

Medienmitteilung

Eine Beschwerde verzögert den Baustart

Im vergangenen November haben die Stimmberechtigten die Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze an der Urne deutlich gutgeheissen. Das Projekt gerät nun trotzdem ins Stocken.

Der 26. November 2023 war für den Baarer Gemeinderat ein Freudentag: Die Stimmberechtigten hiessen an der Urne eine Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung mit knapp 67.1 % und den Bebauungsplan Spinnerei mit über 65 % gut. Nach über sieben Jahren Planung war damit der Weg für die Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze frei. Das geplante Projekt genoss und geniesst bis heute grossen Rückhalt in der Bevölkerung. Vorgesehen sind auf dem Gelände rund um und im markanten und denkmalgeschützten Spinnereigebäude Verkaufs-, Gewerbe- und Büroflächen, gastronomische Nutzungen, Bildung, Kultur und ein Hotelbetrieb. Zudem soll dringend benötigter Wohnraum realisiert werden. Im Bebauungsplan sind 29'500 m² für Wohnraum vorgesehen. Davon wurden 5'900 m² für preisgünstigen Wohnraum und 6'500 m² für Alterswohnungen festgeschrieben.

Entscheid frühestens im Herbst 2024

Die Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze beinhaltet vier Beschlüsse: die Teilrevision des Zonenplans, die Teilrevision der Bauordnung, die Aufhebung des alten Bebauungsplans sowie die Festsetzung des neuen ordentlichen Bebauungsplans. Alle vier Beschlüsse wurden anschliessend an die Urnenabstimmung öffentlich aufgelegt. Gegen diese Beschlüsse konnten Nachbarn, die von den Planungen besonders betroffen sind, Beschwerde an den Regierungsrat erheben. Ein Nachbar hat diese Möglichkeit genutzt. Das Projekt ist damit bis auf weiteres blockiert. Die Eigentümerschaft kann derzeit keine Baugesuche einreichen und muss den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates abwarten. «Wir gehen davon aus, dass der Regierungsrat frühestens im Herbst 2024 einen Entscheid fällen wird», sagt Gemeinderat und Bauvorstand Zari Dzaferi. Auch wenn der Regierungsrat im Sinne des Gemeinderates entscheidet und die Beschwerde abweist, ist das Verfahren nicht beendet. Die Einsprechenden haben die Möglichkeit, den Entscheid des Regierungsrates ans Verwaltungsgericht sowie im nächsten Schritt ans Bundesgericht weiterzuziehen. Das Projekt würde sich somit um rund zwei weitere Jahre verzögern. «Es ist das gute Recht von Anwohnerinnen und Anwohnern, sich auf juristischem Weg gegen Projekte zu wehren», betont Zari Dzaferi. «Gleichzeitig bedauern wir, dass nun dringend benötigte Wohnungen – gerade auch im preisgünstigen Segment – verzögert werden.»

Der Gemeinderat erlebt ein Déjà-vu

Eine ähnliche Verzögerung erlebt die Gemeinde Baar beim Projekt Obermühle. Mit der Teilrevision des Bebauungs- und Baulinienplans Obermühle sowie dem einfachen Bebauungsplan Obermühle Süd aus dem Jahr 2021 hat sich nach dem Regierungsrat jüngst das Verwaltungsgericht des Kantons Zug beschäftigt. In seinem kürzlich ergangenen Urteil hat es den Gemeinderat und den Regierungsrat geschützt und die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen. Auch hier ist ein Weiterzug ans Bundesgericht möglich, wovon denn auch Gebrauch gemacht wurde. Für beide Projekte – sowohl in der Spinnerei als auch in der Obermühle – gilt, dass Baugesuche erst eingereicht werden können, wenn alle grundlegenden und voneinander abhängigen Planungen rechtskräftig sind.

Im Baubewilligungsprozess haben Nachbarn wiederum die Möglichkeit, Einsprache zu erheben. Sie können aber nur Rügen vorbringen, die nicht bereits auf Stufe Planung und im vorherigen Prozess rechtskräftig geklärt worden sind. Über Einsprachen gegen Baugesuche entscheidet in erster Instanz der Gemeinderat. Der Gemeinderatsentscheid kann ans Verwaltungs- und danach ans Bundesgericht weitergezogen werden. Pro Instanz ist mit einer Bearbeitungsdauer von grob geschätzt einem halben bis zu einem ganzen Jahr zu rechnen. «In einem Fall wie demjenigen der Spinnerei oder der Obermühle kann ein Baustart um fünf bis sechs Jahre verzögert werden», erklärt Zari Dzaferi. Sollte eine Instanz den Beschwerdeführenden teilweise oder vollumfänglich Recht geben, müssen die Planungen bzw. die Baugesuche überarbeitet oder gänzlich neu vorgelegt werden. Der Baustart würde sich damit um weitere Jahre verzögern.

Der Gemeinderat blickt trotzdem positiv in die Zukunft. «Wir sind überzeugt, dass unsere Planungsmittel den Beschwerden standhalten», sagt Zari Dzaferi. «Das jüngste Verwaltungsgerichtsurteil hat dies einmal mehr gezeigt.» Das ändert allerdings nichts daran, dass sowohl in der Obermühle als auch in der Spinnerei nicht absehbar ist, wann der dringend benötigte Wohnraum für Jung bis Alt realisiert werden kann.

Weitere Auskünfte

Gemeinderat Zari Dzaferi, T 079 344 34 66, zari.dzaferi@baar.ch

Baar, 14. Mai 2024