



Ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse, Baar

Aufhebung / Teilrevision Quartier- gestaltungspläne

Revision Abstandslinien

Heinz Häusler Real Estate Investment AG,
Alfred und Heinz Dünnenberger

18. Dezember 2023



Planungsbericht

Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keeas.ch

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU
Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung, BSc of Arts Geo/Eth.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Zielsetzung	6
1.4	Planungsverfahren	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Bau- und Zonenordnung, Gemeinde Baar	10
2.2	Strategie zum Umgang mit Hitze in der Gemeinde Baar	11
2.3	Quartiergestaltungsplan Marktgasse Falkenweg	12
2.4	Verkehr	14
2.5	Kantonale Baulinien	16
2.6	Kommunale Baulinien	17
2.7	Denkmalpflege	18
2.8	Privatrechtliche Regelungen	19
2.9	Lärm	19
2.10	Geologie und Baugrund	20
3	Richtprojekt Architektur und Städtebau / Freiraumplan	21
4	Ordentlicher Bebauungsplan	26
4.1	Situationsplan	26
4.2	Erläuterungen zu den Bestimmungen	26
4.3	Abweichungen zur Regelbauweise	41
5	Mitwirkungen	46
5.1	Mitwirkung Richtprojekt	46
5.2	Ergebnis Mitwirkung Richtprojekt	46
5.3	Öffentliche Auflage Bebauungsplan, Aufhebung / Teilrevision Quartiergestaltungspläne, Revision Abstandslinien	46
5.4	Ergebnis Einspracheverfahren Bebauungsplan, Aufhebung / Teilrevision Quartiergestaltungspläne, Revision Abstandslinien	46
6	Planungsablauf	47
7	Beilagen	49

1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und zu den konzeptionellen Überlegungen. Zudem werden die Festlegungen des ordentlichen Bebauungsplans erläutert.

1.1 Ausgangslage

Das Areal Marktgasse–Rigistrasse befindet sich in einem städtebaulich für die Gemeinde Baar sehr bedeutenden Teil ihres Kerngebiets. Es grenzt direkt an den Büelplatz, welcher den Übergang zwischen den Quartieren Dorf und Oberdorf bildet, sowie an den Schulhofplatz, der durch die klare bauliche und freiräumliche Fassung einen markanten Ausdruck im Stadtbild erzeugt. Gemeinsam mit dem Schulhaus und dem Gemeindehaus ist der Schulhofplatz sowohl städtebaulich als sozialräumlich ein wichtiger und prägnanter Ort für das Quartier.

Das Areal beinhaltet sieben bebaute Grundstücke von fünf unterschiedlichen Eigentümerschaften¹. Die Heinz Häusler Real Estate Investment AG, Eigentümerin der Grundstücke GS Nrn. 147 und 148, sowie Heinz und Alfred Dünnenberger, Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 (vertreten durch die martin Lenz ag), beabsichtigen ihre Parzellen neu zu überbauen. Die Eigentümerschaften der Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 verfolgen derzeit noch keine Entwicklungsabsichten. In einem ersten Schritt erfolgte in enger Abstimmung mit der Vertretenden der Gemeinde Baar hierzu ein Projektwettbewerb auf Einladung mit fünf Teams – jeweils zusammengesetzt aus einem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro. Der Bearbeitungssperimeter für den Projektwettbewerb umfasste die Grundstücke der Heinz Häusler Real Estate Investment AG sowie von Heinz und Alfred Dünnenberger. Die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 waren Teil des Betrachtungssperimeters und wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung durch volumetrische Setzungen einbezogen. Der daraus erkorene Siegerbeitrag von Roefs Architekten und Geser Landschaftsarchitekten wurde in einem Richtprojekt konkretisiert. Dieses bildet das Fundament für die baurechtliche Umsetzung in Form des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplanes Marktgasse–Rigistrasse.

¹ Der Quartiergestaltungsplan Marktgasse/Falkenweg sieht fünf Grundstücke (GS Nrn. 162, 163, 164, 147 und 148) für die gemeinsame Erschliessung via Tiefgarage Rathaus vor. Da die GS Nrn. 162, 163 und 164 derzeit keine Entwicklungsabsichten verfolgen, ist eine mit dem Quartiergestaltungsplan konforme Erschliessung aktuell nicht möglich. Um eine temporäre Erschliessung via GS Nr. 150 zu ermöglichen, werden die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 (nicht Bestandteil des Quartiergestaltungsplans) im Bebauungsplan miteingebunden.



Lageplan Baar, Marktgasse/Rigistrasse (map.geo.admin)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149 und 150, für die das Richtprojekt bereits ausgearbeitet wurden, sowie die westlich angrenzenden Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164.

GS Nr.	Zone	Eigentümerschaft	Ausarbeitungstiefe	Fläche in m ²	Fläche anrechenbar in m ²
147	KA	Heinz Häusler Real Estate Investment AG	Richtprojekt	652	652
148	KA	Heinz Häusler Real Estate Investment AG	Richtprojekt	588	588
149	W3	Alfred und Heinz Dünnenberger	Richtprojekt	539	575 ²
150	W3	Alfred und Heinz Dünnenberger	Richtprojekt	559	578 ¹
162	KA	Christian Rogenmoser	Volumen, Konzeptstudie	449	449
163	KA	Alois Arnold AG und Kurt Uster	Volumen, Konzeptstudie	558	558
164	KA	Caroline und Marcel de Sepibus	Volumen, Konzeptstudie	564	564
Total Geltungsbereich				3909	3964

² Die höhere anrechenbare Fläche als Parzellenfläche stammt von einem Ausnützungsübertrag, der aufgrund einer Abtretung von Trottoirfläche und heutigem Fussweg an die Gemeinde entstanden ist.



Perimeter ordentlicher Bebauungsplan (rot) mit Perimeter Richtprojekt (orange) (KEEAS)

1.3 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer überwiegend dem Wohnen dienenden Überbauung sowie auf den Grundstücken der Heinz Häusler Real Estate Investment AG eine gewerbliche Erdgeschoss-Nutzung.
- Einbindung der neuen Gebäude in das umgebende städtebauliche Geviert des Schulgebäudes/Gemeindesaals und des Büelplatzes.
- Hohe Qualität der Architektur und der Wohnräume.
- Hohe Qualität der privaten, halbprivaten und öffentlichen Aussenräume.
- Lösen der Erschliessung im Zwischen- und Endzustand insbesondere der Grundstücke der Heinz Häusler Real Estate Investment AG und von Alfred und Heinz Dünnenberger.
- Etappierter Bebauungsplan für die Umsetzung der bauwilligen Grundstücke.

1.4 Planungsverfahren

Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen von der Einzelbauweise (diese sind bei einem ordentlichen Bebauungsplan grundsätzlich unbegrenzt). Zur Sicherung der gemäss Art. 32 PBG geforderten besonders guten architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild bedarf es der Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens, auf dessen Basis das Richtprojekt und der ordentliche Bebauungsplan erarbeitet werden (Art. 32ter PBG). Zudem wird der Bebauungsplanentwurf vom Kanton vorgeprüft. Die Beschlusskompetenz liegt bei den Stimmberechtigten (vgl. Verfahren ordentlicher Bebauungsplan in der Arbeitshilfe Bebauungsplan, ARV 2019).

Die Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens sowie die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Baar. Damit wurden die öffentlichen Interessen und die hohen Qualitätsansprüche während des gesamten Prozesses sichergestellt.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende Planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan Zug

Der Kantonale Richtplan ordnet den Geltungsbereich dem Zentrumsgebiet (S5) zu. Zudem befinden sich diese in der Archäologischen Fundstätte (S7), die durch die Gemeinden in ihre Nutzungsplanung übernommen werden müssen.



Ausschnitt Kantonalen Richtplan, Stand 6. September 2018 (zugmap.ch)

Planungs- und Baugesetz Kanton Zug

§ 32ter * Ordentliche Bebauungspläne

1 Ordentliche Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn sie

- a) die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
- b) beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind;
- c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird.

2 Die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinden im das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beurteilenden Gremium ist zwingend.

3 Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben.

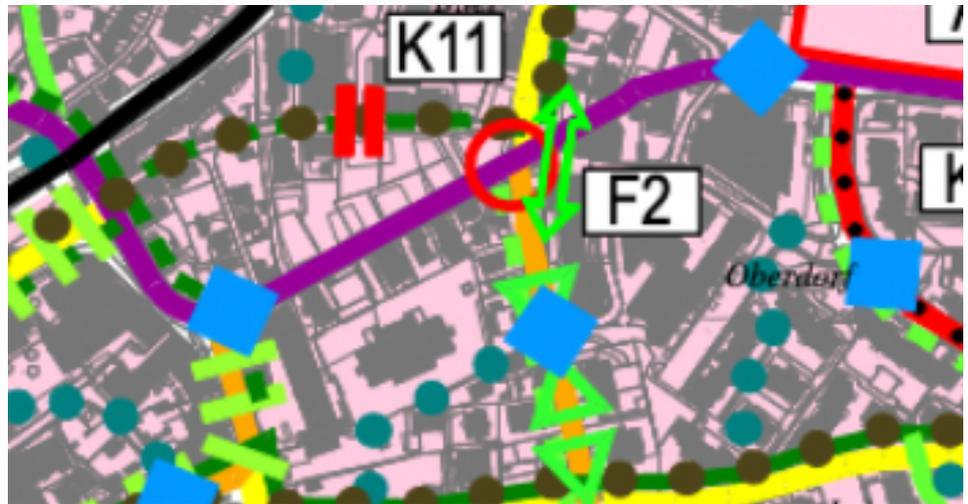
Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft weist den Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet zu, welcher direkt an den Zentrumsbereich grenzt. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Kommunaler Richtplan Verkehr Gemeinde Baar

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr liegt der Geltungsbereich an einer Hauptverkehrsachse (Marktgasse) und an einer Sammelstrasse (Rigistrasse). Geplant ist

- der Umbau des Knotens Büelplatz für eine gestalterische und betriebliche Optimierung (insb. Verbesserung der Querung für Zufussgehende und Radverkehr).
- eine kommunale Radstrecke entlang der Rigistrasse.



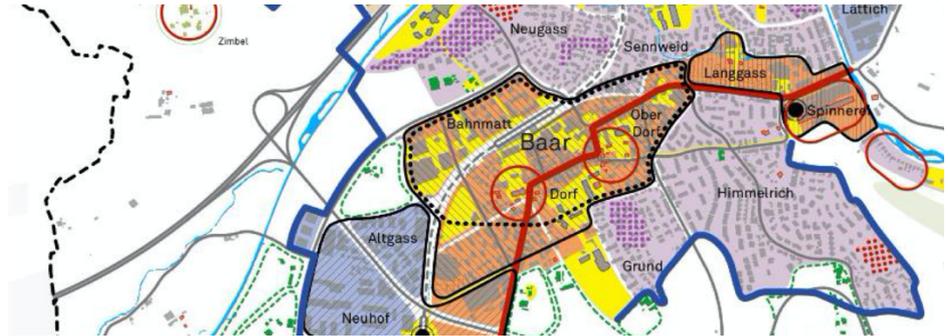
Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr Gemeinde Baar, Stand 8. Juli 2015 (www.baar.ch)

Räumliche Entwicklungsstrategie Baar (RES)

Die räumliche Entwicklungsstrategie weist den Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes wie folgt zu:

Karte «Siedlungsentwicklung»

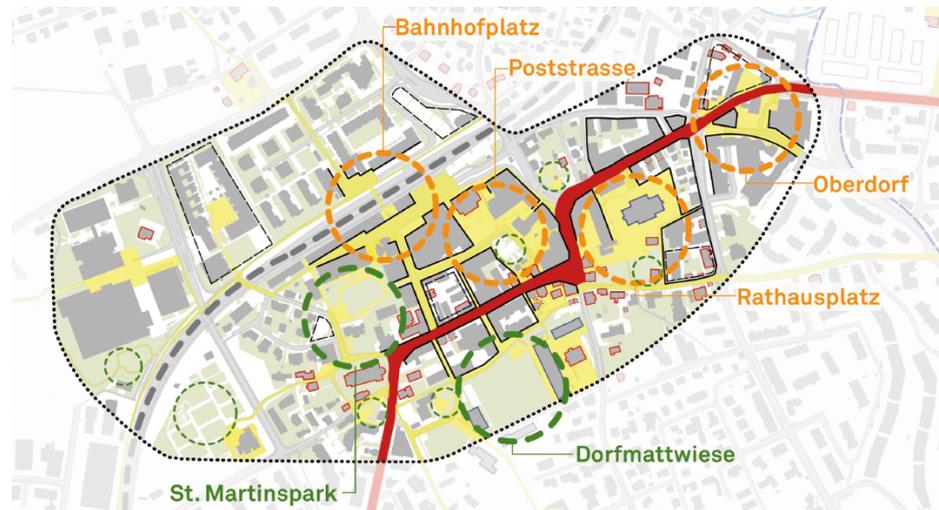
- Gebiet Zentrumszonen und Mischgebiete (mit einem wichtigen öffentlichen Begegnungsraum und infrastrukturegebundenem Freiraum)
- Gemeindezentrum (belebt, bietet vielseitige Versorgungsmöglichkeiten sowie Aufenthaltsqualitäten)
- Fokusgebiet Siedlungsentwicklung Zentrum (angemessene Zentrumsangebote, Vereinigung des dörflichen/kleinstädtischen Bestandes zu einem Baarer Herzstück)



Ausschnitt Karte Siedlungsentwicklung, Stand April / Mai 2021 (mitwirkung-baar.ch)

Karte «Zentrumsentwicklung»

- Gebiet mit wichtigen Gebäudekanten
- An einer zentralen innerörtlichen Zentrumsachse, die Marktasse (Fokus öV und FVV)
- im inneren Freiraumsystem (Stärkung der Freiräume)



Ausschnitt Karte Zentrumsentwicklung, Stand April / Mai 2021 (mitwirkung-baar.ch)

2.1 Bau- und Zonenordnung, Gemeinde Baar

Die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 162, 163 und 164 befinden sich gemäss dem kommunalen Zonenplan in der Kernzone A (KA) mit Bebauungsplanpflicht und die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 in der Wohnzone W3.



Ausschnitt Zonenplan, Stand 1. Dezember 2012 (dunkelrot: Kernzone A, gelb: Wohnzone W3) (zugmap.ch)

Die Kernzone A in Baar dient der Erhaltung sowie Entwicklung des Ortszentrums und ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Für Gewerbe ist hier ein Mindestanteil von 40% der Nutzflächen vorzusehen. In der Wohnzone ist Wohnen, der Quartiersversorgung dienende Läden sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

Nachfolgende Vorschriften gelten für die Einzelbauweise in der Kernzone A und Wohnzone 3 (§ 44 BO):

Zone	Ge- schoss- zahl	Fassa- denhöhe	Firsthöhe	Gebäu- delänge	Grenzab- stand kl.	Grenzab- stand gr.	AZ	Wohnan- teil	Gewer- beanteil	Ge- schoss- höhe*
KA	4	14.5m	18m	-	4m	8m	1.25	40%	40%	3.5m
W3	3	9.5m	13m	40m	5m	10m	0.6	40%	20%	3m

*Gewerberäume im Erdgeschoss: 4.50m

2.2 Strategie zum Umgang mit Hitze in der Gemeinde Baar

Mit der Strategie reagiert die Gemeinde auf den Klimawandel und definiert Handlungsansätze für die öffentliche Hand sowie für Private. Für den Geltungsbereich wird darin empfohlen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern sowie eine hitzeangepasste Arealentwicklung voranzutreiben. Dazu werden verschiedene Handlungsansätze definiert wie z.B. die Verwendung von Materialien mit hoher Albedo im öffentlichen Raum, die Maximierung von grünen und nicht versiegelten Oberflächen, das Vorsehen von Bäumen, Beschattungs- und Kühlungselementen, das Vorsehen von Regenwassermanagement, die Förderung von klimaangepassten Gebäudetypologien oder die klimatisch ausgleichende Gestaltung der Dachebene sowie der Fassade.

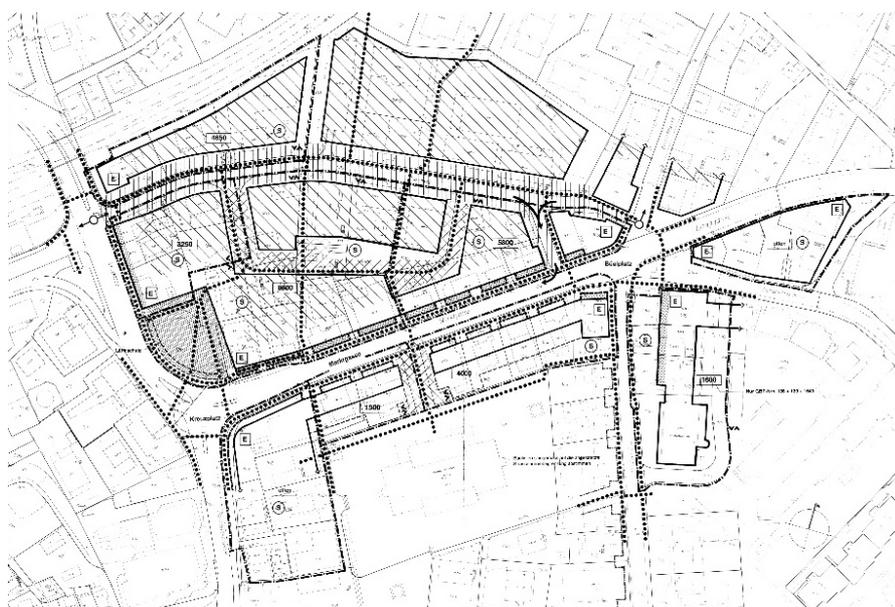


Auszug Strategieplan zum Umgang mit Hitze in der Gemeinde Baar, Stand 6. April 2022
(baar.ch)

2.3 Quartiergestaltungsplan Marktgasse Falkenweg

Erstfestsetzung 1998

Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg wurde am 29. April 1998 durch den Gemeinderat festgesetzt und umfasst einen Perimeter nördlich und südlich der Marktgasse.



Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg, Situationsplan (zugmap.ch)

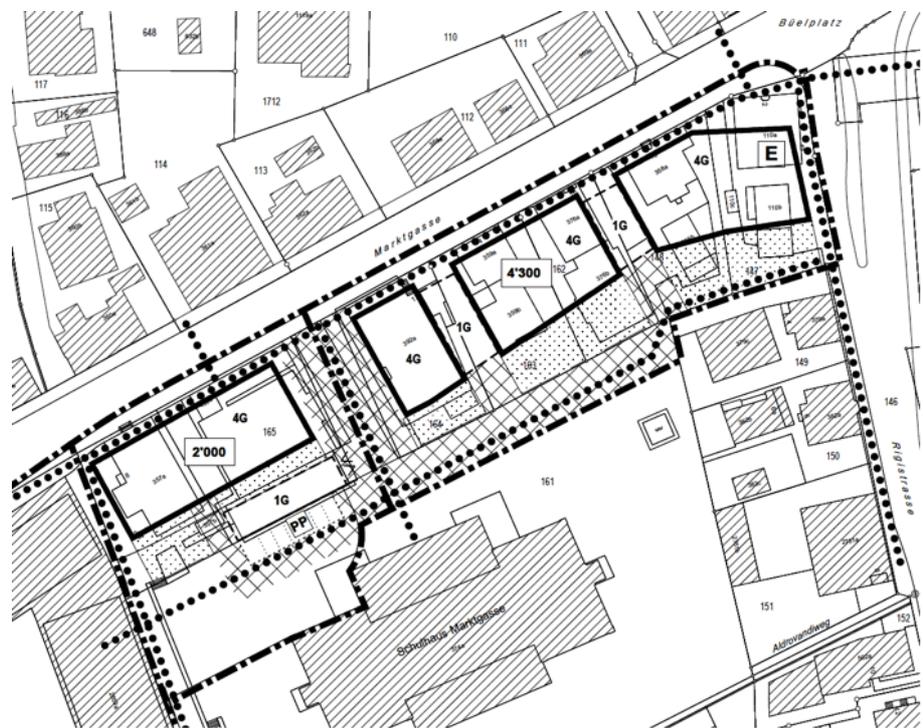
Revision 2011

Aufgrund der bis zum Revisionszeitraum erfolgten baulichen Entwicklung sah sich die Abteilung Planung / Bau veranlasst, die räumliche Situation und die entsprechenden Inhalte im Quartiergestaltungsplan im Bereich Marktgasse Süd zu überprüfen. Insbesondere sollte untersucht werden, ob zur Verbesserung des Anreizes für eine bauliche Entwicklung eine Erhöhung der Ausnützung architektonisch und städtebaulich vertretbar ist.

Hierzu wurde die «Wiederkehr Kruppenacher Architekten AG», Zug, beauftragt, eine städtebauliche Studie für den Teilbereich «Marktgasse Süd»

durchzuführen. Die Studie fokussierte auf den Themen Städtebau (Mass der baulichen Dichte), Verkehr (Erschliessungssystem, Parkierung, Fusswegverbindungen) und Freiraum (Nutzung der grundstücksbezogenen Bereiche).

Die Erkenntnisse aus dem Studienverfahren wurden in einem neuen Quartiergestaltungsplan festgehalten, welcher nur den Perimeter südlich der Marktgasse umfasst (Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd vom 13. April 2011). Die Inhalte in diesem neuen Quartiergestaltungsplan ersetzen die bisherigen Festlegungen für die betroffenen Gebietseinheiten vollständig. Auf eine Anpassung des gesamten Quartiergestaltungsplans «Marktgasse / Falkenweg» vom 21. April 1998 wurde verzichtet. Daher gibt es aktuell zwei Quartiergestaltungspläne für dieses Teilgebiet.



Auszug Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg, Situationsplan und informativer Tiefgaragenplan, Revision Marktgasse Süd vom April 2011 (zugmap.ch)

Stellenwert des Quartiergestaltungsplans Stand heute

Ein Teilbereich des Nordteils des Quartiergestaltungsplans wurde mit der auf dem ordentlichen Bebauungsplan Marktgasse / Falkenweg basierenden Neubebauung bereits sinngemäss umgesetzt. Im Bereich «Marktgasse Süd» wurde entlang der Dorfstrasse / Marktgasse die Neubebauung gemäss ordentlichem Bebauungsplan Rathausplatz (Gemeindeverwaltungsgebäude, Neubau Wohn- und Gewerbehäuser) inkl. Umgebungsgestaltung realisiert. Mit der beabsichtigten Neubebauung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Marktgasse / Rigistrasse bzw. mit dem vorgelagerten Studienauftrag wurden für das Gebiet in der Zwischenzeit zusätzliche neue Erkenntnisse gewonnen.

Die Inhalte des Quartiergestaltungsplans im Bereich «Marktgasse Süd» sowie die zusätzlich zu sichernden Aspekte wurden teilweise bereits im Rahmen des Bebauungsplans Rathausplatz abgedeckt. Das östliche Gebiet des Teilbereichs wird zudem im Rahmen des neuen Bebauungsplans Marktgasse / Rigistrasse abgedeckt.

Aufhebung Quartiergestaltungsplan Marktgasse Falkenweg Revision Marktgasse Süd

Der Quartiergestaltungsplan Marktgasse Falkenweg, Revision Marktgasse Süd und damit der Teilbereich «Marktgasse Süd» wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplans Marktgasse / Rigistrasse aufgehoben. Die nach wie vor zu berücksichtigenden Inhalte des Quartiergestaltungsplans werden mit den entsprechenden Bestimmungen im neuen Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse gesichert. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Punkte:

- Innenverdichtung mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Orts- und Quartierbild
- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie sehr hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume
- Schaffung einer städtebaulich und architektonisch markanten Ecksituation am Büelplatz
- Zentrale Erschliessung des gesamten Planungssperimeters über die Tiefgarage Marktgasse
- Hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (öffentliche Wegverbindungen)
- Schaffung eines räumlichen Bezugs zum Schulhaus Marktgasse
- Schaffung vielfältig nutzbarer Aussenbereiche

Die wichtigen Elemente aus dem Teilbereich «Marktgasse Süd» des Quartiergestaltungsplans auf dem Grundstück GS Nr. 165 wurden bereits im Bebauungsplan Rathausplatz gesichert bzw. umgesetzt.

Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg»

Der Plan der Erstfestsetzung des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse / Falkenweg» wird teilrevidiert. Dabei wird der Bereich des 2011 teilrevidierten Bereichs «Marktgasse Süd» bezeichnet und aufgehoben.

2.4 Verkehr

Büelplatz

Der Geltungsbereich grenzt an den Büelplatz – ein neuralgischer Knoten im Netz der Ortsdurchfahrt Baar. Der Platz wird aktuell mit einer Lichtsignalanlage betrieben. Die Linksabbieger der Hauptrichtungen Langgasse und Marktgasse verfügen über keinen separaten Fahrstreifen und werden in derselben Grünphase wie der entgegenkommende Geradeausstrom geführt.

Dies stellt ein Sicherheitsdefizit dar und beeinträchtigt die Sicherheitssituation – der Knoten ist ein Unfallschwerpunkt im kantonalen Strassennetz.

Das kantonale Tiefbauamt ist derzeit daran, den Ausbau des Büelplatzes zu planen und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Gemeinde und der Kanton erarbeiteten hierzu eine Studie. Das Fazit daraus zeigt auf, dass durch den geplanten Ausbau mehr Platz benötigt wird, als heute durch die rechtskräftigen Baulinien gesichert ist. Daher ist eine Anpassung des Baulinienraumes parallel zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Aktuell liegen lediglich Skizzen von möglichen Verkehrsregimen vor: Die Anzahl und die Breiten der einzelnen Verkehrsspuren der Marktgasse befinden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans in Klärung zwischen der Gemeinde und dem Kanton.

Die möglichen Auswirkungen der Umsetzung des zukünftigen Verkehrsregimes auf die Baubereiche der Bauten auf den Grundstücken GS Nrn. 162 – 164 wird im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kapitel 4.1).



Skizze künftiger Büelplatz «Variante minimal», Stand Dezember 2021 (Kantonales Tiefbauamt)

Grundstückerschliessung

Die Erschliessung der Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150 erfolgt über die Rigistrasse. Aufgrund der Anzahl Abstellplätze (über 15) und der Nähe zum Knoten Büelplatz ist die Zufahrt des Areals gemäss höheren Anforderungen – Typ B – auszubilden. Eine Erschliessung über die bestehende Tiefgarage Rathaus ist nicht möglich, da die Grundstücke Nrn. 162, 163 und 164 derzeit keine Entwicklungsabsichten verfolgen.

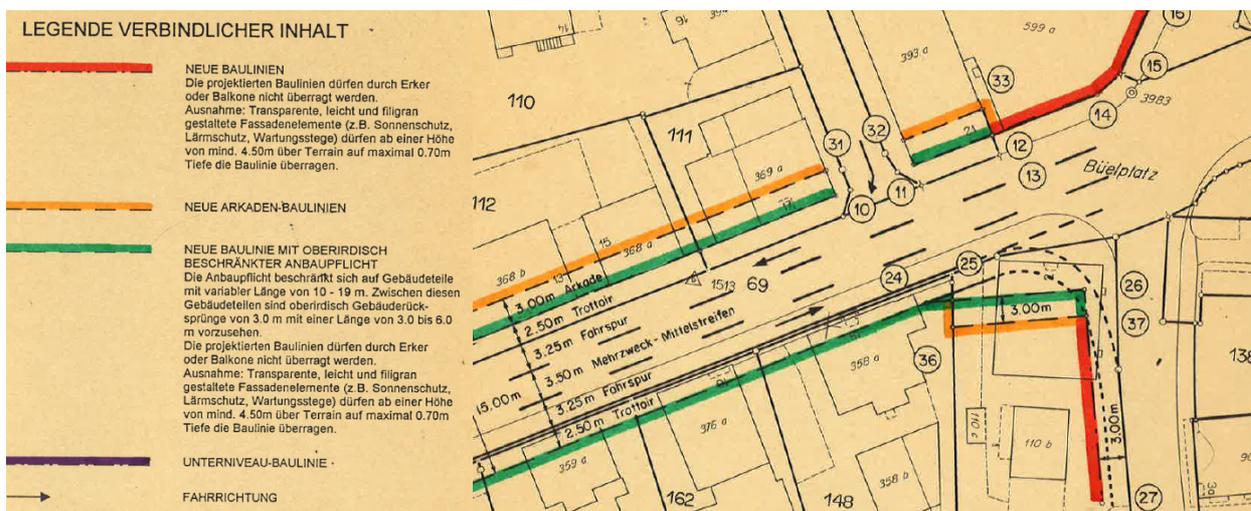
	VSS-Norm 640 050, Typ B
Aus- und Einfahren nur vorwärts	ja
Kreuzen im Einmündungsbereich beim Gegenverkehr muss möglich sein	ja
Breite (m) der Grundstückszufahrt beim Befahren	5.00
Minimaler Einlenkerradius bzgl. Fahrbahnrand (m)	5.00
Maximale Längsneigung (%) innerhalb von 5 m ab Strassenrand	5.00
Maximaler Gefällsbruch (%) am Strassenrand ohne Vertikalausrundung	5.00
Sichtverhältnisse in der Einmündung in die Strasse	gem. VSS-Norm 640 273a

Anforderungen Zufahrt gemäss Norm für zukünftigen Zustand (TEAMverkehr.zug)

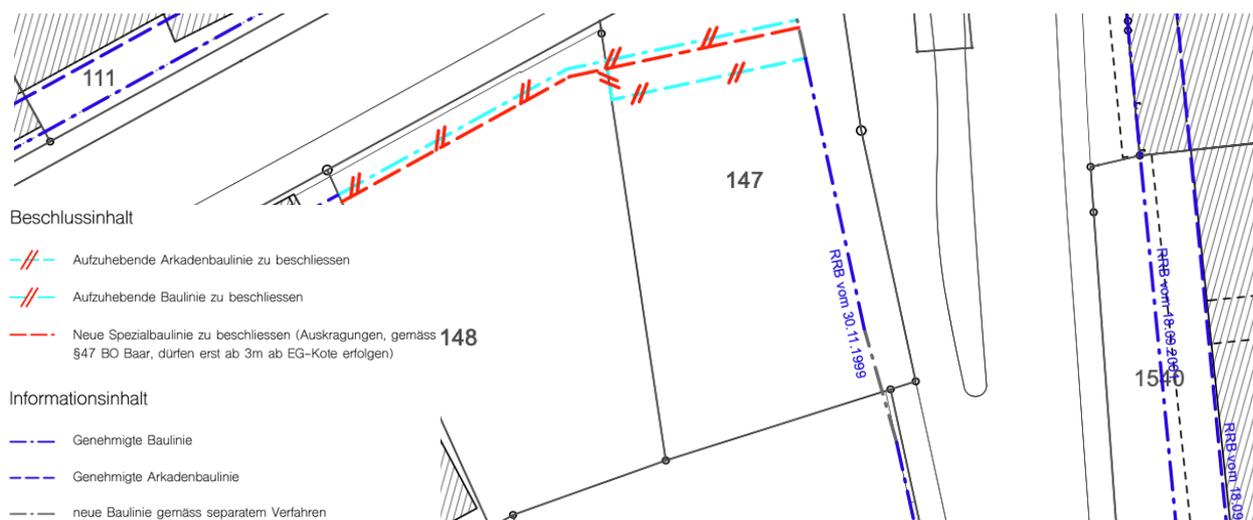
2.5 Kantonale Baulinien

Entlang der Marktgasse und der Rigistrasse bestehen rechtskräftig festgesetzte kantonale Baulinien, Arkadenbaulinien sowie Baulinien mit oberirdisch beschränkter Anbaupflicht, die grundsätzlich nicht durch Erker und Balkone überragt werden dürfen.

Mit der Aufhebung der kantonalen Arkadenbaulinie am Büelplatz (GS Nr. 147) und dem Ersetzen der kantonalen Baulinie eines Teilabschnittes entlang der Marktgasse durch eine Spezialbaulinie (GS Nr. 147 und 148) wird das kantonale Ausbauvorhaben am Büelplatz und entlang der Marktgasse ermöglicht. Ferner wird auf dem Areal Marktgasse-Rigistrasse eine massgeschneiderte Lösung ermöglicht, die sich städtebaulich einwandfrei in die umliegenden Strukturen einbettet. Damit wird die gemäss Art. 1 RPG raumplanerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.



Kantonaler Baulinienplan alt (RRB, 30. November 1999), in Rot: kommunale Baulinie (Tiefbauamt Kanton Zug)



Kantonaler Baulinienplan neu, Stand 11. August 2022 (KEEAS)

Die Anpassung des kantonalen Baulinienplans sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abgestimmt und erfolgen in einem koordinierten Verfahren parallel zum Bebauungsplan (vgl. Plan und Bericht in der Beilage).

2.6 Kommunale Baulinien

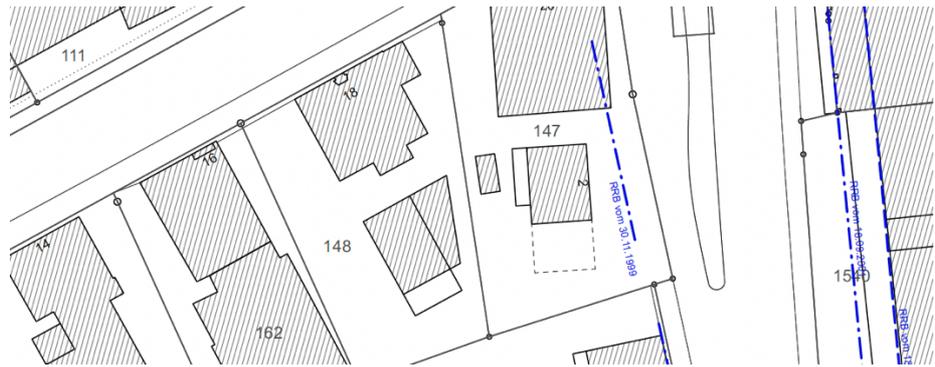
Entlang der Rigistrasse bestehen rechtskräftig festgesetzte kommunale Baulinien. Diese werden parallel zum Bebauungsplanverfahren revidiert bzw. die Lücken zwischen den bestehenden Baulinien geschlossen (Das vorliegenden Kapitel dient als Erläuterung revidierten kommunalen Baulinienplan in der Beilage und ersetzt damit den Planungsbericht Art. 47 RPV).

Ziel der Revision

Die Revision des kommunalen Baulinienplans bezweckt eine geordnete Bebauung entlang der Rigistrasse. Der Raum, der durch die Baulinien gesichert wird, ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Inhalt der Revision

Derzeit bestehen entlang der Rigistrasse nicht miteinander verbundene kommunale Baulinien. Diese werden neu durch zwei ergänzende Baulinienabschnitte miteinander verknüpft und damit eine geordnete Bebauung entlang der Rigistrasse gesichert.



Baulinien Gemeinde Baar alt (Strich-Punkt-Linien) (KEEAS)



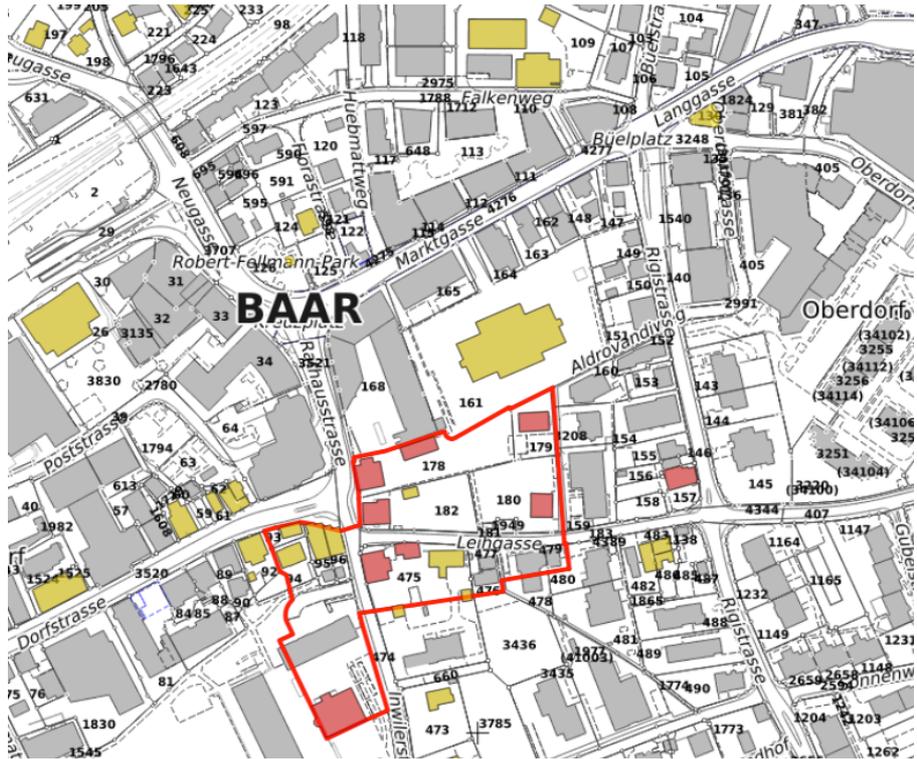
Baulinien Gemeinde Baar neu, Stand 09. September 2023 (Strich-Punkt-Linien) (KEEAS)

Verfahren

Die Vorlage der Revision der Baulinien wird durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Nach der kantonalen Vorprüfung wird die Vorlage während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat (§ 38 Abs. 2 PBG). Zudem ist jeder im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

2.7 Denkmalpflege

Rund um den Geltungsbereich befindet sich eine Reihe schützenswerter Gebäude. In direkter Nachbarschaft sind dies das Schulhaus Marktgasse sowie ein diagonal gegenüberliegendes kleinteiliges Gebäude am Büelplatz (Ecke Langgasse/Oberdorfstrasse). Das Schulareal grenzt südlich an die Zone Ortsbildschutz, in der sich ebenfalls schützenswerte sowie mehrere unter Schutz gestellte Bauten befinden.



Schützenswerte Gebäude (gelb), Unter Schutz gestellte Gebäude (rot) und Ortsbildschutzzone (rot) (zugmap.ch)

2.8 Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Näherbaurechte (vgl. Kapitel 4.1) werden in einem separaten privatrechtlichen Verfahren behandelt. Sie werden, in Abstimmung mit der Gemeinde, parallel zur Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplanes mit den Grundeigentümerschaften der Nachbarsparzellen vereinbart.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten für die öffentliche Wegverbindung und das Trottoir (vgl. Kapitel 4.1) werden auch in einem separaten und parallel laufenden privatrechtlichen Verfahren zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde behandelt.

2.9 Lärm

Im Vorfeld der Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplanes wurde für die Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150 ein Lärmgutachten erstellt (vgl. separater Bericht vom 18. März 2022 in der Beilage).

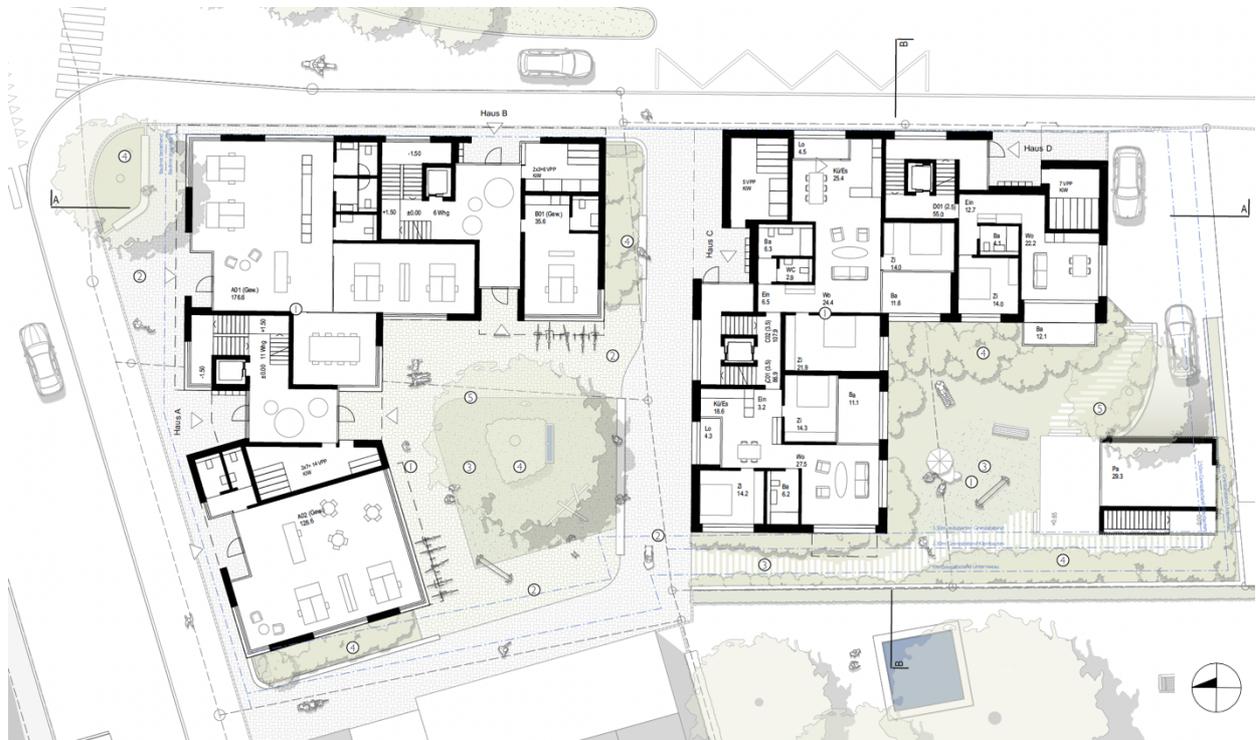
Die Parzellen sind gemäss Beurteilung durch den Lärm der Marktgasse und der Rigistrasse belastet. Zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte sind bei Wohnnutzungen entsprechende Massnahmen erforderlich. Im Richtprojekt werden die offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen soweit erforderlich hinter einer Loggia mit schalldichter Brüstung angeordnet. Die Untersichten der Loggien werden zur Vermeidung

von Reflexionen schallabsorbierend verkleidet. Zusätzliche, direkt exponierte Fenster dienen ausschliesslich der Belichtung und sind rahmenverglast vorgesehen. Alle Räume mit direkt exponierten Fenstern verfügen über eine alternative Lüftungsmöglichkeit (lärmgeschütztes Fenster). Das Lärmschutzgutachten bestätigt, dass mit dem Richtprojekt die Vorgaben der Lärmschutzverordnung für eine spätere Baubewilligung eingehalten werden. Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgt gestützt auf den Lärmkataster des kantonalen Amtes für Umwelt (Prognose Verkehrszahlen 2040). Sie zeigt, dass der Immissionsgrenzwert mit den geplanten Massnahmen bei allen massgebenden, offenen Fenstern eingehalten ist. Damit sind mit dem Richtprojekt die Vorgaben der Lärmschutzverordnung für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (LSV Art. 31) erfüllt.

2.10 Geologie und Baugrund

Im Bericht der Baugrunduntersuchung (vgl. separater Bericht vom 17. März 2022 in der Beilage) wird empfohlen, dass nach erfolgtem Aushub die Abnahme bzw. die Beurteilung der Baugrubensohle durch eine Fachperson erfolgt. Zusätzlich ist bei der Planung und Entsorgung zu berücksichtigen, dass in den künstlichen Aufschüttungen Belastungen durch Fremdkomponenten angetroffen werden könnten. Dies hat keine Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan.

3 Richtprojekt Architektur und Städtebau / Freiraumplan



Richtprojekt EG mit Umgebungsplan, Stand Mai 2022 (Roefs Architektur & Freiraumarchitektur)

Städtebauliches Konzept

Die Marktgasse liegt im Ortskern zwischen dem historischen Bereich an der Dorfstrasse und dem Quartier rund um das Einkaufszentrum Oberdorf. Das Erscheinungsbild der Marktgasse ist ursprünglich geprägt von Strassenraum definierenden, kleinmassstäblichen Punktgebäuden. Die Zugänge zu den Gebäuden liegen an der Strasse. In den Zwischenräumen befinden sich private Freiflächen, die den Blick in die rückwärtigen Bereiche öffnen. Hinter den Hauptgebäuden ist eine Reihe kleinerer Wirtschaftsgebäude angeordnet. Der Rhythmus zwischen Gebäuden und Zwischenräumen, die Blicke in die Tiefe und die Setzung der Gebäude an der Strasse verleihen der Markt-gasse einen eigenständigen Charakter. Die Markt-gasse hat durch die neue Bebauung auf der nördlichen Seite eine mächtige Kulisse erhalten, die aber durch die teilweise wenig publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen und die auskragenden Gebäudeteile zu pompös wirkt.

Das Projekt orientiert sich an der bestehenden Situation zwischen Büelplatz und Zufahrt Schulhaus Markt-gasse. Mit den hier vorgesehenen Punktbauten werden prägende Merkmale der heutigen Struktur in diesem Bereich weiter-entwickelt und in eine neue Morphologie überführt. Eine aufgelöste Randbebauung definiert den Strassenraum zur Markt-gasse und zur Rigistrasse. Ein markantes Sockelgeschoss ohne Arkade bildet den unteren Abschluss. Die Gebäude sind sowohl in der Höhe wie auch in der Tiefe gestaffelt. Im

Gegensatz zur Strassenseite ist die Hofseite kleinteilig aufgelöst. Gemeinsame, mit Hecken gefasste Aussenräume bilden aneigenbare Hofsituationen und gleichzeitig einen subtilen Übergang zum Schulhausareal.

Architektonisches Konzept



Visualisierung Richtprojekt am Büelplatz (Roefs Architekten)

Gebäude am Büelplatz (148/147)

Das Wohngebäude am Büelplatz besteht aus drei unterschiedlich hohen Volumen. Der 5-geschossige Gebäudeteil an der Markgasse ist durch eine Zäsur in der Gebäudeflucht von dem 8-geschossigen Eckgebäude getrennt. In Richtung Rigistrasse entwickelt sich ein 4-geschossiges Volumen. Im Sockelgeschoss sind die grosszügigen Hauszugänge zu den Wohnungen und Gewerberäumen mit Anschlüssen an den Innenhof angeordnet. Neben den Fahrradräumen bietet das Sockelgeschoss Platz für drei Gewerberäume. Über zwei Treppenkerne werden insgesamt 17 Wohnungen erschlossen. Mehrheitlich raumhohe Fenster und verschiedentiefe Betonelemente gliedern die Fassade vertikal und horizontal. Das achtgeschossige Eckgebäude bildet einen neuen markanten Auftakt zum Zentrum von Baar.

Gebäude an der Rigistrasse (149/150)

Das Wohngebäude an der Rigistrasse hat einen geringen öffentlichen Charakter. Das Volumen ist in der Höhe gestaffelt. Der Gebäudeteil entlang der Rigistrasse ist 4-geschossig, der Gebäudeteil zum Schulhaus Marktgasse ist 3-geschossig. Auch dieses Gebäude verfügt über ein überhohes Erdgeschoss. Hofseitig sind im Hochparterre Wohnungen angeordnet. Über zwei Treppenkerne mit separaten Hauszugängen werden insgesamt 12 Wohnungen erschlossen. Die murale Fassade mit Lochfenstern und teilauskragenden Balkonen unterstreicht die selbstbewusste Setzung und die klare Gebäudeform.

Freiraumkonzept

Die Freiraumkonzeption unterscheidet Räume mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden. Der Strassenraum der Marktgasse hat den öffentlichsten Charakter. Die gepflasterte Fläche mit geschlossenen Fugen weitet sich zum Büelplatz auf. Hier bietet ein markanter Einzelbaum Schatten.



Schema Zonierung (Freiraumarchitektur)

Durch die Bauten entstehen zwei vom Verkehr abgewandte Hofräume. Sie unterscheiden sich in ihrer Ausgestaltung und Atmosphäre. Der Hof des Eckgebäudes ist mit einem mineralischen Belag ausgestattet und ist geprägt durch einen Hochstamm, der zum Verweilen im Schatten einlädt. Der grosse Baum schafft durch die Beschattung und dem Plätschern des Brunnens eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Baum erhält in der Einstellhalle einen grosszügig dimensionierten Wurzelraum und liegt auf einer grünen Kiesfläche. Spielmöglichkeiten für Kinder bieten sowohl einzelne auf der Kiesfläche angeordnete Spielgeräte als auch der Brunnen. Die angrenzende Sitzreihe, lädt zum Verweilen ein und schafft gleichzeitig eine räumliche Zonierung zur öffentlichen Wegerschliessung der Schule. Als zweiseitig orientiertes Sitzelement vermittelt es zwischen der grünen Kiesmitte und den mineralischen Materialien des Hofes sowie der umgebenden härteren Pflasterung. Ein offener Fugenbelag rahmt die beiden Höfe im Inneren und bildet einen Anschluss zum Schulhaus. In den Eingangsbereichen sind standortgerecht und naturnah bepflanzte Vorzonen angeordnet, welche von einer Sockelmauer gefasst werden.

Der grüne Hof der Bauten an der Rigistrasse wird durch naturnahe Wiesenflächen geprägt, welche zum Entspannen einladen soll und durch einen ökologisch wertvollen Strauchgürtel gefasst ist. Der hochstämmige Einzelbaum erhält ebenfalls durch Aussparungen für den Wurzelraum in der Einstellhalle eine gute Lebensgrundlage. Die Mitte des grünen Hofes ist durch eine Kiesfläche akzentuiert, die einen sanften Übergang zum Grün ermöglicht. Die Erschliessung an die benachbarten Räume erfolgt über Schrittplatten aus Beton. Die Freiraumgestaltung hat neben einem hohen funktionalen

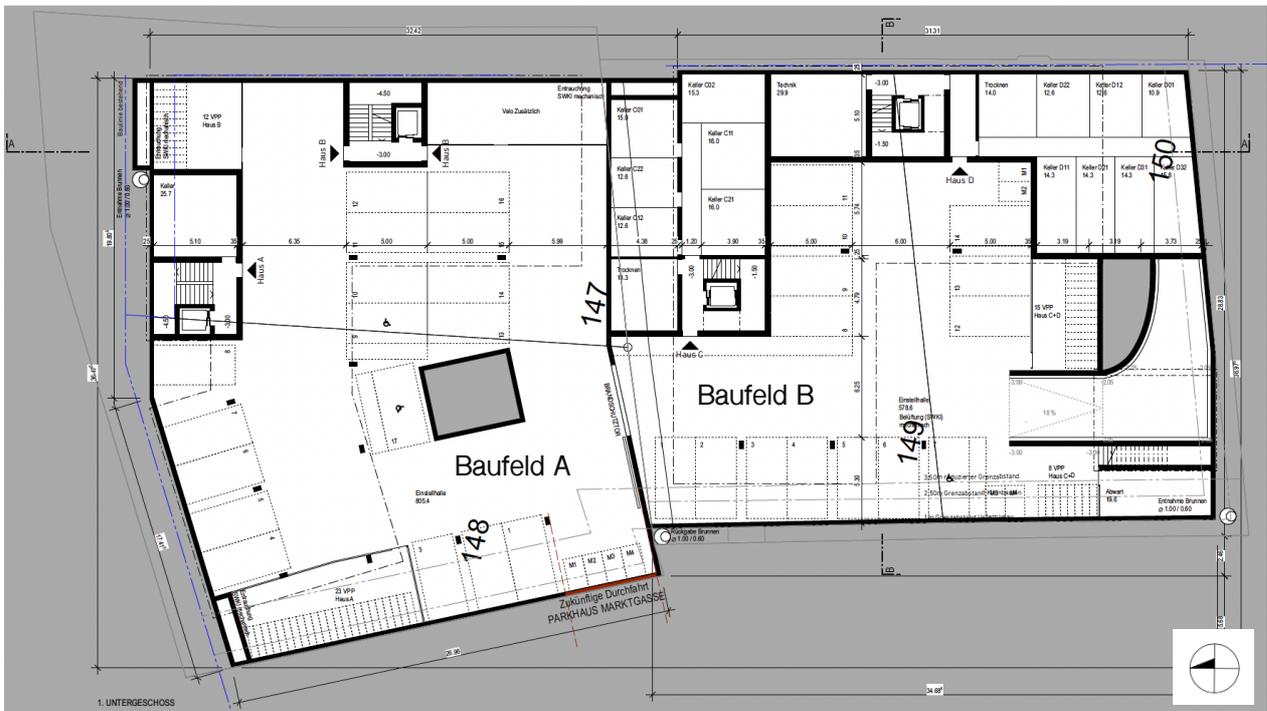
auch einen grossen ökologischen Wert und liefert einen wichtigen Beitrag für ein siedlungsverträgliches Klima.

Insgesamt ermöglichen die gewählten Materialien einen hohen Versickerungsgrad des Regenwassers und damit auch Verdunstungskühle an heissen Sommertagen.

Erschliessung / Parkierung

Die MIV-Erschliessung erfolgt von der Rigistrasse. Alle 31 Parkplätze sind im ersten Untergeschoss untergebracht. Wird längerfristig der Anschluss der Baufelder A an die Tiefgarage Marktgasse erstellt, muss die Verbindungsgasse zwischen den Baufeldern A und B geschlossen werden.

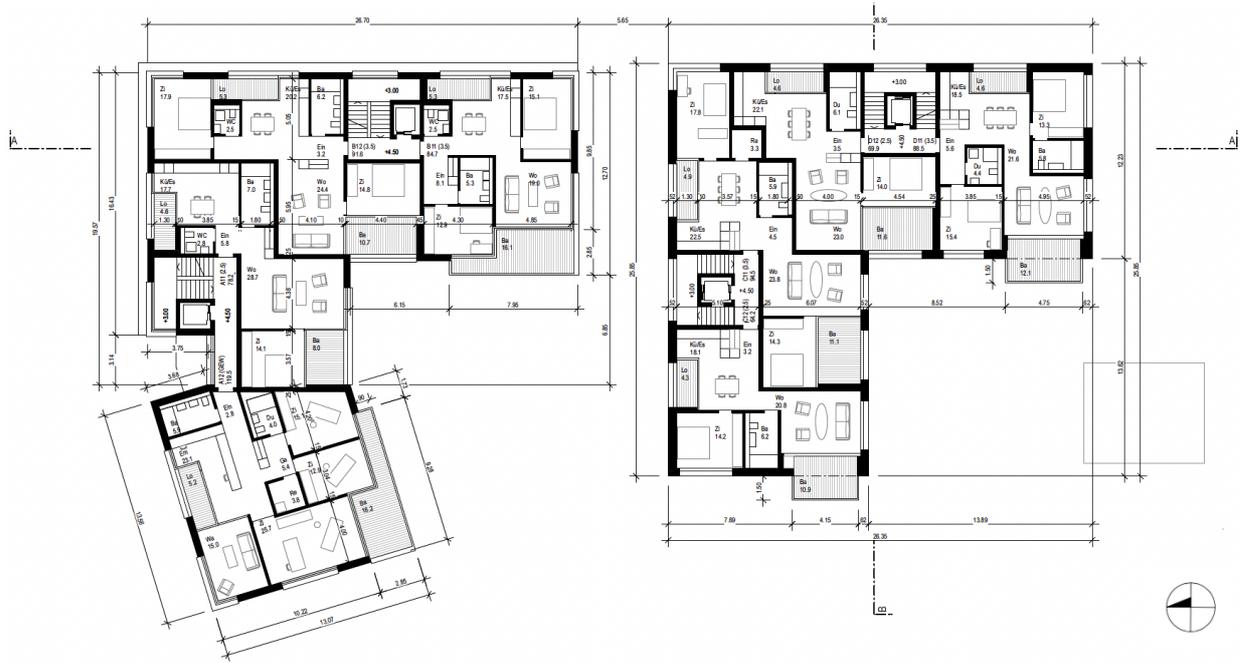
Ferner sind insgesamt 88 Velo-Abstellplätze für Bewohnende, 6 Abstellplätze für Personal und 2 Abstellplätze für Kundschaft angedacht. Davon sind rund 30 Abstellplätze oberirdisch anzuordnen.



Einstellhalle 1. Untergeschoss (Roefs Architektur)

Lärm

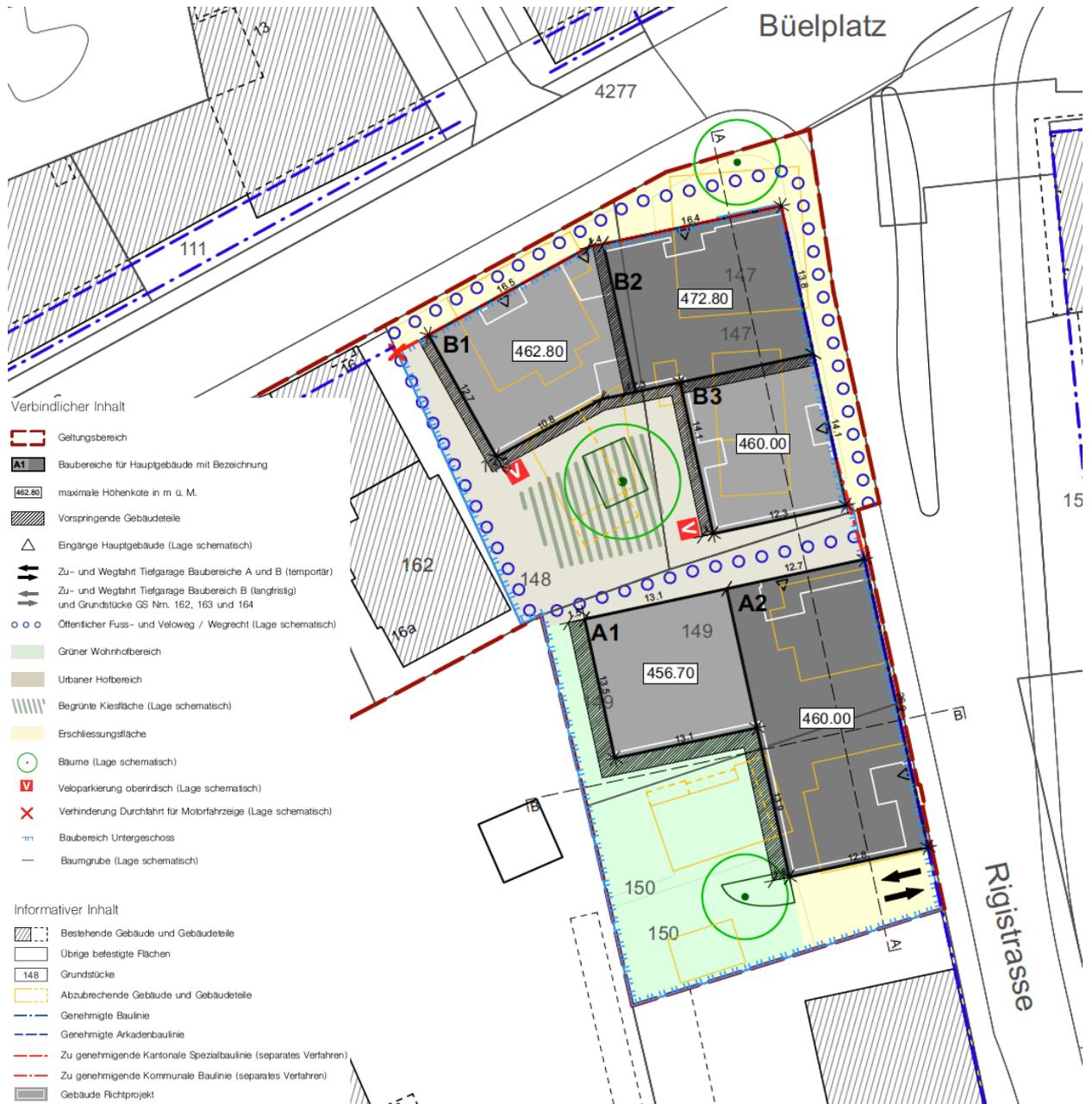
Die Grundrisse reagieren auf die hohe Lärmbelastung am Büelplatz mit zwei Massnahmen. Zum einen verfügen alle Wohnungen über durchgehende Grundrisse und damit eine Belüftung von der ruhigeren Hofseite. Im Weiteren verfügen alle Wohnungen über eine dem Kochen angegliederte kleine Loggia zur Strasse, die eine Belüftung durch Seitenfenster erlaubt (vgl. hierzu auch Angaben unter 2.5)



Richtprojekt Grundrisse 1. Obergeschoss, Stand Mai 2022 (Roefs Architektur)

4 Ordentlicher Bebauungsplan

4.1 Situationsplan



Situationsplan ordentlicher Bebauungsplan Markgasse-Rigistrasse (KEEAS)

4.2 Erläuterungen zu den Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt. Die

besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume ist mit dem Richtprojekt gegeben:

Das Richtprojekt reagiert sensibel auf die dörfliche Umgebung und setzt gleichzeitig Akzente für eine zukunftsweisende Entwicklung des Dorfes. Der Strassenraum an zentraler Lage wird qualitativ gefasst und städtebaulich akzentuiert. Von dort aus staffelt sich die Bebauung in ihrer Höhe und schafft interessante öffentliche Freiräume für Anwohner und Nachbarinnen. Gleichzeitig wird dem Binnenraum mit historischem Schulhaus der angemessene Freiraum und Abstand garantiert. Trotz höherer Dichte wirkt das Ensemble durch die Varianz der Höhen, Durchbrechungen und Freiraumgestaltung leicht und reagiert sensibel auf die dörfliche Umgebung. Die Innenentwicklung entspricht den Anforderungen eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden, während der Dorfkern in seiner baulichen Struktur respektiert und gleichzeitig weiterentwickelt wird.

Durch eine attraktive Grundrissgestaltung werden hochwertige Lebensräume geschaffen. Die Wohnungen sind konsequent zweiseitig orientiert und erhalten je Seite eine Loggia. Sowohl städtischer Strassenraum als auch ein halböffentlicher und dezent möblierter Innenhof werden damit in die Privaträume einbezogen und schaffen einen hohen Wohnkomfort. Feinmaschige Fuss- und Velowege verlaufen zwischen den Gebäuden, werden attraktiv und sicher gestaltet und verbinden das Areal mit dem restlichen Dorfkern und der Schule.

Art. 2 bis 4 Bestandteile und Geltungsbereich

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan sind für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt sind vorbehaltlich der Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen möglich, sofern die neue Lösung qualitativ insgesamt mindestens gleichwertig und überzeugend ausfällt. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im einfachen Bebauungsplan.

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149 150, 162, 163 und 164. Diese ergeben gemeinsam eine Fläche von 3'909 m². Entsprechend überschreitet er die für einen Bebauungsplan erforderliche Mindestfläche von 2'000 m².

Das Richtprojekt vom 18. Mai 2022 wurde vom Gemeinderat verabschiedet. Danach wurden minimale Anpassungen aufgrund der unterirdischen Näherbaurechten entlang Grenze zum Grundstück Nr. 151 vorgenommen.

Bebauung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

Art 5 Baubereiche

Im Situationsplan sind die zwei Baubereiche A und B bezeichnet. Ihre Ausdehnungen definieren die maximalen Abmessungen in der Situierung der Bauten sowie die Geschossigkeit der (Teil-)Baukörper. Die Geschosshöhen richten sich nach § 33 V PBG.

Die Baubereiche besitzen bezogen auf die Abmessungen des Richtprojektes einen leicht grösseren Fussabdruck, sofern es die gemeindlichen und kantonalen Baulinien sowie der öffentliche Fussweg es erlauben. Damit ermöglichen sie den künftigen Bauprojekten einen gewissen Anordnungsspielraum. Der Nord- und Ostrand des Baubereichs B grenzt an die kantonale Spezialbaulinie.

Die Baubereiche gewährleisten einen angemessenen Gebäudeabstand und stellen die quartiertypische Durchlässigkeit der Bebauung sicher.

Gebäudezugänge

Die Zugänge zu den Gebäuden sind entlang der Strasse und dem öffentlichen Fussweg angeordnet. Der urbane Hofbereich (beim Baubereich B) ist über das Gebäude – via rückwärtige Ausgänge – für die Bewohnerschaft zu erreichen. Der grüne Hofbereich (beim Baubereich A) ist über den öffentlichen Fussweg zwischen den Baubereichen A und B, über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie über den über die Tiefgarage erschlossene Pavillon erreichbar.

Grenzabstand

Der ordentliche Grenzabstand wird innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück GS Nr. 148 gegenüber dem Grundstück GS Nr. 162 leicht unterschritten. Für die Umsetzung des Projekts ist entsprechend das nötige Näherbaurecht gemäss § 29 V PBG vertraglich zu regeln und im Grundbuch einzutragen. Auf dem Grundstück GS Nr. 149 liegt gegenüber dem Nachbargrundstück GS Nr. 161 – das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt – ebenfalls eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes vor. Für die Umsetzung des Projekts ist entsprechend auch hier das nötige Näherbaurecht gemäss § 29 V PBG vertraglich zu regeln und im Grundbuch einzutragen.



Übersicht Grenzabstände (KEEAS AG)

Art. 6 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereich Untergeschoss zulässig. Gemäss §26 V PBG müssen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Grenzabstand von 1 m und Kleinbauten einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Der Baubereich Untergeschoss berücksichtigt die geregelten Näherbaurechte.

Art 7 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 V PBG Kanton Zug wie Balkone, Erker oder Vordächer sind nur in den bezeichneten Bereichen erlaubt und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts gemäss §21 V PBG. Im Geltungsbereich variiert der Anordnungsspielraum je nach Hof

- Anordnungsspielraum grüner Wohnhof (Baubereich A): 1.50 m
- Anordnungsspielraum Urbaner Hof (Baubereich B): 1m

Der variierende Anordnungsspielraum orientiert sich am Richtprojekt und liegt begründet in der Lage der Bauten und den unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden der beiden Höfe: Die Situation im Baubereich B ist deutlich urbaner und entsprechend ist der Hof angrenzend an die publikumsorientierten EG-Nutzungen öffentlich zugänglich und extrovertierter. Hier wurden im Rahmen des Richtprojektes entsprechend Loggien angeordnet. Im Baubereich A ist der Hof deutlich privater und introvertierter. Um die Wohnlichkeit der Bauten zu unterstützen sind ergänzend zum halbprivaten Innenhof grosszügigere Balkone möglich.

Fassadenelemente wie Friese gelten als Dachvorsprünge und dürfen zur gestalterischen Gliederung der Gebäude (vgl. Architektur im Richtprojekt) über die gesamte Breite der Fassadenabschnitte angeordnet werden.

Art und Mass der Nutzung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

Art. 8 und 9 Nutzweise

Der ordentliche Bebauungsplan lässt die Nutzweisen gemäss der heute rechtsgültigen kommunalen Bauordnung zu: Die Kernzone in Baar dient der Erhaltung sowie Entwicklung des Ortszentrums und ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Für Gewerbe ist hier ein Mindestanteil von 40% der Nutzflächen vorzusehen. In der Wohnzone ist Wohnen, der Quartiersversorgung dienende Läden sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Mit der Gemeinde wurde vereinbart, dass eine Reduktion des Gewerbe-Mindestanteil um 20% im Baubereich B möglich ist, sofern die Flächen durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert werden. Diese sind gemäss dem «Kantonales Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) Stand 1. Januar 2012» zu erstellen.

Art. 11 Grundmasse

Die max. Gesamthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion (in m ü. M.) orientiert sich am Richtprojekt und ist in die Teilbereiche A1, A2, B1, B2 und B3 gegliedert.

	Baubereich A		Baubereich B		
	A1	A2	B1	B2	B3
maximale Höhenkote in m ü. M.	456.70	460.00	462.80	472.80	460.00
Gesamthöhe max. in m	10.90	14.20	17	27	14.20
Anzahl Vollgeschosse gemäss Richtprojekt	3	4	5	8	4

Die maximalen Höhenkoten (=höchster Punkte der Dachkonstruktion) verfügen im Vergleich zum Richtprojekt über einen Spielraum von ca. 50 cm (inkl. Dachrand). Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.

Das Nutzungsmass orientiert sich am Richtprojekt und den daraus resultierenden zulässigen anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich.

Baube-reich	GS Nr.	Eigentümer	Fläche GS [m2]	Fläche GS anrechenbar [m2]	max. aGF [m2]	max. Ausnutzungsziffer
A	149		539	575	1'350	1.17

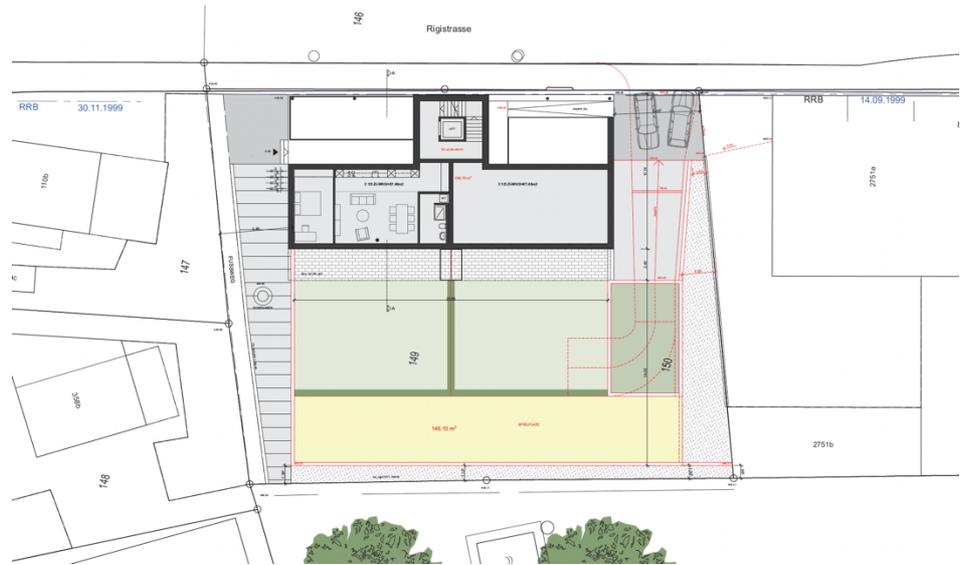
	150	Dünnenberger	559	578		
B	147	Heinz Häusler Real Estate Investment AG	652	652	2'550	2.06
	148		588	588		

Die max. möglichen Ausnützungsziffern pro Baubereich weichen wie folgt von der rechtsgültigen Bauordnung ab:

Baubereich	max. Ausnützungsziffer Bauordnung	max. Ausnützungsziffer Bebauungsplan
A	0.6	1.17
B	1.25	2.06

Im Jahre 2018 wurde für die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 (Baubereich A) – nach rechtsgültiger Bauordnung bzw. nach Einzelbauweise – bereits ein Vorprojekt erarbeitet. Die nachstehende vergleichende Ermittlung der anrechenbaren Geschossflächen im Vorprojekt erfolgte nach heute rechtsgültiger Verordnung zum PBG Kanton Zug – dementsprechend wurde das Attikageschoss zu 100% miteingerechnet (Gemäss alter Version mussten Attikageschosse, wenn sie nicht mehr als 50% der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche beanspruchten, nicht an die Geschossfläche mit eingerechnet werden). Damit ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan im Vergleich zum Vorprojekt, nach heutiger Berechnung, eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche um +57%.

Geschoss	aGF Vorprojekt 2018 nach Bauordnung [m2]	aGF im Bebauungsplan [m2]
Attika	140	240
2. OG	280	370
OG	280	370
EG	160	370
Total	860	1350



Vorprojekt Grundstücke Nrn. 149 und 150, Stand 2018 (Zeck Architekten)

Gestaltung der Bauten und Freiräume (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

Art. 12 Gestaltung Bauten

Die Bauten haben hohen gestalterischen Anforderungen zu entsprechen und sind in ihrem Gesamtzusammenhang zu gestalten. In diesem Sinne orientiert sich die Gestaltung der Bauten am Richtprojekt Architektur und Städtebau (vgl. Kapitel 3).

Art. 13 Gestaltung Baubereich B

Der prägenden Ecksituation am Büelplatz ist Sorge zu tragen und entsprechend besonders zu berücksichtigen. So gilt es bei Neubauten im Baubereich B auf eine raumbildende Stellung und Merkwirkung sowie auf eine insgesamt sorgfältige Gestaltung zu achten.

Art. 14 Material- und Farbkonzept und Art 15 Dachgestaltung

Mit diesen Artikeln wird die Gestaltung der Bauten und Anlage im Grundsatz definiert.

Im Geltungsbereich sind Flachdächer zu erstellen. Die Hauptdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Mit den begrüneten Dächern wird ein positiver Beitrag für das Klima geleistet:

- Reduktion der Erhitzung des Gebäudes
- Speicherung eines Teils des Regenwassers (und dämmt damit die Auswirkungen von Starkniederschlägen ein)
- Wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Verbesserung die Luftqualität
- Reduktion den CO₂-Anteil in der Luft

Art. 16 Gestaltung Freiräume

Die Freiräume haben hohen gestalterischen, ökologischen und stadtklimatischen Anforderungen zu entsprechen, sollen eine hohe Nutzungsqualität aufweisen und sind in ihrem Gesamtzusammenhang zu gestalten. In diesem Sinne stützt sich die Gestaltung der Aussenräume auf den Freiraumplan.

Art. 17 Charakter Freiräume

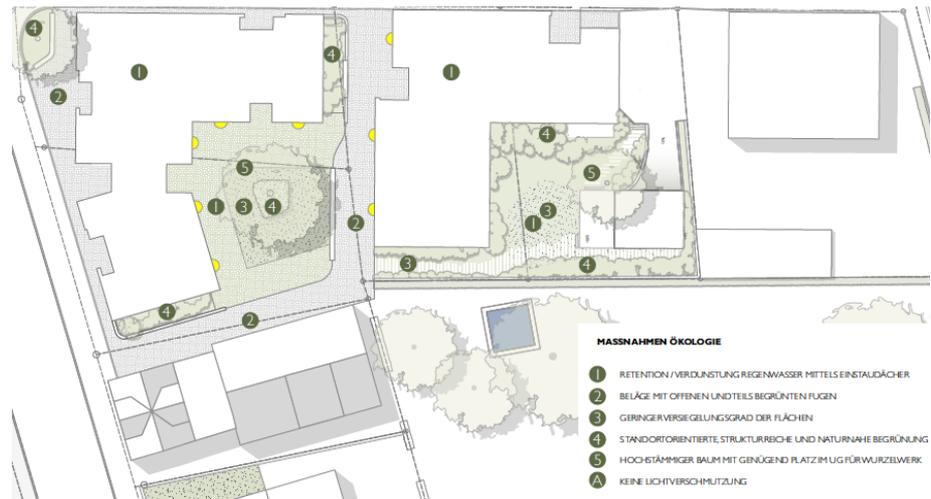
Der Bebauungsplan sichert die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung:

- Ein öffentlicher Strassenraum (Trottoir) als Wegerschliessung
- Ein urbaner Hofbereich mit einem hohen Anteil an begrünter Kiesfläche (Kies mit Bepflanzungen wie Stauden, Gräser und Kleinsträucher) als öffentlich zugänglicher Begegnungsraum und eine öffentliche Wegerschliessung zum Schulhofareal für Zufussgehende (Kat. Nrn. 147 und 148);
- Ein begrünter Wohnhofbereich als naturnaher und ökologisch wertvoller Begegnungsraum für die Bewohnenden (Kat. Nr. 149 und 150);
- Eine Retention und Verdunstung des Regenwassers mittels geringem Versiegelungsgrad der Flächen;
- Spielflächen in den Hofbereichen;
- Standortgerechte, alterungsfähige Bäume.

Bei der Pflanzung der Bäume ist auf Folgendes zu achten:

- Im öffentlichen Strassenraum: z.B. *Magnolia kobus* oder *Liquidambar styraciflua* mit einem Stammumfang von 20–25 cm und einer Stammhöhe von 4.5 m (Einhaltung Lichtraumprofil, nicht zu ausladende Stadtbaumart, die dem Klimawandel gewachsen ist)
- Im urbaner Hofbereich: z.B. *Celtis australis*, *Quercus frainetto* «Trump» mit einem Stammumfang von 30–35 cm und einer Stammhöhe von 3–3.5 m)
- Im Begrüntem Wohnhof: z.B. *Fraxinus ornus* oder *Gleditsia triacanthos* «Skyline» mit einem Stammumfang von 20–25 cm und einer Stammhöhe von 2–2.5 m)

Die Freiraumgestaltung bzw. die verschiedenen Freiraumelemente im Geltungsbereich ermöglichen unterschiedliche ökologische Massnahmen:



Schema ökologische Massnahmen (Freiraumarchitektur)

Die Spielfläche muss gemäss rechtskräftiger Bauordnung mind. 15% der anzurechnenden Geschossfläche für Wohnen betragen. Die Gestaltung und Ausstattung der Spielflächen sind kindgerecht zur Förderung unterschiedlicher Formen der Bewegung auszurichten. Mit einer Freiraumfläche von insgesamt 520 m² wird der Anteil von 15% eingehalten.

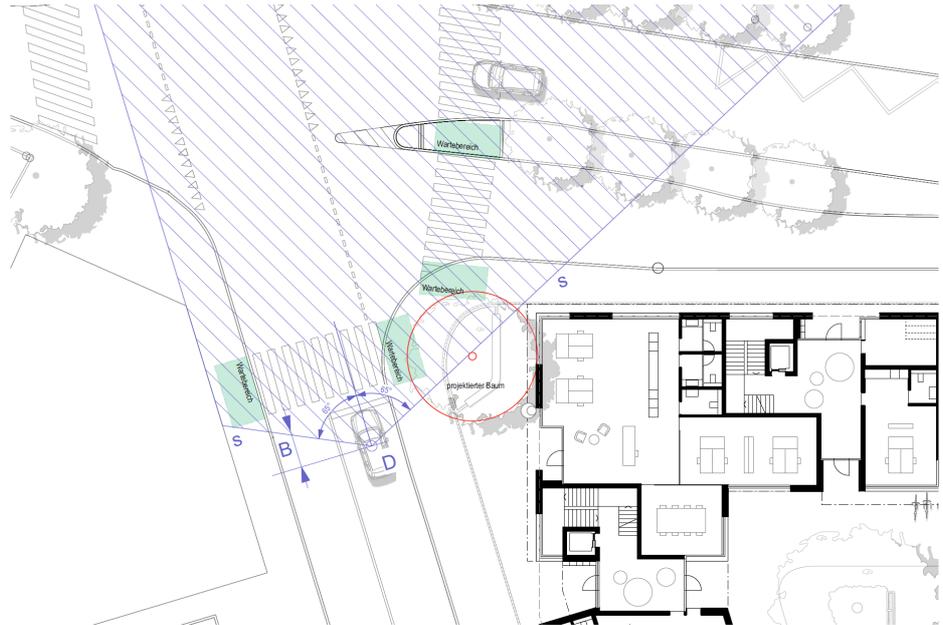
aGF Wohnen Total (80% der aGF Total)	5'194 m ²
Anteil Spielfläche gemäss Bauordnung	15%
Benötigte Spielfläche	779 m ²
Freifläche GS Kat.Nrn 162-164 *	259 m ²
Freifläche Baubereich A (vgl. Richtprojekt)	250 m ²
Freifläche Baubereich B (vgl. Richtprojekt)	270 m ²

* Die Grundstücke Kat.Nrn. 162-164 sind nicht Bestandteil des vorliegenden Richtprojektes. Der Nachweis der Freifläche erfolgt im Rahmen einer nächsten Etappe in einem separaten Verfahren.



Schemaplan Freiflächen Baubereiche A und B, Stand Mai 2022 (Freiraumarchitektur)

Der Baum am Büelplatz ist temporär und schränkt die Sichtfelder der Autofahrenden nicht ein.



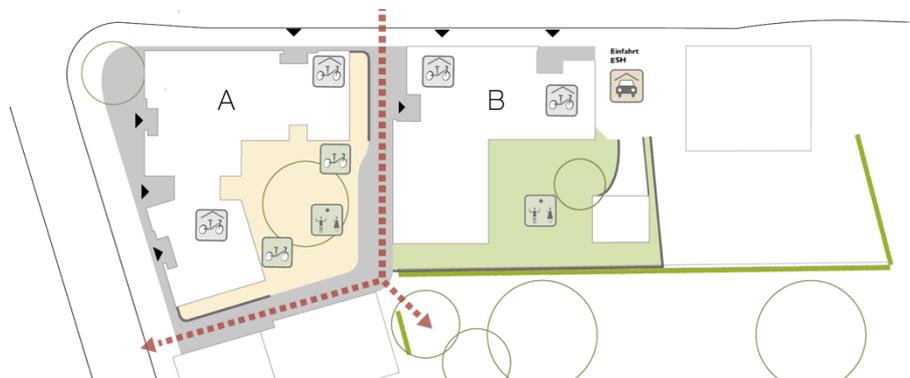
Sichtzone Fussgänger (Beilage 8)

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Art. 18 Öffentlicher Fussweg und Art. 19 Trottoirfläche

Von der Rigistrasse her ist – zwischen den Baubereich A und B in Richtung Schulhaus Markt-gasse – ein öffentlicher Fussweg mit einer Mindestbreite von 2 m anzuordnen. Dies betrifft auch die Erschliessung von der Markt-gasse her. Diese erfolgt ebenfalls vom Trottoir über einen privaten, öffentlich zugänglichen Fussweg durch den urbanen Hofbereich. Dabei ist die Weg-führung im Rahmen der Entwicklung des Nachbargrundstücks Nr. 162 zu klären. Das Trottoir entlang der Markt-gasse und entlang der Rigistrasse ist – bereits heute – ein öffentlicher Fussweg.

Die öffentlichen Fusswegrechte sind mit Dienstbarkeiten – in einem separaten Verfahren – zu sichern.



Schema Durchwegung (Freiraumarchitektur)

Art. 20 Velo-Abstellplätze

Der Bedarf an Velo-Abstellplätzen entspricht den Vorgaben der SN Norm 40 065. Pro Zimmer, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist ein Abstellplatz für Velos 1/3 der Abstellplätze sind oberirdisch und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen.

So entstehen gemäss Richtprojekt im Endausbau insgesamt 88 Abstellplätze für Bewohnende, 6 Abstellplätze für Personal und 2 Abstellplätze für Kundenschaft. Davon sind rund 30 Abstellplätze oberirdisch anzuordnen.

PP BERECHNUNG - GRUNDSTÜCK 147, 148

Leichte Zweiräder gemäss VSS Norm

	erforderlich	geplant	Kurzzeit		Langzeit	
Bewohner (inkl. Besucher)						
Anzahl Zimmer						
Haus A:	35 Zimmer = 35 PP	35 PP	12 (1/3)	EG Gedeckt	23 (2/3)	unterirdisch
Haus B:	18 Zimmer = 18 PP	18 PP	6 (1/3)	EG Gedeckt	12 (2/3)	unterirdisch
Gewerbe						
Haus A:						
Personal	291.49 m ²	3 PP	1 (30%)	Umgebung	2 (70%)	Umgebung
Besucher	1/100 = 2.91 PP	1 PP	1 (100%)	Umgebung		
Haus B:						
Personal	276.55 m ²	3 PP	1 (30%)	Umgebung	2 (70%)	Umgebung
Besucher	1/100 = 0.68 PP	1 PP	1 (100%)	Umgebung		

PP BERECHNUNG - GRUNDSTÜCK 149, 150

Leichte Zweiräder gemäss VSS Norm

	erforderlich	projektiert	Kurzzeit		Langzeit	
Anzahl Zimmer						
Haus C:	16 Zimmer = 16 PP	16 PP	5 (1/3)	EG Gedeckt	11 (2/3)	unterirdisch
Haus D:	19 Zimmer = 19 PP	19 PP	7 (1/3)	EG Gedeckt	12 (2/3)	unterirdisch

Berechnung Abstellplätze Velo und Spezialfahrzeuge (Roefs Architekten)

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die Baubereiche A und B (bis die Zufahrt über die Marktgasse möglich ist) werden über die Rigistrasse erschlossen. Die einspurige, durch ein Lichtsignal gesteuerte Zufahrt dient ausschliesslich für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, wo sich Abstellplätze für Besuchende und Anwohnende befinden. Vor der Tiefgarage ist ausreichend Raum vorhanden, dass zwei Personenwagen sich kreuzen können und kein Rückstau auf der Rigistrasse entsteht (vgl. Plan Schleppkurven).

Es sind keine andere Zufahrt oder oberirdischen Parkplätze vorgesehen.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt aus folgenden Gründen an der südlichsten Ecke des Geltungsbereichs:

- Aufgrund von Sichtweiten und der Verkehrssicherheit darf in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Marktgasse / Rigistrasse keine Zu-/Wegfahrt erfolgen.
- Die neue Bushaltestelle an der Rigistrasse verunmöglicht eine nördlichere Zu/Wegfahrt.



Sichtwinkel Ausfahrt Rigistrasse (TEAMverkehr)



Schleppkurven Ausfahrt Rigistrasse (TEAMverkehr)

Baubereich B wird langfristig an die Tiefgarage von der Marktgasse her angebunden. Hierzu ist jedoch die unterirdische Erschliessung über die Grundstücke GS Nrn. 162-164 notwendig, die erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird. Entsprechend ist die Tiefgarage für die Grundstücke GS Nrn. 147-150 so zu gestalten, dass eine spätere Anbindung mit geringem Aufwand und zudem die Abtrennung zwischen den Grundstücken GS Nrn. 147/148 und 149/150 nachträglich möglich ist. Die Tiefgarage für die Grundstücke GS Nrn. 162-164 sind an die bestehende Zufahrt Marktgasse (Tiefgarage Rathausstrasse) anzuschliessen. Sobald die Zufahrt zum Baubereich B über die Grundstücke GS Nrn. 162 – 164 möglich ist, ist die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B über die Tiefgarage des Baubereichs A

nicht mehr gestattet. Bis zur Umsetzung der Zufahrt Marktgasse sowie der Unterfahrt der Grundstücke GS Nrn. 162–164 erfolgt die Erschliessung von Baubereich B über die Tiefgarage des Baubereiches A.

Die Anordnung der Fahrgasse sowie Parkplätze in der langfristigen Tiefgarage der Grundstücke GS Nrn. 162–164 ist nicht abschliessend geklärt und wird nicht eingeschränkt. Es ist möglich die Tiefgarage unter dem Marktplatz (Parzelle Nr. 161) zu erweitern und wie im Richtprojekt Tiefgarage des Quartiergestaltungsplanes vorgeschlagen die Fahrgasse auf der Parzelle Nr. 161 zu platzieren.

Art. 21 Abstellplätze motorisierter Individualverkehr

Insgesamt dürfen im Geltungsbereich bzw. auf den Grundstücken GS Nrn. 147–150 (Baubereiche A und B) max. 31 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen.

Der Bedarf an Abstellplätzen richtet sich nach den Richtwerten der rechtskräftigen Bauordnung. Das Angebot an Abstellplätzen wird anhand der vorgesehenen Nutzungen und der Lagequalität des Standortes bestimmt. Die Norm gibt für die unterschiedlichen Nutzungsarten Richtwerte pro Bezugseinheit vor, mit der die Anzahl Abstellplätze für Bewohnende bzw. Personal und die dazugehörigen Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft festgelegt werden. Anhand der Lagequalität des Geltungsbereichs wird die Anzahl Abstellplätze anschliessend reduziert. In Abhängigkeit der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrsanteil am gesamten erzeugten Personenverkehr wird das Gebiet den Standort-Typen A–E zugeteilt. Die Grundstücke Nrn. 147 und 148 werden – gemäss dem Quartiergestaltungsplan Marktgasse Falkenweg – aufgrund ihrer guten öV-Erschliessung und einem prognostizierten Langsamverkehrsanteil von 25–50% mit dem Standort-Typ B (Reduktionsfaktor 40%–60%) gerechnet. Die Ermittlung basiert auf den Angaben im Richtprojekt.

GS Nr.	Eigentümer	Fläche GS [m2]	max. aGF [m2]	Anzahl Wohnungen	BGF* Wohnen	BGF* Gewerbe [m2]	Anzahl PP Bewohnende, Besuchende	Anzahl PP Personal Kundschaft	Anzahl PP total
147	Heinz Häusler Real	652	2550	16	2104	625	16	6	17**
148	Estate Investment AG	588							
149	Alfred und Heinz	539	1350	13	1485	13	1	14	
150	Dünnenberger	559							
162	Christian Roggenmoser	449	Ermittlung erfolgt in einer nächsten Etappe						
163	Alois Arnold AG und Kurt Uster	558							
164	Caroline und Marcel de Sepibus	564							
TOTAL									

* BGF/aGF = 1.1

** inkl. Reduktionsfaktor 60% & Absprache mit Gemeinde

Berechnung der Abstellplätze nach Regelbauweise (Teamverkehr.zug/KEEAS)

Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für die Grundstücke GS Nrn. 162–164 erfolgt bei einer allfälligen baulichen Entwicklung dieser. Sie sind an die bestehenden Tiefgarage Rathausstrasse anzuschliessen.

Feuerwehrezufahrt

In Absprache mit der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar erfolgt die Feuerwehrezufahrt ausserhalb des Geltungsbereichs.

Umwelt

Zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkniederschläge ist der Geltungsbereich unter Beachtung der Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen sind pro Etappe nachzuweisen.

Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen. Dieser Baustandard kann durch eine hochwertige Gebäudehülle, eine systematische Lüfterneuerung (Wärmerückgewinnung über Abluft), einen optimalen Hitzeschutz, einen geringeren Energiebedarf sowie eine umfassenden Qualitätssicherung erreicht werden.

Die Wärmeerzeugung findet mittels Wärmepumpe statt. Beabsichtigt ist eine Grundwassernutzung, für die bereits eine Vorbewilligung bei den zuständigen Behörden eingeholt wurde. Technische Pumpversuche, die über Ausmass der Versorgung entscheiden, können erst bei Realisierung erfolgen. Des Weiteren haben Gespräche mit der WWZ AG stattgefunden. Es ist beabsichtigt, die benötigte Wärme- und Kälteenergie, welche nicht durch die Grundwasserwärmepumpe erzeugt werden kann, über das zukünftige Fernwärmenetz des Energieverbands Baar abzudecken.

Der eigene Stromverbrauch wird teils über Photovoltaikanlagen auf den Dächern abgedeckt. Ein möglichst hoher Eigenverbrauch ist zu erreichen. Für sämtliche Parkplätze wird die Grundinstallation für E-Ladestationen vorbereitet.

Um übermässige Lichtemissionen während den Nachtstunden zu vermeiden, sind diese durch künstliche Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren (z.B. durch gut platzierte Beleuchtung, indirekte Lichtlenkung, Abschirmung durch Bäume).

Entsorgung

In Absprache mit der Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar können die Anlagen für die Entsorgung ausserhalb des Geltungsbereichs mitgenutzt werden. Entsprechend ist im Bebauungsplan keine Entsorgungsstelle definiert.

Pflicht zum Konkurrenzverfahren (GS Nrn. 162, 163, 164)

Für die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 ist die Bebauung, Art und Mass der Nutzung, Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Erschliessung, Parkierung und Entsorgung sowie die Umwelt im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemäss §32ter PBG festzulegen. Dabei sind die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb Marktgasse-Rigistrasse zu berücksichtigen (vgl. Jurybericht Projektwettbewerb vom 7. April):

- Durchgängigkeit: Zwischen der Marktgasse und dem Schulhaus ist eine Verbindung über die Grundstücke gewährleistet (z.B. durch einen Durchgang).
- Bauten mit zweiseitigem Bezug: Der Gebäudeauftritt auf den Grundstücken erfolgt sowohl zur Marktgasse im Norden als auch zum Schulhof im Süden.
- Geschossigkeit der Bauten: Staffelung der Gebäudehöhen entlang der Marktgasse vom 8-geschossigen Eckgebäude am Büelplatz hin zu 4-geschossigen Bauten auf den Grundstücken.

Von den wichtigsten Erkenntnissen kann abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Weiter gilt es im Verfahren, die kantonale Baulinie entlang der Marktgasse prüfen und ggf. zu revidieren.

Schlussbestimmungen

Die Entwicklung der Grundstücke darf in Etappen realisiert werden.

Gespräche und Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften haben gezeigt, dass eine abschliessende Erarbeitung eines Bebauungsplans aufgrund der heute fehlenden Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken GS Nrn. 162, 163 und 164 zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. In Absprache mit der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar enthält der Bebauungsplan für diese Bereiche nur rudimentäre Festlegungen, die über ein entsprechendes qualitatives Verfahren gemäss §32 PBG weiter zu detaillieren ist. Das heisst, dass nur über die Baubereiche A und B (GS Nrn. 147-150) sämtliche relevanten Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt werden. Die Aufhebung des heute nicht mehr zweckmässigen Quartiergestaltungsplanes bedingt die Integration der Grundstücke GS Nrn. 162-164 im Bebauungsplan, obschon deren Bebauung dort nicht abschliessen geregelt ist. So werden die relevanten Inhalte aus dem Quartiergestaltungsplan (z.B. Bestimmungen zur Parkierung), die auch die Grundstücke GS Nrn. 162-164 betreffen, im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend zu den Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.

4.3 Abweichungen zur Regelbauweise

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan kann von der Einzelbauweise abgewichen werden, sofern die Vorzüge gemäss §32 PBG nachgewiesen sind (besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild), ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren erfolgt ist und die Bevölkerung in geeigneter Weise einbezogen wurde.

Nachfolgend sind die Abweichungen des ordentlichen Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise erörtert:

Ausnutzungsziffer

Für die Wohnzone 3 gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.6. Im Baubereich A des Geltungsbereichs gilt eine zulässige Geschossfläche von 1'350 m² bzw. eine Ausnutzungsziffer von 1.17. Es entsteht eine Mehrausnutzung von +95%. Im Vergleich zum im Jahre 2018 und nach altem kantonalem Recht erstellten Vorprojekt verzeichnet der Baubereich eine Mehrausnutzung von lediglich +57% (das Attikageschoss im Vorprojekt beansprucht nicht mehr als 50% und wurde damals dementsprechend nicht mit eingerechnet).

Für die Kernzone A gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.25. Im Baubereich B des Geltungsbereichs gilt eine zulässige Geschossfläche von 2'550 m² bzw. eine Ausnutzungsziffer von 2.06. Es entsteht eine Mehrausnutzung von +64.8%.

Die Abweichungen liegen in den öffentlichen und gemeindlichen Interessen begründet. Aufgrund seiner gut erschlossenen, zentralen Lage und seiner gemeindlichen Definition als Fokusgebiet Siedlungsentwicklung Zentrum (vgl. RES) ist der Geltungsbereich, im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, ein idealer Ort für die vorgesehene höhere Dichte. So gliedern sich die im Richtprojekt definierten Bauten trotz Verdichtung besonders gut in die bauliche Struktur ein bzw. überführen diese in eine neue zentrumsge- rechte Morphologie.

Geschosszahl und Gebäudehöhe

Für die Wohnzone 3 gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Geschosszahl von drei. Im Baubereich A des Geltungsbereichs wird auf vier (Teilbereich B2) Geschosse erhöht.

Für die Kernzone A gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Geschosszahl von vier. Im Baubereich B des Geltungsbereichs wird auf fünf (Teilbereich A1) und acht Geschosse (Teilbereich A2) erhöht.

Für die Wohnzone 3 gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Firsthöhe von 13 m. Im Baubereich A des Geltungsbereichs wird die Firsthöhe durch die Gesamthöhe ersetzt (und damit die Begrifflichkeiten aus dem PBG Kanton Zug übernommen) und auf 14.20 m (Teilbereich A2) erhöht.

Für die Kernzone A gilt gemäss §44 Bauordnung Baar eine maximale Firsthöhe von 18 m. Im Baubereich B des Geltungsbereichs wird die Firsthöhe durch die Gesamthöhe ersetzt (und damit die Begrifflichkeiten aus dem PBG Kanton Zug übernommen) und auf 27 m (Teilbereich B2) erhöht.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Abweichungen zur Einzelbauweise bezüglich Geschosszahl und Gebäudehöhe bewegt sich innerhalb des gesetzlich definierten Spielraums. Mit der Abweichung werden unterschiedliche Geschossigkeiten inkl. eines akzentuierten Hochpunktes ermöglicht und damit städtebaulich logisch auf die umliegende Quartierstruktur bzw. auf den Kreuzungspunkt am Büelplatz reagiert. Durch die Höhen und die damit verbundene bauliche Dichte entstehen rückwärtig grosszügige und qualitätsvolle Freiräume für die neue Bewohnerschaft, Kundschaft und das gesamte Quartier.

Grenzabstand

Für die Kernzone A gilt gemäss §44 Bauordnung Baar der grosse Grenzabstand von 8 m und der kleine Grenzabstand von 4 m.

Für die Wohnzone 3 gilt gemäss §44 Bauordnung Baar der grosse Grenzabstand von 10 m und der kleine Grenzabstand von 5 m.

Der kleine Grenzabstand wird innerhalb des Geltungspersimeters einmal überschritten, namentlich auf dem Grundstück GS Nr. 148 gegenüber dem Grundstück GS Nr. 162. Die Überschreitung wird durch die Eigentümerschaften mittels Näherbaurechte privatrechtlich geregelt.

Auf dem Grundstück GS Nr. 149 liegt gegenüber dem Grundstück GS Nr. 161 – das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt – auch eine Überschreitung des grossen Grenzabstandes vor. Die Überschreitung wird durch die Eigentümerschaften mittels Näherbaurechte privatrechtlich geregelt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Abweichungen zur Einzelbauweise bezüglich Grenzabstand bewegt sich innerhalb des gesetzlich definierten Spielraums. Der Grenzabstand wird im Sinne einer optimalen Anordnung der Bauten unterschritten und dient damit einem besseren Gesamtergebnis.

Nutzung

Für die Kernzone A gilt gemäss §44 Bauordnung Baar ein Gewerbeanteil von min. 40%. Im Baubereich B ist eine Reduktion des Gewerbe-Mindestanteils der Gewerbeflächen um 20% möglich ist, sofern die Flächen durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Abweichungen zur Einzelbauweise bezüglich Nutzung bewegt sich innerhalb des gesetzlich definierten Spielraums. Die Abweichungen liegen in den öffentlichen und gemeindlichen Interessen begründet. Durch die Ansiedlung von preisgünstigem Wohnraum kann die Gemeinde das bestehende Wohnangebot diversifizieren bzw. für verschiedene Bevölkerungssegmente geeigneten Wohnraum bieten. Dies steigert langfristig die Attraktivität von Baar.

5 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 wurde der ordentliche Bebauungsplan "Marktgasse-Rigistrasse» der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung zugestellt. Im Schreiben vom 8. August 2023 hat sich das Amt für Raum und Verkehr sowie die Fachstellen geäussert.

Die Vorbehalte der kantonalen Vorprüfung stellen konstruktive und hilfreiche Argumente dar und wurden übernommen. Die einzelnen Vorbehalte und ihre Umsetzung können der untenstehenden Tabelle entnommen werden.

Auch verschiedene Hinweise konnten übernommen und in den Bebauungsplan bzw. die Baulinienpläne eingearbeitet werden.

Thema	Vorbehalt	Bearbeitung
Grundsätzliches	Im Bebauungsplan ist lediglich zwischen den bereits bestehenden und den neu festzusetzenden Baulinien zu unterscheiden. Die kommunale Baulinie entlang der Rigistrasse muss ergänzt und verlängert werden; die neue kommunale Spezialbaulinie muss eingetragen werden.	s. Bebauungsplan
Planungsbericht	Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans sind im Planungsbericht ausführlich und umfassend darzulegen und zu begründen, um die Abweichung von der Regelbauweise zu begründen.	s. Planungsbericht, Kapitel 4.3
Planungsbericht	Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln	Wurde überprüft. Kap. Vorprüfung wurde ergänzt.
Unterirdische Bauten	Die unterirdischen Bauten sind als Baubereich auszuweisen.	s. Bebauungsplan und Art. 6
Erschliessung / Zufahrt	Westlich des Baubereichs B1 ist die Durchfahrt für Motorfahrzeuge zu verhindern. (Durch Poller o.ä.)	s. Bebauungsplan, Bestimmungen Art. 18 und Planungsbericht, Kap 4.2
Umgebung / Freiraum / Büelplatz	Der ausgewiesene Baum am «Büelplatz» kann lediglich temporär festgesetzt werden und darf das Sichtfeld der von der «Marktgasse» in die «Rigistrasse» abbiegenden Fahrzeuge auf den Warteraum des Fussgängerstreifens nicht tangieren.	s. Bestimmungen Art. 17, Abs. 4
Umgebung / Freiraum / Büelplatz	Die grosszügig zu dimensionierenden und mit dem Untergrund verbundenen Baumgruben sind im Bebauungsplan festzusetzen. In der Legende oder Bestimmungen ist sicherzustellen, dass die Baumgrube (Unterbauverbot) das ganze Untergeschoss umfasst.	s. Bestimmungen Art. 6
Veloabstellplätze	Die 96 Veloabstellplätze sind in Art. 20 der Bestimmungen zum Bebauungsplan verbindlich festzuhalten. Sie sollen fahrend erreichbar sein.	s. Bestimmungen Art. 20
Veloabstellplätze	Die Signatur und der Bebauungsplan (Signatur "öffentlicher Veloweg/Wegrecht") sind bezüglich Zugänglichkeit der Veloabstellplätze zu ergänzen.	s. Legende im Bebauungsplan

Energieversorgung	Es sind konkrete Bestimmungen zur (nachhaltigen und effizienten) Energieversorgung aufzunehmen.	s. Bestimmungen Art. 26
Preisgünstiger Wohnungsbau (Hinweis)	Die Formulierung bezüglich der dauerhaften Bewirtschaftung der preisgünstigen Wohnungen ist im Planungsbericht und in Art. 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan zu ergänzen.	s. Bestimmungen Art. 9

6 Mitwirkungen

6.1 Mitwirkung Richtprojekt

Das Richtprojekt Rigistrasse–Marktgasse wurde am 13. April 2022 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt. Diese erhielt schliesslich bis am 20. April 2022 die Möglichkeit, schriftliche Rückmeldungen zum Richtprojekt abzugeben.

Die Mitwirkung war erforderlich, da das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird (§32ter PBG).

6.2 Ergebnis Mitwirkung Richtprojekt

Das Richtprojekt Marktgasse – Rigistrasse stoss bei der Bevölkerung auf grosses Interesse. Die Rückmeldungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gebäudehöhe am Eckgrundstück GS Nr.147 wird teils gelobt und teils kritisiert.
- Die Gebäudehöhe an der Marktgasse (Haus A auf dem Grundstück GS Nr. 148) wird teils als zu hoch erachtet.
- Die Volumensetzung mit lokal begrenztem Hochpunkt wird als richtiger Umgang mit den umliegenden Gebäuden bewertet.
- Die Erschliessung der Tiefgarage, die spätere Anbindung an die bestehende Tiefgarage «Rathaus» und die Anzahl der Parkierung wird in Frage gestellt.

Im Grundsatz entspricht das vorliegende Richtprojekt den Vorgaben und den Ansprüchen der Bevölkerung. Das Richtprojekt wurde entsprechend nicht angepasst und am 14. Juni 2022 durch den Gemeinderat verabschiedet.

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung zum Richtprojekt sind in einem separaten Bericht dokumentiert.

6.3 Öffentliche Auflage Bebauungsplan, Aufhebung / Teilrevision Quartiergestaltungspläne, Revision Abstandslinien

Wird laufend ergänzt.

6.4 Ergebnis Einspracheverfahren Bebauungsplan, Aufhebung / Teilrevision Quartiergestaltungspläne, Revision Abstandslinien

Wird laufend ergänzt.

7 Planungsablauf

Bebauungsplan

Planungsschritte	Datum (beabsichtigt)
Kommunale Vorprüfung	Sept – Dez 22
Überarbeitung aufgrund kommunaler Vorprüfung	Jan 23
Präsentation Planungskommission	Jan 23
Verabschiedung durch Gemeinderat z.H. Kantonale Vorprüfung	Jan 23
Kantonale Vorprüfung (§39 PBG)	Feb – August 23
Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Juli / Aug 23
Verabschiedung durch Gemeinderat z.H. öffentlichen Auflage	Sept 23
Öffentliche Auflage 30 Tage (§ 39a und 47a PBG).	Okt 23
Überarbeitung aufgrund öffentlicher Auflage	Nov 23
Verabschiedung Gemeinderat z.H. Gemeindeversammlung	Dez 23
Festsetzung Gemeindeversammlung (§ 7 PBG)	Frühjahr 24
Beschwerdefrist 20 Tagen (§ 41 VRG)	Frühjahr 24
Genehmigung Kanton (ca. 3 Monate)	Sommer 24

Aufhebung / Teilrevision Quartiergestaltungsplan

Planungsschritte	Datum (beabsichtigt)
Kommunale Vorprüfung	Sept – Dez 22
Überarbeitung aufgrund kommunaler Vorprüfung	Jan 23
Präsentation Planungskommission	Jan 23
Verabschiedung Gemeinderat z.H. öffentliche Auflage	Jan 23
Öffentliche Auflage 30 Tage	Okt 23*
Festsetzung durch Gemeinderat	Frühjahr 24*

* *Verfahrensschritte parallel mit Bebauungsplan*

Kommunale Abstandslinien

Planungsschritte	Datum (beabsichtigt)
Kommunale Vorprüfung	Sept – Dez 22
Überarbeitung aufgrund kommunaler Vorprüfung	Jan 23
Präsentation Planungskommission	Jan 23
Verabschiedung durch Gemeinderat z.H. Kantonale Vorprüfung	Jan 23
Kantonale Vorprüfung (§39 PBG)	Feb – Juni 23
Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Juli / Aug 23
Verabschiedung durch Gemeinderat z.H. öffentlichen Auflage	Sept 23
Öffentliche Auflage 30 Tage (§ 39a und 47a PBG).	Okt 23
Überarbeitung aufgrund öffentlicher Auflage	Nov 23
Festsetzung durch den Gemeinderat	Dez 23
Beschwerdefrist 20 Tagen (§ 41 VRG)	Jan 24
Genehmigung Kanton	Jan 24

8 Beilagen

Baugrunduntersuchung vom 17. März 2022

Lärmgutachten vom 18. März 2022

Mitwirkungsbericht Richtprojekt vom 13. Mai 2022

Richtprojekt und Freiraumplan vom 18. Mai 2022

Revision Kommunalen Baulinienplan vom 10. Januar 2022 (Plan)

Revision Kantonalen Baulinienplan vom 28. März 2023 (Plan)

Revision Kantonalen Baulinienplan vom 10. Januar 2023 (Bericht)

Aufhebung Marktgasse Süd Quartiergestaltungsplan vom 23. Februar 2023 (Plan)

Aufhebung Teilbereich Quartiergestaltungsplan vom 23. Februar 2023 (Plan)

Sichtzone Fussgänger vom 11. September 2023 (Plan)

Konzept Regenwassermanagement vom 8. August 2022