 - Verkehrsentwicklung	38
3.4	Leitsatz 4 - Siedlungsentwicklung	42
3.5	Leitsatz 5 - Zentrumsentwicklung	46
4	Umsetzung	48

Abstract

Baar ist in den letzten 15 Jahren stark gewachsen und hat sich verändert. Der Kanton Zug verlangt von seinen Gemeinden, ihre Ortsplanungen bis spätestens 2025 zu überprüfen und im Hinblick auf das Postulat der Innenentwicklung zu revidieren.

Die Ortsplanungsrevision muss von einer klaren Zielvorstellung über die qualitative räumliche Entwicklung von Baar ausgehen. Hierfür eignet sich die Erarbeitung einer Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine Gesamtschau über die Gemeinde ermöglicht.

Diese Strategie macht Aussagen dazu, wie räumliche Qualitäten erhalten, weiterentwickelt oder neu geschaffen werden sollen und umschreibt die beabsichtigte Entwicklung in Leitsätzen, Zielen und konzeptionellen Karteninhalten. Die Inhalte wurden mit der Bevölkerung in einem Mitwirkungsprozess abgestimmt. Hinzu kommen Handlungsempfehlungen, welche als Auslegeordnung Ideen liefern, wie die definierten Ziele erreicht werden könnten. Sie sind in der nächsten Arbeitsphase der Ortsplanungsrevision, der Überarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans, zu konkretisieren und priorisieren.

Das von der Gemeinde und der Bevölkerung erarbeitete Strategiepapier „Baar 5x5“ stellte eine wichtige Grundlage dar. Es umfasst 25 Grundhaltungen zur Ortsplanung, welche unterteilt sind in 5 Themen. Die RES baut auf diesen strategischen Grundhaltungen auf und verortet deren Schwerpunkte räumlich. Für jedes der 5 Themen Gemeinde-, Freiraum- und Landschafts-, Verkehrs-, Siedlungs- und Zentrumsentwicklung wurde ein Leitsatz erarbeitet.

Die weiter zu berücksichtigenden Grundlagen sowie eine umfangreiche Analyse bilden die Basis für den Entwurf der Zukunftsbilder. Die Karte Entwicklungsdynamik zeigt auf, welche Gebiete sich mit der aktuellen Ausgangslage in Zukunft stark verändern werden. Nicht überall ist eine erwartete Entwicklungsdynamik sinnvoll und manchmal wäre eine grössere Dynamik notwendig, um Quartiere zu stärken. Diese Beurteilung der einzelnen

Quartiere spiegelt sich in den Leitsätzen wider und bildet die Strategie. Damit wird aufgezeigt, wie die zukünftige innere Siedlungsentwicklung differenziert und mit Respekt gegenüber den identitätsstiftenden Bereichen von Baar erfolgen kann, um Identität und Vielfalt von Baar zu schützen. Weil Baar ausreichende Entwicklungskapazitäten hat, muss im nächsten Planungsschritt sichergestellt werden, dass es an den richtigen Orten und mit der gewünschten Qualität wächst.

Die Koordination mit den teilweise zusammengewachsenen Nachbargemeinden spielt für Baar als wichtigen Wirtschaftsstandort eine übergeordnete Rolle, da der Siedlungs- und Landschaftsraum sowie die Verkehrsplanung nicht an den Gemeindegrenzen enden und die zukünftigen Herausforderungen zusammen angegangen werden müssen.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet bekommen mit der inneren Siedlungsentwicklung einen immer wichtigeren Stellenwert. Baar besitzt viele unterschiedliche Freiräume, welche ein grosses Qualitäts-Potenzial aufweisen. Sie sollen mit den prägenden Landschaftsräumen klimagerecht und biodiversitätsfördernd weiterentwickelt werden.

Der Verkehr ist das Rückgrat der räumlichen Entwicklung. Die innerörtlichen Strassenräume, wie zum Beispiel Zuger- und Dorfstrasse sowie Markt- und Langgasse, müssen zu qualitätvollen Lebensräumen werden und auf alle Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sein, um eine nachhaltige, kombinierte Mobilität zu gewährleisten.

Baar soll zukünftig mit differenzierten Arbeits- und Wohnquartieren ein vielfältiges Angebot für eine durchmischte Bevölkerung und unterschiedliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bieten. Der Ortskern bildet mit vielen unterschiedlichen Versorgungsangeboten und attraktiven Freiräumen ein lebendiges Zentrum für die Bevölkerung.

1 Einleitung und Vorgehen

1.1 Ausgangslage

Im Jahr 2005 wurde die letzte Ortsplanungsrevision in Baar abgeschlossen. Gemäss nationalem Raumplanungsgesetz müssen Gemeinden periodisch, spätestens aber alle 15 Jahre, ihre Nutzungsplanung überprüfen und den geänderten Verhältnissen anpassen. Mit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 sowie den daraufhin angepassten kantonalen Planungsinstrumenten (Richtplan, Planungs- und Baugesetz inkl. Verordnung) hat sich die Raumplanung grundlegend gewandelt. Zudem ist Baar in den letzten 15 Jahren stark gewachsen und hat sich in den verschiedenen Quartieren verändert und entwickelt. Aus den genannten Gründen und gemäss Auftrag des Kantons müssen die Zuger Gemeinden ihre Ortsplanung bis spätestens ins Jahr 2025 überprüfen und revidieren. Die Gesamtrevision betrifft in erster Linie die kommunalen Planungsinstrumente (Richtpläne, Zonenplan und Bauordnung). Jedoch ist zusätzlich auszuloten, inwieweit über die formellen Planungsmittel hinaus weitere qualitätssichernde Verfahren und Instrumente eingesetzt werden können, um die Ziele einer positiven und nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu erreichen.

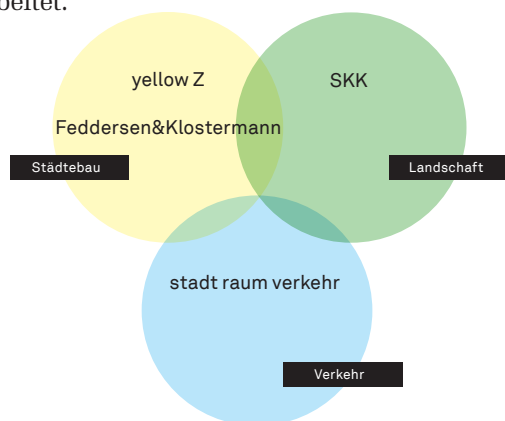
Der Gemeinderat hat die aktuelle Ortsplanungsrevision im Jahr 2017 angestossen. Dabei wurden zunächst der Prozessablauf definiert sowie unter Einbezug der Bevölkerung das Grundlagenpapier „Baar 5x5“ erarbeitet. Anschliessend beschloss die Gemeindeversammlung im Dezember 2018 den Kredit für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. Sie umfasst zwei Phasen: Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) sowie dem Kommunalen Gesamtverkehrskonzept (KGVK) werden in der ersten Phase die Grundlagen erarbeitet. Basierend darauf werden in der zweiten Phase die Richt- und Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) revidiert.

1.2 Erarbeitung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Die Ortsplanungsrevision muss von einer klaren Zielvorstellung über die qualitative Entwicklung von Baar ausgehen. Hierfür eignet sich die Erarbeitung einer Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine Gesamtschau über die Gemeinde ermöglicht. Die RES zeigt die mittel- bis langfristig angestrebte Entwicklung von Baar auf und umfasst einen Zeithorizont bis in die Jahre 2035 bis 2040. Die Strategie macht Aussagen dazu, wie räumliche Qualitäten erhalten, weiterentwickelt oder neu geschaffen werden sollen. Dieses Planungsinstrument weist planerisch eine hohe Flughöhe auf und umschreibt die beabsichtigte Entwicklung in Leitsätzen, Zielen und konzeptionellen Karteninhalten. Hinzu kommen Handlungsempfehlungen, wie die definierten Ziele zu erreichen und umzusetzen sind. Die RES enthält bewusst keine parzellenscharfen Aussagen und ist damit für Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen nicht verbindlich. Das Planungsinstrument bietet eine gute Möglichkeit, um die Bevölkerung frühzeitig in die Ortsplanung miteinzubeziehen, so dass sie sich aktiv an der Zukunftsplanung ihrer Gemeinde beteiligen kann. Durch den Gemeinderat werden die Leitsätze, Ziele und Karten der RES beschlossen. Nicht Bestandteil des Beschlusses sind die Handlungsempfehlungen.

Die RES baut auf übergeordneten Planungsgrundlagen (z.B. kantonaler Richtplan, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS usw.) sowie auf bereits erarbeiteten Grundlagen der Gemeinde (Leitbild, Baar 5x5, Nutzungsstrategie Zentrum, LEK usw.) auf. Als Grundlage für die Revision des Verkehrsrichtplanes und als behördenverbindliches Planungsinstrument im Mobilitätsbereich wird parallel zur RES ein Kommunales Gesamtverkehrskonzept (KGVK) erarbeitet. Darin werden für alle Verkehrsarten detaillierte Analysen, Konzeptionen und Massnahmen ausgearbeitet. Die strategischen Grundlagen und Zielsetzungen in der RES und die konkreten Inhalte des KGVK wurden laufen koordiniert und aufeinander abgestimmt. Das KGVK wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Ein externes Planungsteam, welches sich aus den Fachdisziplinen Städtebau, Landschafts- und Freiraumplanung sowie Verkehrsplanung zusammensetzt, hat im Auftrag der Gemeinde die RES erarbeitet.



Interdisziplinäres Team Räumliche Entwicklungsstrategie

Das Strategiepapier „Baar 5x5“ stellte dafür eine wichtige Grundlage dar. Es umfasst 25 Grundhaltungen zur Ortsplanung, welche unterteilt sind in die 5 Themen Zukünftige Entwicklung, Bauen mit Qualität, Frei- und Erholungsräume, Mobilität und Fokus Kernentwicklung. Die RES baut auf diesen strategischen Grundhaltungen auf und verortet deren Schwerpunkte räumlich. Die weiter zu berücksichtigenden Grundlagen sowie eine umfangreiche Analyse bilden die Basis für den Entwurf von generellen Zukunftsbildern mit Leitsätzen, Zielen und Karteninhalten. Hauptthemen sind die Siedlungsentwicklung nach innen, die städtebauliche Prägung, die Ermittlung von Entwicklungsschwerpunkten, die Zentrumsentwicklung, die Freiraum- und Landschaftsentwicklung sowie die Verkehrsplanung.

1.3 Mitwirkung

Die RES ist im engen Austausch zwischen dem externen Planungsteam, der Verwaltung, den politisch Verantwortlichen und einer engagierten Öffentlichkeit entstanden. Dem Gemeinderat war und ist es ein grosses Anliegen, die Bevölkerung in den gesamten Prozess der Ortsplanung miteinzubeziehen. Damit sollen Baarerinnen und Baarer die Möglichkeit erhalten, die Zukunft ihrer Gemeinde aktiv mitzugestalten. Die Bevölkerung wird durch Veranstaltungen, Medienberichte,

eine Webseite (mitwirkung-baar.ch) sowie Mitwirkungsmöglichkeiten laufend über die Ortsplanung informiert und in diese miteinbezogen. Mit „Baar 5x5“ fand der erste aktive Einbezug der Bevölkerung bereits im Jahr 2018 statt.

Als indirekter Einbezug der Bevölkerung wurden zwei Gremien geschaffen, welche die gesamte Ortsplanungsrevision begleiten. Es handelt sich dabei einerseits um das Begleitgremium, welches aus zwölf Vertreterinnen und Vertretern von Parteien sowie Interessengruppen (Gewerbe, Bauforum, Korporationen usw.) besteht. Zudem wurde andererseits das Reflexionsgremium mit rund 40 Personen initiiert, welches sich aus Baarerinnen und Baarern aus allen Bevölkerungsgruppen zusammensetzt. Die beiden Gremien wurden und werden in die Erarbeitung der einzelnen Phasen der Ortsplanungsrevision miteinbezogen. Damit konnte bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine breit abgestützte Planung sichergestellt werden. Mit dem Begleitgremium wurden vier Workshops im Rahmen des Entwurfs der RES durchgeführt. Die Teilnehmenden des Reflexionsgremiums konnten sich an zwei Veranstaltungen zu den Inhalten der RES äussern. Ebenfalls wurde eine Online-Befragung mit beiden Gremien durchgeführt. Die Anregungen aus der Befragung wurden ausgewertet und in die Leitsätze, Ziele und Karteninhalte eingearbeitet.

Zum fertigen Entwurf der RES fand vom 10. April bis 2. Mai 2021 eine öffentliche Mitwirkung statt. Dabei konnte die Bevölkerung ihre Rückmeldungen zum Entwurf der Leitsätze, Ziele und Karteninhalte über ein Online-Tool einreichen. Zum Auftakt der Mitwirkung wurden an der Online-Veranstaltung vom 14. April 2021 die Inhalte der RES vom externen Planungsteam vorgestellt und erläutert. Es haben Personen aus der Bevölkerung, von Parteien, Verbänden usw. an der Mitwirkung teilgenommen. Insgesamt wurden 820 Stellungnahmen eingereicht. Die Umsetzung der Rückmeldungen ist in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Basierend auf den Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung wurden die RES-Inhalte überarbeitet und ergänzt.

RES Grundlagen

Ausgangslage

Bauordnung und Zonenplan Baar 2005 (Diese gilt es mit der Ortsplanungsrevision zu erneuern)

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft 2012

Kommunaler Richtplan Verkehr 2015

Kantonaler Richtplan 2018

Schutz und Inventare

Inventar der schützenswerten Denkmäler (Stand: 06.01.2020)

Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Stand: 06.01.2020)

Ortsbildschutzzonen

ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz - Spinnerei an der Lorze

IVS, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

BLN, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Konzepte

Konzept Hochhausstandorte 2003

Innenentwicklung Baar/Zug - Analyse und Strategie 2014

Landschaftsentwicklungskonzept LEK 2018

Stadtanalyse Baar 2018

Nutzungsstrategie Zentrum 2018

Vorarbeiten der RES

Grundhaltungen „Baar 5x5“

RES Inhalte

Fachliche Analyse

Räumliche Annäherung

Historische Entwicklung

Spurensuche

Verkehrs- und Mobilitätsanalyse

GIS-Analyse als Grundlage für die Kapazitätsberechnung

Fazit / Synthese

Leitsätze

Leitsatz 1
Gemeindeentwicklung

Leitsatz 2
Freiraumentwicklung

Leitsatz 3
Verkehrsentwicklung

Leitsatz 4
Siedlungsentwicklung

Leitsatz 5
Zentrumsentwicklung

Aufbau der Leitsätze



Leitsatz

Ziele

Handlungsempfehlungen

Materialsammlung

GIS-Analyse A3

Q=Quartieratlas, G=Gemeindegebiet

Versorgungsinfrastruktur (Q/G)

Luftbild (Q/G)

Quartiereinteilung (G)

Bodenbedeckung (Q/G)

Versorgung (Q/G)

Bauzonen (Q)

Unbebaute Bauzonen ohne/mit Bebauungspläne (Q/G)

Gebäudetypen (Q/G)

Gebäudealter (Q/G)

Gebäude im Sanierungszyklus (Q/G)

Generationenwechsel und Gebäude im Sanierungszyklus (G)

Plangrundlagen A3

Spurensuche

Entwicklungsdynamik

Karten der Leitsätze

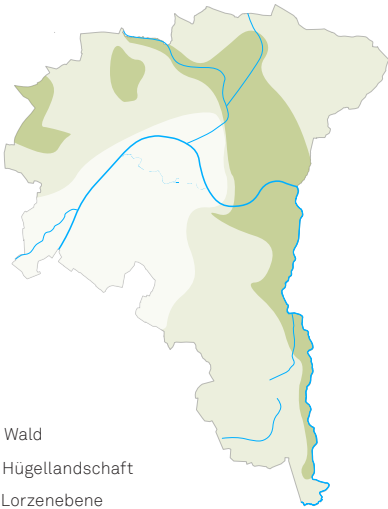
Mitwirkungsbericht

Aufbau und Bestandteile der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)



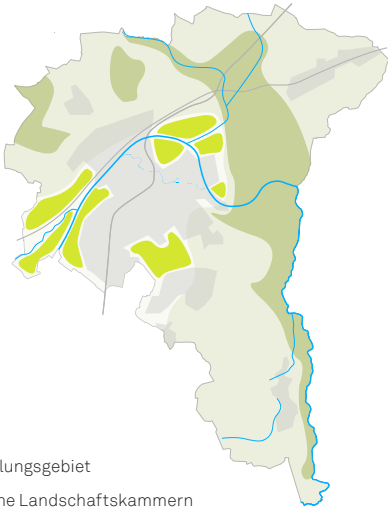
Luftbild Gemeinde Baar

2 Fachliche Analyse



- Wald
- Hügellandschaft
- Lorzenebene

Schema: Lorzenebene mit Lorze und Hügellandschaft



- Siedlungsgebiet
- offene Landschaftskammern

Schema: offene Landschaftskammern

2.1 Räumliche Annäherung

Die Gemeinde Baar ist eingebettet zwischen Albis und der Zugerberglandschaft. Je nach Betrachtungsweise ist Baar das Tor zur Innerschweiz oder der Verbindungsort zum direkt angrenzenden Kanton Zürich. Die verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die Zentren Zürich und Luzern sowie die unmittelbare Nähe zum Zugersee und zur Stadt Zug machen die Standortgunst der Gemeinde aus. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit der flach ausgeprägten Lorzenebene und der umgebenden Hügellandschaft haben das Siedlungs- und Infrastrukturwachstum geprägt. Gegen Süden öffnet sich die Lorzenebene zum Zugersee hin, hinter dem sich die Alpen zu einer wunderbaren Kulisse aufbauen. Die Siedlungsräume Baar und Zug wachsen entlang der Bahngleise und den Verbindungsstrassen punktuell zusammen.

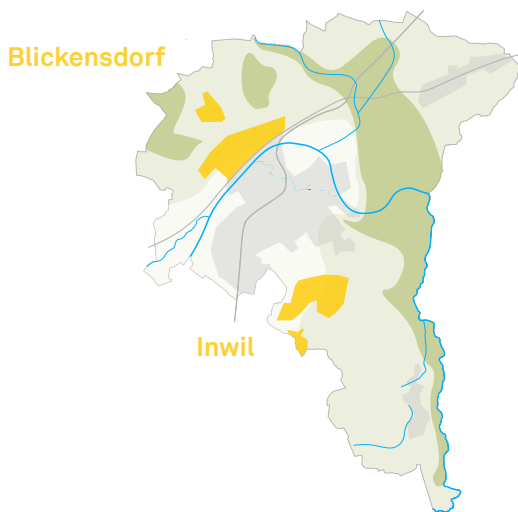
Baar besteht aus sechs Ortsteilen: Baar-Dorf, Blickensdorf, Deinikon, Inwil, Allenwinden und Sihlbrugg. Baar-Dorf liegt in der Mitte der Lorzenebene und ist geprägt von heterogenen, teilweise sehr dichten, aber auch stark durchgrüntem Wohn- und Arbeitsplatzgebieten. Östlich des Dorfkerns, wo die Lorze aus dem Lorzentobel hervortritt, entstanden schon früh prägende Industriebauwerke wie die Spinnerei, welche die Wasserkraft nutzten. Das Siedlungsgebiet von Baar-Dorf besetzt nicht die gesamte Ebene, sondern wird durch drei offene Landschaftskammern, die als attraktive Naherholungsräume vor der Haustüre genutzt werden, strukturiert.



Blick nach Zug mit Alpenpanorama



Offene Landschaftskammer als Naherholungsgebiet

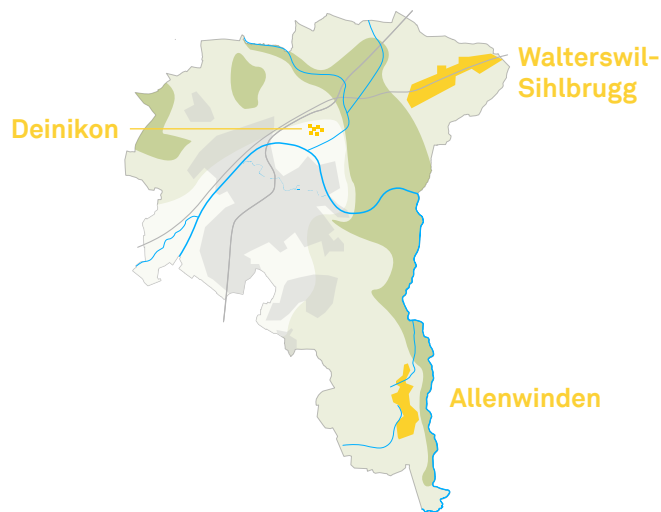


Schema: Ortsteile Inwil und Blickensdorf

Nördlich der Lorze und der Autobahn, eingebettet in die sanft ansteigende Hügellandschaft, befindet sich angrenzend zu Baar-Dorf der Ortsteil Blickensdorf. Inwil liegt südlich von Baar-Dorf und ist durch eine der drei offenen Landschaftskammern davon getrennt. Dafür ist der Ortsteil im Westen mit dem Siedlungsgebiet von Zug zusammengewachsen. Beide Ortsteile haben einen eigenen Dorfkern, der mit seinen historischen Bauten nur noch punktuell den dörflichen Charme erahnen lässt. Am Hangfuss von Blickensdorf, entlang der Autobahn, finden sich hauptsächlich Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten. Die besonnten Hanglagen bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Inwil ist von vielfältigen Bebauungstypologien geprägt. Das Spektrum reicht von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bis hin zu den ortsbildprägenden Scheibenhochhäusern, Terrassenhäusern und Grossbauten von international tätigen Konzernen.



Dorfkern Inwil



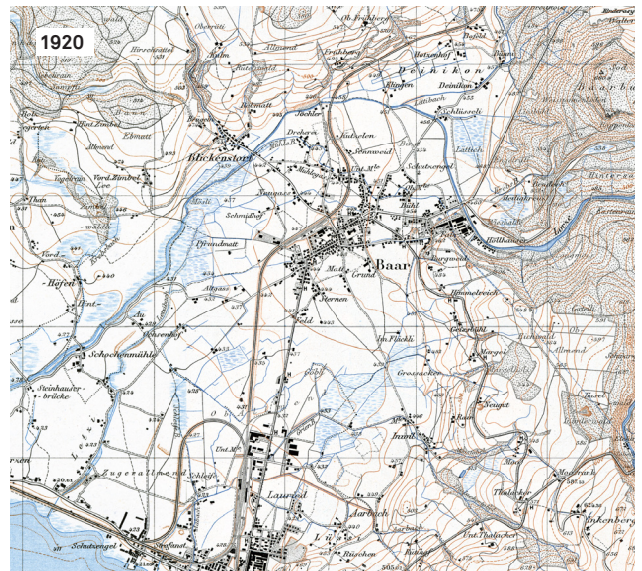
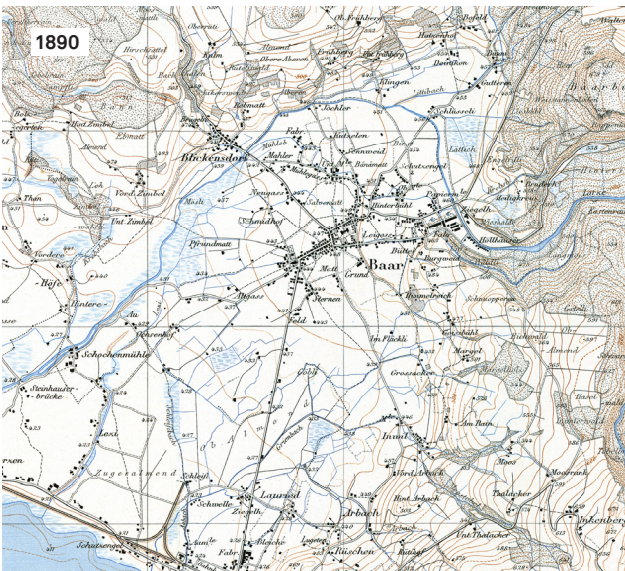
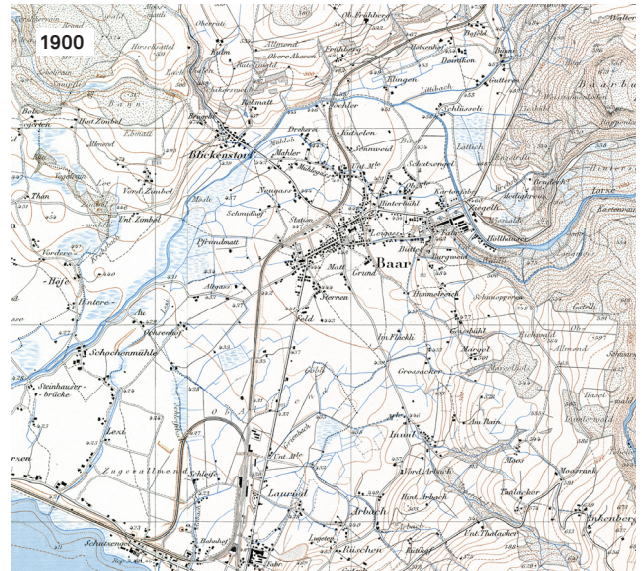
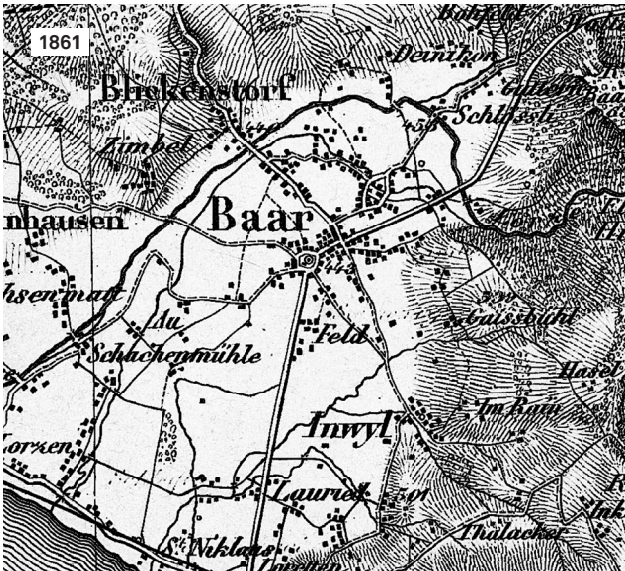
Schema: Ortsteile Deinikon, Allenwinden, Walterswil-Sihlbrugg

Deinikon liegt in der nördlich von Baar-Dorf gelegenen, offenen Landschaftskammer und ist geprägt von einzelnen Höfen und einem Weiler. Nebst dem Obst- und Ackerbau ist der Littbach mit bachbegleitendem Ufergehölz ein prägendes Landschaftselement.

Allenwinden ist räumlich am weitesten von Baar-Dorf entfernt. Aufgrund dieser Entfernung hat sich ein eigenständiger, gut funktionierender Ortskern mit eigenen kommerziellen und kulturellen Angeboten erhalten. Der Ortsteil liegt eingebettet in der intakten Natur- und Kulturlandschaft des Zugerbergs.

Walterswil-Sihlbrugg liegt östlich von Baar-Dorf und ist durch den Deinikerwald sowie die Baarburg räumlich abgetrennt. Der Ortsteil liegt an der Sihl und markiert den Übergang zum Kanton Zürich. Walterswil-Sihlbrugg hat sich zu einem eigenständigen, aber auch charakteristischen «Stück Baar» entwickelt. Prägend sind besonders die grossvolumigen Gewerbe- und Industriebauten, die sich entlang der Sihlbruggstrasse aufreihen.

Die beschriebene Vielfalt an Siedlungs-, Natur- und Kulturlandschaftselementen machen den Charakter der Gemeinde Baar aus und wirken somit identitätsstiftend. Einzelne Bestandteile dieser prägenden Elemente und ihre Entstehungsgeschichte werden in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben.



Swisstopo Zeitreisekarten

2.2 Historische Entwicklung

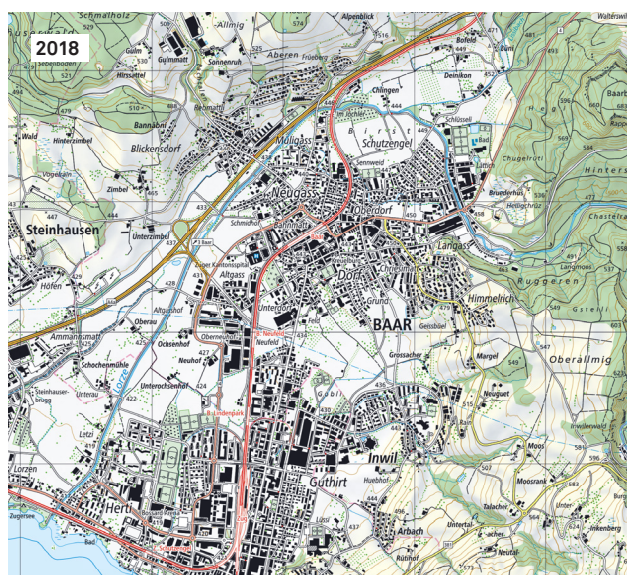
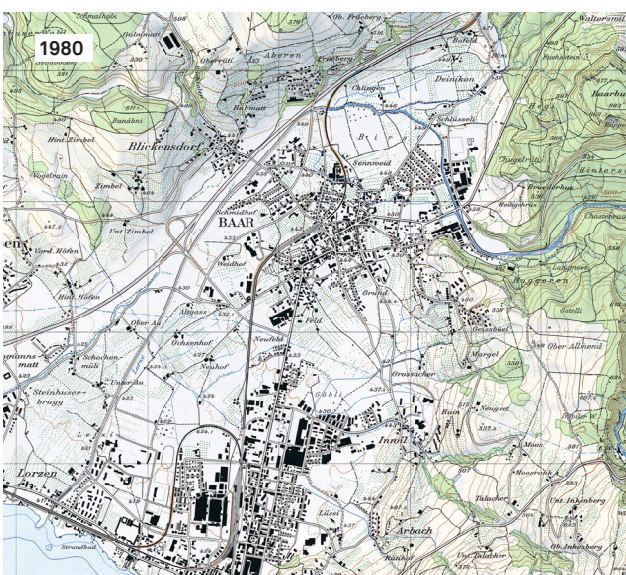
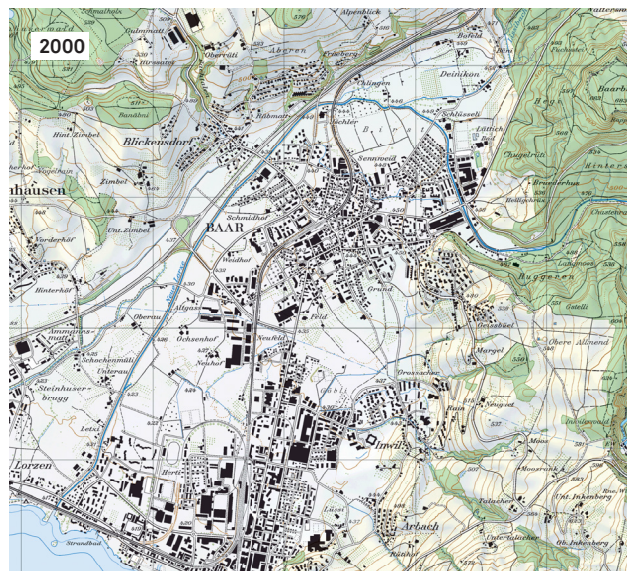
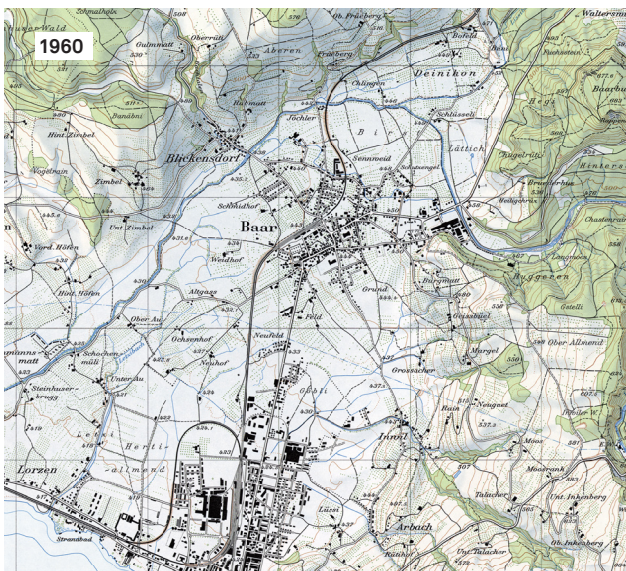
In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts spielte sich das Leben in der ländlichen und wirtschaftlich geprägten Gemeinde hauptsächlich rund um die Dorfkerne Baar, Inwil, Blickensdorf und Allenwinden ab. In Baar entwickelte sich das Dorf entlang der Dorfstrasse von der Kirche bis zum Rathaus. Am Nordrand der Baarer Ebene hatte die Lorze schon lange vor der Industrialisierung für den Antrieb von Wasserrädern gesorgt. Dies zeigt die Siedlungsstruktur entlang des Mühlebachkanals.

Ausgelöst durch den Bau des Hauptgebäudes der Spinnerei 1853, entstanden in Baar während der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts grössere Ortserweiterungen. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum wurde auch durch neue Arbeiterquartiere bei der Fabrik selber abgedeckt.

1897 wurde die Eisenbahnlinie Thalwil-Zug eröffnet. Dies begründet die Siedlungsentwicklung nach Norden, wobei der Dorfkern und der Bahnhof zusammenwuchsen. Im Postautozeitalter wurde die Ägeristrasse als Verbindung in das südliche Gemeindegebiet in Betrieb genommen und die Siedlung erweiterte sich entlang der Strassenachsen einerseits in Richtung Süden, aber auch entlang der Zugerstrasse sowie entlang der Neugasse in Richtung Blickensdorf.



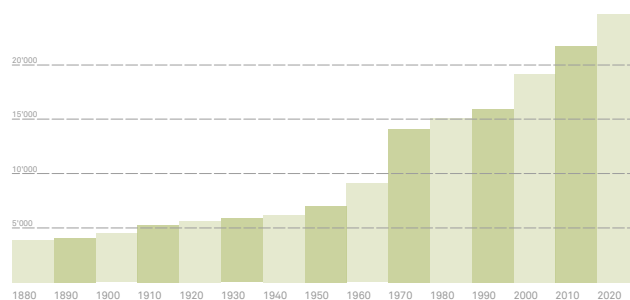
Baar 1923



Nach dem Zweiten Weltkrieg prägten Hochkonjunktur und gesellschaftliche Umwälzungen das Baarer Gemeinwesen. Das starke Bevölkerungswachstum forderte von der Gemeinde enorme Anstrengungen im Infrastrukturbereich, vor allem im Bau von Schulhäusern und Sportanlagen. Mit einem grossen Volksfest feierte die Bevölkerung im August 1963 das Erreichen der 10'000-Einwohner-Marke. Trotz dieser «Stadtwerdung» wollen die Baarerinnen und Baarer ein «dörfliches», überschaubares Umfeld erhalten. Das Vereinswesen und die traditionellen Baarer Festanlässe haben nach wie vor einen grossen Stellenwert.

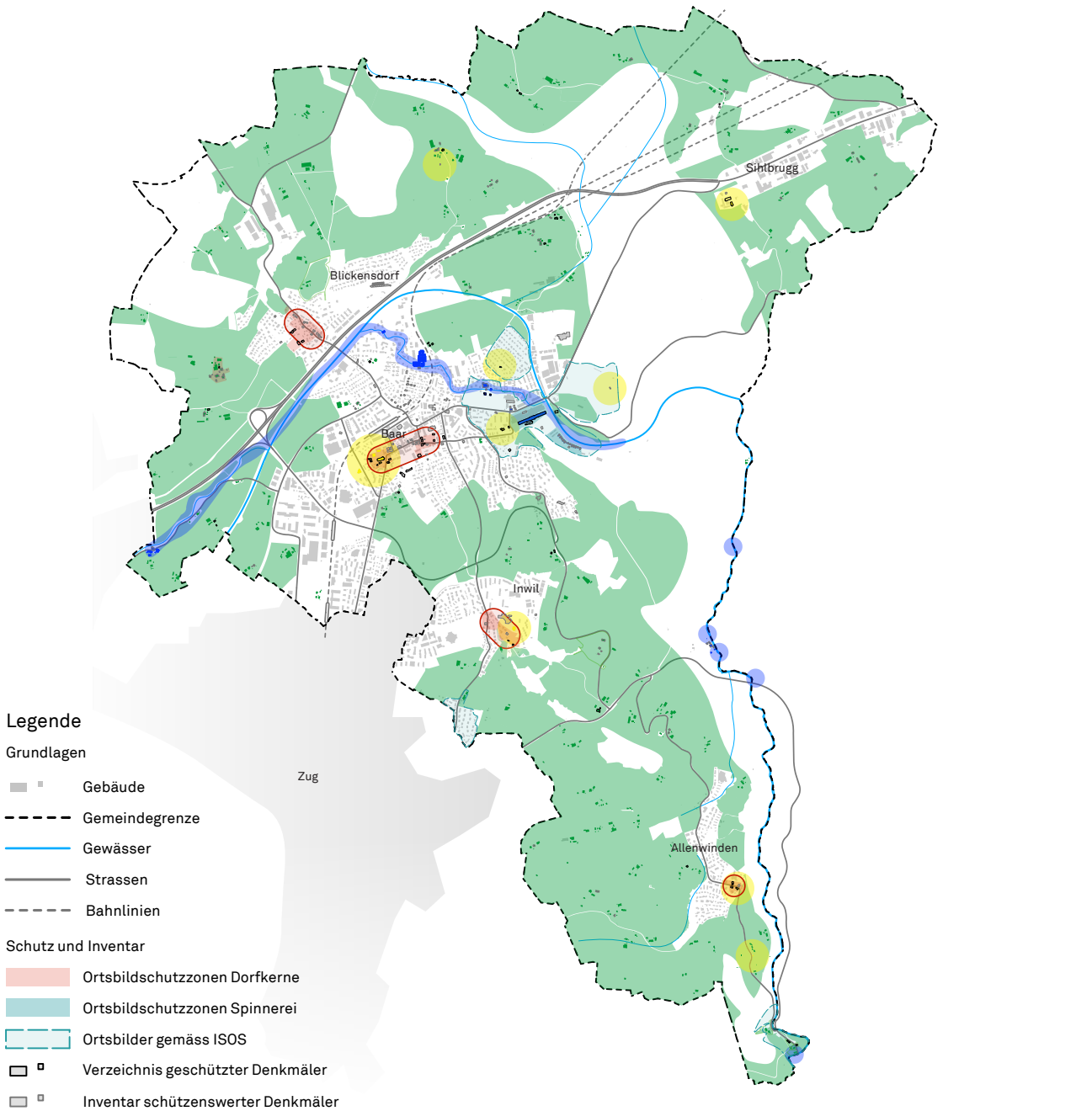
Der Autobahnbau und die damit verbundene Lorzenverlegung veränderten in den 1970er-Jahren das Landschaftsbild zwischen Baar und Blickensdorf massiv. Die Lorze wurde zwischen dem Jöchler und dem Zugersee kanalisiert.

Innerhalb von 40 Jahren verdoppelte sich die Einwohnerzahl auf über 20'000. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts präsentiert sich Baar als ein dynamisches, inzwischen urbanisiertes Dorf oder – anders formuliert – als eine Kleinstadt, die ihren dörflichen Charakter behalten hat und pflegt. Ein grosser Teil der Lorzenebene ist nun Siedlungsgebiet und Baar ist mit der Stadt Zug zusammengewachsen.

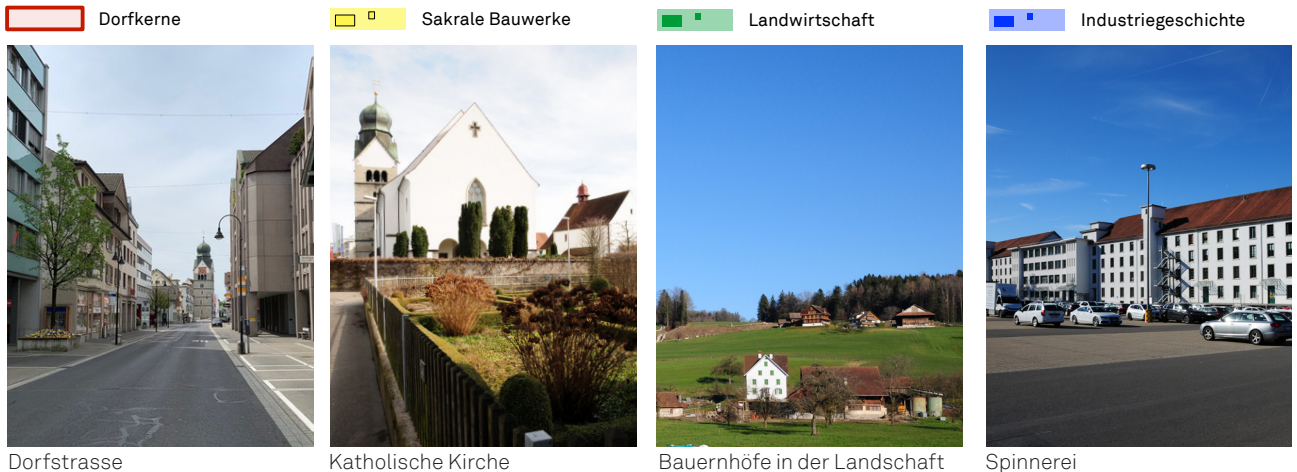


Bevölkerungsentwicklung 1880-2020 (Statistik Kanton Zug)

Gemeindeplan mit verorteten historischen Spuren



Spurensuche



2.3 Spurensuche

Die beschriebene Vielfalt der Ortsteile von Baar, die eingangs als identitätsstiftender Faktor beschrieben wurde, hat besonders durch die rasante bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte stark gelitten. Mittels Kartenstudium und Begehungen hat sich das externe Planerteam deshalb auf die Suche nach dem „Genius Loci“ (Geist des Ortes) von Baar gemacht. Denn die verschiedenen noch vorhandenen baulichen und freiräumlichen Elemente, die etwas über die Entwicklungsgeschichte von Baar erzählen, sind wichtige Bausteine für eine qualitätsvolle räumliche Weiterentwicklung.

Das angestrebte Zukunftsbild von Baar muss diese „Geschichten“ mit neuen identitätsstiftenden Orten verbinden und mit der RES in eine robuste Strategie integrieren. Die Angst vor einem Identitätsverlust zeigt sich in den immer wieder gestellten Fragen: „Ist Baar Stadt oder Dorf?“ oder „Was macht Baar aus?“ Die Antworten auf diese Fragen reflektieren auch die jeweilige Perspektive des Antwortenden. Die RES versucht die unterschiedlichen Perspektiven zu berücksichtigen, indem räumliche Qualitäten verfolgt werden, die für individuelle Lebens- und Arbeitsweisen interpretierbar sind.

Mit diesem Analyseschritt konnten vier zentrale Elemente ermittelt werden:

- Die Dorfkerne, welche auf die dörfliche Vergangenheit verweisen
- Die sakralen Bauwerke, die auf die religiöse Prägung hinweisen und im Orts- und Landschaftsbild noch heute allgegenwärtig sind
- Die Landwirtschaft, die heute noch prägend ist und die traditionelle Kulturlandschaft bewirtschaftet
- Die Industriegeschichte, die ortsbildprägende Spuren hinterlassen hat, die aktuell einen starken Wandel erleben.

Die vier Bausteine der Spurensuche werden nachfolgend genauer beschrieben:

2.3.1 Dorfkerne

Die Dorfkerne zeigen den Ursprung der Ortsteile und repräsentieren die dörfliche Geschichte der Gemeinde. Der Kern von Baar-Dorf besteht seit Beginn aus einer kleinteiligen drei- bis viergeschossigen Bebauung mit publikumsorientierten Erdgeschoss entlang der Dorfstrasse, welche von der Kirche bis zum Rathaus führt. Die Dorfstrasse hat auch mit einigen Neubauten ihren dörflichen Charme nicht verloren und hat nach wie vor eine hohe Bedeutung im Zentrum. Der

zunehmende Verkehr und die Verlagerung der Zentrumsfunktionen in Richtung Bahnhof haben aber die Attraktivität und Lebendigkeit des Dorfkerns geschwächt, obwohl die bauliche Weiterentwicklung zum Bahnhof grösstenteils der kleinteiligen und durchlässigen dörflichen Struktur folgt.

In Inwil liegt das heutige Zentrum beim ursprünglichen namensgebenden Weiler an der Weggabelung. Es besteht aus einigen alten Bauernhäusern und einigen kleinteiligen Neubauten. Rund um diesen Weiler haben sich grossmassstäbliche Siedlungen und das Arbeitsquartier Baarermt entwickelt. Der mittig gelegene Kern profitiert von diesem Kontrast und bietet mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung und einem Café eine funktionierende Quartiersversorgung.

Der Dorfkern von Blickensdorf besteht aus historischen Gebäuden entlang der durch die ansteigende Topographie geschwungenen Blickensdorferstrasse. Der Kern wurde mit passenden kleinteiligen Neubauten ergänzt. Es gibt keine publikumsorientierten Versorgungsmöglichkeiten mehr, obwohl es ein optimaler Standort für eine weitere Quartiersversorgung wäre.

Der Dorfkern von Allenwinden liegt entlang der Dorfstrasse direkt vor der Hangkante zum Lorzentobel. Den Kirchturm nimmt man daher schon von weit her wahr. Das Zentrum ist durch die grosse Entfernung zu anderen Ortsteilen belebt und funktioniert eigenständig. In Richtung Westen wurde der Kern durch neuere Bauten mit Versorgungseinrichtungen und einer Platzsituation zur Dorfstrasse ergänzt.

Die Herausforderung, die zukünftige, verdichtete Siedlungsentwicklung in diesen Zentren harmonisch mit der bestehenden kleinteiligen und durchlässigen Bebauungsstruktur zu vereinen, muss aktiv angegangen werden. Die Zeitzeugen sollen im Einklang mit der neuen Entwicklung wieder mehr zum Vorschein kommen und aktiviert werden.



Dorfstrasse 1922

2.3.2 Sakrale Bauwerke

Baar ist geprägt von unterschiedlichen Kirchen und Kapellen. Die Pfarreikirche St. Martin akzentuiert den Dorfkern von Baar-Dorf und schafft ein inneres Eingangsportal und Erkennungsmerkmal. Mit der St. Anna Kapelle und der Friedhofskapelle wird im Siedlungsgebiet die katholische Geschichte präsent. Auch die Siedlungsbilder der Ortsteile Inwil und Allenwinden sind von einem sakralen Bauwerk geprägt. Die „Deubüelkapelle“ und die „Heiligkrüzkapelle“ sind prägende Elemente in der Hügellandschaft rund um Baar. Ursprünglich am Siedlungsrand gelegen, befindet sich die Schutzengelkapelle durch die fortschreitende Siedlungsentwicklung heute mitten im Schutzengelquartier und ist prägender Bestandteil davon. Zum sakralen Erscheinungsbild tragen auch die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) vermerkten Wegbegleiter wie Opferstöcke oder Wegkreuze bei.

Die erste protestantische Kirche der Innerschweiz wurde am Reformationssonntag 1867 in Baar eingeweiht. Sie steht in der verlängerten Achse der Spinnereigebäude und zeigt damit auch die Verbundenheit der damaligen Spinnereibesitzer mit ihren aus dem mehrheitlich reformierten Kanton Zürich zugezogenen Fabrikarbeitern. Die Kirche Walterswil liegt jenseits der Baarburg in Richtung Zürich. Nach einer alten Sage soll der Zuger Jerusalempilger Sigmund Schwarzmurer 1519 das Bad in Walterswil gegründet haben. Fest steht, dass seit dem 16. Jahrhundert in Walterswil gebadet wurde. Seine Hochblüte erlebte Walterswil im Besitz des Zisterzienserklosters Wettingen im frühen 18. Jahrhundert.

Die unterschiedlichen Hintergründe der sakralen Bauwerke sollen in den Dorfkernen aber auch in der Landschaft zusammenhängend erkennbar bleiben. Das Motto „Die Kirche bleibt im Dorf“ bekommt hier einen ortsbaulichen Sinn.



Heiligkrüzkapelle Baar

2.3.3 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftsfläche in Baar macht mit 52,4 Prozent mehr als die Hälfte des Gemeindegebietes aus und ist entsprechend bildbestimmend. Die flach ausgeprägten, offenen Landschaftskammern in der Lorzenebene rund um Baar-Dorf weisen ein mosaikartiges Nutzungsmuster auf. Intensiv genutzte Ackerflächen sowie Wiesen und Weiden finden sich neben grossflächigen Hochstammobstkulturen und extensiv genutzten Wiesen. Auch die Hanglagen rund um Blickensdorf sowie östlich von Inwil weisen ein ähnliches Nutzungsmuster auf. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Lorzenebene sowie rund um Blickensdorf und Inwil eignen sich gemäss kantonalem Richtplan als Fruchtfolgeflächen mit unterschiedlicher Güteklasse (mehrheitlich Ackerland und futterbaubetonte Fruchtfolge).

Ein deutlich kleinräumigeres Nutzungsmuster findet sich an den im Süden des Gemeindegebiets gelegenen Hanglagen Richtung Allenwinden. Die mässig intensiv bis extensiv genutzten Dauerwiesen und Weiden zeichnen sich durch intakte Streuobstbestände, Hecken, Bach- und Feldgehölzstrukturen, Baumreihen und Einzelbäume aus. Nebst diesen Kulturlandschaftselementen sind auch zahlreiche Naturlandschaftselemente wie Streuwiesen oder Flachmoore Teil der strukturreichen Hügellandschaft. Die Einzelhöfe, die mehrheitlich aus traditionellen Zuger Bauernhäusern bestehen, gliedern sich gut in das fein reliefierte Gelände ein. Zusammen mit den Hochstammobstbäumen und Einzelbäumen bestimmen sie das traditionelle Landschaftsbild.

Auch in der Siedlungsrandlandschaft rund um Baar-Dorf sind die Bauernhäuser mit den traditionellen Kulturlandschaftselementen noch immer ortsbildprägend. Beispielsweise bei den Ortseingängen im Süden (Zugerstrasse) und Nordwesten (Weststrasse) sind sie wichtige Bindeglieder zwischen den kleinteiligen baulichen Strukturen aus der Vergangenheit und den grossvolumigen Bauten von heute. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten übernehmen beispielsweise die beiden Hofensembles am Sternenweg mit ihren Tieren und Hofläden auch wichtige Erholungsfunktionen (Treffpunkte am Siedlungsrand) und Versorgungsfunktionen (regionale Produkte). Mit der Sensibilisierung und Wertschätzung für die traditionellen Bewirtschaftungsformen können die prägenden Landschaftsbilder der naturnahen Kulturlandschaft erhalten werden.

2.3.4 Industriegeschichte

Am Nordrand der Baarer Ebene hatte die Lorze schon lange vor der Industrialisierung für den Antrieb von Wasserrädern gesorgt. So ist die Obermühle die älteste Mühle im Kanton Zug. Bereits im 12. Jahrhundert wurde sie von der Abtei Einsiedeln betrieben. Unweit der alten Obermühle und der Papiermühle gründete Wolfgang Henggeler 1853 die Spinnerei Baar. Mit 60'000 Spindeln zählte der Textilbetrieb selbst im internationalen Vergleich zu den grössten der damaligen Zeit. 1862 nahm die Brauerei Baar unmittelbar vor den Toren der Fabrik ihren Betrieb auf.

Heute verbindet der Industriepfad Lorze die wichtigsten industriegeschichtlichen Zeugen im Kanton Zug. Er verläuft vom Austritt der Lorze aus dem Ägerisee mit über 60 Stationen bis zum Zollhuus an der Reuss in Hünenberg. In Baar führt er entlang der Lorze und des Mühlekanals, wo die industriegeschichtliche Entwicklung von Baar noch heute gut ablesbar ist. Mit den Höllhäusern, der Spinnerei, der Brauerei Baar, der Obermühle, dem Haus der Spinnereileiterin, der Untermühle (Victoria Areal) oder der Papiermühle reihen sich Zeitzeugen auf Baarer Boden auf, die für die Entwicklung der ganzen Region von Bedeutung sind. Auch der Mühlekanal selbst ist als verbindendes Element in weiten Teilen erhalten geblieben, aber nicht durchgängig erlebbar.

Die beschriebenen Standorte sind noch heute ortsbildprägend und beherbergen zahlreiche kommerzielle und kulturelle Angebote, aber auch Arbeitsplätze für die Kreativwirtschaft.

2.4 Verkehrs- und Mobilitätsanalyse

Baar hat heute ein gut ausgebautes und leistungsfähiges Strassennetz. Die besondere Lage von Baar, am Rand der Lorzenebene, zwischen Autobahn und Berggemeinden, hat in den letzten Jahren jedoch zu einer zunehmenden Belastung durch den motorisierten Verkehr insbesondere im Zentrum von Baar geführt. Mit der Eröffnung der Tangente Zug / Baar im Sommer 2021 entsteht ein zusätzliches Angebot für den motorisierten Verkehr, mit dem vor allem auch die Zentren von Zug und Baar vom Durchgangsverkehr entlastet werden sollen. Neben dem Zentrum ist auch Sihlbrugg mit der Lage am Ende der Autobahn A4 und den weiterführenden Strassen ins Sihltal und Richtung Hirzel stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Die übergeordnete Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die S-Bahnhaltestellen und den Bahnhof Baar. Beim Bahnhof Baar verkehren neben den S-Bahnen zudem Interregio-Züge Richtung Zug / Luzern und Thalwil / Zürich.

Mit dem Bahn-Ausbauschnitt 2035 des Bundes wird dieses Angebot ab 2035 zusätzlich verbessert. Die flächige ÖV Erschliessung sowie die Verbindung in die Berggemeinden erfolgen mit dem Bus. Vom ÖV unerschlossene Gebiete gibt es nur wenige.

Für den Fuss- und Veloverkehr besteht ein feinmaschiges Netz. Der Bahndamm, die Lorze und die Autobahn verhindern heute aber eine gute Quervernetzung.

Das Alltagsnetz beim Veloverkehr ist zu einem grossen Teil mit dem motorisierten Verkehr kombiniert und hat zahlreiche Lücken und Schwachstellen. Ebenfalls fehlen attraktive und sichere Verbindungen nach Blickensdorf und Allenwinden. Demgegenüber gibt es sehr gute übergeordnete Velowege Richtung Zug und Inwil sowie Radrouten entlang der Lorze und Richtung Sihlbrugg. Das Wegnetz für den Fussverkehr ist heute sehr dicht. Durch die Ausrichtung der Strassenräume auf den motorisierten Verkehr ist das Angebot aber oft wenig attraktiv oder mit Umwegen verbunden. Auch beim Modalsplit zeigt sich, dass das Verkehrsverhalten in Baar heute sehr stark auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet ist. Er hat einen Anteil von 72%, der öffentliche Verkehr einen Anteil von 18% und der Fuss- / Veloverkehr einen Anteil von 10%. Gemäss Zielsetzung im Kommunalen Gesamtverkehrskonzept (KGVK) soll das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Zentrum reduziert und im ganzen Gemeindegebiet trotz Bevölkerungswachstum plafoniert werden. Dafür soll der Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs gegenüber heute deutlich grösser werden. Die Analyse zur Mobilität sowie die verkehrliche Entwicklung sind in der vorliegenden räumlichen Entwicklungsstrategie auf einer übergeordneten strategischen Ebene behandelt. Detaillierte Analysen, Konzepte und Massnahmen werden im Rahmen des Kommunalen Gesamtverkehrskonzepts (KGVK) erarbeitet und dokumentiert.



Baar 1964

2.5 GIS-Analyse als Grundlage für die Kapazitätsberechnung

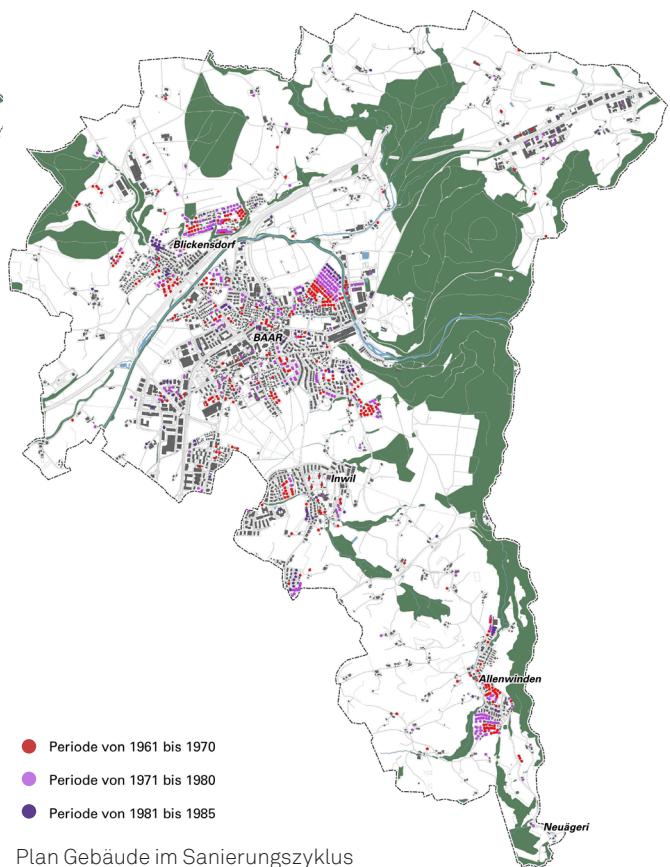
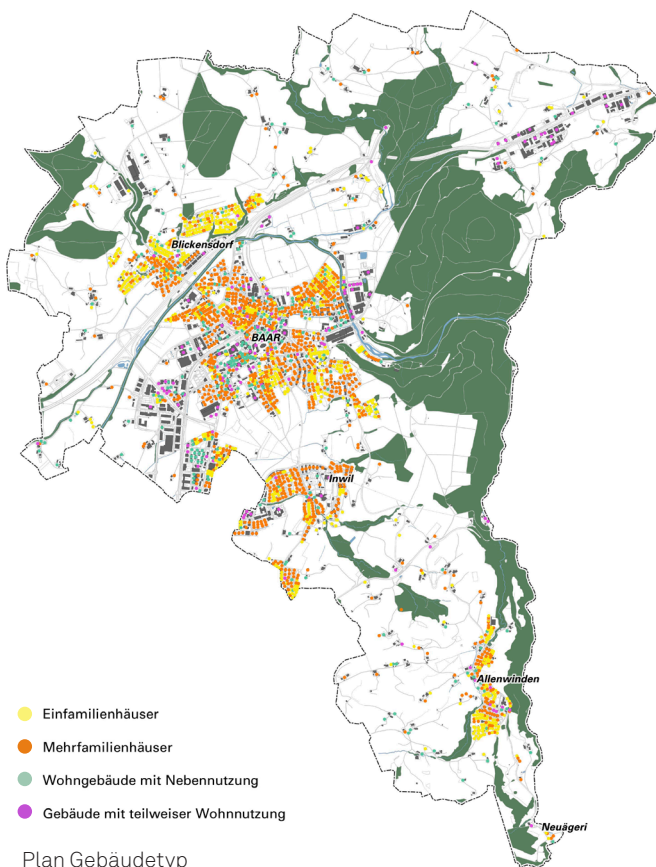
2.5.1 Gebäude und Wohnungsstatistik

Mithilfe der Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) für das Jahr 2018 wurden verschiedene räumlich präzise verortete Planungsgrundlagen erarbeitet. Die Planungsgrundlagen geben Auskunft über Gebäudetyp, Bauperiode, Sanierungszyklus und Generationenwechsel. Mit den nachfolgend aufgeführten Indikatoren lässt sich in etwa abschätzen, in welchen Quartieren in den nächsten 15-20 Jahren ein Erneuerungsbedarf entsteht. Überlagert zeigen sie auf, wo Gebiete eher stabil sind und in welchen Gebieten aufgrund der vermuteten Entwicklungsdynamik raumplanerischer Handlungsbedarf besteht.

Gebäudetyp: Die Gebäude wurden in die Gebäudetypen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung unterteilt. So entsteht ein Überblick zur wohnenden Bevölkerung, zur Bevölkerungsdichte sowie zu den Quartierstrukturen. Daraus ist ersichtlich, dass die Einfamilienhäuser rund 41% des gesamten Gebäudebestands von Baar ausmachen. Somit liegt Baar genau im kantonalen Durchschnitt. Als homogene Quartierstruktur mit Qualität sind sie nur noch im Schutzengelquartier und in Quartierteilen von Allenwinden prägend.

Gebäudealter: Durch die Visualisierung der Bauperioden der Gebäude lässt sich die bauliche Entwicklung in Baar nachverfolgen. Bei alten Gebäuden stellen sich zum Beispiel Fragen zum Erneuerungsbedarf oder zum Denkmalschutz. Besonders im Schutzengelquartier, in Teilen von Blickensdorf und in Allenwinden sind im Zuge des Baubooms zwischen 1960 und 1980 grosse, zusammenhängende Quartierteile entstanden. Das sind auch diejenigen Quartiere, in denen aufgrund des Gebäudealters eine ortsbildrelevante Veränderung zu erwarten ist.

Gebäude im Sanierungszyklus: Die Gebäude wurden in drei Perioden (1961-1970, 1971-1980, 1981-1985) unterteilt, welche den Zeitpunkt der letzten Sanierung aufzeigen. Dadurch werden Quartiere mit tendenziellem Gebäudesanierungsbedarf erkannt und entsprechend können Empfehlungen zu Nachverdichtungen und möglichen Synergien zu anderen Raumansprüchen erarbeitet werden. Auf Basis von diesen Daten kann auch abgeschätzt werden, welche Quartiere bezüglich baulicher Entwicklung eher stabil sind und welche in den nächsten 15 Jahren eine bauliche Veränderung erfahren werden. Grossflächiger Erneuerungsbedarf entsteht im Schutzengelquartier und in den Ortsteilen Blickensdorf und Allenwinden.

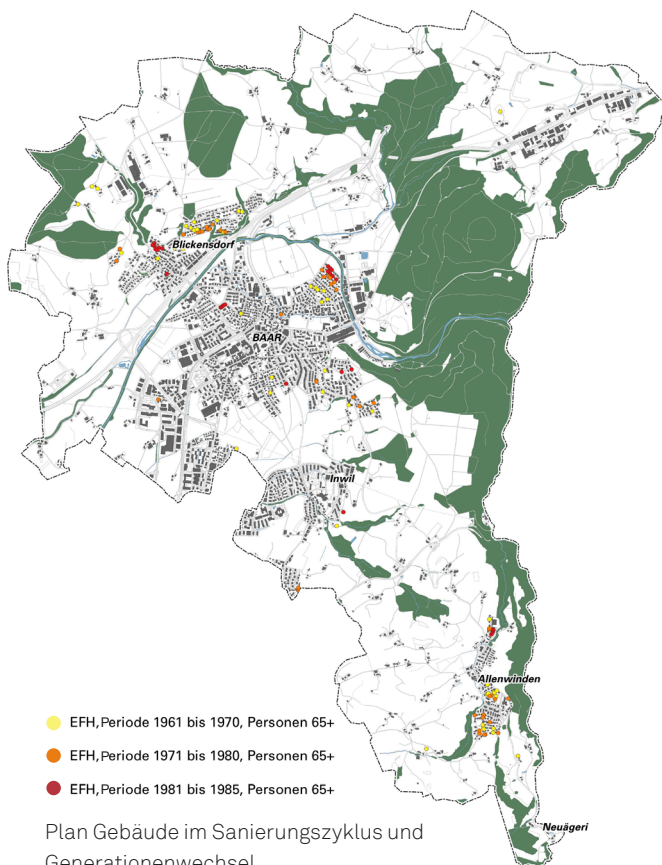


Einfamilienhäuser (EFH) im Sanierungszyklus und Generationenwechsel: Die Verteilung der EFH mit Sanierungszyklen zwischen 1961 und 1985 und Haushalten von Personen mit einem Alter über 65 Jahren wurden dargestellt. In diesen Gebäuden wird mit Sanierungsbedarf und einem baldigen Generationenwechsel der Bewohner gerechnet. Beispielsweise im Schutzengelquartier ist auf Basis dieser Datenlage eine hohe Entwicklungsdynamik zu erwarten.

Eine zusammenfassende räumliche Darstellung und Bewertung von stabilen Gebieten und solchen mit Entwicklungsdynamik ist im Synthesekapitel dargestellt.



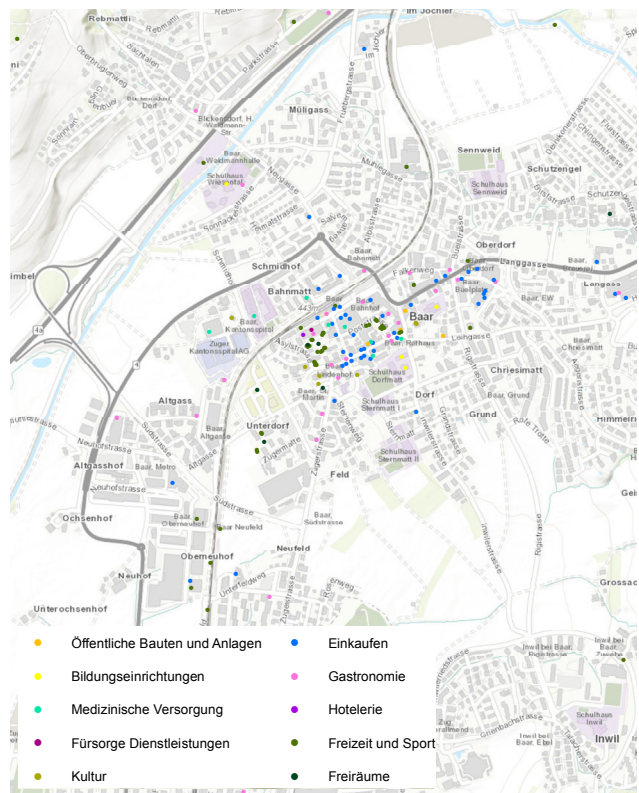
Schutzengelquartier



2.5.2 Versorgungsinfrastruktur für die Bevölkerung

Die räumliche Verteilung von wichtigen Versorgungsinfrastrukturen wie z.B. öffentliche Bauten und Anlagen, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Fürsorge-Dienstleistungen, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, etc. wurde unter Einbezug von „Open-Streetmap-Daten“ in Kartenform dargestellt. Sie zeigen Schwerpunkte und Versorgungslücken der Ortsteile mit beispielsweise kulturellen oder kommerziellen Angeboten. Diese Planungsgrundlage kann bei einer Bedarfsabschätzung im Rahmen von grösseren Neubauprojekten oder der Quartierentwicklung beigezogen werden.

Die Auswertung der Daten zeigt, dass in den Ortsteilen Allenwinden und Inwil eine Grundversorgung an Einkaufsmöglichkeiten und Treffpunkten (z.B. Gastronomie) gegeben ist. In Blickensdorf und Sihlbrugg fehlen solche Angebote. Auch das Zentrum von Baar selbst wird über die Akkumulation dieser Datenpunkte eindeutig abgebildet. Die „Open-Streetmap-Daten“ geben einen guten Überblick, ein Anspruch auf Vollständigkeit kann jedoch daran nicht gestellt werden.

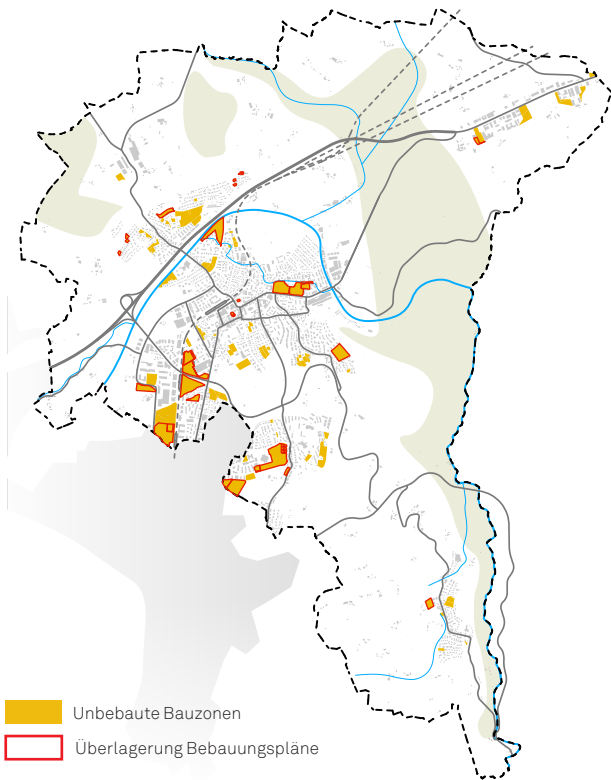


2.5.3 Potenzielles Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum

Einwohnerpotenzial

Zur Abschätzung des zukünftigen Einwohnerpotenzials werden sowohl die unbebauten Bauzonen als auch die noch vorhandenen Kapazitäten auf den bereits bebauten Bauzonen betrachtet. Die unbebauten Bauzonen unterteilen sich in Flächen mit existierenden Bebauungsplänen (ordentliche und einfache) sowie unbebauten Flächen, auf denen kein Bebauungsplan existiert. Bei den Kapazitäten im Bebauungsbestand wird von einem existierenden Bebauungsgrad von 80% ausgegangen respektive ist eine Ausbaukapazität von 20% vorhanden. Dieses Vorgehen ist als grobe Annäherung an die Realität zu verstehen.

Anhand von berechneten Hauptnutzungsflächen (HNF) kann unter Berücksichtigung der angenommenen Wohnflächenanteile (in Abgrenzung zum Anteil Arbeitsfläche) der Zonen und des Wohnflächenanteils pro Person eine Potenzialabschätzung für Einwohner vorgenommen werden. Dabei gehen wir von einem Wohnflächenverbrauch von 40 m² pro Person aus. Im gesamtschweizerischen Mittel liegt dieser Wert bei ca. 45 m² pro Person. Um den raumplanerischen Auftrag, haushälterisch mit Bodenressourcen umzugehen, zu erfüllen, muss auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf reduziert werden.



Gemeindeplan mit Kennzeichnung unbebaute Bauzonen

Für die unbebauten Bauzonen ohne Bebauungspläne sowie für die bereits bebauten Bestände (20% Flächenanteil) berechnet sich die Potenzialabschätzung der Einwohner gemäss Tabelle 2.1. In Flächen mit bestehenden Bebauungsplänen war die anrechenbare Geschossfläche (aGF) bereits bekannt, respektive wurde diese von der Gemeinde Baar zur Verfügung gestellt.

Name	Wert oder Formel
Anteil Erschliessung	10%
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	(1-Erschliessungsanteil)* Fläche
Ausnutzungsziffer	Gemäss Bauordnung
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Ausnutzungsziffer*aGSF
Anteil Verkehrsfläche (VF)	10%
Anteil Konstruktionsfläche (KF)	5%
Hauptnutzungsfläche (HNF)	(1-VF-KF)*aGF
Anteil Wohnungsfläche (WF)	Anteil Wohn- resp. Arbeitsfläche in den Zonen: KA (0.5/0.5), Arbeitszonen (0/1), Wohnzonen (1/0), Mischzonen (0.5/0.5), Spezielle Zone Unterfeld (0/1), KB (0.8/0.2)
Wohnflächenverbrauch in m ² /Person	40 m ²
Potential Einwohner	HNF*Anteil Wohnen/ Wohnflächenverbrauch pro Person

Tab. 2.1 Berechnung der Potenzialabschätzung Einwohner
In der Tabelle sind die wichtigsten Parameter und die Formeln zur Berechnung der Potenzialabschätzung Einwohner aufgeführt.

Die Resultate der berechneten Potenzialabschätzung sind in Tabelle 2.2 dargestellt. Die Potenzialberechnung ist eine erste Abschätzung, welche einen Überblick verschaffen soll. Gemäss der Berechnung besteht unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen die Möglichkeit, Wohnraum für rund 9'000 weitere Einwohner zu schaffen. Wichtig ist, dass es sich dabei um theoretische Werte handelt. Sie sind immer davon abhängig, ob die Flächen überhaupt bebaut und ob diese voll ausgenutzt werden. Zudem ist auch ungewiss, ob die Nutzungsreserven auf den bereits bebauten Flächen genutzt werden und in welchem Zeitraum.

Potenzial	Spannbreite Einwohner	
Unbebaute Bauzonen ohne Bebauungspläne	1000	1300
Noch nicht realisierte ordentliche Bebauungspläne	2300	2700
Noch nicht realisierte einfache Bebauungspläne	1100	1300
Kapazitäten im Bestand	3800	4500
Total	8200	9800

Tab. 2.2 Berechnung der Potenzialabschätzung Einwohner
Da Abweichungen in den Parametern zu erwarten sind, wird eine Spannbreite des Potenzials dargestellt, deren Werte sich ca. 10% über bzw. unter dem berechneten Werte bewegen.

Der kantonale Richtplan nimmt für die Gemeinde Baar bis ins Jahr 2040 einen Zielwert von 30'100 Einwohnern an (Tabelle 2.3). Das entspricht im Vergleich zu 2016 einem Bevölkerungswachstum von rund 6'000 Einwohnern. Die Gemeinde Baar kann folglich aufgrund der groben Potenzialabschätzung mit den unbebauten Bauzonen sowie

den einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen die Wachstumsvorgaben des Kantons beinahe abdecken. Mit einer aktiven Nachverdichtung der bereits bebauten Bauzonen die gem. Kapitel 2.5.1 eine hohe Entwicklungsdynamik aufweisen, dürfte der vorgegebene Zielwert des Kantons bis 2040 deutlich überschritten werden.

Bevölkerung			Wachstum
2016	2040	Differenz	[%]
24129	30100	5971	25%

Tab. 2.3 Vorgaben Bevölkerungsentwicklung Gemäss kantonalem Richtplan Zug Kapitel G, Grundzüge der räumlichen Entwicklung.

Im Wissen um das Wachstumspotenzial von Baar stellt sich die Frage, in welchen Gebieten dieses Wachstum gezielt gefördert werden soll, und wo die bestehenden Qualitäten mit einer eher moderaten Entwicklung erhalten werden sollen. Im Synthesekapitel wird diese Frage erörtert und in Bezug zur Nutzungsplanungsrevision gesetzt.

Arbeitsplatzpotenzial

Zur Abschätzung des zukünftigen Arbeitsplatzpotenzials werden sowohl die unbebauten Bauzonen als auch die noch vorhandenen Kapazitäten auf den bereits bebauten Bauzonen betrachtet. Bei den Kapazitäten im Bebauungsbestand wird von einem existierenden Bebauungsgrad von 80% ausgegangen respektive ist eine Ausbaukapazität von 20% vorhanden. Dieses Vorgehen ist als grobe Annäherung an die Realität zu verstehen.

Anhand von berechneten Hauptnutzungsflächen (HNF) kann unter Berücksichtigung der angenommenen Arbeitsflächenanteile (in Abgrenzung zum Anteil Wohnfläche) der Zonen und des Arbeitsflächenanteils pro Person eine Potenzialabschätzung für Beschäftigte vorgenommen werden. Für die unbebauten Bauzonen sowie für die bereits bebauten Bestände (20% Flächenanteil) berechnet sich die Potenzialabschätzung Arbeitsplätze gemäss Tabelle 2.4.

Name	Wert oder Formel
Anteil Erschliessung	10%
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	(1-Erschliessungsanteil)* Fläche
Baumassenziffer	Gemäss Bauordnung
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Baumassenziffer*aGSF/zulässige Höhe*Geschosse
Anteil Verkehrsfläche (VF)	10%
Anteil Konstruktionsfläche (KF)	5%
Hauptnutzungsfläche (HNF)	(1-VF-KF)*aGF
Anteil Arbeitsfläche (AF)	Anteil Wohn- resp. Arbeitsfläche in den Zonen: KA (0.5/0.5), Arbeitszonen (1/0), Wohnzonen (0/1), Mischzonen (0.5/0.5), Spezielle Zone Unterfeld (1/0), KB (0.2/0.8)
Arbeitsflächenverbrauch in m ² /Person	Büro 20 m ² , Produktion 100m ² , Industrie 4.0 40m ² Arbeitszonenmix: Büro 20%, Produktion 50%, Industrie 4.0 30%
Potential Arbeitsplätze	HNF*Anteil Arbeit/ Arbeitsflächenverbrauch pro Person

Tab. 2.4 Berechnung der Potenzialabschätzung Arbeitsplätze

Die Resultate der Potenzialabschätzung sind in Tabelle 2.5 dargestellt. Diese Potenzialberechnung ist eine erste Abschätzung, welche einen Überblick verschaffen soll. Gemäss der Berechnung besteht unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen die Möglichkeit rund 7500 weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Wichtig ist, dass es sich dabei um theoretische Werte handelt. Sie sind immer davon abhängig ob die Flächen überhaupt bebaut und ob diese voll ausgenutzt werden. Zudem ist auch ungewiss, ob die Nutzungsreserven auf den bereits bebauten Flächen genutzt werden und in welchem Zeitraum.

Potenzial	Spannbreite Arbeitsplätze	
Unbebaute Bauzonen	3000	3400
Kapazitäten im Bestand	4100	4500
Total	7100	7900

Tab. 2.5 Berechnung der Potenzialabschätzung Arbeitsplätze Da Abweichungen in den Parametern zu erwarten sind wird eine Spannbreite des Potenzials dargestellt, deren Werte sich ca. 10% über bzw. unter dem berechneten Werte bewegen.

Der kantonale Richtplan nimmt für die Gemeinde Baar bis ins Jahr 2040 einen Zielwert von 29'500 Arbeitsplätzen an (Tabelle 2.6). Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2016, in welchem der kantonale Richtplan erstellt wurde, einem Wachstum von rund 6'800 Arbeitsplätzen. Da Baar von 2016 bis 2018 schon einige zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen hat, beträgt die Differenz nun noch rund 4000 Arbeitsplätze. Die Gemeinde Baar kann theoretisch gemäss der groben Potenzialabschätzung mit den unbebauten Bauzonen sowie den Kapazitäten im Bestand die Wachstumsvorgaben des Kantons abdecken.

Arbeitsplätze			Wachstum
2016:	2040	Differenz	[%]
22677	29500	6823	30%
25596		3904	15%

Tab. 2.6 Vorgaben Arbeitsplatzentwicklung Gemäss kantonalem Richtplan Zug Kapitel G, Grundzüge der räumlichen Entwicklung.

Im Wissen um das Wachstumspotenzial von Baar stellt sich die Frage, in welchen Gebieten dieses Wachstum gezielt gefördert werden soll, und wo die bestehenden Qualitäten mit einer eher moderaten Entwicklung erhalten werden sollen. Im Synthesekapitel wird diese Frage erörtert und in Bezug zur Nutzungsplanungsrevision gesetzt.

2.6 Fazit/Synthese

Die Synthese ist die Zusammenschau aller Kapitel der fachlichen Analyse mit Schlussfolgerungen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung von Baar. In der Karte Entwicklungsdynamik ist abgebildet, welche Gebiete sich gemäss unserer Analyse in Zukunft stark verändern werden und in welchen keine grosse Dynamik zu erwarten ist. Dies schliessen wir aus der Auswertung der bestehenden Bebauungsplänen und Bauvorhaben, der Kapazitätsberechnung sowie der GIS-Analyse. Nicht überall ist eine erwartete Entwicklungsdynamik wie z.B. im Schutzengelquartier sinnvoll. Und an beständigen Orten wie beispielsweise dem Zentrum wäre eine Veränderung im Freiraumsystem und der Nutzungen wünschenswert. Die räumliche Annäherung sowie die Spurensuche geben dazu Hinweise. Deshalb werden die Ortsteile und Quartiere von Baar in den folgenden Abschnitten nochmals auf Grund ihrer Qualitäten und erwarteten Dynamik beurteilt. Dies stellt die Basis der Leitsätze (Kapitel 3) dar und ist im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vertieft und in ein grundeigentümerverbindliches Regelwerk zu übersetzen.

Zentrale innerörtliche Entwicklung Achse

Entlang der Zuger-/Baarerstrasse in Richtung Zug, sowie auch westlich der Gleise wird eine grosse Dynamik erwartet, da viele noch unbebaute Bauzonen und Transformationsabsichten bestehen. Es ist das grösste Potenzialgebiet von Baar und kann durch die Orientierung zur Stadt Zug in einer hohen Dichte bebaut werden. Dieser Strassenabschnitt muss zu einer innerörtlichen Achse mit Freiraumqualitäten transformiert werden. Die S-Bahn-Haltestellen werden zu Versorgungszentren und Treffpunkten für das neue durchmischte Quartier. Die Entwicklungen müssen untereinander sowie auch mit der Stadt Zug koordiniert werden.

Im Zentrum von Baar entlang der Dorfstrasse wird keine grosse bauliche Dynamik erwartet. Dies macht Sinn, da man die identitätsstiftenden Zeitzeugen in den Dorfkernen sowie die ortstypische Kleinteiligkeit und räumliche Durchlässigkeit erhalten will. Dagegen gibt es ein grosses Potenzial bei der Freiraum- und Strassenraumgestaltung, bei welcher nicht mehr der MIV im Fokus stehen soll. Trotzdem braucht der Dorfkern eine gewisse Dynamik, um die Attraktivität und die Angebote für die wachsende Gemeinde zu gewährleisten. Prozesse zur Förderung der Zentrumsfunktionen sollen aktiv angestossen werden, zum Beispiel gesteuert über einen Zentrumsmanager, um mehr Dynamik aber auch eine bessere Abstimmung bei kommerziellen und kulturellen Angeboten zu erhalten. Auch baulich können einige kleinere Massnahmen im Einklang mit den Zeitzeugen zu neuen Impulsen verhelfen. Auch die Rolle des Bahnhofumfelds mit neuer Zentrumsfunktion ist gegenüber der

Dorfstrasse neu einzuordnen.

Entlang der Langgasse steht eine grössere Dynamik durch die bereits projektierte Bebauung bei der Obermühle bevor. Auch bei der Spinnerei gibt es Transformationsabsichten und Pläne für eine Bebauung des Parkplatzes. Die Initiativen sind sinnvoll, da das Quartier sehr zentral gelegen und das Potenzial der identitätsstiftenden Industriebauten noch nicht ausgeschöpft ist. Die Entwicklung muss sorgfältig erfolgen und mit den Schutzziele des ISOS abgeglichen werden.

Die Langgasse soll zu einem innerörtlichen Bewegungsraum transformiert werden, welcher für alle Verkehrsteilnehmer attraktiv gestaltet ist. Entlang des Mühlebachkanals kann eine Freizeitroute entstehen, an der die industriegeschichtlichen Bauwerke, wie die Spinnerei, die Obermühle und das Victoria Areal zu öffentlichen Treffpunkten werden. Es bestehen bereits einige Läden in der Spinnerei, sodass der Standort zu einem Quartier-treffpunkt mit Versorgungsmöglichkeiten erweitert werden kann.

Baar-Dorf: Nördlich der Gleise

Östlich der Neugasse entlang der Lorze im Mühlebachquartier existieren zwei grössere noch unbebaute Bauzonen. Zwischen diesen zwei Entwicklungsgebieten besteht eine grossmassstäbliche Siedlung im Sanierungszyklus. Zusammen mit den unbebauten Bauzonen besteht ein grosses Innenentwicklungspotenzial, das aber den Charakter des Quartiers deutlich verändern wird. Die räumlichen Qualitäten, die preiswerten Wohnungen und die gute Bevölkerungsdurchmischung gilt es bei der Entwicklung zu beachten. Zudem sollen die Entwicklungsgebiete dem Erschliessungsgrad entsprechend und im Einklang mit der bestehenden Siedlung und der kleinteiligen Struktur an der Neugasse entwickelt werden. Der Standort eignet sich für soziale Wohnformen oder Wohnbaugenossenschaften.

Im übrigen Teil ist das Quartier grundsätzlich mittelmässig stabil. Es gibt einige Entwicklungsreserven in der Nähe des Bahnhofs, wo die bauliche Entwicklung durch die Lagegunst in einer durchaus deutlich höheren Dichte denkbar ist. Das Quartier Altgasse soll für das lokale Gewerbe als Arbeitsplatzgebiet gesichert werden. Zugänglichkeit und Freiraumgestaltung haben Verbesserungspotenzial.

Baar-Dorf: Südlich des Zentrums

Südlich des Zentrums besteht Baar aus durchmischten Quartieren mit Wohnsiedlungen, kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhausgebieten und Schulanlagen. Das Gebiet soll und wird sich zukünftig, abgesehen von einigen wenigen Projekten, wenig verändern. Sehr prägend ist der verzahnende

Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsgebiet, welcher erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Baar-Dorf: Schutzengelquartier

Im durchgrüneten Schutzengelquartier wird eine grössere Dynamik erwartet, da viele Gebäude im Sanierungszyklus sind und ein baldiger Generationenwechsel ansteht. Das Gebiet ist jedoch, vor allem im nördlichen Teil, schlecht mit dem ÖV erschlossen. Da in Baar nur noch wenige qualitätsvolle und homogene kleinteilige Gebietsstrukturen vorhanden sind, ist es wichtig eine massvolle bauliche Entwicklung anzustreben. Diese Einfamilienhausstrukturen mit kleinem baulichen Fussabdruck sollen als Kapital und Qualität für Baar erhalten werden. Einfache Bebauungspläne bedeuten für diese Gebiete eine Gefahr, weil diese Qualitäten durch eine zu massive bauliche Entwicklung zerstört werden. Eine gesamtliche Vertiefungsstudie kann über mögliche qualitätsvolle bauliche Interventionen und deren planungs- und baurechtliche Regelung Aufschluss geben.

Blickensdorf

Am östlichen Hang von Blickensdorf wird im homogenen Einfamilienhausquartier eine grössere Dynamik erwartet, da viele Gebäude im Sanierungszyklus sind und ein baldiger Generationenwechsel ansteht. Ebenfalls besteht südlich davon eine noch grössere unbebaute Bauzone. Da in Baar nur noch wenige qualitätsvolle und homogene kleinteilige Gebietsstrukturen vorhanden sind, ist es wichtig eine massvolle bauliche Entwicklung anzustreben. Die neuen Bauwerke sollen der kleinteiligen Struktur des Gebietes folgen und achtsam in die Topographie eingebettet werden, da der Hang aus der ganzen Gemeinde wahrgenommen wird. Eine wünschenswerte Typologie sind Punktbauten mit kleinem baulichen Fussabdruck statt grossflächige Terrassenüberbauungen.

Am Hangfuss westlich der Blickensdorferstrasse befindet sich eine grössere Siedlung im Sanierungszyklus. Trotz der angrenzenden Autobahn weist das Gebiet durch die Nähe zur Lorze und die Erholungsräume ein attraktives Wohnumfeld auf. Eine Entwicklung in einer angemessenen Dichte ist wünschenswert.

Da Blickensdorf zukünftig noch wachsen wird, soll eine Quartiersversorgung im Dorfkern entlang der Blickensdorferstrasse angestrebt werden. Diese soll das Zentrum Baar-Dorf nicht konkurrieren, sondern das Quartier stärken.

Inwil

In Inwil gibt es einige Flächen mit grösseren noch unbebauten Bauzonen sowie Siedlungsteile im Sanierungszyklus. Auch die identitätsstiftenden Scheibenhochhäuser werden in naher Zukunft projektierten Neubauten weichen. Der Rest dieses

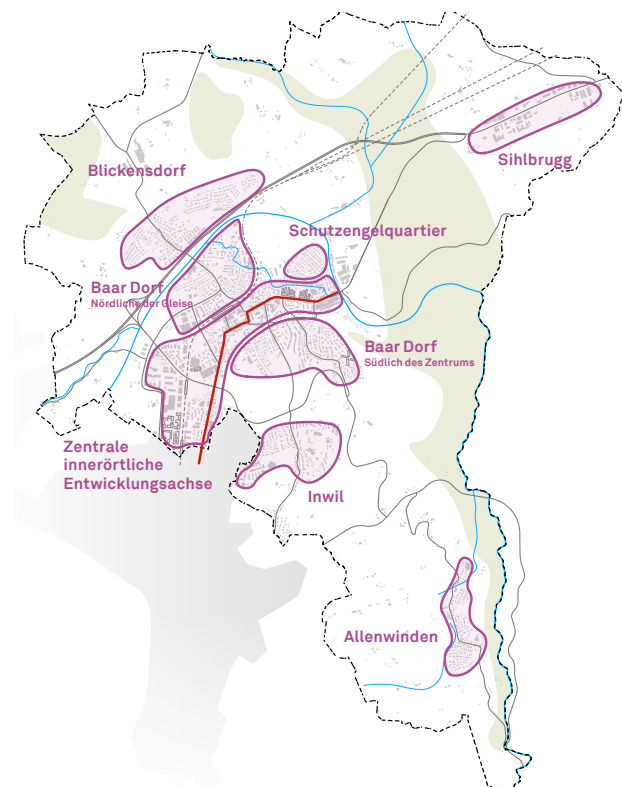
Ortsteils wirkt jedoch sehr beständig. Eine höhere Dynamik sollte angestrebt werden, da eine hohe Dichte im Kontext vorhandener Grosstrukturen der Siedlungen und Arbeitsplatzgebiete Sinn macht. Die Entwicklungen müssen koordiniert werden, sodass Inwil die bestehende Qualität durch den Kontrast des alten Weilers mit den grossmassstäblichen Strukturen beibehalten kann.

Allenwinden

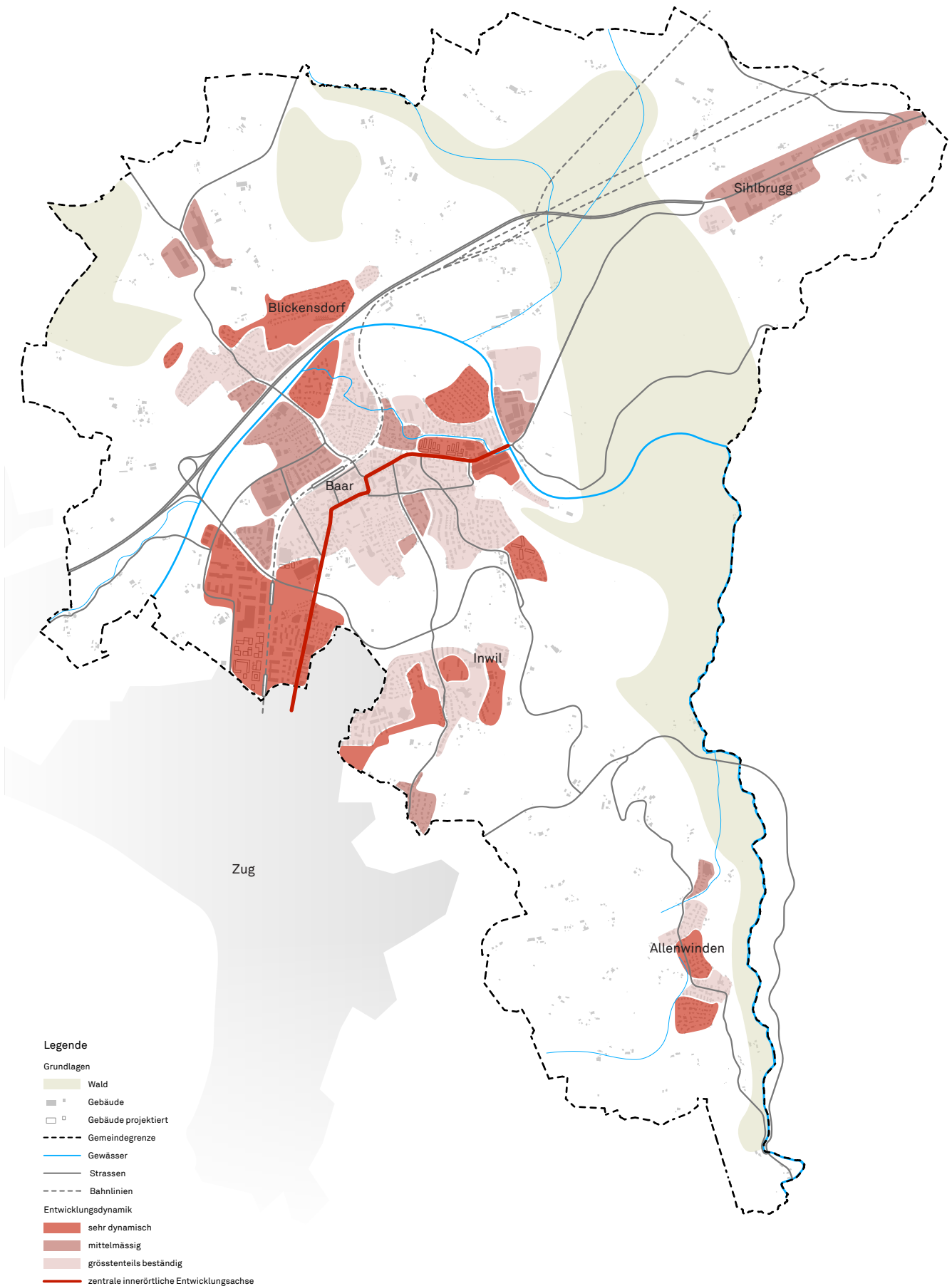
In Allenwinden wird im südlichen homogenen Einfamilienhausquartier eine grössere Dynamik erwartet, da viele Gebäude im Sanierungszyklus sind und ein baldiger Generationenwechsel ansteht. Wie in Baar-Dorf und Blickensdorf gilt es eine qualitätsvolle, eher moderate Verdichtung im kleinteiligen Kontext des Quartiers zu finden. Der funktionierende und teilweise in der Ortsbildschutzzone befindliche Dorfkern bleibt beständig. Nördlich des Zentrums kann eine bauliche Veränderung im dörflichen Kontext ohne weiteres angestrebt werden.

Sihlbrugg

Sihlbrugg hat als Arbeitsplatzgebiet mit dem grossen Detailhandelsangebot einen sehr eigenen Charakter, welcher mit der in der Analyse ermittelten mässigen Dynamik weiterentwickelt werden soll. Zusätzlich kann man sich, da sich das Gebiet eher abgelegen befindet, einen gestalteten Freiraum als Quartiertreffpunkt für die Arbeitnehmerschaft und Besucherinnen und Besucher vorstellen. Ein solcher Ort müsste mit der ÖV-Erschliessung zusammen gedacht und entwickelt werden.



Verortung der beschriebenen Quartiere und Ortsteile



Erwartete Entwicklungsdynamik nach Sanierungszyklus und Generationenwechsel sowie unbebauten Bauzonen und Bebauungsplänen



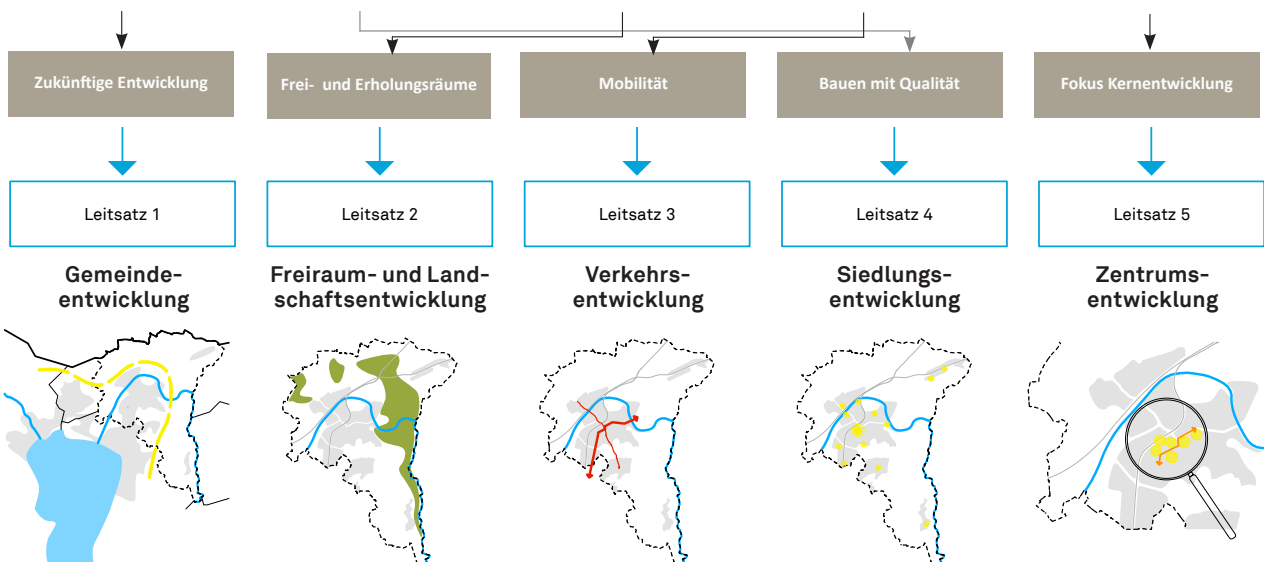
3 Leitsätze und Handlungsempfehlungen

Die RES baut auf diesen strategischen Grundhaltungen von „Baar 5x5“ auf und verortet deren Schwerpunkte räumlich. Für jedes der 5 Themen Gemeinde-, Freiraum- und Landschafts-, Verkehrs-, Siedlungs- sowie Zentrumsentwicklung wurde ein Leitsatz erarbeitet. Jeder dieser Leitsätze macht Aussagen dazu, wie räumliche Qualitäten erhalten, weiterentwickelt oder neu geschaffen werden sollen und umschreibt die beabsichtigte Entwicklung zudem in Zielen und verortet diese mittels konzeptionellen Karteninhalten. Hinzu kommen Handlungsempfehlungen, welche

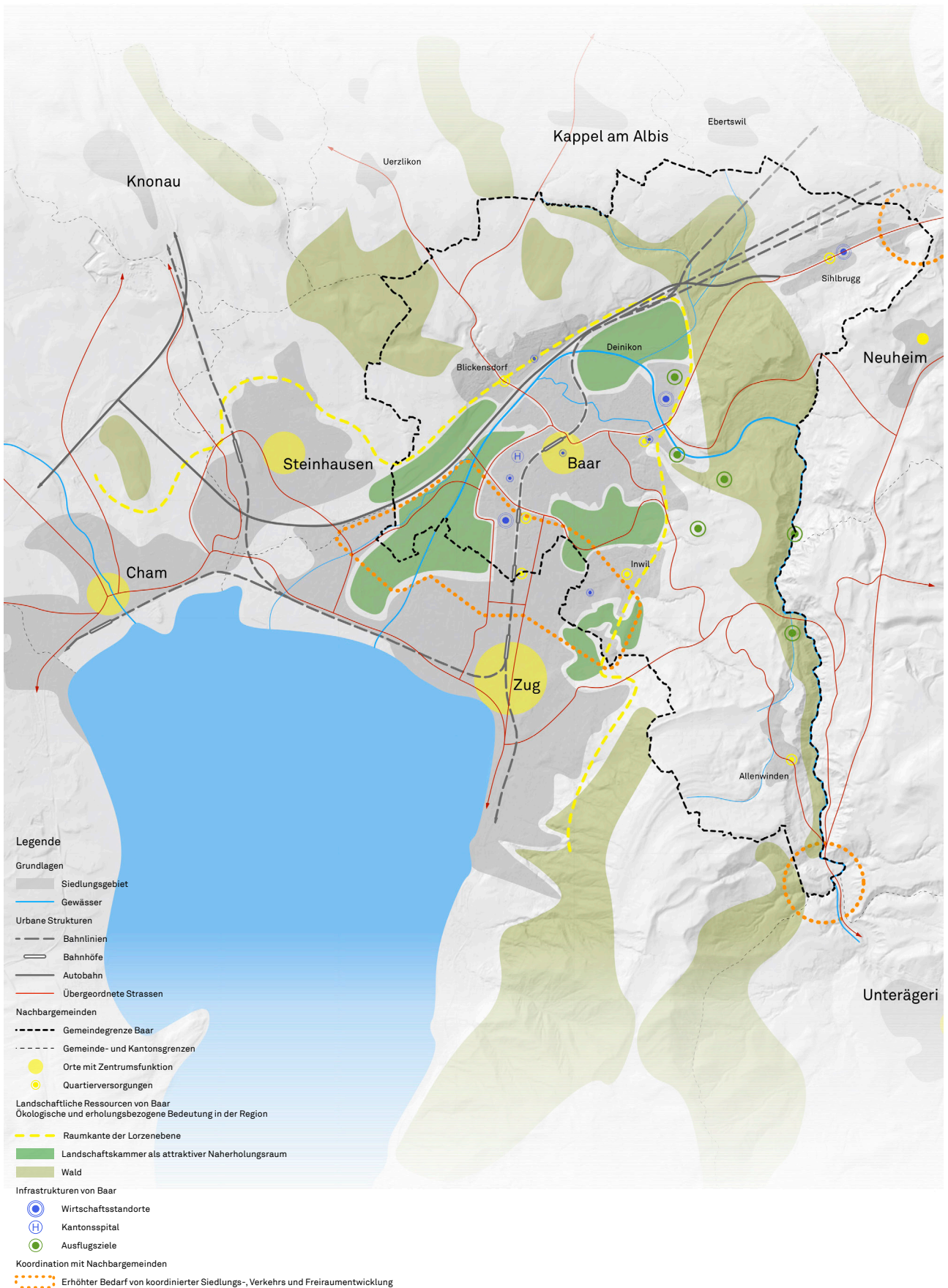
als Auslegeordnung Ideen liefern, wie die definierten Ziele erreicht werden könnten. Sie sind in der nächsten Arbeitsphase der Ortsplanungsrevision, der Überarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans, zu konkretisieren und zu priorisieren. Dabei müssen einige Handlungsempfehlungen mittels weiterer massgeschneiderter qualitätssichernden Massnahmen vertieft, oder mittels Anpassungen im Handeln der Verwaltung angegangen werden. Der Aushandlungsprozess der planungsrechtlichen Massnahmen folgt mit der Nutzungsplanungsrevision.

Zukünftige Entwicklung	Bauen mit Qualität	Frei- und Erholungsräume	Mobilität	Fokus Kernentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> Baar wird Stadt und bleibt Dorf. Dazu wird die Siedlungsentwicklung nach Innen mit entsprechender Dichte und Nutzung in den dafür geeigneten Gebieten ermöglicht. Baar bleibt attraktiver Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsort, auch für das lokale Gewerbe. Baar ist lebenswert für alle. Dafür wird insbesondere auch preisgünstiger Wohnraum gefördert. Wir steuern unsere Entwicklung selbstbewusst, sind aber auch verlässliche Partner von Nachbargemeinden und Kanton. Das öffentliche Interesse steht über dem privaten Interesse. 	<ul style="list-style-type: none"> Baar ist uns wertvoll. Wir engagieren uns mit entsprechendem Einsatz für eine Entwicklung, die Identität bewahrt sowie neue schafft. Wir motivieren und lenken aktiv – dazu beziehen wir die Bevölkerung und die Akteure der Entwicklung situationsgerecht mit ein. Wir fördern Qualitätsverfahren. Bei wichtigen Gestaltungsfragen werden wir durch Fachpersonen beraten. Wir tragen Sorge zu unseren wichtigen Zeitzeugen. 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Frei- und Erholungsräume – im Zentrum, in den Quartieren und in der Landschaft – sind uns wichtig. Wo wir verdichten, schaffen wir qualitativ hochwertige Freiräume für Jung und Alt. Gemeinde und Private gestalten den Freiraum bewusst und tragen Sorge dazu. Wir stellen – wo immer möglich – unsere gemeindeeigenen Frei- und Erholungsräume der Bevölkerung zur Verfügung. Unsere Quartiere bleiben durchgrünt. Zusammen mit der Landschaft sind sie auch wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. 	<ul style="list-style-type: none"> Wir denken vernetzt und planen Verkehrsnetze. Dazu gehören insbesondere dichte Netze für den Fuss- und Radverkehr. Einzelmassnahmen sind immer in eine Gesamtsicht eingebunden. Wo Netze sich treffen, planen wir sie besonders sicher und sorgfältig. Verkehrsräume sind auch wichtige Aussenräume und werden aktiv gestaltet. Wir beobachten die Entwicklung künftiger Mobilitätsformen und versuchen sie bei der Planung zu berücksichtigen. Nicht jeder Verkehrsträger hat überall die gleiche Priorität. Insbesondere im Zentrum liegt der Fokus beim Fuss- und Radverkehr und beim öffentlichen Verkehr. 	<ul style="list-style-type: none"> Unser Ortskern lebt. Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen und Treffpunkte machen ihn aus. Die bauliche Entwicklung harmoniert mit dem Bestand. Bahnhof und Ortskern wachsen zusammen. Künftige Dichten und Höhen tragen zur Aufwertung des Ortskerns bei. In den Erdgeschosses entlang der wichtigen Verkehrsachsen fördern wir strassensseitig Nutzungen, die unseren Ortskern beleben.

Grundhaltungen aus dem Baar 5x5



Aufbau der Leitsätze



Leitsatz 1 - Gemeindeentwicklung

Baar ist ein attraktiver und innovativer Wohn- und Arbeitsort mit urbanen Strukturen und dörflichen Qualitäten

Die dörflichen Qualitäten zeigen sich in der Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur, was zu kurzen Wegen und einem abwechslungsreichen Ortsbild beiträgt. Die Vereinsstrukturen und die Art sich in einem Dorf zu organisieren sind in Baar nach wie vor vorhanden, was zu einem vielseitigen Freizeitangebot und zu einem attraktiven Wohnstandort beiträgt. Trotzdem hat Baar durch die wachsende Beschäftigten- und Bevölkerungszahl urbane Strukturen was die Erschliessung, das ÖV-Angebot, Versorgungseinrichtungen usw. betrifft. Fast alle Anliegen und Nachfragen können daher vor Ort abgedeckt werden.

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Baar ist eine fortschrittliche, nachhaltige Gemeinde mit hoher Lebensqualität und trägt ihren Teil zum Klimaschutz bei.

Um eine fortschrittliche und nachhaltige Gemeinde zu sein, müssen Landschaft, Siedlung und Mobilität gleichermaßen und in Abhängigkeit zueinander betrachtet werden. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision wird gemäss Vorgaben des Kantons praktisch kein Bauland mehr eingezont, um einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und unseren Landschaftsräumen sicherzustellen. Im Siedlungsgebiet werden zahlreiche begrünte und qualitätsvolle Freiräume geschaffen, Frischluftkorridore gefördert und das Stadtklima somit verbessert. Die Siedlungsentwicklung erfolgt so dicht wie nötig und somit verträglich, flexibel und mit hochstehender, baulicher Qualität. Der motorisierte Verkehr wird nicht zusätzlich gefördert und das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und attraktiven Fuss- und Veloverbindungen gesteigert.

Handlungsempfehlungen

- Umsetzen der langfristigen Klimastrategie des Bundes: Netto Null bis 2050
- Abstimmen des Verwaltungshandelns auf den Grundsatz, die Energien und Ressourcen nachhaltig zu nutzen
- Prüfen von Massnahmen und Planungsinstrumenten zum Umgang mit Klimaveränderungen (z.B. ein Energieplan, Hitze-strategie)

- Die Gemeinde Baar realisiert nachhaltige Bauten und Anlagen
- Prüfung von Massnahmen zur Reduktion der schädlichen Einflüsse des motorisierten Verkehrs (Lärm, Beleuchtung, etc.) und Förderung der nachhaltigen Mobilität

Baar ist als wichtiger regionaler, nationaler und internationaler Wirtschaftsstandort sehr gut erschlossen und schafft ein attraktives Arbeitsplatzumfeld.

Durch die unmittelbare Nähe zu Zug und als Teil des Metropolitanraums Zürich gehört Baar zu einem starken und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsraum. Als Standort mit international, national und regional tätigen Firmen kommt Baar eine besondere Bedeutung zu. Ein grosser Vorteil für Unternehmen ist die gute Erreichbarkeit von Baar für ein qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial in der Region. Das Stärken der multimodalen Erreichbarkeit durch Förderung des ÖVs sowie des Fuss- und Veloverkehrs als wichtige Basisinfrastruktur würde die Attraktivität des Standorts weiter erhöhen. Auch attraktive Freiräume mit Aufenthaltsbereichen und Rückzugs-nischen sowie die gute Erreichbarkeit von Naherholungsräumen für z.B. Joggen über den Mittag, tragen zu einem attraktiven Arbeitsplatzumfeld bei. Ein vielseitiges Versorgungsangebot für die Mittagspause und das feierabendliche Zusammensein belebt das Zentrum und bindet die Fachkräfte an den Standort Baar.

Handlungsempfehlungen

- Verbesserung der Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandorts im Rahmen der Möglichkeiten
- Bereitstellung von Flächen für neue Unternehmen sowie Gewährleisten der Erweiterungsmöglichkeit für ansässige Unternehmen in den unterschiedlichen Arbeitsnutzungen (Industrie, Gewerbe, Dienstleistung)
- Sichern von attraktiven Freiraum- und Versorgungsangeboten im Zusammenhang mit der Arbeitsplatzentwicklung

Baar koordiniert als eigenständige Gemeinde und verlässliche Partnerin die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung mit den Nachbargemeinden, dem Kanton und der Region und geht die zukünftigen Herausforderungen wie Klimaanpassung sowie die ökologische, erholungsbezogene und ökonomische Vernetzung aktiv an.

Die Gemeinde Baar ergreift gezielt die Initiative, um den Austausch und die Koordination raumrelevanter Themen mit den Nachbargemeinden, dem Kanton und der Region zu fördern. Sie entwickelt die regional relevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen (Bildung, Ver- und Entsorgung, Energie, Infrastruktur für verschiedene Verkehrsträger etc.) in gemeindeübergreifender Kooperation. Die Entwicklungsabsichten entlang der innerörtlichen Verbindungachse (Zugerstrasse) und der Nordstrasse werden koordiniert und weiterentwickelt. Damit wird das Potenzial einer höheren Nutzungsdichte an der Zugerstrasse und Nordstrasse besser ausgeschöpft und die nötigen Frequenzen für neue oder zusätzliche Mobilitätsangebote geschaffen. Die Landschaftskammern der unverbauten Schwemmebene der Lorze werden als gemeinsamer Naherholungsraum, Wirtschaftsraum für die Landwirtschaft und Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiterentwickelt. Die Lorze bildet dabei das naherholungsbezogene und ökologische Rückgrat für die gewässerbezogene Vernetzung.

Handlungsempfehlungen

- Abstimmung der Richt- und Nutzungsplanung in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und den kantonalen Stellen
- Koordination und Umsetzung der kantonalen Vorgaben im kommunalen Richtplan und Abstimmen der kommunalen Vernetzungachsen gem. LEK im Grenzraum zu Zug
- Ergreifen der Initiative für eine nachbarschaftliche Zusammenarbeit bei den dringenden Themen der Freiraumnutzung, Bodenpolitik, Immobilienentwicklungsstrategie und Mobilität
- Weiterführen des regionalen Erfahrungsaustausches zu aktuellen Prozessen mit den Gemeinden in der Stadtlandschaft
- Anstossen von interkommunalen Kooperationen zum Beispiel im Bereich der Schulraumplanung, Verkehrswegegestaltung und bei der Entwicklung von Infrastrukturen im Bereich von Ver- und Entsorgung (Feuerwehr, Werkhof, Ökihof usw.)

Die Siedlungsentwicklung in Baar erfolgt nach innen und wird mit Qualität sowie abgestimmt auf den Charakter der verschiedenen Ortsteile vollzogen.

Baar verfügt über Ortsteile mit einem eigenständigen Charakter und typologisch vielfältigen Wohnungs- und Arbeitsplatzangeboten. Baar-Dorf bietet urbane Angebote mit einem dichten Versorgungs-, Kultur- und Vereinsangebot in einem dörflich geprägten Umfeld. In den Ortsteilen Blickensdorf und Inwil steht das durchgrünte, zentrumsnahe Wohnen im Vordergrund. Dabei ist Inwil multikulturell stark gemischt und bietet ein heterogenes Wohnangebot vom Einfamilienhaus bis zum Hochhaus. In Allenwinden ist das Wohnen dörflich geprägt mit einem eigenständigen Versorgungs- und Vereinsangebot. Der Ortsteil ist eingebettet in die naturnahe Kulturlandschaft der einzigartigen Zugerberglandschaft. Sihlbrugg ist ein durch die Wasserscheide (Sihl/Lorze) räumlich abgesonderter Wirtschaftsstandort von kantonaler Bedeutung. Das Entwickeln von öffentlichen Versorgungsangeboten und Treffpunkten für die Arbeitnehmenden steht im Vordergrund der räumlichen Weiterentwicklung.

Durch das konsequente und qualitativ hochwertige Umsetzen des raumplanerischen Auftrags, die Siedlungen nach innen zu entwickeln, können die Ortsteile in ihrer Funktion und Charakteristik gestärkt werden. Die umgebende Landschaft mit ihren identitätsstiftenden Kulturlandschaftselementen soll als Kapital von Baar erhalten bleiben. Infrastrukturen und Einrichtungen werden dem Wachstum der Gemeinde angepasst.

Handlungsempfehlungen

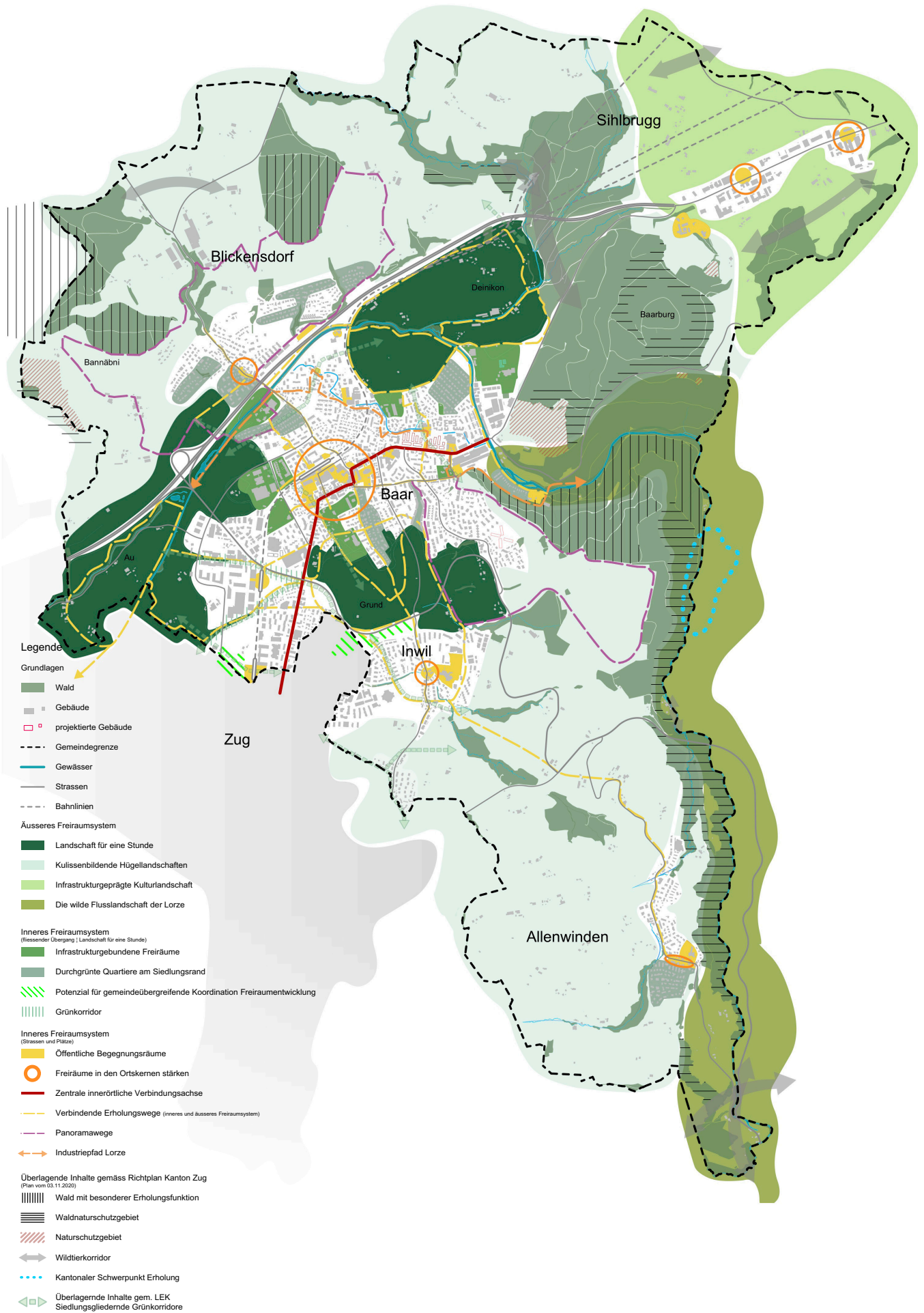
- Ortsteiltypische Entwicklung neuer Projekte und Schaffung von neuen Qualitäten
- Fördern von gemeinschaftlichen Aktivitäten und Vereinsleben, die den dörflichen Charakter von Baar stärken (gemeinschaftliche Aktivitäten, Feste, Informationen, aktives Integrieren von Neuzuzüglern und Arbeitnehmenden)
- Nachhaltiger Umgang mit Bauland, Entwicklung innerhalb bestehender Bauzonen, Verdichtung
- Ein- und Anpassung der Infrastrukturen und Einrichtungen gemäss dem Wachstum

Für eine gute soziale Durchmischung wird das Wohn- und Arbeitsangebot differenziert entwickelt.

Der Erhalt der Vielfalt ist zentral für eine lebenswerte Gemeinde mit einer tragfähigen Sozialstruktur. Um eine grössere Differenzierung im Wohnungsangebot und die damit einhergehende soziale Diversität weiter zu entwickeln, soll abgestimmt auf die Ortsteilcharakteristik vielseitiger Wohnraum angeboten werden. Ein preislich und typologisch vielfältiges Wohnungsangebot schafft die Grundlage für eine solide Bevölkerungsstruktur. Besonders das Angebot an Alterswohnungen an zentralen Lagen kann den vielerorts anstehenden Generationenwechsel in Gebieten peripherer Lage beschleunigen. Ebenso verhält es sich mit einem differenzierten Arbeitsplatzangebot. Nebst international und national tätigen Firmen braucht es auch genügend und zentral gelegene Flächen für das lokale Gewerbe, um auch lokale Wertschöpfungsketten zu stärken.

Handlungsempfehlungen

- Nutzen von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen zur Sicherung von differenzierten Wohnungsangeboten (z.B. Vorgaben für die Erstellung finanziell tragbaren Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte, Realisierung öffentlichkeitsrelevanter Angebote, Ausgleich von Planungsvorteilen)
- Bedarfsprüfung von zielgruppenspezifischen Wohnformen wie z.B. Alterswohnen an zentralen Lagen in den Ortsteilen
- Aktives Steuern von Wohnungsmix und Angebotsvielfalt über die Festlegung von baulichen Dichten / Schaffen von Anreizsystemen (hohe Ausnützung = tendenziell günstigere Wohnungen, geringe Ausnützung = tendenziell exklusivere Wohnungsangebote)
- Einrichten eines Wohnmonitorings zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von unterschiedlichen Wohnformen
- Sicherstellen von Arbeitsplatzstandorten für das lokale Gewerbe (z.B. Sihlbrugg und Altgasse)
- Prüfen von Mischnutzungen (Arbeiten und Wohnen) in dafür geeigneten Lagen



Leitsatz 2 - Freiraum- und Landschaftsentwicklung

Die Landschaft, die Freiräume und deren Vernetzung bilden den qualitativen Orientierungsrahmen für die ortsbauliche Entwicklung

Exkurs inneres und äusseres Freiraumsystem

Die Landschaft (das äussere Freiraumsystem) umgibt Baar und ist unter ökologischen sowie erholungsbezogenen Aspekten weiterentwickelt und vernetzt. Die Siedlungsfreiräume (das innere Freiraumsystem) bieten für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen differenziert ausgestaltete Begegnungsorte und sind über attraktive Fuss- und Velowege gut mit der umgebenden Landschaft vernetzt. Eine Spezialität von Baar ist, dass sich viele infrastrukturegebundene Freiräume (halböffentliche Freiräume wie Schul- und Sportanlagen oder das Freibad) und die noch erhaltenen, stark durchgrünten Einfamilienhausquartiere sowie Mehrfamilienhausquartiere wie z.B. die Chriesimatt, am Siedlungsrand befinden. Als Teil einer durchlässigen und gut verzahnten Siedlungsrandlandschaft übernehmen sie eine Scharnierfunktion zwischen dem inneren und äusseren Freiraumsystem.

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Die Freiraumentwicklung im inneren und äusseren Freiraumsystem trägt zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung und einer hohen Biodiversität bei.

Die Hitzebelastung ist im Gemeindegebiet nicht überall gleich stark. Im Zentrum von Baar mit vielen versiegelten Flächen ist sie höher als in stark durchgrünten Quartieren am Siedlungsrand oder in Siedlungsbereichen, die im Einzugsgebiet von Kaltluftleitbahnen liegen. Nebst städtebaulichen Kriterien (Berücksichtigung von Kaltluftströmungen beim Setzen von Volumen) oder architektonischen Massnahmen (Flachdach- oder Fassadenbegrünungen), liegt das grösste Klimaanpassungspotenzial im Freiraum. Ein angenehmes Mikroklima mit entsprechend guter Aufenthaltsqualität in den Freiräumen (insb. Plätze und Strassenräume) wird mit dem Entsiegeln und Beschatten sowie der Verwendung von Wasser als Gestaltungselement erreicht. Mit einer entsprechend naturnahen Gestaltung der Siedlungsfreiräume kann ein Beitrag für die Biodiversität geleistet werden. Für die Beschattung eignen sich diesbezüglich Bäume, bei welchen auch die Baumgruben mit einheimischen Stauden bepflanzt sind.

Auch das Zurückhalten, Sammeln und Wiederverwenden von anfallendem Meteorwasser vor Ort hat bei immer extremeren Wetterereignissen eine grosse Wirkung auf die Klimaanpassung von Siedlungen. Weiter wird die Erreichbarkeit von sogenannten kühlenden Entlastungsstrukturen (insb. grüne kühle Freiräume und die Landschaftsräume im äusseren Freiraumsystem) mit entsprechend verschatteten Zuwegungen (z.B. Vernetzungssachsen im LEK) als Gesamtsystem immer wichtiger. Zudem gibt es Wohngebiete, die sowohl am Tag wie auch in der Nacht (Tropennächte) von der Hitzebelastung stärker betroffen sind. Dies sind insbesondere diejenigen Gebiete, in denen viele und besonders alte oder junge Menschen leben. (z.B. Kitas oder Kindergärten, das Spital Zug oder Altersheime).

Handlungsempfehlungen

- Anwendung Klimakarten Kanton ZG und Leitfaden Hitzeangepasste Städte des BAFU im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision (Formulieren von Klimaanpassungsmassnahmen für die öffentliche Hand aber auch für Private)
- Erarbeiten eines Merkblattes zur Biodiversitätsförderung in öffentlichen Räumen wie auch auf privatem Grund
- Fördern der erholungsbezogenen und ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und in die umgebenden Naherholungsgebiete. Umsetzung der Vernetzungssachsen im LEK als biodivers ausgestaltete und verschattete, lineare Freiraumachsen
- Qualifizierung von Grünflächen und Ausgestaltung von Strassen und Plätzen sowie die Einbindung bislang nicht mitgedachter, infrastrukturegebundener Freiräume (z.B. Klimaoptimierung und Biodiversitätsförderung in Schul- und Sportanlagen, Familiengärten oder der Badi) im Rahmen eines Freiraumkonzepts
- Implementieren eines Grün- und Freiflächenmanagements in der Verwaltung (z.B. Pflege, Entwicklung und Gestaltung unversiegelter Flächen als Aufenthaltsbereiche und zur Versickerung und Zurückhaltung respektive Wiederverwertung von Regenwasser / Mehrfachnutzung von Flächen)
- LEK auf Aktualität prüfen und Massnahmen umsetzen

Die Landschaftsräume des äusseren Freiraumsystems werden mit den Schwerpunkten Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Naherholung differenziert weiterentwickelt.

Im äusseren Freiraumsystem treffen die unterschiedlichen Partikularinteressen der Land- und Forstwirtschaft, der Ökologie und der Naherholung aufeinander. Sie sollen nach dem integralen Landschaftsverständnis gem. europäischer Landschaftskonvention weiterentwickelt werden. Dabei gilt es aber unterschiedliche Schwerpunkte zu setzen. Die flach ausgeprägten Landschaftskammern der Lorzenebene grenzen direkt an die Siedlung an und sollen im Sinne von „Landschaft für eine Stunde“ für die Naherholung besser zugänglich gemacht werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind sie für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen interessant und sollen über Rundwege gut mit dem Siedlungsgebiet vernetzt werden.

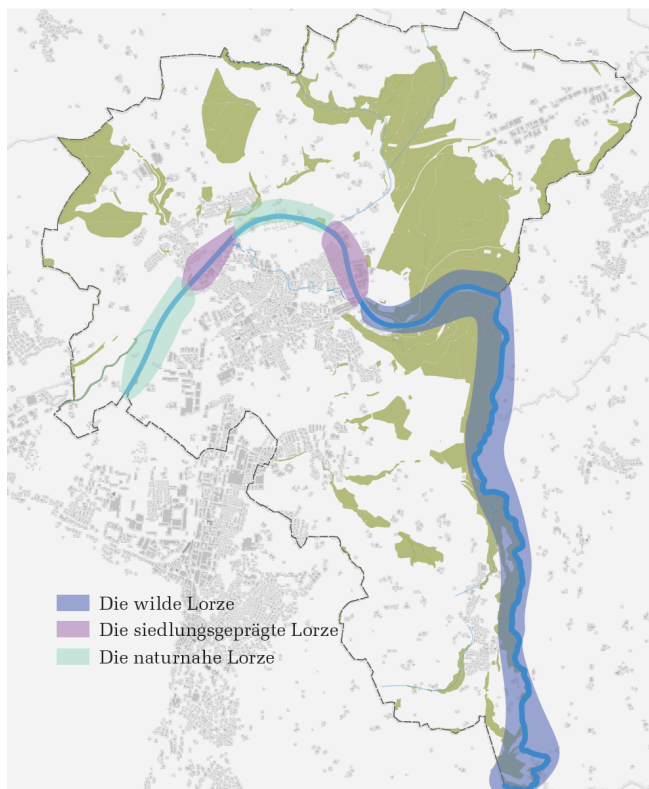
Die „Kulissenbildende Hügellandschaft“ besteht durch die intakte, naturnahe Kulturlandschaft. Besonders im Süden Richtung Allenwinden und rund um Blickensdorf sind gemäss Naturinventar eine hohe Dichte an traditionellen Kulturlandschaftselementen wie Streuobstwiesen, kleine Flachmoore, naturnahe Bachläufe und Einzelbäume landschaftsbildprägend. In diesem Landschaftstyp sind gemäss kantonalem Richtplan auch die kantonal bedeutsamen Naturschutzgebiete, die Waldnaturschutzgebiete und der Wald mit besonderer Erholungsfunktion in ihrer vorrangigen Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Zusammenhang mit der zunehmenden Hitzebelastung im Sommer werden besonders Waldgebiete als kühlende Ausgleichsräume für Naherholungssuchende immer wichtiger. Mit einem gezielten Ausbau des Angebots in dafür vorgesehenen Waldgebieten kann dieser zunehmende Naherholungsdruck gebündelt werden. Aufgrund der Exposition und der guten Einsehbarkeit an sensibler Hanglage sind die Siedlungsgebiete in diesem Landschaftstyp besonders behutsam zu entwickeln.

Das Gewerbegebiet Sihlbrugg wird von der „Infrastrukturgeprägten Kulturlandschaft“ (vgl. auch LEK Baar S. 23) eingefasst. Besonders im Norden wird das Landschaftsbild von der Deponie Tännlimoos und im Süden durch ein Kiesabbaugebiet geprägt. Das Gewerbegebiet selbst reiht sich entlang der Sihlbruggstrasse auf und ist aufgrund der Positionierung in einer Art Senke nur kleinräumig wahrnehmbar. Trotzdem muss bei einer Weiter-

entwicklung des Gewerbegebiets auf eine sorgfältige Integration der Bauprojekte in die Landschaft geachtet werden.

Für die Region einzigartig ist die „Wilde Flusslandschaft der Lorze“, die im naturräumlichen Spektakel einen Höhepunkt in den Höllgrotten findet. Der Auftakt zum beliebten Naherholungsgebiet, das von regionaler Bedeutung ist, bildet die gelungene Renaturierung der Lorze bei den Höllhäusern. Sie ist ein gutes Beispiel, wie Naherholungsaspekte und ökologische Anliegen integral entwickelt werden können. Im Rest des Landschaftstyps gilt es einen sanften Umgang mit dem Naherholungsdruck zu finden.

Die Abschnitte der Lorze, die eher von lokaler Bedeutung sind, fliessen durch die Siedlung oder sind prägender Bestandteil des Landschaftstyps „Landschaft für eine Stunde“ im Norden und Westen von Baar. Die Lorze ist entsprechend als lineares Rückgrat für die ökologische und naherholungsbezogene Vernetzung weiterzuentwickeln. Punktuelle Zugänge in der Siedlung und im Landschaftsraum verbessern die Aufenthaltsqualität. Zugänge, die für die Naherholung geschaffen werden, müssen in einem integralen Ansatz auch Aspekte der Biodiversität enthalten.



Lorzenabschnitte

Handlungsempfehlungen

- Fördern der erholungsbezogenen und ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und in die Naherholungsgebiete hinein (integraler Ansatz in der Umsetzung von Vernetzungsprojekten oder Biodiversitätsförderprojekten)
- Weiterführender Einbezug der zentralen Akteure der Land- und Forstwirtschaft (analog LEK Prozess) zur Unterstützung von innovativen Projekten mit Relevanz für Landschaftsqualität (Ideenpool, Wettbewerbe wie Wiesen- oder Streuobstwiesenmeisterschaft zur Sensibilisierung für die landschaftlichen Qualitäten von Baar, Fördergelder und Plattformen ausserhalb der Beitragszahlungen des Bundes)
- Differenzierung der Landschaftstypen betreffend Nutzungsintensität und Vorrangzonen für den Natur- und Landschaftsschutz
- Einbezug der lokalen Landwirte
- Erarbeiten eines Konzepts zur integralen Weiterentwicklung der drei Naherholungsräume vor der Haustüre im Sinne von „Landschaft für eine Stunde“ (Landwirtschaft, Landschafts- und Erholungsqualität, Waldwirtschaft sowie ökologische Funktion, kooperativer Prozess zur Berücksichtigung von wirtschaftlichen, klimatischen und gesellschaftlichen Faktoren / vgl. Übersichtsplan Freiraum- und Landschaftsentwicklung)
- Weiterentwicklung des Waldes als Naherholungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
- Berücksichtigen der sensiblen und gut einsehbaren Hanglagen im Landschaftstyp „Kulissenbildende Hügellandschaft“ (Prüfen von möglichen Bebauungstypologien im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision)
- Differenzierte Ausgestaltung des Naherholungsgebiets Lorze (Wilde Lorze, Die Lorze in der Siedlung, Die Lorze als Teil von Landschaft für eine Stunde). Umsetzen der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Renaturierungsabschnitte
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität an der Lorze in der Siedlung und im Bereich der Familiengärten „Im Jöchler“ (Prüfen von Konflikten bei der Zonierung der Familiengärten und des Gewässerraums)

Die Freiräume am Siedlungsrand werden zu einer durchlässigen „Siedlungsrand-Landschaft“ entwickelt. Neue Sport- und Freizeitanlagen werden gut in diesen Übergangsbereich integriert.

Eine Eigenheit von Baar ist, dass viele infrastrukturegebundene Freiraumtypen (Schul- und Sportanlagen, das Spital oder die Badi) unmittelbar an das äussere Freiraumsystem anschliessen. Auch die wenigen noch intakten und stark durchgrünter Einfamilienhausgebiete befinden sich am Über-

gang zu diesem. Sie können als Teil einer qualitativ hochwertigen, stark durchgrünter und biodivers gestalteten Siedlungsrandlandschaft verstanden und weiterentwickelt werden. Besonders auf den gemeindeeigenen Parzellen besteht die Möglichkeit, einen naturnah ausgebildeten Übergangsbereich zu gestalten und so mit gutem Vorbild voranzuschreiten. Dem raumplanerischen Auftrag, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, kann dabei Rechnung getragen werden. Die Verzahnung in der Siedlungsrandlandschaft ist eine rein qualitative, keine bauliche. Die Siedlungsbegrenzungslinien in den formellen Planungsgrundlagen der Raumplanung bleiben erhalten. Allfällige Erweiterungen der Sportanlagen sind besonders sorgfältig in diese Siedlungsrandlandschaft zu integrieren.

Die heute noch landwirtschaftlich genutzten Restflächen, die zwischen dem Trasse der Tangente Zug-Baar und dem Siedlungsgebiet von Inwil und der Stadt Zug entstanden sind, eignen sich für eine funktionale und qualitative Neuinterpretation von Landschafts- und Freiraumqualität. Hierzu ist eine gemeindeübergreifende Koordination der Landschafts- und Freiraumentwicklung anzustreben.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten eines Entwicklungsleitbilds zur Erweiterung und Umgestaltung der Schul- und Sportanlagen am Siedlungsrand (Potenziale und Synergien zur klimagerechten und biodiversitätsfördernden Gestaltung im Zusammenhang mit Schulraumerweiterungen werden genutzt)
- Erarbeiten eines Siedlungsrandkonzepts als Modellvorhaben für den Umgang mit gemeindeeigenen Freiräumen (Fördern von Initialmassnahmen auf gemeindeeigenen Parzellen mit Vorbildcharakter „Baar macht Schule“)
- Sichern der abnehmenden Dichte vom Zentrum bis zum Siedlungsrand durch die Einführung einer Grünflächenziffer für die Einfamilienhausquartiere am Siedlungsrand (geringere Ausnützung, keine parzellenübergreifenden Entwicklungen)
- Erarbeiten eines Merkblattes zur naturnahen Gestaltung von privaten Gärten und Anlagen in den stark durchgrünter Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebieten in Baar und der Gestaltung des Siedlungsrandes (Aufzeigen eines Anreizsystems zur freiwilligen Umgestaltung der Grün- und Freiräume, besonders von Quartieren in der Siedlungsrandlandschaft)
- Prüfen der Standorte für die Erweiterung der Sportanlagen im Sportanlagenkonzept bezüglich Integration in die Siedlungsrandlandschaft

Die Aussenräume des inneren Freiraumsystems werden zu durchgrünten Begegnungsräumen mit Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen aufgewertet.

Grundsätzlich sind im inneren Freiraumsystem von Baar genügend Siedlungsfreiräume vorhanden. Der grösste Handlungsbedarf besteht in der qualitativen Aufwertung und Vernetzung des Bestands (vgl. Leitsatz 5). Diese Aufwertung soll differenziert nach den Bedürfnissen von unterschiedlichen Nutzergruppen, aber auch nach der Funktion des jeweiligen Freiraumtyps, erfolgen. Beispielsweise haben Nutzerinnen und Nutzer von Strassenräumen (z.B. innerörtliche Verbindungsachse als Teil des Freiraumsystems) und Plätzen primär das Bedürfnis nach Begegnung beim Einkaufen, beim Kaffeetrinken oder dem Konsumieren von anderen kommerziellen und kulturellen Angeboten. Parkanlagen bieten Angebote für eine Vielzahl von Nutzergruppen und Tätigkeiten wie z.B. Aufenthalt, Begegnung und Bewegung. In infrastrukturegebundenen Anlagen wie Schul- und Sportanlagen oder dem Freibad werden spezifischere Angebote von bestimmten Nutzergruppen in Anspruch genommen. Als Grundsatz gilt, dass sowohl Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden und mittels Beschattung und Begrünung die Aufenthaltsqualität verbessert wird. Jedoch soll es auch unbegrünte Flächen geben, welche für Veranstaltungen, Spielmöglichkeiten usw. genutzt werden können. Querschnittsthemen wie Klimaanpassung und Biodiversitätsförderung sind immer Bestandteil einer Neu- respektive Umprogrammierung eines Freiraums.

Die gute Erreichbarkeit der Freiräume über attraktive Velo- und Fussgängerverbindungen ist zentral für die Attraktivität des inneren Freiraumsystems. Über ein attraktives Netz an Erholungswegen und Themenpfaden (z.B. Panoramaweg und Industriepfad Lorze) wird das innere gut mit dem äusseren Freiraumsystem vernetzt.

Handlungsempfehlungen

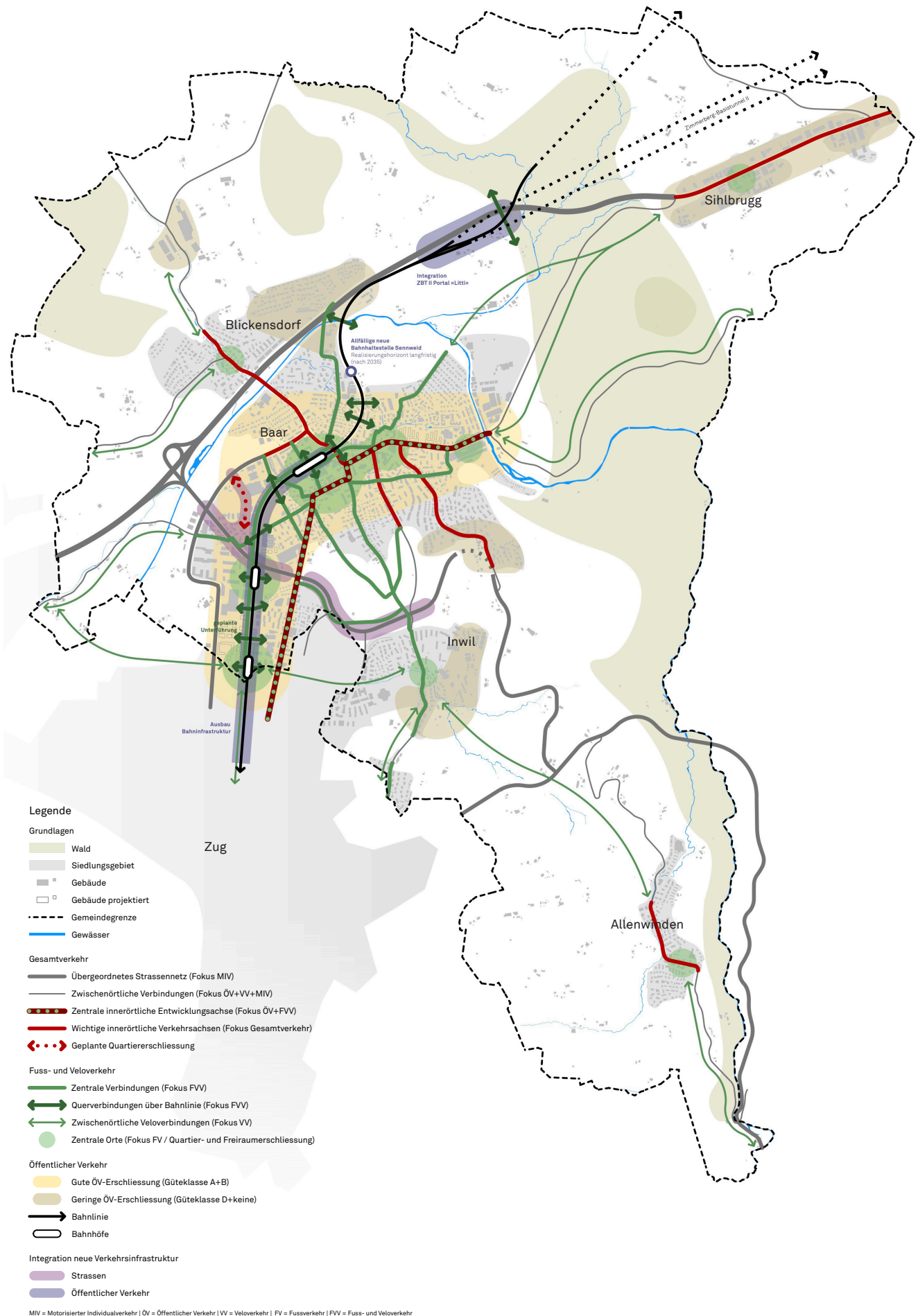
- Erarbeiten eines Freiraumkonzepts zur Differenzierung der Freiraumtypen und deren Gestaltungsqualität und Nutzungsansprüche
- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im Gesamtsystem inkl. deren Infrastrukturen und Einrichtungen
- Diversifizieren und Abstimmen neuer und bestehender Siedlungsfreiräume (nutzerspezifische Angebote wie Spielräume für Kinder- und Jugendliche, aber auch nutzungs offene Angebote wie Multifunktionsplätze und Brachen oder attraktive Spazierwege für Seniorinnen und Senioren).
- Sichern des Grünanteils in den sich stark entwickelnden Gebieten rund um das Zentrum und entlang der zentralen innerörtlichen Verbindungsachse sowie den Quartieren (z.B. Einführen einer Unterbauungsziffer)
- Sichern der Gestaltungs- und Nutzungsqualität, sowie der ökologischen Funktion von privaten und gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen (z.B. über eine Grünflächenziffer, die Qualitätsanforderungen an den Freiraum vorgibt)
- Gestaltung von öffentlichen und privaten Strassenräumen im Rahmen von Bauprojekten abstimmen (z.B. Vorgärten, kollektiv nutzbare Vorzonen, von Fassade zu Fassade)
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume entwickeln und deren Vernetzung fördern (über formelle Artikel in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), in Gestaltungsplänen, aber auch informelle Anreizsysteme wie Pflanztauschaktionen und Information über gemeindeeigenes Merkblatt, usw.)
- Nutzen von ortsbaulichen und architektonischen Möglichkeiten für eine positive klimatische Wirkung (Durchlüftung, Beschattung, Versickerung, Retention)
- Sorgfältig mit altem Baumbestand umgehen und Instrumente für die Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes erarbeiten (z.B. Baumkataster für Bäume in der Dienstbarkeit der öffentlichen Hand, aber auch für ortsbildprägende Einzelbäume und / oder Grünvolumen auf privaten Grundstücken)

Die historischen und industriegeschichtlichen Spuren werden für Naherholungssuchende durchgehend erlebbar gemacht. Ihr Umfeld wird dem Kontext entsprechend sorgfältig weiterentwickelt.

Die industriegeschichtliche Entwicklung in Baar ist heute noch ablesbar. Entlang der Lorze und des Mühlekanals reihen sich Zeitzeugen wie die Höllhäuser, die Spinnerei, die Brauerei Baar, die Obermühle, das Haus der Spinnereileiterin, die Untermühle (Victoria Areal) oder die Papiermühle. Auch der Mühlekanal selbst ist als verbindendes Element in weiten Teilen erhalten geblieben, aber nicht durchgängig erlebbar. Die beschriebenen Standorte sind noch heute ortsbildprägend und beherbergen zahlreiche gewerbliche und kulturelle Angebote, aber auch Arbeitsplätze für die Kreativwirtschaft. In Zukunft sollen die industriegeschichtlichen Zeitzeugen entlang des Industriefads Lorze im Einklang mit den bestehenden Nutzungen noch besser erlebbar werden. Mit der Transformation der Areale, die im Falle der Spinnerei, der Obermühle und des Victoriareals bereits eingeleitet wurde, sollen Begegnungsorte und Plätze im öffentlichen Interesse entstehen, die dem Kontext des Ortes entsprechen. Eine Abfolge von Plätzen und punktuellen Aufenthaltsbereichen am Kanal kann als ortsbauliches und freiraumplanerisches Prinzip einen Mehrwert für die Aufwertung des inneren Freiraumsystems generieren und als durchgängige Freiraumabfolge das äussere Freiraumsystem erschliessen.

Handlungsempfehlungen

- Implementieren eines ortsbaulichen und freiraumplanerischen Prinzips zur Gestaltung der öffentlich zugänglichen Bereiche in den industriegeschichtlich bedeutsamen Orten (mögliche Vertiefung im Freiraumkonzept / Sicherung in den Bebauungsplänen)
- Verbessern der Aufenthaltsqualität am Mühlebach
- Kooperation mit der Trägerschaft des Industriefads Lorze anstreben und Weiterentwicklung prüfen



Leitsatz 3 - Verkehrsentwicklung

Die nachhaltige kombinierte Mobilität, eine gute Vernetzung und lebenswerte Strassenräume im Siedlungsgebiet sind das Rückgrat der räumlichen Entwicklung

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Mit der Tangente Zug / Baar werden das Zentrum und die Quartiere vom Durchgangsverkehr entlastet.

Im Juni 2021 wurde die Tangente Zug / Baar eröffnet. Mit dieser neuen übergeordneten Strasse werden die Berggemeinden direkt mit der Autobahn verbunden. Die Zentren von Zug und Baar können dadurch vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Mit der Verlagerung des motorisierten Verkehrs entstehen im Zentrum von Baar Spielräume für Massnahmen zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.

Anmerkung zu den Handlungsempfehlungen im Leitsatz 3: Die Handlungsempfehlungen zur Mobilität und Verkehrsentwicklung sind in der vorliegenden Räumlichen Entwicklungsstrategie auf einer übergeordneten strategischen Ebene behandelt. Detaillierte Analysen und Massnahmen werden im Rahmen des Kommunalen Gesamtverkehrskonzepts erarbeitet und dokumentiert.

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung / Monitoring der Zielerreichung der Tangente Zug / Baar und allfällige Umsetzung von Massnahmen
- Überprüfung Zweckmässigkeit des Verkehrsregimes und der Aufteilung des Strassenraumes im Zentrum und auf der zentralen Entwicklungsachse nach Eröffnung der Tangente.
- Aufwertung des Zentrums und Umsetzung von zusammenhängenden und attraktiven Angeboten für den Fuss- und Veloverkehr
- Prüfung und Umsetzung von Massnahmen für die Busbevorzugung zugunsten der Fahrplanstabilität beim Busverkehr
- Aufwertung der Strassenräume im Siedlungsgebiet für eine bessere Aufenthaltsqualität
- Erarbeitung und Umsetzung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten zur Aufwertung der Strassenräume

Die Potenziale der Grossprojekte Tangente Zug / Baar und Bahnausbau 2035 werden aktiv genutzt, um die bestehenden Strukturen zu überprüfen und die Entwicklung zu gestalten.

Mit der Tangente Zug / Baar wird derzeit ein Grossprojekt fertig gestellt, mit dem Bahnausbau steht ein weiteres an. Diese Projekte führen dazu, dass sich die

stadträumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten stark verändern. Die Dynamik dieser Grossprojekte wie auch kleinerer Projekte wie die Neuerschliessung Altgasse bieten auch die Chance, vorhandene Strukturen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder mit den Projekten umzusetzen.

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der städtebaulichen und landschaftlichen Abhängigkeiten und Potenziale im Zusammenhang mit den realisierten und anstehenden Grossprojekten
- Überprüfung einer stadträumlichen und landschaftlichen Neukonzeption der Areale entlang der Tangente Zug / Baar oder der Neuerschliessung Altgasse (z.B. lärmunempfindliche Freizeitnutzungen zwischen Inwil und der Tangente Zug / Baar, zusätzliche ökologische und landschaftliche Vernetzungen, Entwicklung der Areale im Bereich Altgasse, etc.)
- Berücksichtigung und Umsetzung von Massnahmen für eine bessere Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr, insbesondere mit den Bahnausbauten 2035

Die zentralen Orte werden für den Fuss- und Veloverkehr besonders attraktiv und sehr gut vernetzt. Sie haben ein grosses Potenzial für die kombinierte Mobilität und sollen gestärkt werden.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der kurzen Distanzen sind die zentralen Orte besonders interessant für den Fuss- und Veloverkehr. Mit einer gezielten Stärkung dieser Orte und einer besonders guten und attraktiven Vernetzung haben diese ein grosses Potenzial für die Nahversorgung in den Ortsteilen und Quartieren.

Handlungsempfehlungen

- Schaffung von guten Verbindungen zu den zentralen Orten und Bevorzugung des Fuss- und Veloverkehrs
- Prüfung und Ausbau von Sharing-Angeboten an den zentralen Orten (Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Scooter, etc.)
- Unterstützung der kombinierten Mobilität, Veloparkierung für das Umsteigen Velo / ÖV, Verbesserung ÖV / ÖV
- Bahnhof Baar zu einer Mobilitätsdrehscheibe ausbauen

- Sicherstellung des hindernisfreien Zugangs zum öffentlichen Verkehr
- Aufwertung der zentralen Orte und Schaffung von Quartiertreffpunkten (Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen, Velopumpe, etc.)
- Überprüfung von ergänzenden Angeboten (z.B. Quartiersversorgung / Kiosk, Warendepots, My Post 24- oder PickPost, etc.)

Die Siedlungsentwicklung und Verdichtung erfolgt vor allem an den gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen. Dabei ist der ÖV ein wichtiger Motor.

Im Einzugsgebiet der Bahn gibt es ein sehr gutes ÖV-Angebot. Die innere Verdichtung und Umstrukturierung entlang dieser Achse ist bereits geplant und soll massvoll weitergeführt werden. Diese zentralen Lagen bieten die Möglichkeit, den Bedarf des Autos in der alltäglichen Mobilität zu reduzieren und damit das Verkehrssystem zu entlasten. Eine Verdichtung der weniger gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen sollte nur in enger Abstimmung mit einer besseren ÖV-Erschliessung erfolgen. Eine allfällige Optimierung oder ein Ausbau des Busangebots kann dabei nur im Rahmen der regionalen Netzentwicklung erfolgen.

Handlungsempfehlungen

- Innere Verdichtung nur bei gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen
- Konsequente Ausrichtung von Arealentwicklungen auf den ÖV und allenfalls Optimierung des Busangebots (z.B. neue Anordnung oder Ergänzung von Haltestellen)
- Überprüfung des Parkplatzreglements insbesondere für die gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen, räumliche Differenzierung der Parkplatzerstellungspflicht und Unterstützung von autoarmen Nutzungen
- Prüfung und Realisierung von innovativen ÖV-Konzepten, Prüfung und Umsetzung von Massnahmen zur Busbevorzugung
- Allfälliger Ausbau ÖV im Rahmen der regionalen Netzentwicklung
- Koordination des ÖV-Angebots mit den umliegenden Gemeinden und der Stadt Zug

Standorte, die weniger gut mit dem ÖV erschlossen sind, haben ein besonders gutes Angebot für den Fuss- und Veloverkehr, sowie für neue Mobilitätsformen.

Wenig dicht bebaute Gebiete haben kaum Potenzial für eine bessere Erschliessung mit dem ÖV. Umso wichtiger ist ein direktes und sehr attraktives Angebot für den Fuss- und Veloverkehr.

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung und Ergänzung des Fuss- und

Veloverkehrsnetzes (Ausbaustandard) für Gebiete, die nicht gut mit dem ÖV erschlossen sind (z.B. Blickensdorf, Schutzengelquartier oder Randlagen Inwil)

- Prüfung von Veloabstellanlagen bei übergeordneten Bushaltestellen
- Abklärung, ob bei schlecht erschlossenen Gebieten der ÖV ausgebaut werden kann
- Prüfung von ÖV-Angeboten, die auf geringe Frequenzen ausgerichtet sind (z.B. Rufbusse, autonomfahrende Angebote)

Die zentrale Entwicklungsachse wird neu gedacht. Der Fokus liegt auf dem öffentlichen Verkehr, Veloverkehr und Fussverkehr.

Die Achse Zugerstrasse, Dorfstrasse, Marktgasse, Langgasse ist besonders wichtig für die Entwicklung des Zentrums von Baar. Mit der Entlastung durch die Tangente Zug / Baar können diese Strassen künftig stärker auf den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Dieses Angebot ist ein wichtiger Bestandteil des inneren Freiraumsystems und soll als zusammenhängender öffentlicher Raum aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Das Zentrum bleibt mit dem Auto weiterhin erreichbar und die Langgasse/Marktgasse/Dorfstrasse behält ihre Funktion als Gesamtverkehrsachse. Wichtig ist dabei die Koexistenz der verschiedenen Verkehrsarten auf tiefem Geschwindigkeitsniveau und eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr bei grossen MIV-Belastungen.

Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung und Umsetzung der aktuellen Planungen zur Neugestaltung der Strassenräume
- Aufwertung von bestehenden Strassenräumen
- Berücksichtigung und Umsetzung der Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs (Querungsmöglichkeiten, Sicherheit, Veloparkierung, Abbiegemöglichkeiten Veloverkehr, Radstreifen bei belasteten Knoten, etc.)

Das Zentrum bleibt mit dem Auto erreichbar.

Das Zentrum bleibt mit dem Auto weiterhin erreichbar. Wichtig ist dabei die Koexistenz der verschiedenen Verkehrsarten auf tiefem Geschwindigkeitsniveau und eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr bei grossen MIV-Belastungen.

Handlungsempfehlungen

- Erreichbarkeit des Zentrums für den MIV auch bei Aufwertung der Strassenräume sicherstellen
- Langsamverkehrszonen / -strecken im Sinne der kombinierten Mobilität prüfen

Die wichtigen innerörtlichen Strassen sind attraktiv und siedlungsverträglich gestaltet. Das Angebot ist auf alle Verkehrsteilnehmenden ausgerichtet.

Auch die übrigen innerörtlichen Strassen sind Teil des innerörtlichen Freiraumsystems und sollen insbesondere auch für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv sein. Bei grossen Belastungen durch den motorisierten Verkehr muss das Angebot für den Fuss- und Veloverkehr frühzeitig berücksichtigt werden.

Handlungsempfehlungen

- Gleichwertige Berücksichtigung von allen Verkehrsteilnehmenden (ÖV, MIV, Fuss- und Veloverkehr) auf innerörtlichen Strassen
- Umsetzung von geeigneten Massnahmen bei grossen MIV-Belastungen
- Weiterentwicklung des inneren Freiraumsystems und Umsetzung von attraktiven und sicheren Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr
- Prüfung und Umsetzung von Temporeduktionen

Das Velo ist eine echte Alternative. Attraktive, durchgängige und sichere Velowege vernetzen das Zentrum, Ortsteile, Quartiere sowie lokale und regionale Zielorte.

Der Veloverkehr ist im städtischen Umfeld sehr effizient und platzsparend. Grosse Teile von Baar und zahlreiche Zielorte liegen in der städtisch geprägten Lorzenebene und sind entsprechend sehr gut mit dem Velo erreichbar. Mit einer konsequenten Umsetzung von Velomassnahmen kann das Angebot verbessert und das Velo im Alltag zur selbstverständlichen Alternative zum Auto oder ÖV werden. Mit dem E-Bike werden auch die Berggebiete erreichbar für den Veloverkehr und weniger sportliche Velofahrende kommen schnell vorwärts. Damit die unterschiedlichen Geschwindigkeiten nicht zu Konflikten führen und weniger geübte Velofahrende sicher unterwegs sein können, braucht es Veloangebote, die auf die verschiedenen Nutzergruppen ausgerichtet sind und nicht auf Fussverkehrsflächen ausweichen.

Handlungsempfehlungen

- Klärung der verschiedenen Nutzergruppen und der jeweiligen Zielorte, darauf abgestimmte Netzentwicklung idealerweise mit Vorzugsrouten (Velobahnen), Hauptverbindungen und Nebenverbindungen
- Schliessen von Netzlücken, Realisierung von ergänzenden Veloinfrastrukturen und Umsetzung von Velomassnahmen im Rahmen von laufenden Projekten
- Realisierung von genügend Veloabstellplätzen bei allen Zielorten, ausreichend dimensioniertes Angebot für Standard-Velos, E-Bikes und Cargo-Bikes

iertes Angebot für Standard-Velos, E-Bikes und Cargo-Bikes

- Prüfung und Umsetzung von weitergehenden Angeboten für den Veloverkehr (z.B. Velopumpen im öffentlichen Raum, Veloreparaturstationen an zentralen Orten, etc.)

Das Angebot für den Fussverkehr ist im Siedlungsgebiet feinmaschig, sicher und besonders attraktiv. Ergänzt wird dieses Angebot mit weiterführenden Wegen in die Landschaft.

Baar hat bereits heute im Siedlungsgebiet ein dichtes Fusswegangebot und zahlreiche Verbindungen in die Landschaft. Dieses Angebot gilt es zu erhalten, bei Bedarf zu ergänzen und für den Fussverkehr besonders attraktiv zu gestalten. Wichtig sind dabei die historischen Wege, die auch ein Bestandteil der Kulturlandschaft sind.

Handlungsempfehlungen

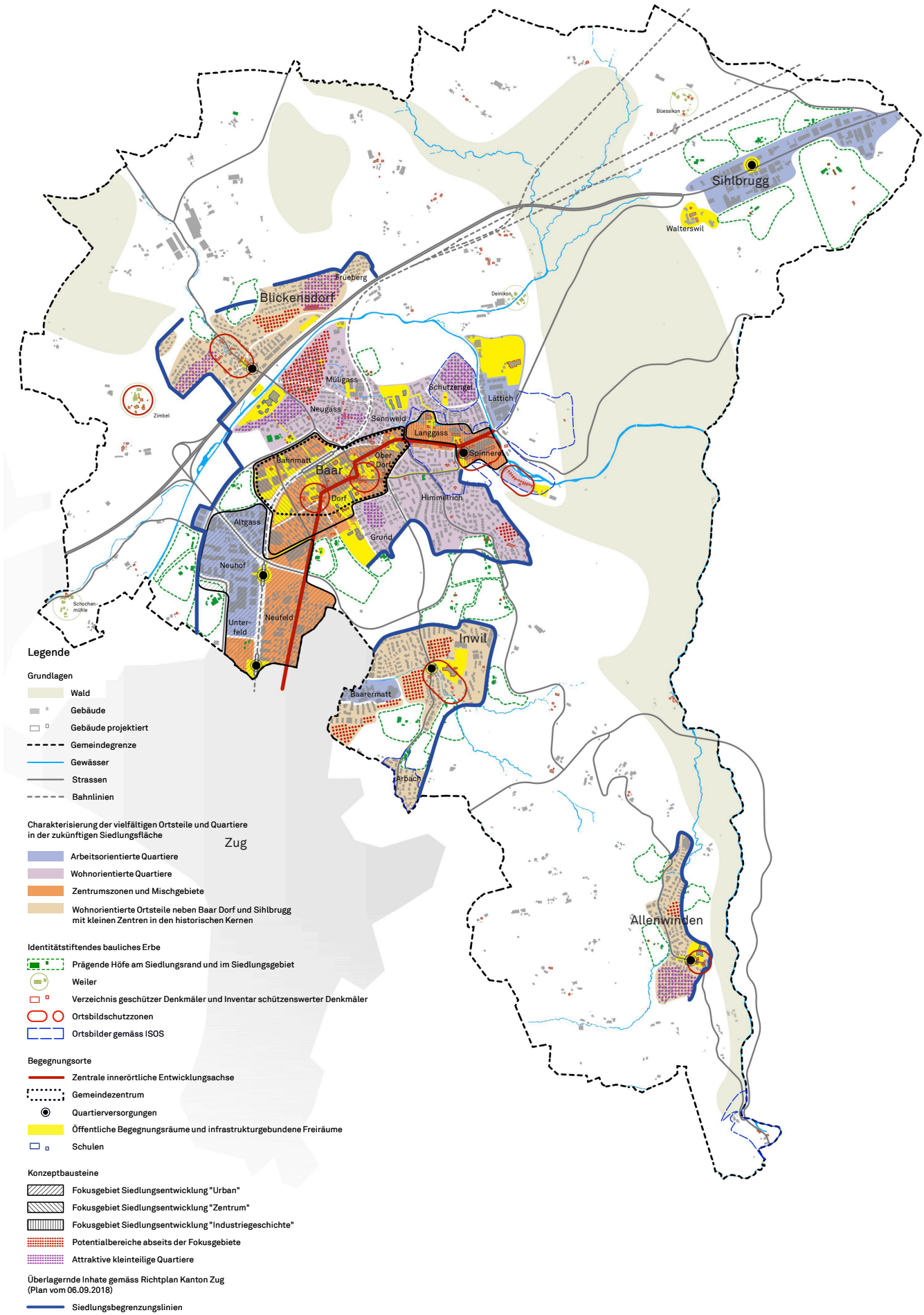
- Überprüfung, Ergänzung und Aufwertung der Fusswegverbindungen
- Überprüfung und Verbesserung des Fussverkehrsangebots entlang von Strassen, bei engen Platzverhältnissen und grossem Verkehrsaufkommen, Reduktion der maximal zulässigen Geschwindigkeit für den motorisierten Verkehr
- Realisierung von direkten und sicheren Querungsmöglichkeiten bei trennenden Elementen (z.B. stark belasteten Strassen, Autobahn, Bahndamm, Lorze, etc.)
- Ergänzung des Fusswegangebots mit Aufenthaltselementen (z.B. Sitzbänke, Trinkbrunnen, schattenspendende Bäume, etc.)
- Erhalt und Aktivierung der inventarisierten historischen Wegverbindungen

Besonders wichtig für den Fuss- und Veloverkehr sind bessere Querungen bei Bahnanlagen und stark belasteten Strassen

Das Strassen- und Wegenetz ist heute vor allem parallel zum Bahndamm angeordnet. Verschiedene dieser Strassen sind durch den motorisierten Verkehr stark belastet, können aber dennoch genutzt werden. Demgegenüber fehlen die Querverbindungen über den Bahndamm, über die Autobahn und über die stark belastete Weststrasse. Mit gezielten Wegergänzungen kann das Angebot für den Fuss- und Veloverkehr im Alltag und in der Freizeit deutlich verbessert und der Lorzenraum besser eingebunden werden.

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung und Verbesserung der Quervernetzung für den Fuss- und Veloverkehr
- Schliessen von Netzlücken für den Fuss- und Veloverkehr und Umsetzung im Rahmen von laufenden Projekten



Leitsatz 4 - Siedlungsentwicklung

Die vielfältigen Orte und Quartiere sowie ihr abwechslungsreiches Nebeneinander sind Ankerpunkte der räumlichen Weiterentwicklung

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Das identitätsstiftende bauliche Erbe wird gepflegt, die typische Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit werden erhalten und weiterentwickelt.

Das bauliche Erbe von Baar zeigt sich in den unterschiedlichen historischen Ortskernen sowie durch die prägende Industriegeschichte und Landwirtschaft. Die Identität und Integrität dieser Orte sind durch die schnelle bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte in Bedrängnis geraten und müssen zukünftig wieder gestärkt werden. Die zukünftige urbane Entwicklung Baars mit den dörflichen Grundstrukturen zu einem harmonischen Ganzen zu vereinen, ist eine wesentliche Herausforderung. Der Siedlungsraum Baars setzt sich aus zahlreichen unterschiedlichen Quartieren zusammen. Diese sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen räumlichen Qualitäten und baulichen Typologien jedes für sich individuell und setzen sich zu einem vielfältigen Siedlungsbild zusammen. Auch zukünftig wird es neben bereits dichten, urbanen und durchmischten Quartieren auch stark durchgrünte und weniger dichte Quartiere geben.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten eines „Atlas der besonderen Orte und Bautypologien“ als Grundlage für weitere Qualifizierungsschritte mit Spielregeln, welche die Vielfältigkeit der Quartiere mit dem Erhalt des baulichen Erbes zu einem attraktiven Ganzen verknüpfen
- Förderung von identitätsstiftenden Bauten unter Einbezug von Neubauten und ständiger Weiterentwicklung
- Prüfung der Abgrenzung und Inhalte von Ortsbildschutzzonen und Ausgestaltung einzelner Bauzonenregelungen zum Bauen in Bezug zu identitätsstiftenden Bauten
- Massschneidern weiterer qualifizierender Verfahren und Baurägerberatung für Bauprojekte mit Bezug zu identitätsstiftenden Gebäuden und für den Umgang mit dem baulichen Inventar
- Priorisierung und Etappierung der Entwicklungsabsichten mittels einer Agenda zur baldigen Stärkung der besonderen und identitätsstiftenden Orte
- Parzellenzusammenlegungen für Arealentwicklungen kritisch prüfen, um die typische Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit zu erhalten

- Definition von maximalen Gebäudelängen in kleinteiligen Gebietsstrukturen in der Bauordnung
- Zulassen und städtebauliches Lenken der Weiterentwicklung des abwechslungsreichen und vielseitigen Baars

Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hochstehender baulicher Qualität. Der Siedlungsrand wird attraktiv gestaltet und mit der umliegenden Landschaft verzahnt.

Um die Landschaft als Erholungsraum, als wichtigen Faktor für den Klimaschutz und für den Erhalt der Biodiversität zu schützen, erfolgt die bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Hier besteht dafür ausreichend Entwicklungspotenzial. Die Ausgestaltung der Siedlungsråder muss speziell hohen gestalterischen Anforderungen genügen. Einerseits markieren sie einen klar ablesbaren Übergang von der Landschaft zur Siedlung, andererseits stellen sie die freiräumliche und ökologische Vernetzung mit dem Siedlungsgebiet sicher.

Handlungsempfehlungen

- Unterstützung der Gemeindeverwaltung durch Fachexperten Städtebau, Architektur und Freiraum. Lancierung einer kontinuierlichen Auseinandersetzung mit dem Ortsbild und dem Implementieren von qualitätssichernden Verfahren und Entscheidungen. Prüfung weiterer Massnahmen zur Steigerung der Qualität des Städtebaus und der Architektur
- Qualifizierende Verfahren für die Erarbeitung ortsbaulich besonders relevanter Gebiete und Projekte festlegen
- Berücksichtigen von neuen Wohn- und Arbeitsformen in der Nutzungsplanung zur Förderung eines durchmischten und innovativen Baars.
- Abstimmung der Schulraumplanung auf die Ortsplanung
- Prägende landwirtschaftliche Höfe am Siedlungsrand als stimmigen Übergang zur Landschaft erhalten und in die Entwicklung integrieren
- Das identitätsstiftende Landschaftsfenster beim Sternenhof wird erhalten und akzentuiert den Übergang des städtischen Entwicklungsgebietes zur kleinteiligen historischen Struktur

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt an den Bahnhöfen sowie entlang der zentralen innerörtlichen Entwicklungsachse und harmoniert mit den unterschiedlichen charakteristischen Abschnitten.

Die zentrale innerörtliche Entwicklungsachse, bestehend aus der Zuger-Baarerstrasse, Dorfstrasse, Marktgasse und Langgasse, verbindet als Hauptverkehrsachse durchs Zentrum die übergeordneten unterschiedlichen charakteristischen Teile von Baar. Das grösste Entwicklungspotenzial von ungebauten Bauzonen liegt in den angrenzenden Fokusgebieten, welche auch die Bahnhöfe Baar, Neufeld und Lindenpark einschliessen. Durch die gute Erschliessung stellt sich die Frage nach der Angemessenheit von Hochhäusern. Die bauliche Entwicklung in diesen Gebieten folgt den drei unterschiedlichen charakteristischen Themen, die die Entwicklungsgeschichte von Baar reflektieren: Das Fokusgebiet „Urban“ verfolgt eine dichte und hinsichtlich Bau- und Nutzungstypologien zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung. Das Fokusgebiet „Zentrum“ ist hinsichtlich Zentrumsangeboten angemessen ausgestaltet und vereinigt den dörflichen/kleinstädtischen Bestand zu einem attraktiven Herzstück von Baar. Das Fokusgebiet „Industriegeschichte“ verträgt ebenso eine dichte bauliche Entwicklung, die jedoch den historischen Zeitzeugen ihren angemessenen Wirkungsraum lässt. Diese vielfältige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Bautypologien, Massstäben, Körnigkeiten sowie baulichen und funktionalen Dichten fördert die rege Durchmischung und besondere ortsbauliche Anmutung Baars.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeitung eines Hochhausleitbildes
- Überprüfung der Anteile Wohn- und Gewerbenutzung, Dichten und Gebäudehöhen in der Nutzungsplanung im Bezug zu den unterschiedlichen Charakteren der Fokusgebiete
- Prüfung der Massnahmen zur Gestaltung von publikumsorientierten Erdgeschoss im Zusammenhang mit der Strassenraumgestaltung vor allem entlang der zentralen innerörtlichen Entwicklungsachse und im Zentrum
- Das ISOS für die Weiterentwicklung der besonderen Qualitäten im Fokusgebiet „Industriegeschichte“ berücksichtigen ev. mittels qualifizierender Verfahren oder Instrumente

Potenzialbereiche abseits der Fokusgebiete werden der Lage, dem Quartiercharakter und der Nutzweise entsprechend qualitativ entwickelt.

Diese Potenzialbereiche in Inwil, Blickensdorf, im Quartier Müligass usw. beinhalten grosse noch unbebaute Bauflächen. Da diese nicht an optimal erschlossener Lage liegen, muss eine ortsbaulich und landschaftsräumlich angemessene Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung der unbebauten Flächen soll den vorhandenen Quartiercharakter der Umgebung respektieren und integral weiterentwickeln, sodass die Charakteristik Baars mit den vielseitigen und unterschiedlichen Quartieren gestärkt wird. Eine attraktive Anbindung dieser neuen Bebauungen an das Fuss- und Veloverkehrnetz ist eine grundlegende Voraussetzung.

Handlungsempfehlungen

- Sichern einer mit dem Bestand harmonisierenden baulichen Entwicklung samt hochwertigen gemeinsamen Aussenräumen durch besondere grossräumliche qualifizierende Verfahren oder Instrumenten (z.B. für das Müligassquartier oder Inwil)
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für eine breite soziale Durchmischung Baars
- Schützen und zukunftsorientiertes Management des bestehenden preisgünstigen Wohnraums
- Evaluieren von Nutzungsanteilen für neue grossflächige bauliche Entwicklungen

Attraktive kleinteilige Wohngebiete werden in ihrer einheitlichen Struktur und Qualität weiterentwickelt.

Einfamilienhausgebiete und kleinteilige Gebiete mit offener Bauweise sowie niedrigen Geschosshöhen und einem direkt zugehörigen Gartenbereich wie das Schutzengelquartier sind ein gefragtes Gut. Entwicklungen solcher Gebiete wird es zukünftig weniger geben, da sie nicht der Strategie der inneren Siedlungsentwicklung folgen. Sie repräsentieren in Baar unter anderem dessen dörfliche Geschichte und tragen einen Teil zu einer abwechslungsreichen Bautypologie bei. Der hohe Durchgrünungsgrad leistet zusätzlich zum privaten Freiraumangebot auch einen wichtigen ökologischen Beitrag. Die Qualität dieser Quartiere gerät durch bauliche Entwicklungen schnell in Bedrängnis, weshalb eine achtsame, gesamtheitliche Betrachtung wichtig ist.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten einer Weiterentwicklungsstrategie von Einfamilienhausgebieten und kleinteiligen Wohngebieten hinsichtlich bestehender räumlicher Eigenarten und auch zukünftig nachgefragter Wohnqualitäten, Baualter und allfällige Erneuerungsbedarfe und heterogene Eigentümerstrukturen
- Beibehalten des hohen Durchgrünungsgrades und zukunftsfähiges Weiterentwickeln der Zuordnung von individuell, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Garten- und Freiräumen.
- Landschaftliche und topographische Einbettung von Quartieren an Hanglagen, die aus der ganzen Ebene wahrgenommen werden
- Überprüfung von Dichte- und Abstandsvorschriften in der Bauordnung sowie geregelter Umgang mit Ausnützungsboni und Parzellenzusammenlegungen.

Vielfältige Arbeitsplatzgebiete werden für unterschiedliche Bedürfnisse der Gewerbenutzung gesichert, gefördert und gut erschlossen.

Das Arbeiten soll auch zukünftig eine bedeutende Rolle in Baar spielen. Sihlbrugg leistet einen wichtigen Beitrag, da lautes und flächenintensives Gewerbe abseits des Siedlungsgebiets beherbergt und trotzdem schnell erreicht werden kann. Der Ort ist zukünftig gut erschlossen und mit einem Aufenthaltsort für Besuchende und Arbeitnehmende attraktiv gestaltet.

Lättich, Altgasse und Neuhof sind als Randquartiere des Siedlungsgebietes optimale Gewerbestandorte. Sie werden als Arbeitsplatzschwerpunkte weiterentwickelt, gut erschlossen und vor allem freiräumlich aufgewertet. Um den Bahnhof Neuhof ist eine Mischnutzung mit Wohnen denkbar. Kleinere Arbeitsplatzgebiete nehmen Bezug und Rücksicht auf umliegende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, damit die gewünschte kleinräumige Mischung der Nutzungen erreicht werden kann.

Handlungsempfehlungen

- Abgleichen der gewünschten Gebietsentwicklung mit der Wirtschaftsförderung
- Erarbeiten einer Arbeitsplatzstrategie hinsichtlich des Schutzes bestehender Arbeitsplätze und der Ansiedelung neuer, auch produzierender Arbeitsplätze (z.B. Industrie 4.0)
- Erarbeiten neuer kleinräumiger Bautypologien, die eine verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten möglich machen
- Aufwertung und Sicherung von Arbeitsplätzen

durch Freiraumangebote, gute Erschliessung und attraktive Angebote in der Nachbarschaft als Teil des Freiraumkonzeptes (Leitsatz 2)

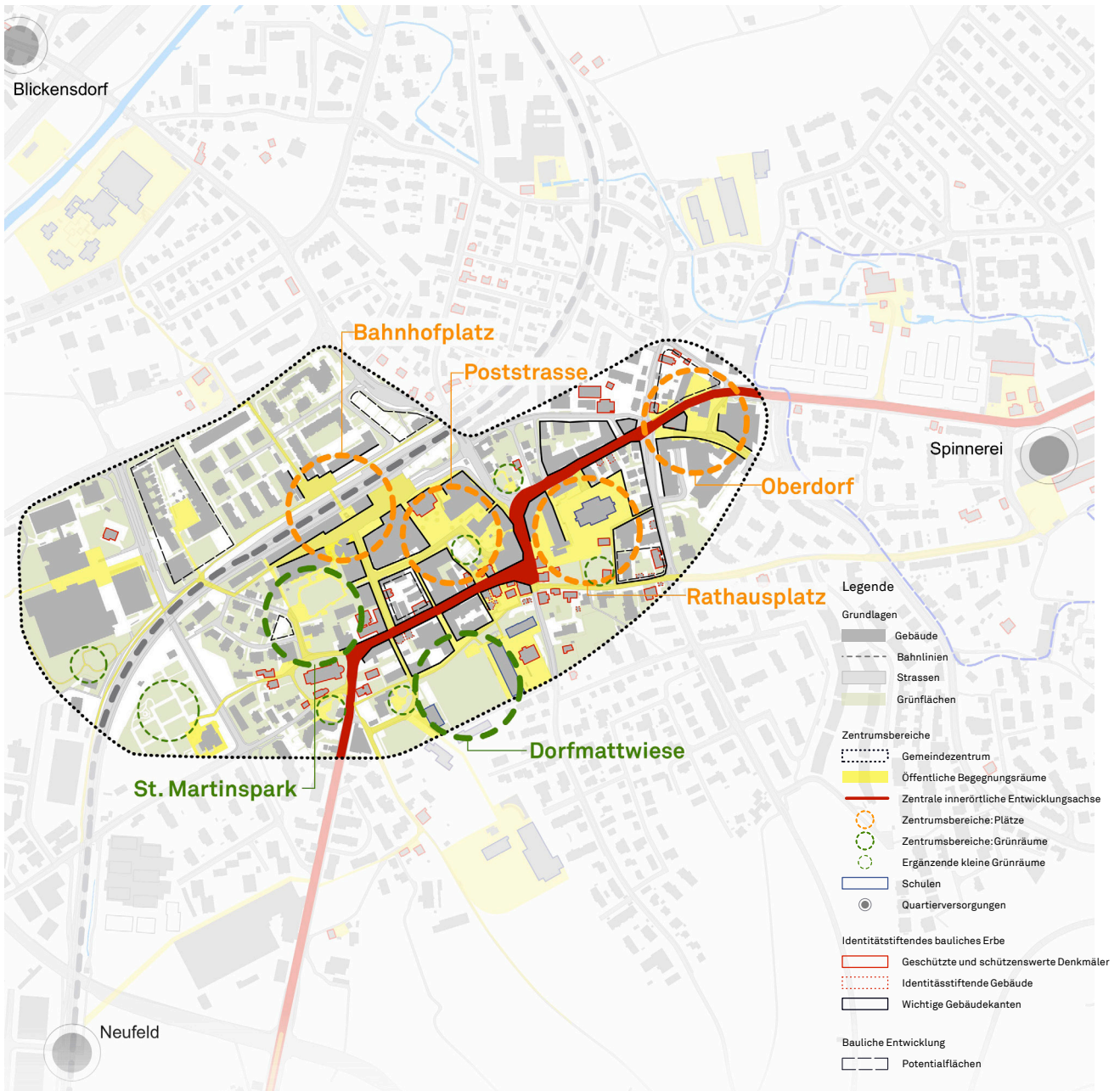
- Klären, ob in Gewerbegebieten Mischnutzungen sinnvoll und möglich sind. Gewerbe- und Wohnanteile prüfen, Gewerbearten hinsichtlich Wohnverträglichkeit differenziert betrachten

Das Gemeindezentrum Baar Dorf ist belebt und bietet vielseitige Versorgungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten. In den Ortsteilen und einigen zentralen Quartieren werden differenzierte und innovative Quartiersversorgungen gefördert.

Durch die Verdichtung des Siedlungsgebiets braucht es genügend vielseitige und hochwertige Aussenräume und Versorgungsmöglichkeiten. Zentrumsbildende Nutzungen werden im Dorfzentrum entlang der Dorfstrasse, Bahnhofstrasse und Marktgasse sowie am Bahnhof konzentriert. Damit soll die Frequenz gesteigert werden, um ein lebendiges und angebotsreiches Zentrum zu fördern. Es soll vermehrt eine Wohnnutzung in den Obergeschossen stattfinden, um die Belebung zu sichern. Quartiersversorgungen in den zentralen Quartieren können sehr unterschiedlich sein und sorgen für den Quartierzusammenhalt, dienen als Treffpunkt und stehen nicht in Konkurrenz zum Zentrum.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten eines Leitbildes Versorgungsschwerpunkte (Zentren-Konzept) zur Stärkung vorhandener Unterzentren und dezentraler nachbarschaftlicher Versorgungsstützpunkte mit Einbezug der Eigentümerinnen und Eigentümer, Quartier- und Einzelhandelsvertretungen
- Prüfen der Mindestwohn- und Arbeitsanteile und eine mögliche rückwärtige Wohnnutzung in den Erdgeschossen



Leitsatz 5 - Zentrumsentwicklung

Die Identitäten der unterschiedlichen Zentrumsbereiche sind gestärkt und zu einem attraktiven sowie lebendigen Ortskern verbunden

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Marktgasse sowie Bahnhof-, Post- und Dorfstrasse mit den Kreuzungen Kirche und Rathaus verbinden als lebendige Entwicklungsräume die unterschiedlichen Zentrumsbereiche und deren vielfältige Nutzungen und Angebote attraktiv.

Das Zentrum von Baar ist ein wesentlicher Baustein mit den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen und das Herzstück für die Identifizierung

der Bevölkerung mit ihrer Arbeits- aber auch Wohnsitzgemeinde. Es bestehen attraktive einzelne Bereiche aus Plätzen und Grünräumen, welche in den folgenden drei Zielen genauer beschrieben werden und zu einem stimmungsvollen Ganzen verbunden werden müssen. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Zentrum baulich stark verändert. Dieses Konglomerat von dörflichen Zeitzeugen, neuer Architektur und Freiräumen soll mit präzisen Interventionen gestalterisch abgerundet werden, um seine Identität wieder zu stärken und

seiner Bedeutung gerecht zu werden. Zentrumsbildende Nutzungen werden entlang der Marktgasse, Bahnhof-, Post- und Dorfstrasse, sowie am Bahnhof konzentriert. Der Strassenraum reagiert auf die publikumsorientierten Erdgeschosse und ist für alle Verkehrsteilnehmenden hochwertig ausgestaltet, sodass nicht mehr nur der motorisierte Individualverkehr im Fokus steht. Die Attraktivität und die Vielfalt der kommerziellen und kulturellen Angebote für die wachsende Gemeinde müssen gewährleistet werden.

Handlungsempfehlungen

- Anstossen von Prozessen zur Förderung der Zentrumsfunktionen, zum Beispiel gesteuert über einen Zentrumsmanager, um mehr Dynamik bei kommerziellen und kulturellen Angeboten zu erhalten
- Unterstützung kultureller Institutionen, um eine von Ladenöffnungszeiten unabhängige Belegung des Zentrums zu stimulieren

Die Plätze im Zentrum haben eine hohe Aufenthaltsqualität und dienen als Begegnungsorte dem sozialen Austausch unter der Baarer Bevölkerung.

Der Bahnhofplatz hat als multifunktionaler Ort eine zentrale Funktion. Er soll als zukunftsorientierte Mobilitätsdrehscheibe weiterentwickelt werden. Die Aufenthaltsqualität und Orientierung spielt am meist frequentierten Platz, an dem alle grossen Versorgungsmöglichkeiten angeordnet sind, eine übergeordnete Rolle. Der Bahnhofplatz im Bahnmattquartier bietet ein ebenso attraktives Ankommen für die nordseitig der Gleise liegenden Quartiere.

Der Rathausplatz hat eine historische Bedeutung und gilt als eigentlicher Dorfplatz und Kern des Ortes. Die Zugänge und die Wegführung von der Dorfstrasse zum Oberdorf sind klar signalisiert. Die unterschiedlichen Nischen des Platzes haben ihre eigene Bedeutung und Nutzung.

Das Oberdorf bietet entlang der verkehrsberuhigten und aufgewerteten Oberdorfstrasse ein Angebot an grossmassstäblicherem Detailhandel. Es wird zum Auftakt und Versorgungszentrum des Entwicklungsgebietes entlang der Langgasse.

Die Grünflächen im Zentrum sind hochwertige Erholungsräume und leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag in der Siedlungsmitte.

Der St. Martinspark ist eine ruhige Oase im Zentrum und wird mit schattenspendenden Bäumen aufgewertet. Der ehemalige Friedhof hat als Parkanlage eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Dorfmatthewiese ist als multifunktionale Ebene Wiese für Aktivitäten und Veranstaltungen freizuhalten.

Kleinere Grünräume wie zum Beispiel der Fellmannpark haben eine wichtige Bedeutung und sollen in ein übergeordnetes Freiraumkonzept integriert werden.

Die Zwischenräume im Zentrum sind repräsentativ gestaltet und die Wegführung ist klar ersichtlich.

Bahnhof und Ortskern wachsen zusammen und werden zu einem lebendigen Zentrum. Die Poststrasse wird von einer Rückseite zu einer Vorderseite transformiert. Die Abgrenzung zur Anlieferung muss aber durch eine ev. zeitlich begrenzte Anlieferzeit gewährleistet werden. Erdgeschossnutzungen mit einem Angebot an Detailhandel beleben den Verbindungsraum. Der Ort wird zu einem sehr begrünten städtischen Freiraum mit einer direkten und klaren Wegführung vom Bahnhof ins Zentrum.

Handlungsempfehlungen (Ziel 2,3,4)

- Erarbeiten des Fokusthemas Zentrum im vorgeschlagenen Freiraumkonzept (Leitsatz 2), das die Aufenthaltsqualitäten ebenso thematisiert wie ökologische und klimarelevante Aspekte.
- Sicherstellen der Qualität der Gestaltung von Platz-, Grün- und Strassenräumen
- Gestalterische Integration des Gebietes Bahnhof Nord

Die bauliche Entwicklung im Zentrum folgt der kleinteiligen und durchlässigen Bebauungsstruktur und harmoniert mit dem Bestand und den identitätsstiftenden Zeitzeugen.

Die Gemeinde trägt hier besonders Sorge zur qualitätsvollen Entwicklung des Städtebaus und der Architektur sowie der Gestaltung der Aussenräume, da das Zentrum Baar repräsentiert, die Geschichte zeigt und übergeordneter Aufenthalts- und Versorgungsort der Gemeinde ist. Die Dichte der Entwicklung ist zentrumswürdig und verträglich mit dem Bestand. Eine kleinteilige Entwicklung, welche aber auch vereinzelt höher und dicht sein kann, verhindert eine unverhältnismässig einheitliche Erscheinung von Arealentwicklungen.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeitung eines Zentrumskonzeptes mit Veranschaulichung konkreter städtebaulicher und freiräumlicher Potenziale sowie der Priorisierung der notwendigen Verbesserungen in den Zentrumsbereichen als Teil des „Atlas der besonderen Orte und Quartiere“ (Leitsatz 4)
- Organisation von Workshopverfahren mit Eigentümerschaften und Gemeinde zur Ermittlung und Abstimmung von Veränderungsanlässen, -Spielräumen und gezielten Interventionen.
- Gestaltungsrichtlinien im Zentrum prüfen

4 Umsetzung

Die Handlungsempfehlungen zeigen die Richtung, wie die mit der RES angestrebten räumlichen Qualitäten in Baar erreicht und gesichert werden können. Sie stehen am Ende des intensiven Bearbeitungsprozesses und sind als Diskussionsgrundlage im weiteren Planungsprozess zu verstehen. Zur besseren Übersicht werden die Handlungsempfehlungen hier in drei Massnahmengruppen zusammengefasst.

- Planungsrechtliche Massnahmen
- Weitere massgeschneiderte qualitätssichernde Massnahmen
- Koordinative Massnahmen

Die Handlungsempfehlungen und Massnahmen werden im Zuge des weiteren Prozesses der Ortsplanungsrevision im Lichte politischer Präferenzen und konkreter planerischer Prioritäten und Möglichkeiten diskutiert, abgewogen und konkretisiert.

Die einzelnen Massnahmengruppen werden im folgenden Abschnitt kurz erläutert.

Die Zuordnung der Handlungsempfehlungen zu konkreten Massnahmen erfolgt in der weiteren Ortsplanung.

Planungsrechtliche Massnahmen

Richtplanung

Parallel zur Erarbeitung der RES wird im kommunalen Gesamtverkehrskonzept, eine verkehrstechnische Gesamtbetrachtung ausgearbeitet. Diese beinhalten neben der strategischen Ausrichtung auch detaillierte Analysen, Konzepte und Massnahmen für alle Verkehrsarten. Die Inhalte des kommunalen Gesamtverkehrskonzeptes werden anschliessend in der kommunalen Richtplanung behördenverbindlich geregelt, bei Bedarf können danach auch direkt Projekte ausgelöst oder Massnahmen umgesetzt werden. Im Richtplan können auch weitere Themen wie öffentliche Bauten, Freiräume, usw. aufgenommen werden.

Nutzungsplanung

Nach der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES folgt als nächster Schritt der OPR die Nutzungsplanungsrevision. Dabei werden die kommunalen Planungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung

überarbeitet.

Im Rahmen der Handlungsempfehlungen werden unterschiedliche Hinweise zur Überprüfung spezifischer Inhalte dieser Planungsinstrumente gemacht. Die Überprüfung der Planungsinstrumente und ihre Anpassung in die von der RES vorgeschlagene Richtung, obliegt dem mit der Nutzungsplanungsrevision beauftragten Planungsteam in Abstimmung mit der Gemeinde Baar.

Weitere massgeschneiderte qualitätssichernde Massnahmen

Die planungsrechtlich vorgeschriebenen Massnahmen können nur einen Teil der mit der RES angestrebten räumlichen Qualitäten umsetzen und sichern. Deshalb werden im Folgenden weitere qualitätssichernde Verfahren und Instrumente vorgeschlagen.

Qualitätssichernde Verfahren

Begleitung durch Fachexperten

Durch fachlich ausgewiesene Unterstützung der Gemeindeverwaltung kann eine kontinuierliche Diskussion und Entscheidungsfindung über städtebaulich, architektonische und freiräumliche Qualitäten und Themen in Baar gesichert werden.

Qualifizierende Verfahren

Für ortsbaulich besonders relevante Gebiete können nicht nur Wettbewerbe, sondern auch verschiedene Arten von Studienaufträgen (Ideen- oder Projektstudien, Testplanungen u.ä.) oder freie Verfahren (Workshop-, Charette-, Planerauswahlverfahren u.ä.) beitragen, zur Konkretisierung von räumlichen Qualitäten und zur Verständigung darüber, wie sie erreicht werden können.

Beratungsangebote

Bauträger, Eigentümer aber auch potenzielle Investoren können durch spezifische Ansprachen u.U. mit Hilfe besonders aufbereiteter Unterlagen in ihrer Entscheidungsfindung unterstützt werden.

Qualitätssichernde Instrumente

Das Erstellen von planbasierten Konzepten und Strategien in Bezug auf spezifische Themen geben der Gemeinde Aufschluss über wichtige zu beachtende Qualitäten und dienen als materielle Grundlage für Projektentwicklungen, qualitätssichernde

Verfahren und Beratungsangebote.

Die wichtigsten und übergeordneten vorgeschlagenen Konzepte sind:

Atlas der besonderen Orte und Quartiere

Die in der RES dargestellten identitätsstiftenden Orte und Räume in Baar können in einem separaten Dokument zusammengestellt und weiter vertieft werden als fortzuschreibendes qualitatives Argumentarium für Entscheidungen über die weitere räumliche Entwicklung.

Freiraumkonzept

Die Qualifizierung von Grünflächen und die Ausgestaltung von Strassen und Plätzen sowie die Einbindung bislang nicht mitgedachter, infrastrukturegebundener Freiräume muss mit der inneren Siedlungsentwicklung zusammenhängend gedacht werden. Die Differenzierung der Freiraumtypen bezüglich Gestaltungsqualität und Nutzungsansprüche ist notwendig. Das Erarbeiten eines Konzepts zur integralen Weiterentwicklung der drei Naherholungsräume vor der Haustüre im „Sinne von Landschaft für eine Stunde“ sowie das Erarbeiten eines Siedlungsrandkonzepts als Modellvorhaben für den Umgang mit gemeindeeigenen Freiräumen können Teile des Freiraumkonzepts werden.

Hochhausleitbild

Mit dem Postulat der Innenentwicklung ist die Prüfung von Standorten für Hochhäuser notwendig geworden. Dazu können schnell erste Verdachtsgebiete ausgeschieden werden, die sodann im Austausch auch mit den Nachbargemeinden und dem Kanton konsolidiert werden müssten.

Leitbild Versorgungsschwerpunkte, Zentren-Konzept

Im Hinblick auf die Sicherung von erwünschten Ortsteilzentren sowie auch der zentralen Versorgungsangebote in Baar-Dorf müssten die räumlichen Überlegungen durch wirtschaftliche Standortabklärungen und Zukunftsszenarien ergänzt werden.

Siedlungsleitbilder/Quartierentwicklungsstrategien

Für einzelne Quartiere wie z.B. städtebauliche Fokusbereiche (z.B. unbebaute Gebiete, besondere kleinteilige Gebiete, besondere Arbeitsplatz- oder Mischgebiete) kann durch die Erarbeitung von geeigneten und zukunftsweisenden Bebauungs- und Freiraumtypologien samt Spielregeln der baulichen Weiterentwicklung eine geeignete Grundlage für Entscheidungen über qualitätssichernde Verfahren entstehen. Dabei sollte auch die erwünschte Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der entsprechend passenden Wohnraumangebote bedacht werden.

Koordinative Massnahmen

Verwaltungshandeln

Die einzelnen Abteilungen und Dienststellen der Gemeinde treffen immer wieder für die Raumplanung relevante Entscheidungen. Diese Verwaltungsroutine sollte hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die mit der RES angestrebte räumliche Entwicklung überprüft und wo nötig und möglich hinsichtlich Erreichens dieser Ziele koordiniert werden. So könnten einzelne Projekte der Fachämter (zum Beispiel bei der Sanierung von Werkleitungen) besser abgestimmt werden mit Plänen der Aufwertung von Strassenräumen oder weiteren öffentlichen Bewegungsräumen.

