



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Einwohnergemeinde Baar
Planung/Bau
Rathausstrasse 2
6341 Baar

T direkt +41 41 728 54 87
raphael.walker@zg.ch
BA-2023-041

- 8. AUG. 2023

Zug,

Vorprüfung ordentlicher Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse», Gemeinde Baar

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug den ordentlichen Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» zur Vorprüfung zugestellt. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die Vorprüfung entsprechend koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» vom 10. Januar 2023.

Das Dossier umfasst folgende begleitende Dokumente:

- Richtprojekt inkl. Situationsplan Städtebau und Architektur vom 18. Mai 2022;
- Freiraumplan zum Richtprojekt vom 18. Mai 2022.

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht vom 10. Januar 2023;
- Mitwirkungsbericht zum Richtprojekt «Marktgasse-Rigistrasse» vom 13. Mai 2022;
- Baugrunduntersuchung vom 17. März 2022;
- Regenwasser-Management Beschrieb vom 8. August 2022;
- Lärmgutachten vom 18. März 2022;
- Aufhebung Quartiergestaltungsplan «Marktgasse/Falkenweg Revision Marktgasse Süd» vom 27. Oktober 2022;
- Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse/Falkenweg» vom 27. Oktober 2022.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den Unterlagen wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Gebiet «Marktgasse-Rigistrasse» befindet sich im Kerngebiet der Gemeinde Baar, das im kantonalen Richtplan als «Zentrumsgebiet» bezeichnet wird. In den Zentrumsgebieten stärken die Gemeinden die ortsbaulichen Qualitäten und ergreifen dazu Massnahmen, wie beispielsweise die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume (Richtplan Beschluss S 5.1.2). Das Bebauungsplangebiet grenzt zweiseitig an stark befahrene Verkehrsachsen («Marktgasse» und «Rigistrasse») sowie an den «Büelplatz». Beim «Büelplatz» handelt es sich um einen wichtigen Verkehrsknoten und aus städtebaulicher Sicht um einen wichtigen und zentral gelegenen öffentlichen Raum. Mit dem zwischen den Baubereichen A und B sowie dem westlich des Baubereichs B vorgesehenen öffentlichen Fussweg wird ein feinräumiges Fusswegnetz gestärkt und die Attraktivität des Dorfzentrums für zu Fuss Gehende erhöht, was explizit begrüsst wird.

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke (GS) Nummern 147, 148, 162, 163 und 164, die in der Kernzone A (KA) liegen. Ebenfalls im Perimeter enthalten sind die GS Nummern 149 und 150, die der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen sind. Die sieben Grundstücke sind bereits bebaut und im Eigentum von insgesamt fünf verschiedenen Parteien.

Während die Eigentümer der GS Nummern 147 und 148 sowie GS Nummern 149 und 150 eine neue Überbauung planen, haben die übrigen Grundeigentümer derzeit noch keine Entwicklungsabsichten. In einer ersten Phase erfolgte ein Projektwettbewerb mit fünf Planungsteams. Der Bearbeitungspereimeter für den Projektwettbewerb umfasste die vier aufgeführten Grundstücke mit den erwähnten Bauabsichten. Die weiteren Grundstücke (Nummern 162, 163 und 164) waren Teil des Betrachtungspereimeters und wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung durch volumetrische Setzungen einbezogen.

Parallel zum Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» beabsichtigt die Einwohnergemeinde Baar die Teilrevision des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg» und die Aufhebung des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg Revision Marktgasse Süd». Der Gemeinderat kann für die bauliche Entwicklung eines Gebiets nach Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft, Quartiergestaltungspläne erlassen, welche für die gemeindlichen Behörden im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung verbindlich sind. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind sie unverbindlich (§ 15a Planungs- und Baugesetz; PBG; BGS 721.11). Gemeindliche Quartiergestaltungspläne sind gemäss dem Verfahren der gemeindlichen Zonenplanung durch den Gemeinderat zu erlassen (§ 37a PBG). Eine kantonale Vorprüfung und Genehmigung sind nicht erforderlich.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Die Planung im Gebiet «Marktgasse-Rigistrasse» beinhaltet ebenfalls die Anpassung der bestehenden Baulinien entlang der «Marktgasse» und «Rigistrasse». Diese werden in einem separaten Verfahren durch das Tiefbauamt vorgeprüft. Es ist beabsichtigt, die bestehende kantonale Baulinie und die kantonale Arkadenbaulinie auf den GS Nummern 147 und 148 entlang der «Marktgasse» aufzuheben und leicht verschoben eine neue Spezialbaulinie festzusetzen. Die bestehende kommunale Baulinie entlang der «Rigistrasse» wird an einer Stelle ergänzt und in Richtung Norden leicht verlängert.

Im Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» werden die entlang der «Marktgasse» aufzuhebenden kantonalen Baulinien, die bereits genehmigte Baulinie und die neu zu genehmigende kantonale Spezialbaulinie unter Informationsinhalt aufgeführt. Entlang der «Rigistrasse» wird jedoch lediglich eine «Genehmigte Baulinie» dargestellt. Dies ist nicht korrekt und entsprechend anzupassen. Zudem kann, da die Revision der Baulinien in einem separaten Verfahren durchgeführt wird, auf die Darstellung der aufzuhebenden Baulinien im Bebauungsplan verzichtet werden. Es ist lediglich zwischen den bereits bestehenden und den neu festzusetzenden Baulinien zu unterscheiden.

Vorbehalt: Im Bebauungsplan ist lediglich zwischen den bereits bestehenden und den neu festzusetzenden Baulinien zu unterscheiden.

2.2. Planungsbericht

Der ordentliche Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» basiert auf der Grundnutzung einer KA und einer W3. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber der Grundnutzung eine deutliche Verdichtung angestrebt (+ 95 % bzw. + 65 %) und damit verbunden eine grosse Abweichung gegenüber der Regelbauweise vorgenommen. Dies gilt u. a. auch für das achtgeschossige Gebäude in der Kernzone, in welcher gemäss Regelbauweise lediglich vier Geschosse zulässig sind. Die geplante Verdichtung an dieser Lage wird aus kantonaler Sicht als sinnvoll und zweckmässig beurteilt. Je mehr jedoch mit einem Bebauungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden soll, desto höher sind die Anforderungen bezüglich der zu erbringenden wesentlichen Vorteile und der entsprechenden Ausweisung/Begründung dieser Vorteile.

Vorbehalt: Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans sind im Planungsbericht ausführlich und umfassend darzulegen und zu begründen.

Der Planungsbericht ist zudem bezüglich der Themen für die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu überarbeiten und weiter auszubauen. Diese sind im Planungsbericht einzeln abzuhandeln.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln.

2.3. Unterirdische Bauten

Im Bebauungsplan ist für das Untergeschoss kein Baubereich ausgewiesen. Dies wird aus kantonomer Sicht als unzweckmässig beurteilt. Im Bebauungsplan ist die Lage der unterirdischen Bauten zu definieren.

Vorbehalt: Die unterirdischen Bauten sind als Baubereich auszuweisen.

2.4. Erschliessung/Zufahrt

Westlich des Baubereichs B1 im Bereich des öffentlichen Fusswegs, ist aufgrund der grosszügigen Ausgestaltung des Zugangsbereichs das Befahren mit Motorfahrzeugen ab der «Marktgasse» möglich. Dies ist nicht zulässig und muss entsprechend verhindert werden. Der Zugang ist mit einem Poller oder Ähnliches so auszugestalten, dass die Durchfahrt für Motorfahrzeuge verhindert wird.

Vorbehalt: Westlich des Baubereichs B1 ist die Durchfahrt für Motorfahrzeuge zu verhindern.

2.5. Umgebung/Freiraum/«Büelplatz»

Gemäss Art. 16 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist die Umgebung auf Basis des Freiraumplans vom 18. Mai 2022 zu gestalten und im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen. Mit der Freiraumkonzeption werden unterschiedliche Räume mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden und Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Für die prominente Lage am «Büelplatz» ist die vorgeschlagene Gestaltung mit der gepflasterten Fläche und dem Einzelbaum aus städtebaulicher Sicht wichtig und auch in Bezug auf die Anforderung an eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 32 Abs. 2 PBG von Bedeutung.

Der Baum an diesem Standort tangiert jedoch voraussichtlich den künftigen Ausbau der «Marktgasse» inklusive Spuraufweitung im Bereich des «Büelplatzes» und der Trottoirführung. So ist denkbar, dass der Baum einem künftigen Strassenausbau weichen muss und somit lediglich temporär festgesetzt werden kann. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend so aufzunehmen. Weiter ist der Standort so zu wählen, dass das Sichtfeld der von der «Marktgasse» in

die «Rigistrasse» abbiegenden Fahrzeuge auf den Warteraum des Fussgängerstreifens freigehalten wird.

Vorbehalt: 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.

Rückwärtig entstehen zwei vom Verkehr abgewandte Hofräume, die sich in ihrer Ausgestaltung und Atmosphäre unterscheiden. In Art. 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan werden wesentliche Merkmale festgelegt, die eine hochwertige Umsetzung sicherstellen. Gemäss Art. 17 Abs. 4 und 5 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen standortgerechte, alterungsfähige Bäume vorzusehen und für die Pflanzung der im Situationsplan bezeichneten Hochstammbäume in den Hofbereichen Baumgruben zu erstellen. Alterungsfähige Bäume sind auf genügend Wurzelraum angewiesen und insbesondere in urbanen Hofbereichen tragen grosskronige Bäume zu einer massiven Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bei.

Aus dem Plan «1. Untergeschoss, Schnitt A-A» des Richtprojekts kann interpretiert werden, dass in den beiden Hofbereichen je eine Baumgrube vorgesehen ist. Diese Baumgruben sind jedoch im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und müssen grosszügig dimensioniert werden und insbesondere das ganze Untergeschoss «durchstossen». Die Baumgruben sind im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Legendeneintrag schematisch festzusetzen. Anhand der Legende oder der dazugehörigen Bestimmung ist sicherzustellen, dass die Baumgrube (Unterbauverbot) das ganze Untergeschoss umfasst.

Vorbehalt: Die grosszügig zu dimensionierenden und mit dem Untergrund verbundenen Baumgruben sind im Bebauungsplan festzusetzen.

2.6. Veloabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze sowie die Aufteilung in Kurz- und Langzeitabstellplätze sind nachvollziehbar. Die 96 Veloabstellplätze sind verbindlich festzuhalten. Weiter ist zu beachten, dass die schematisch eingezeichneten Veloabstellplätze ab der «Marktgasse» und der «Rigistrasse» fahrend erreichbar sein müssen. Die Signatur im Bebauungsplan ist mit «öffentlicher Veloweg/Wegrecht» zu ergänzen und dies ist im Bebauungsplan einzutragen.

Vorbehalt: Die 96 Veloabstellplätze sind in Art. 20 der Bestimmungen zum Bebauungsplan verbindlich festzuhalten.

Vorbehalt: Die Signatur und der Bebauungsplan sind bezüglich Zugänglichkeit der Veloabstellplätze zu ergänzen.

2.7. Energieversorgung

Im Bebauungsplan sind bezüglich nachhaltiger und effizienter Energieversorgung keine Bestimmungen enthalten. Ein Energiekonzept fehlt. Die Energieversorgung, welche Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen etc. beschreibt, ist in den Bestimmungen zum Bebauungsplan verbindlich festzuhalten.

Vorbehalt: Es sind konkrete Bestimmungen zur Energieversorgung aufzunehmen.

3. Weiteres Vorgehen

Der ordentliche Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» kann durch den Gemeinderat im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern die kantonalen Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen (4-fach):

- Ordentlicher Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» vom 10. Januar 2023
- Aufhebung Quartiergestaltungsplan «Marktgasse/Falkenweg Revision Marktgasse Süd» vom 27. Oktober 2022
- Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse/Falkenweg» vom 27. Oktober 2022

Seite 7/7

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Raum und Verkehr, Koordinationsstelle Ortsplanung und Baugesuche
(Beilage: 1 Exemplar ordentlicher Bebauungsplan «Marktgasse-Rigistrasse» vom
10. Januar 2023)