

# Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 14. Juni 2022

## G.4.6.2

### Planung / Bau

### Ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse/Rigistrasse

### Zustimmung zum Richtprojekt

#### A. Ausgangslage

Die Heinz Häusler AG (GS Nrn. 147 und 148) sowie Heinz und Alfred Dünninger (GS Nrn. 149 und 150) sind Eigentümer des Planungsperimeters. Alle Grundstücke im Perimeter weisen eine veraltete Bausubstanz in teilweise mangelhaftem baulichen Zustand auf. Nun soll eine parzellenübergreifende, attraktive Wohn- und Geschäftsbebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität entstehen. Der Gemeinderat hat mit Vorentscheid vom 17. November 2020 das Planungsverfahren eingeleitet. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde ein Studienverfahren mit insgesamt 4 Planungsteams durchgeführt, bei welchem die Gemeinde involviert war. Dabei konnte das Projekt "Baar ist da" von Roefs Architekten AG / Geser Landschaftsarchitekten die Jury mit seiner städtebaulichen Setzung, der vertikalen Akzentuierung sowie seinen Aussenräumen überzeugen. Im Anschluss wurde das Siegerprojekt überarbeitet und zu einem Richtprojekt vertieft.

Die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 liegen in der Kernzone KA (AZ 1.25) und die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 liegen in der Wohnzone W3 (AZ 0.6). Aufgrund der teilweisen Lage in der Kernzone KA sowie der Abweichungen zur Regelbauweise bedingt die Umsetzung des Projekts den Erlass des ordentlichen Bebauungsplanes Marktgasse/Rigistrasse. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan. Die Inhalte des rechtskräftigen Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg» sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu sichern. Der Quartiergestaltungsplan ist im selben Verfahren aufzuheben.

#### B. Richtprojekt

Der Perimeter der Überbauung umfasst die GS Nrn. 147, 148, 149 und 150. Die Bebauung wird im Norden durch die Marktgasse und im Osten durch die Rigistrasse begrenzt. Im Westen grenzen die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 an die Umgebungsfläche des Schulhauses Marktgasse und im Süden an das bereits baulich neu entwickelte Grundstück GS Nr. 151. Das Grundstück GS Nr. 148 grenzt im Westen an das bebaute Grundstück GS Nr. 162, welches ebenfalls eine ältere Bausubstanz aufweist, dessen Eigentümer allerdings aktuell keine Entwicklungsabsichten verfolgen. Der Perimeter umfasst insgesamt eine Fläche von 2'338 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Planungsperimeter

## Bebauung

Das Richtprojekt sieht zwei L-förmige Gebäude vor, welche auf ihrer strassenabgewandten Seite zwei hofförmige Freiräume bilden. Der Fussabdruck der beiden Gebäude orientiert sich an jenem der Bestandesbauten. Auch der Pavillon, welcher als Zufahrt zur Tiefgarage dient, lehnt sich in seiner Ausprägung an den bestehenden Kleinbauten zum Schulhausplatz hin an. Mit dem Wohn- und Geschäftshaus der Heinz Häusler AG wird am Büelplatz durch den 8-geschossigen Hochpunkt eine städtebauliche Betonung des Büelplatzes erreicht. Diese Art städtebaulicher Akzente durch Hochpunkte besteht bereits an mehreren Orten in Baar und bildet damit eine konzeptionelle Fortführung dieser Entwicklung. Durch die abgestuften Geschossigkeiten wird ein Übergang zu den umliegenden Höhenausprägungen gewährleistet (entlang der Marktgasse 5-geschossig, entlang der Rigistrasse 4-geschossig). Das 4-geschossige Gebäude von Heinz und Alfred Dünneberger (GS Nrn. 149 und 150) wird den Charakter eines innerörtlichen Wohngebäudes aufweisen. Diese unterschiedlichen Charaktere werden auch in den beiden Hofsituationen aufgenommen. Beide Gebäude lassen eine Durchwegung zu, wodurch die bestehenden Fussgängerbeziehungen erhalten bleiben. Zudem öffnet sich die Bebauung zum Schulhof hin, was eine Aufwertung der öffentlichen Durchwegung ermöglicht. Mit dem Rückversatz der Fassade entlang der Marktgasse wird trotz der hohen baulichen Dichte eine visuelle Auflockerung der Bebauung erreicht.



Abbildung 2: Situation am Büelplatz



Abbildung 3: Wohngebäude an der Rigistrasse, Blick vom Schulhausplatz

## Umgebung

Auf der strassenabgewandten Seite sind zwei Hofsituationen geplant: Ein öffentlicher Hof mit gewerbebezogener Nutzung und städtischem Charakter (Heinz Häusler AG) sowie ein halbprivater, grüner Hof, welcher eine angemessene Umgebung des reinen Wohngebäudes (Dünneberger) darstellt. Durch den öffentlichen Hof weist das Areal einen urbanen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität auf, wodurch die zentrale Lage der Bebauung klar hervorgehoben wird. Beide Hofsituationen ermöglichen durch den in beiden Untergeschossen berücksichtigten Wurzelraum die Pflanzung grosskroniger Hochstammbäume. Der öffentliche Weg von der Rigistrasse zum Schulhausplatz wird attraktiv ausgebaut und auf eine Breite von ca. 3 m verbreitert.

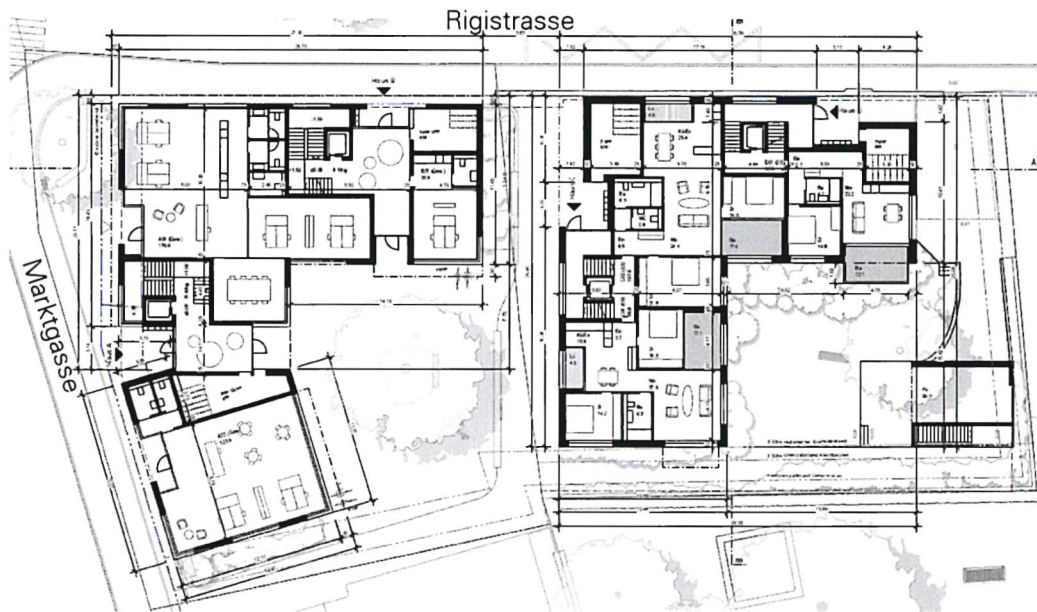


Abbildung 4: Situationsplan EG

#### Erschliessung / Entsorgung

Mit dem Auto erfolgt die Zufahrt über die Rigistrasse via Rampe in die Tiefgarage, welche sowohl das Haus Dünneberger als auch das Haus der Heinz Häusler AG erschliesst. Bei einer allfälligen Entwicklung der übrigen Grundstücke des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg» auf den GS Nrn. 162-164 ist die Tiefgarage der Heinz Häusler AG vom Garagenteil Dünneberger zu trennen und über die Tiefgaragenzufahrt Marktgasse zu erschliessen. Die Tiefgarage umfasst insgesamt 31 Parkplätze. Die Veloparkierung wird sowohl oberirdisch (Aussenabstellplätze im öffentlichen Hof und vier Velo-/Kinderwagenräume in den EGs) als auch unterirdisch in der Tiefgarage ermöglicht. Durch die Bushaltestelle "Büelplatz" an der Rigistrasse direkt vor dem Wohngebäude ist die Bebauung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die bestehenden Wegverbindungen für den Fussverkehr werden verbreitert und ermöglichen weiterhin die Durchlässigkeit vom Büelplatz zum Schulhaus Marktgasse. Der Zugang des öffentlichen Hofes erfolgt beidseitig ab der Marktgasse und ab der Rigistrasse.

#### Nutzung

Das Richtprojekt sieht insgesamt rund 13 Wohneinheiten im Gebäude Dünneberger und 17 Wohneinheiten im Gebäude der Heinz Häusler AG (total 3'296 m<sup>2</sup> aGF) und 568 m<sup>2</sup> aGF für Gewerbenutzungen (im EG und 1. OG des Gebäudes der Heinz Häusler AG) vor. Im Gebäude Dünneberger sind ausschliesslich Wohnnutzungen vorgesehen. Im 1. und 2. OG des Gebäudes der Heinz Häusler AG sind zudem insgesamt 5 preisgünstige Wohnungen vorgesehen. Der preisgünstige Wohnraum ersetzt die Reduktion des Mindestgewerbeanteils von 40 % bei einer Regelbauweise auf 20 %. Insgesamt sieht das Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 3'866 m<sup>2</sup> vor, was einer Ausnützungsziffer von 1.21

(Dünnenberger) bzw. 2.05 (Heinz Häusler AG) entspricht. Das Richtprojekt sieht daher eine Mehrausnützung im Vergleich zur Regelbauweise vor.

#### **C. Empfehlungen Abteilung Planung / Bau**

Die Abteilung Planung / Bau hat das gesamte Verfahren bis zum Richtprojekt begleitet. Die Anliegen aus der internen Vernehmlassung sind in die Planung eingeflossen. Das Projekt wurde zudem intensiv mit den Bauberatern der Gemeinde Baar besprochen. Dem Kanton Zug wurde das Richtprojekt als Bauanfrage zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldungen des Kantons wurden bei der Überarbeitung des Projekts berücksichtigt. Das Richtprojekt weist die gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz geforderten wesentlichen Vorzüge auf, um mit einem ordentlichen Bebauungsplan Abweichungen von der Regelbauweise zu ermöglichen. Die geplante Überbauung verfügt über eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Zudem ordnet sich diese städtebaulich besonders gut in das Siedlungsbild ein. Aus diesen Gründen beantragt die Abteilung Planung / Bau dem Gemeinderat, dem Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans zuzustimmen.

#### **D. Beratung Planungskommission**

An der Planungskommissionssitzung vom 2. März 2022 wurde das Richtprojekt durch Niels Roefs (Roefs Architekten AG) vorgestellt und die dazu gestellten Fragen wurden beantwortet. In der Beratung zeigte sich, dass die geplante Überbauung die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung grundsätzlich erfüllt und es sich um ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt handelt.

Die stimmberechtigten Mitglieder der Planungskommission haben das Richtprojekt einstimmig zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

#### **E. Mitwirkung**

Da das Richtprojekt eine Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise um mehr als 50 % vorsieht, ist gemäss Art. 32ter Abs. 1 die Bevölkerung in geeignetem Masse einzubeziehen. Am 13. April 2022 fand eine entsprechende öffentliche Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Veranstaltung nahmen ca. 45 Personen teil. Interessierte konnten sich sowohl direkt an der Mitwirkungsveranstaltung als auch im Nachhinein via E-Mail / Schreiben zum Projekt einbringen. Von dieser Möglichkeit machten insgesamt 7 Personen / Parteien Gebrauch.

Die Gebäudehöhe auf den Grundstücken GS Nrn. 147 und 148 wurde positiv und kritisch beurteilt. Aufgrund der erfolgten Volumenstudie sowie der vertieften Untersuchung im Rahmen des Studienverfahrens wird eine Anpassung der Gebäudehöhe von den Planern nicht in Erwägung gezogen. Ausserdem wurden die Erschliessung der Tiefgarage, die spätere Anbindung an die bestehende Tiefgarage «Rathaus» sowie die Anzahl der Parkplätze kritisch hinterfragt. Aufgrund der Erschliessungsregelungen des rechtskräftigen Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg» sowie der Zentrumslage wird auch diesbezüglich eine Anpassung als nicht zweckmässig erachtet.

Die Mitwirkung wird im Mitwirkungsbericht vom 13. Mai 2022 zusammengefasst.

**Der Gemeinderat beschliesst**

1. Dem Richtprojekt vom 18. Mai 2022 wird gemäss Berichterstattung zugestimmt und es kann als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan "Marktgasse/Rigi-strasse" dienen.
2. Mitteilung an:
  - Martin Lenz ag, Langgasse 47b, 6340 Baar
  - Roefs Architekten AG, Untermüli 1, 6300 Zug
  - KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
  - Mitglieder der Planungskommission
  - Planung / Bau (A)

**Gemeinderat Baar**

Walter Lipp  
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi  
Gemeindeschreiberin

Versand: **15. JUNI 2022**