

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 26. November 2023
Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze



Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie den Stimmzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze – Teilrevision Zonenplan und Bauordnung, Neufestsetzung Bebauungsplan sowie Aufhebung bisheriger Bebauungsplan (1998/2010)

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 26. November 2023 stimmen Sie über die Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze ab. Der Gemeinderat freut sich, dass Sie ihr Stimmrecht wahrnehmen und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

Gemäss Art. 11 Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat nach Anhörung der zuständigen Kommissionen sowie der RGPK Geschäfte von grosser Tragweite der Urnenabstimmung. Dies ist vorliegend bei diesem für Baar wichtigen Projekt der Fall.

Mit der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Neufestsetzung des Bebauungsplans kann das Areal der Spinnerei an der Lorze weiterentwickelt und aufgewertet werden. Das historische Ensemble am Eingangstor gewinnt an Attraktivität. Im Rahmen des Bebau-

ungsplans konnte der Gemeinderat zudem die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und von Alterswohnungen einfordern.

Mit der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung wird aus dem reinen Arbeitsgebiet Spinnerei ein Areal, auf dem Wohnen und Gewerbe nebeneinander Platz haben. Dank der Zuweisung zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften können Rahmenbedingungen festgelegt werden, die das Areal der Spinnerei an der Lorze sowohl für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die dort angesiedelten Firmen als auch für die Baarer Bevölkerung zu einem attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum machen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Neuausrichtung des Spinnereiareals der Baarer Bevölkerung einen grossen Mehrwert bringt. Er empfiehlt deshalb, zweimal ein Ja in die Urne zu legen.

Öffentliche Information

Die Grundeigentümerschaft, die Fachplaner und die Abteilung Planung / Bau stellen die wesentlichen Inhalte der Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze und die dazugehörigen Planungsmittel am **Samstag, 4. November 2023, 10.00 Uhr** im Eventraum der ehemaligen Spinnerei an der Lorze (Langgasse 40) vor. Der Zugang befindet sich zwischen dem ehemaligen Impfzentrum und dem Verwaltungsgebäude. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, Fragen zum Projekt und zum Bebauungsplan zu stellen. Im Anschluss wird ein Aperó offeriert.

Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss der Gemeindeverwaltung, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden. Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar unter www.baar.ch/spinnerei aufgeschaltet.



Informationen zum Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze auf der Website www.baar.ch/spinnerei oder via QR-Code.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	06	7. Öffentliche Auflage	41
1. Einleitung	07	7.1 Einwendung Edgar Schnüriger	41
2. Ausgangslage	10	7.2 Einwendung Pro Velo Zug	44
2.1 Historische Bedeutung des Areal	10	7.3 Einwendung Franz und Theres Scherer-Keller	45
2.2 Planungsgrundlagen	11	7.4 Einwendung Fabrizio und Collette Rosa	48
2.3 Planungsablauf	12	7.5 Einwendung Sozialdemo- kratische Partei SP Baar	55
3. Projektbeschreibung	13	7.6 Einwendung Wojtek Senn	56
3.1 Bebauung	14	8. Stellungnahmen der Kommissionen	60
3.2 Nutzung	17	8.1 Rechnungs- und Geschäfts- prüfungskommission	60
3.3 Freiräume	18	8.2 Planungskommission	60
3.4 Erschliessung	20	9. Argumente der Befürworter	61
3.5 Umwelt	21	10. Argumente der Gegnerschaft	67
4. Bebauungsplanung	22	11. Fazit und Antrag des Gemeinderates	69
4.1 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan	22	Abstimmungsfragen	70
4.2 Neuer Bebauungsplan	22		
5. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung	35		
5.1 Teilrevision Zonenplan	38		
5.2 Teilrevision Bauordnung	38		
6. Kantonale Vorprüfung	40		

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal der ehemaligen Spinnerei an der Lorze soll aufgewertet und baulich erweitert werden. Die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen durch acht unterschiedliche Neubauten ergänzt werden. Die in den 1980er-Jahren erstellten Werkhallen entlang der Langgasse werden abgerissen. Dadurch wird das markante Hauptgebäude der Spinnerei sichtbar gemacht. Die oberirdischen Parkplätze werden weitgehend verschwinden und neu in einer Tiefgarage platziert sein.

Auf dem Spinnereiareal soll ein vielfältiges, durchmischtes und lebendiges Quartier entstehen. Vorgesehen sind Wohn- und Gewerbeflächen. Eine hohe Bedeutung nehmen der preisgünstige Wohnungsbau und Alterswohnen ein. Von den 29'500 m² Wohnfläche werden 5'900 m² oder gut 20.5 % als preisgünstiger Wohnraum realisiert. Zusätzlich sind 6'500 m² für altersgerechte Wohnungen festgelegt. Geplant sind zudem Verkaufsflächen, Gewerbe, Büros, Gastronomie, Bildung, Kultur sowie eine Hotelnutzung.

Das Spinnereiareal soll durchlässiger und offener werden. Ein dichtes Wegnetz für den Velo- und den Fussverkehr ermöglicht neue Beziehungen von der Reformierten Kirche zur Lorze wie auch von der Langgasse zum Altgutsch und Richtung Höllgrotten.

Der vorliegende Bebauungsplan entstand auf Basis einer Machbarkeitsstudie und eines Richtprojekts. Beide wurden der Öffentlichkeit an Informationsveranstaltungen vorgestellt. Damit das Spinnereiareal baulich entwickelt werden kann, müssen sowohl der Bebauungsplan als auch die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung von der Baarer Stimmbevölkerung genehmigt werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für das konkrete Bauprojekt. Geplant ist eine Umsetzung in Etappen.

Der Gemeinderat, die Planungs-, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sowie mehrere Ortsparteien empfehlen die Annahme des Bebauungsplans sowie der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung. Die SVP Baar spricht sich gegen die Vorlage aus.

1. Einleitung

Die Spinnerei an der Lorze bildet das östliche Eingangstor zu Baar und ist von grosser historischer Bedeutung. 1853 gegründet zählte sie lange Zeit international zu den grössten Spinnereibetrieben ihrer Art. Die noch heute bestehenden, monumentalen Fabrikbauten entstanden zwischen 1853 und 1858. In den 1980er-Jahren fand mit dem Bau der Werkhallen an der Langgasse die letzte Erweiterung statt, welche seither die

bis dahin gut sichtbaren Fabrikbauten verdecken. Seit der Stilllegung der Spinnerei im Jahr 1993 wird das Areal als Gewerbepark genutzt. Im Zonenplan ist das Areal der Arbeitszone zugeteilt. Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1998, der im Jahr 2010 teilrevidiert worden ist. Die Fabrikbauten, der Mittelbau sowie die Elektro-/Kommandozentrale sind geschützte, das Verwaltungsgebäude und das Kesselhaus sind schützenswerte Denkmäler.



Luftaufnahme des Spinnereiareals.

(Bild: Andreas Busslinger)

Das Areal wird heute der Bedeutung und der Lage am Eingang zum Lorzentobel nicht gerecht. Die in den 1980er-Jahren erstellten Werkhallen an der Langgasse stören den Gesamteindruck und beeinträchtigen die Sicht auf die historischen Bauten. Die grossflächigen Parkplätze sowie brachliegende Bereiche und Gebäude sind des vorteilhaften Standorts nicht würdig. Die Eigentümer beabsichtigen daher mit einer Arealentwicklung das bisher ungenutzte Potenzial zu aktivieren. Dies durch den Rückbau der Werkhallen und die Schaffung eines neuen, vielfältigen sowie belebten Quartiers. Bestandteile des Projekts sind die Aufwertung der historischen Gebäude, eine qualitätsvolle Neubebauung, ein neuer Nutzungsmix sowie ein vielfältiges und attraktives Freiraumkonzept.

Der Prozess zur Entwicklung wurde bereits 2016 mit einer Machbarkeitsstudie gestartet. Basierend aus den Erkenntnissen wurden ein Masterplan und räumliche Leitlinien erarbeitet, welche als Grundlage für das Studienverfahren 2019 dienen. Das daraus ausgewählte Siegerprojekt wurde in der Folge zu einem Richtprojekt vertieft, als Basis für

den nun vorliegenden Bebauungsplan und die Teilrevisionen der Nutzungsplanung. Der Gemeinderat, die Verwaltung, kantonale Amtsstellen sowie etliche Fachplaner waren am mehrjährigen Prozess beteiligt.

Geplant ist die Ergänzung der historischen Gebäude durch acht unterschiedliche Neubauten, welche sich bezüglich Volumen, Ausrichtung und Ausgestaltung behutsam ins Areal einpassen sowie die Sichtbarkeit der bestehenden Bauten stark verbessern. Es entstehen qualitative Plätze, Gassen und Grünräume sowie ein engmaschiges Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Die historischen Gebäude werden weiterhin genutzt, das Verwaltungsgebäude an der Langgasse und das Kesselhaus beim Altgutsch werden instandgesetzt und zu neuem Leben erweckt. Zukünftig wird es neben Arbeitsnutzungen auch dringend benötigten Wohnraum geben. Verschiedene Gewerbe- und Wohnangebote machen das Areal zu einem durchmischten und lebendigen Quartier, ohne das Dorfzentrum zu konkurrenzieren. Vorgesehen sind vielfältige Wohn- und Arbeitsformen. Unterschiedliche Typologien der Wohnungen in unterschiedlichen Preis-

kategorien (darunter auch 5'900m² preisgünstigen Wohnraum gemäss Zuger Wohnraumförderungsgesetz), Alterswohnungen, attraktive Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen und Quartierläden sollen zur Durchmischung beitragen.

Die Parkierung wird neu unterirdisch angeordnet, das Areal ist oberirdisch nahezu autofrei. Die Spinnerei ist bestens ans Strassen-, Fuss- und Velowegnetz angebunden, hat eine eigene ÖV-Haltestelle und es gibt ein breites Angebot an Infrastruktureinrichtungen. Die heutigen Parkplatzflächen können bebaut werden oder schaffen als öffentlich zugängliche Grünflächen und Plätze einen Mehrwert für die Baarer Bevölkerung. Ausserdem wird der nachhaltigen Bau- und Betriebsweise hohe Priorität zugemessen.

Für die Umsetzung des Projekts ist die Zustimmung der Stimmbevölkerung zur Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans bzw. zur Festsetzung des neuen Bebauungsplans notwendig. Ebenso stimmt der Souverän über die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung ab. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das vorliegende Projekt eine einma-

lige Chance zur Aufwertung sowie zur Umnutzung des Areals bietet und es sich städtebaulich sowie freiräumlich um ein hochstehendes Vorhaben handelt. Die Neuausrichtung des Spinnereiareals bedeutet eine Aufwertung für Baar und stärkt den identitätsstiftenden Charakter. Der Gemeinderat empfiehlt daher der Stimmbevölkerung dieser Vorlage zuzustimmen.

Wesentliche Vorteile des Projekts

- Das Areal wird zu einem durchmischten und öffentlich zugänglichen Quartier mit vielfältigen Nutzungen und Freiräumen.
- Es wird ein breites Angebot an dringend benötigtem Wohnraum geschaffen (inkl. Alterswohnungen und preisgünstigem Wohnraum).
- Qualitative Neubauten passen sich dem Bestand an, akzentuieren die historischen Bauten und verbessern deren Sichtbarkeit.
- Die störenden Werkhallen entlang der Langgasse werden abgebrochen und durch zwei attraktive Neubauten mit neuen Arealzugängen ersetzt.
- Gegenüber heute entstehen qualitative, vielseitige Aussenräume mit Plätzen, Gassen und begrün-

ten Freiräumen, welche mit einer grossen Anzahl Bäume ergänzt werden.

- Das Areal ist bestens erschlossen, es wird eine nachhaltige sowie quaterverträgliche Mobilität gesichert.

2. Ausgangslage

Das Spinnereiareal hat sowohl historisch als auch ortsbaulich prägenden und identitätsstiftenden Charakter für Baar. Um eine qualitätsvolle, attraktive Neuentwicklung zu ermöglichen, sind neben der geschichtlichen Bedeutung und dem Denkmalschutz auch übergeordnete, kommunale sowie weitere Planungsgrundlagen zu berücksichtigen. Mit der Arealentwicklung wird das Ziel verfolgt, ein ausgewogenes und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und des lokalen Gewerbes zugeschnittenes Quartier zu schaffen.

2.1 Historische Bedeutung des Areals

1853 gründete Wolfgang Henggeler die Spinnerei in Baar. Die Nutzung der Wasserkraft war bestimmend für die Lage der neuen Anlage am Ende des Tobels, wo die Lorze in die Ebene eintritt. Das monumentale Spinnereigebäude (West- und

Ostbau) wurde zwischen 1853 und 1858 erbaut. Das damals mittig freistehende Turbinenhaus wurde 1947 durch den Mittelbau ersetzt, so dass das Spinnereigebäude auf eine Länge von über 200 m anwuchs. Zu den weiteren historischen Bauten zählen heute die 1902 erbaute Elektro- und Kommandozentrale, das Kesselhaus von 1919 sowie das Verwaltungsgebäude an der Langgasse von 1948, welches zu Beginn freistehend als Empfangsgebäude diente.

Zu seiner Blütezeit zählte die Spinnerei mit über 60'000 Spindeln zu einer der grössten weltweit und war die treibende Wirtschaftskraft im Kanton. Es entstanden weitere Lager- und Nebengebäude auf den heutigen Aussenparkplätzen, die Gemeinde erlebte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts grössere Ortserweiterungen. Der Bedarf an Wohnraum wurde durch neue Arbeiterquartiere gedeckt, zu welchen auch die Höllhäuser zählen. Zudem wurde 1866 angrenzend für die vielen zugezogenen Arbeiter eigens die Reformierte Kirche gebaut. In den 1980er-Jahren wurde die Fabrik modernisiert und die beiden grossflächigen Werkhallen an der Langgasse erstellt. 1993 wurde



Historische Luftaufnahme des Spinnereiareals aus dem Jahr 1965.
(Quelle: ETH Bildarchiv)

der Betrieb der Spinnerei eingestellt. Anschliessend wurden die Gebäude saniert, Lager- und Nebenbauten abgebrochen und das Areal zu einem Gewerbezentrum umgenutzt.

2.2 Planungsgrundlagen

Nachfolgend ein Überblick über die wichtigsten Planungsgrundlagen, die es bei der Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze zu berücksichtigen gilt.

Übergeordnete Grundlagen

Der kantonale Richtplan beinhaltet für das Areal keine Festlegungen. Angrenzend ist die Langgasse als Kantonsstrasse und als Hauptnetz für den ÖV bezeichnet. Weiter sind

die Langgasse, der Lorzendamm und die Haldenstrasse als Radstrecken sowie der Weg entlang des Altgutsch-Waldes und der Lorzendamm als Wanderwege festgelegt.

Das Spinnereigebäude (West- und Ostbau) und der dazwischenliegende Mittelbau sowie die Elektro-/Kommandozentrale stehen unter Denkmalschutz. Das Verwaltungsgebäude und das Kesselhaus sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. Das Ensemble der Spinnerei ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt und hat daher neben dem hohen kulturellen Wert

auch eine sehr hohe heimatkundliche Bedeutung. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie war daher in den gesamten Prozess eingebunden.

Kommunale Grundlagen

In den kommunalen Richtplänen sind die beiden Gemeindestrassen Lorzendamm und Haldenstrasse als Erschliessungstrassen kategorisiert. Zudem ist der Lorzendamm als kommunale Fussgängerverbindung bezeichnet, ebenso sind die beiden Bushaltestellen Brauerei und Paradies verortet.

Das Areal ist heute der Arbeitszone D mit einer zulässigen baulichen Dichte von $5.0\text{m}^3/\text{m}^2$ zugeteilt. Damit ist das Areal heute der Gewerbenutzung vorbehalten. Zudem liegt der nördliche Arealteil in der Ortsbildschutzzone. Über die Grundstücke GS Nrn. 424, 428, 3398 und 3540 sowie die angrenzenden Strassenflächen gibt es einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998, der 2010 teilrevidiert wurde.

Weitere Grundlagen

Bei der Planung mussten zudem Strassen- und Gewässerbaulinien, Wald- und Strassenabstände usw.

berücksichtigt werden. Zudem wurden detaillierte Abklärungen zu Strassen- und Schiesslärm, zur Erschliessungssituation, zu Grundwasser, Naturgefahren usw. getroffen. Im Rahmen der Planung ist auch die Festlegung der Gewässerräume an der Lorze sowie am Mülibachkanal zu prüfen und zu vollziehen.

2.3 Planungsablauf

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie 2016 wurde der Prozess zur Arealentwicklung gestartet. Diese bildete die Grundlage für die anschliessende Festlegung von räumlichen Leitlinien. Im dazugehörigen Leitplan und Planungsbericht haben die Grundeigentümer, die Gemeinde, der Kanton und das Amt für Denkmalpflege und Archäologie gemeinsam die Ziele und Rahmenbedingungen für das Areal definiert.

Basierend auf diesen Grundlagen führte die Grundeigentümerin 2019 in Absprache mit der Gemeinde einen Studienauftrag durch. Im Verfahren erarbeiteten sechs qualifizierte Architekturbüros, jeweils unter Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros, Projekte zur Arealentwicklung. Das Beurteilungsgremium wählte das Projekt von lilin archi-

tekten, Zürich, und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten, Zürich, einstimmig als Sieger aus. Im Gremium nahmen die Eigentümer, Fachjuristen, der Kantonsplaner sowie Vertreter der Gemeinde, des Amts für Denkmalpflege und Archäologie sowie von zwei Nachbarschaften Einsitz. Die Bevölkerung wurde mit einer Informationsveranstaltung zu Beginn des Verfahrens über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Januar 2020 wurde das Siegerprojekt der Öffentlichkeit präsentiert. Damit wurden die Nachbarschaft und die Bevölkerung frühzeitig in die Planung miteinbezogen.

Nach Abschluss des Studienverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten zu einem Richtprojekt vertieft und in mehreren Workshops mit dem Gremium präzisiert. Das Richtprojekt wurde daraufhin von den Amtsstellen der Gemeinde und vom Kanton geprüft. Der Gemeinderat verabschiedete am 30. November 2021 das Richtprojekt als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Das eigentliche Bebauungsplanverfahren inklusive Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung

wurde mit Vorentscheid des Gemeinderates am 2. März 2020 gestartet. Die Planungsmittel wurden auf Basis des Richtprojekts und weiteren Grundlagen durch das Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich erstellt. Nach gemeindeinterner Prüfung reichte der Gemeinderat am 3. Mai 2022 die Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung ein. Aufgrund der Rückmeldungen des Kantons wurden die Unterlagen bereinigt und vom 18. November bis 19. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Zu Beginn der Auflagefrist wurde die Bevölkerung an einer öffentlichen Veranstaltung informiert. Die eingegangenen Einwendungen wurden von der Gemeinde ausgewertet und die Planungsmittel aufgrund der berücksichtigten Einwendungen bereinigt (siehe Kapitel 7).

3. Projektbeschreibung

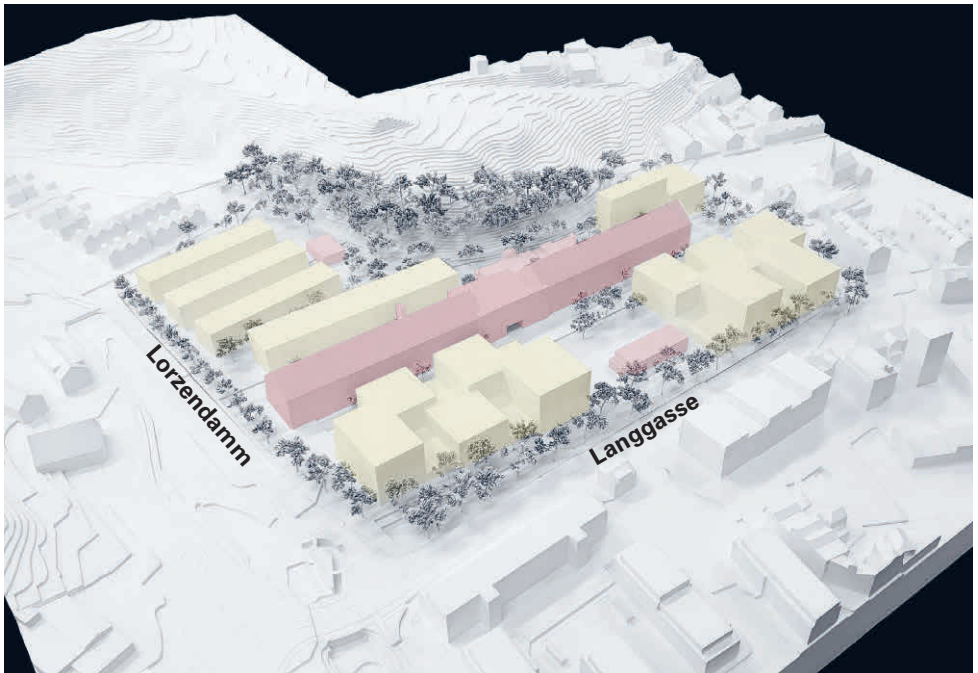
Das Richtprojekt bildet die Basis für die Inhalte sowie für die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Es ist als konzeptionelle sowie qualitative Richtlinie zu verstehen und ist nicht mit einem Bauprojekt gleichzusetzen. Es weist bezüglich Detaillierungsgrad die nötige Tiefe auf, um die wesentlichen Vorzüge aufzuzeigen und um das Grundkonzept im

Bebauungsplan zu sichern. Auf Stufe Baugesuch sind Architektur, Grundrisse, Fassaden, Materialisierung, Farbgebung, Pflanzungen usw. weiter zu vertiefen.

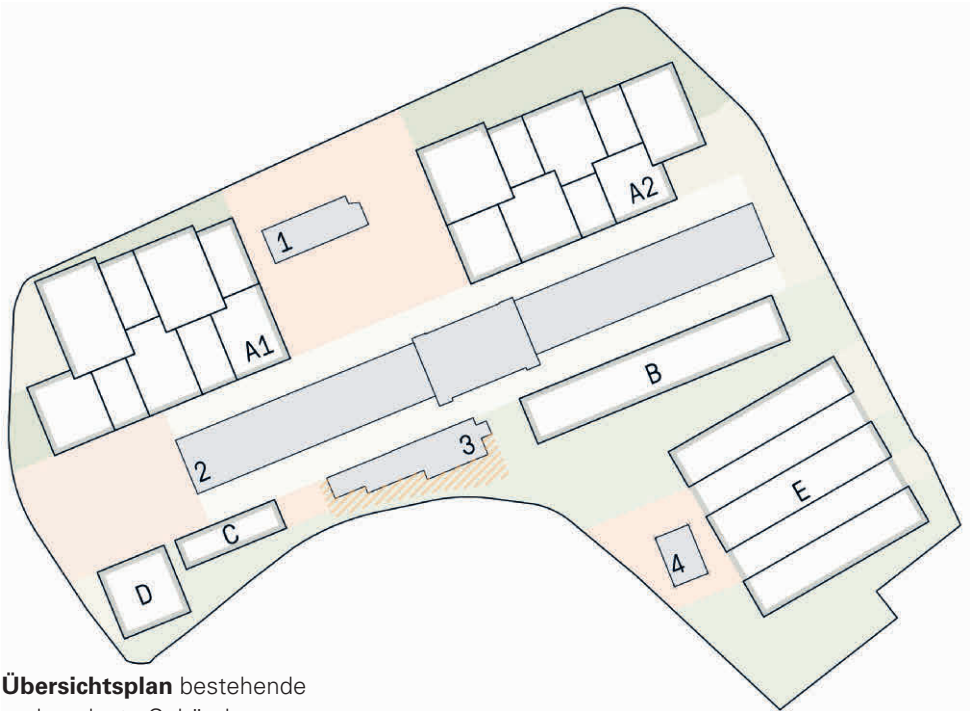
3.1 Bebauung

Der neuen Überbauung liegt ein differenziertes, städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses hat zum Ziel, die historischen Bauten freizuspielen und zu akzentuieren sowie Neubauten behutsam in das Areal

zu integrieren. Die störenden, grossflächigen Hallen entlang der Langgasse werden abgebrochen, um das geschützte Spinnerei- und das Verwaltungsgebäude wieder sicht- und erlebbar zu machen. Die Neubauten nehmen die Ausrichtung, die Massstäblichkeit und die Gebäudehöhen der umliegenden Bauten und Quartiere auf und vermitteln zwischen alt und neu. Dabei bildet das mächtige Spinnereigebäude das Zentrum des Areals und wird durch Bestan-



Das **Modellfoto** zeigt die bestehenden (rot) und die geplanten Gebäude (gelb).
(Bild: lilin architekten / Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten)



Übersichtsplan bestehende und geplante Gebäude.
(Grafik: lilin architekten / Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten)

Bestehende Gebäude

- 1 Verwaltungsgebäude
- 2 Hauptbau der Spinnerei
- 3 Turbinenhaus
- 4 Kesselhaus

Geplante Gebäude

- A1 Ensemble West
- A2 Ensemble Ost
- B Werk 5
- C Wohnsilo
- D Villa Haldenstrasse
- E Magazine

des- und Neubauten eingerahmt. Dadurch entstehen verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Charakteren sowie neue Aussenräume in Form von Plätzen, Grünräumen und Gassen. Es soll ein belebtes

Quartier geschaffen werden, das mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität diesem für Baar wichtigen Ort gerecht wird.

Im Norden des Areals werden entlang der Langgasse zwei Neubauten (Ensemble Ost und West) realisiert. Die typengleichen Gebäude verfügen jeweils über ein Sockelgeschoss, auf welchem unterschiedlich hohe Kuben platziert sind. Mit der Anordnung der Kuben und der Höhenstaffelung der Gebäude (vier bis sechs Vollgeschosse) wird eine Verzahnung und Integration mit der Umgebung erzielt. Die Ensembles weisen zum dazwischenliegenden Verwaltungsgebäude einen Abstand

auf, so dass dieses seinen ursprünglichen Zweck als repräsentativer Zugang zum Areal wiedererlangt.

Der Kern des Areals bleibt weiterhin der Hauptbau der Spinnerei. Das imposante Gebäude wird lediglich durch einen Durchgang in der Mitte ergänzt und das Dachgeschoss ausgebaut. Ansonsten bleibt dieses unverändert. Hinter dem Bau spannt sich eine Gasse auf, in welcher sich das geschützte Turbinenhaus befindet. Drei Neubauten nehmen



Situationsplan

(Grafik: lilin architekten / Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten)

die Flucht des Turbinenhauses auf und bilden zusammen den südlichen Abschluss der Gasse. Dabei ist das längliche, fünfgeschossige Gebäude «Werk 5» am östlichen Ende der Gasse situiert. Den westlichen Abschluss bildet die quaderförmige, viergeschossige «Villa Haldenstrasse», die sich bezüglich Architektur an eine ehemalige Fabrikanten- oder Direktorenvilla anlehnt. Das «Wohnsilo» setzt mit seinen acht Vollgeschossen einen Akzent zwischen der «Villa Haldenstrasse» und dem Turbinenhaus.

Auf dem heutigen Aussenparkplatz bei den Höllhäusern werden drei Zeilenbauten erstellt. Diese viergeschossigen «Magazine» erinnern an die früheren Lagerhallen an diesem Standort und vermitteln bezüglich Höhe und Typologie zu den Höllhäusern. Das angrenzende, bestehende «Kesselhaus» wird freigespielt und von einem Platz umringt.

Im Studienauftrag wurde für das Gesamtareal (Bestandes- und Neubauten) eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 73'500 m² aufgezeigt, was einer Ausnützungsziffer von ca. 1.5 entspricht.

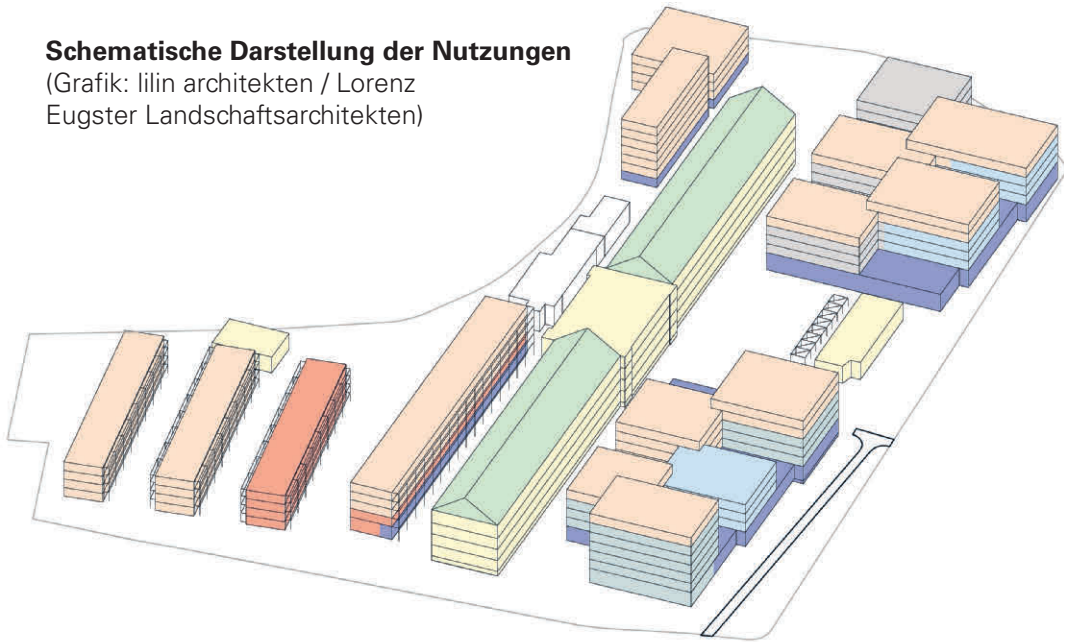
3.2 Nutzung








Das Projekt sieht zwei Nutzungsschwerpunkte vor. So sind dies gewerbliche Nutzungen im Norden zur Langgasse hin sowie vorwiegend Wohnnutzungen im Süden in Richtung Naturraum Lorze und Altgutsch. Die gezielte Verteilung von Erdgeschossnutzungen über das gesamte Areal soll dabei eine belebende Wirkung haben.

Im Nordteil werden im geschützten Spinnereigebäude die bestehenden Gewerbeflächen weiterhin angeboten und ein Ausbau des Dachstocks mit Wohn- oder Gewerbenutzungen ist zukünftig möglich. Im ebenfalls geschützten Verwaltungsgebäude ist eine gastronomische Nutzung angedacht. In den beiden Gebäuden Ensemble Ost und West befinden sich im Erd- und 1. Untergeschoss vorwiegend Verkaufs- und Gewerbeflächen. In den Obergeschossen sind Bildungs-, Freizeit-, Hotel-, Kultur- und Wohnnutzungen (inkl. Alterswohnungen) platziert. Dabei sind die Wohnflächen (von Kleinwohnungen bis 5½-Zimmer-Wohnungen) in den obersten Stockwerken oder den strassenabgewandten Gebäudeteilen situiert.

Schematische Darstellung der Nutzungen

(Grafik: lilin architekten / Lorenz
Eugster Landschaftsarchitekten)



	Wohnen		Hotel / Longstay
	Preisgünstiges Wohnen		Bildung / Freizeit / Kultur / Büro
	Verkauf / Gewerbe		Bestand
	Alterswohnen		Dachraum Spinnerei

Der südliche Teil des Areals soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es sind nur vereinzelt Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen angrenzend an das Hauptgebäude der Spinnerei vorgesehen. Ein Teil der Wohnfläche wird dem preisgünstigen Wohnen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt. Das geschützte Turbinenhaus

wird weiterhin als solches genutzt. Im bestehenden Kesselhaus sind eine Gastronomienutzung, ein Quartiertreffpunkt oder Ateliers geplant.

3.3 Freiräume

Eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen Aussenräumen verteilt sich über das gesamte Areal. Die Aussenräume unterscheiden sich in ihrer

Nutzung und Ausgestaltung. Das Freiraumkonzept unterteilt diese in Plätze, Gassen und Grünräume. Zwischen den bestehenden und den neuen Gebäuden entstehen vier Plätze, die zu Treff- und Knotenpunkten des neuen Quartiers werden. Der «Henggelerplatz» wird dabei das neue Zentrum und setzt die angrenzenden historischen Bauten in Szene. Der Platz bildet den Zugang von der Langgasse und ist geprägt von Laubbäumen, einem Wasserspiel und multifunktionalen Aussenflächen für Gastronomie, Anlässe

usw. Bei der Haldenstrasse liegt der «Quartierplatz» mit Kiesflächen und Kastanienbäumen, der das Bindeglied zum benachbarten Areal der Reformierten Kirche darstellt. Entlang der Werkgasse beim geschützten Turbinenhaus (Trafostation) befindet sich mit dem «Werkhof-Platz» ein kleiner, arealinterner Treffpunkt. Der «Kesselhausplatz» fungiert als Abschluss des Areals in Richtung Wanderweg und Altgutsch. Die Nutzung der Fläche ist abhängig von der zukünftigen Nutzung des Kesselhauses (z. B. Gastronomie, Quartiertreff).

Freiraumkonzept

(Grafik: lilin architekten / Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten)



Durch die städtebauliche Setzung der Neubauten entstehen auf der Nord- und Südseite des Spinnereigebäudes zwei neue öffentliche Gassen. Die Nord- und die Werk-gasse sind autofrei und dienen der Erschliessung der angrenzenden Gebäude sowie der Verbindung des Naturraums Lorze mit dem Quartier Leihgasse. Bäume sowie Sitzgelegenheiten strukturieren die Gassen und laden zum Verweilen ein.

Drei Grünräume unterteilen und gliedern das Areal Spinnerei an der Lorze. Den Auftakt macht der «Lorzehain» mit einer grossen Anzahl von Laubbäumen entlang der gesamten Länge der Langgasse. Der historische Müli-bachkanal ist Bestandteil dieses Grünraums und wird durch die ganzheitliche Offenlegung sowie die Erstellung von Brücken und Sitzstufen erlebbar gemacht. Damit wird die heutige Situation stark aufgewertet und es wird eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Im Übergangsbereich zwischen den Gebäuden der Werk-gasse und den Magazin-Wohnbauten erstreckt sich das «Spielwäldchen» mit Rasenflächen, locker gepflanzten Hochstamm-bäumen und einem grosszügigen Spielplatz. Mit der Bepflanzung wird ein Übergang zum angrenzenden

Wald des Altgutschs geschaffen. Den Abschluss des Areals in Richtung Süden markiert ein grosszügiger «Gemeinschaftsgarten», der von den Bewohnern genutzt werden kann.

3.4 Erschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt wie bereits heute über die Haldenstrasse und den Lorzendamm. Beide kommunalen Erschliessungsstrassen binden das Areal an die Langgasse (Kantonsstrasse) an. Damit wird der Verkehr auf kurzen Wegen auf das übergeordnete Strassennetz in Richtung Baar Zentrum, Nachbargemeinden und an die beiden Autobahnanschlüsse geleitet. Die heutige Zufahrt von der Langgasse wird aufgehoben.

Die Hauptanlieferungen für Lastkraftwagen (LKW) sind in die Gebäude Ensemble Ost und West integriert und an die Haldengasse sowie den Lorzendamm angebunden. Des Weiteren können die ansonsten für den MIV gesperrte Nord- und Werk-gasse für Anlieferung und Unterhalt genutzt werden.

Aktuell umfasst das Areal 520 Parkplätze, die fast ausschliesslich oberir-

disch angeordnet und gemäss Erhebung nur zu 70 % ausgelastet sind. Im Rahmen der Erarbeitung des Projekts wurden durch Fachplaner ein Mobilitätskonzept und ein Verkehrsgutachten erstellt. Diese legen den Betrieb, die optimale Verteilung sowie den Bedarf von insgesamt 495 Parkplätzen fest. Davon sind zukünftig nur sieben Parkplätze oberirdisch für Güterumschlag, Mobility und Menschen mit Beeinträchtigungen angeordnet, womit das Areal grösstenteils frei vom MIV wird und die entstehenden Flächen als Grün- und Aussenräume genutzt sowie gestaltet werden können. 488 Parkplätze befinden sich in vier Tiefgaragen. Über die Haldenstrasse sind die Tiefgaragen «Ensemble West» und «Villa Haldenstrasse» angeschlossen. Über den Lorzendamm sind die Tiefgaragen «Ensemble Ost» und «Magazine» erschlossen. Die beiden Ensemble-Tiefgaragen sind über einen Durchgang miteinander verbunden. Mit einem Leitsystem sowie weiteren Mobilitätsmassnahmen wird eine nachhaltige und verträgliche Parkierung sichergestellt.

Das Areal ist optimal an das Fuss- und Veloverkehrsnetz angeschlossen. Arealintern steht den Fuss-

gängern ein engmaschiges und autofreies Wegnetz zur Verfügung. Zentrale neue Elemente sind die beiden Gassen beidseitig des historischen Spinnereigebäudes sowie die neue Verbindung quer durch das Areal von der Langgasse zum Altgutsch-Wald. Sämtliche Wege können auch von Velofahrern genutzt werden. Es sind rund 1'550 Veloabstellplätze vorgesehen.

3.5 Umwelt

Für das Projekt wurde ein Nachhaltigkeitskonzept durch Fachplaner erstellt. Erste Massnahmen daraus flossen bereits in die Ausarbeitung des Richtprojekts zum ordentlichen Bebauungsplan ein. Ein Grossteil der Massnahmen wird bei der weiteren Projektierung sowie bei der Erstellung und der Sanierung der Gebäude umgesetzt. Den Grundeigentümern ist eine nachhaltige und zukunftsweisende Bebauung ein grosses Anliegen. Die Nachhaltigkeit wird anhand der Vorgaben des Energie-labels 2000-Watt-Areal sowie des Nachhaltigkeitslabels SEED quantitativ beurteilt.

Mit dem Klimawandel gewinnt das Thema der klimaangepassten Siedlungsentwicklung stark an Bedeu-

zung. So wurde der Anteil versiegelter Flächen auf dem Areal auf das notwendige Minimum reduziert, so dass Niederschlag versickern kann. Zudem wird eine grosse Anzahl an neuen Bäumen gepflanzt, Dächer und Fassaden begrünt sowie Rasen- und Wasserflächen geschaffen. Alle diese Massnahmen haben einen Kühlungseffekt auf das Quartier und beugen Hitzebildung im Sommer vor.

4. Bebauungsplanung

Für die Umsetzung der Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze ist die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans sowie die Festsetzung des neuen Bebauungsplans notwendig.

4.1 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan

Auf dem Areal besteht der rechtskräftige Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», der erstmalig 1998 durch die Bevölkerung festgesetzt und 2010 im vereinfachten Verfahren teilrevidiert wurde. Im Zuge der Neuentwicklung des Areals wird dieser nun aufgehoben und durch den neuen ordentlichen Bebauungsplan ersetzt. Die beiden Verfahren laufen koordiniert und sind aufeinander abgestimmt.

4.2 Neuer Bebauungsplan

Der neue ordentliche Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», der dieser Abstimmungsvorlage beiliegt, regelt die Ausnützung, den Umgang mit den historischen Gebäuden, die Anordnung von Neubauten und deren Gebäudehöhen, die Art und das Mass der Nutzungen, die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und Aussenräume usw. Das unter Kapitel 3 erläuterte Richtprojekt ist der Nachweis für die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Das Projekt ist das Ergebnis einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Themen historischer Bestand, Verdichtung, Nutzungsdurchmischung, Aussenräume usw. Die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG werden nach Auffassung des Gemeinderates klar erbracht.

Erläuterungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zu den Ausführungen zum Richtprojekt werden nachfolgend die wichtigsten Inhalte des neuen Bebauungsplans und der dazugehörigen Bestimmungen erläutert.

Generelles

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Bebauungsplans dargelegt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie den Bestimmungen. Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt bildet die Grundlage für die Festlegungen und ist bei der Beurteilung von späteren Baugesuchen begleitend. Der Perimeter umfasst die Grundstücke GS Nrn. 424, 428 und 3398 mit einer Gesamtfläche von 49'341 m². Sämtliche Bauten, Anlagen und Freiräume müssen besonders gut gestaltet werden.

Zu erhaltende Gebäude und Bestandesbauten

Die anrechenbare Geschossfläche ist innerhalb der zu erhaltenden Gebäude sowie den Bestandesbauten nicht beschränkt. Damit sind diese Flächen nicht Bestandteil der im Bebauungsplan festgelegten anrechenbaren Geschossflächen für Neubauten (Baubereiche A bis E). Weiter muss im Mittelbau im Erdgeschoss ein neuer Durchgang für den Langsamverkehr erstellt werden.

Bebauung

Die Neubauten des Richtprojekts werden im Bebauungsplan mittels fünf Baubereichen fixiert. Wo möglich und sinnvoll wurde ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt. Wichtige städtebauliche Gebäudeecken sind im Plan verbindlich definiert. Die maximale Gesamthöhe der Neubauten ist mit Koten festgelegt, wobei die Anzahl Geschosse frei ist. Es sind begrünte Flachdächer bei Neubauten zu erstellen und die Anordnung von Dachaufbauten wird beschränkt. Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten zulässig. Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sowie im Baubereich E sind bezüglich ihrer Architektur typen- gleich zu gestalten. Neubauten in den Baubereichen B, C und D haben hingegen eine differenzierte und angepasste Gestaltung an die bauliche Umgebung aufzuweisen.

Art und Mass der Nutzung

Gemäss Festlegung kann in den Baubereichen A bis E eine anrechenbare Geschossfläche von total 56'000 m² realisiert werden. Für die einzelnen Baubereiche sind die Flächen sowie die Wohnanteile fixiert, wobei eine

Verlagerung von maximal 10 % zwischen den Baubereichen möglich ist. Die Nutzflächen der Bestandesbauten ist dabei nicht enthalten. In den Bestandesbauten und den Erdgeschoss der Baubereiche A1 und A2 sind keine Wohnnutzungen zulässig. Davon ausgenommen ist das Dachgeschoss der Spinnerei. Das Mass der konventionellen Wohnnutzung beträgt insgesamt 29'500 m² und wurde bei der gemeindlichen Schulraumplanung berücksichtigt. 5'900 m² oder gut 20.5 % der gesamten Wohnfläche müssen als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Zusätzlich sind 6'500 m² für altersgerechte Wohnungen festgelegt. Die Flächen für Hotel- und Longstay-Nutzungen sind auf 6'500 m² beschränkt und müssen dem Gewerbe angerechnet werden. In den Baubereichen A1 und A2 ist die Verkaufsfläche auf 7'500 m² beschränkt. Zudem dürfen nur Lebensmittelläden mit einer Fläche von maximal 600 m² betrieben werden, so dass das Dorfzentrum nicht konkurrenziert wird.

Freiraum

Wie bei der Bebauung ist auch bei den Freiräumen das Richtprojekt begleitend und sichert die hohe Qualität des Projekts. Sämtliche Frei-

räume sind öffentlich zugänglich und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. In den Bestimmungen werden für die unterschiedlichen Aussenräume Charakteren umschrieben, die es umzusetzen gilt. Das Angebot an Spiel- und Erholungsflächen erfüllt die gemäss § 11 der Bauordnung geforderte Fläche von 15 % der anrechenbaren Wohnfläche. Im Projekt wird gegenüber der heutigen Situation eine grosse Anzahl neuer Bäume festgelegt.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat über die Haldenstrasse und den Lorzendamm zu erfolgen. Die arealinterne Werk- und Nordgasse dürfen nur für Anlieferung, Unterhalt usw. befahren werden und sind ansonsten frei vom MIV. Die Hauptanlieferung hat an den bezeichneten Stellen am Lorzendamm und der Haldenstrasse zu erfolgen. Es dürfen maximal 495 Parkplätze erstellt werden. Davon können nur 7 Parkplätze oberirdisch platziert werden. Für Velos und Motorräder sind 1'550 Abstellplätze an geeigneten Lagen zu schaffen. Die Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind im Baubewilligungsver-

fahren zu sichern. Mit der Beschränkung von Parkplätzen für den MIV sowie mit dem grossen Angebot an Veloabstellplätzen wird eine nachhaltige Mobilität sichergestellt, die auf die Kapazität des umliegenden Strassennetzes abgestimmt ist. Zudem ist ein engmaschiges Wegnetz für den Langsamverkehr im Bebauungsplan bezeichnet.

Umwelt

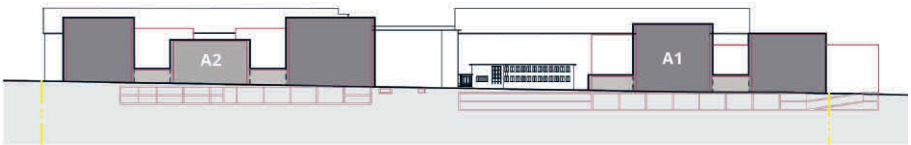
Mit einem ersten Bauvorhaben muss ein Detailkonzept zur Nachhaltigkeit erbracht werden, welches das Konzept auf Stufe Bebauungsplan konkretisiert. Gemäss Lärmgutachten können entlang der Langgasse die Grenzwerte für Strassenlärm je nach Nutzung nicht überall eingehalten werden. Daher sind auf

Stufe Baugesuch Massnahmen aufzuzeigen. Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben, dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde sowie dem gemeindlichen Abwasserreglement. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen.

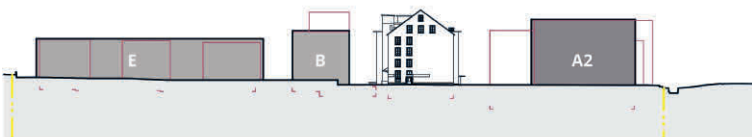
Schlussbestimmungen

Die Bebauung des Areals darf in Etappen realisiert werden. Jedoch muss eine Etappe immer mindestens einen gesamten Baubereich (siehe Bebauungsplan) und die angrenzende Umgebung umfassen. Der Gemeinderat kann während der Entwicklungsphase Zwischennutzungen erlauben, welche von den Bestimmungen abweichen.

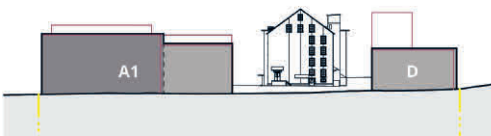
SCHNITT A (ANSICHT NORD - LANGGASSE - BAUBEREICHE A1 und A2)



SCHNITT B (ANSICHT OST - LORZENDAMM - BAUBEREICHE A2, B UND E)



SCHNITT C (ANSICHT WEST - BAUBEREICHE A1 UND D)



Schnitte (informativ, ohne Massstab)
(Grafik: lilin architekten / Lorenz
Eugster Landschaftsarchitekten)

Bestimmungen

Zweck

1. Der ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze bezweckt die Sicherstellung der aus dem Studienauftrag von 2019 hervorgegangenen, gesamtheitlich konzipierten Bebauung, welche eine hohe architektonische Qualität aufweist und deren Neubauten sich besonders gut in das industriehistorische Ensemble und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.
2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - das Spinnereiareal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen;
 - die Vorgaben aus dem ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und dem BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) in Bezug auf das Gesamtensemble und den Freiraum angemessen zu berücksichtigen;
 - dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsangeboten einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum sowie Alterswohnungen zu realisieren;
 - das Areal freiräumlich aufzuwerten und aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur Spinnerei, zur Langgasse, zum Altgutsch und zur Lorze zu schaffen und öffentlich zugängliche Plätze sowie einen alterungsfähigen Baumbestand zu sichern;
 - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten;
 - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

Bestandteile und Geltungsbereich

3. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
4. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie das Richtprojekt Umgebung jeweils vom 11.10.2021 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.

Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume

6. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl.

Zu erhaltende Bauten und Bestandesbauten

7. Der Mittel-, West- und Ostbau des Spinnereigebäudes (Assek. Nrn. 343a, 343b und 343c), die Elektro- und Kommandozentrale / Trafostation der WWZ (Assek. Nr. 2337a), das Kesselhaus (Assek. Nr. 343k) und das Verwaltungsgebäude (Assek. Nr. 343s) sind zu erhalten. Die kantonalen Schutzanordnungen resp. die Anordnungen in künftigen Schutzverfügungen gehen den Bestimmungen dieses Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.
8. Für das Spinnereigebäude gelten insbesondere folgende Nutzungsbestimmungen:
 - Die anrechenbare Geschossfläche ist innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht beschränkt.

- Die Nutzweise hat die Schutzanordnungen zu berücksichtigen. Mit Ausnahme des Dachgeschosses sind keine Wohnnutzungen erlaubt.
 - Im Erdgeschoss des Mittelbaus ist ein grosszügiger Durchgang als Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteil zu erstellen.
9. Für das Verwaltungsgebäude, das Kesselhaus sowie die Elektro- und Kommandozentrale / Trafostation gelten insbesondere folgende Nutzungsbestimmungen:
- Die anrechenbare Geschossfläche ist innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht beschränkt.
 - Die Nutzweise hat die Schutzanordnungen zu berücksichtigen. Es sind keine Wohnnutzungen erlaubt.
10. Die Schaltstation der WWZ (Assek. Nr. 2337b) darf im Umfang des bestehenden Gebäudes gewerblich genutzt und geringfügig erweitert werden. Bauliche Veränderungen sind mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie abzusprechen.

Bebauung

11. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien für die Baubereiche A bis E. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude.
12. Neubauten in den Baubereichen A1 und A2 müssen – im Sinne des Richtprojekts – aus jeweils fünf auf einem Sockelgeschoss angeordneten, in der Höhe gestaffelten und untereinander versetzten rechtwinkligen Bauvolumen bestehen. Für die im Situationsplan bezeichneten Mantellinien innerhalb der Baubereiche A1 und A2 gilt ein horizontaler Anordnungsspielraum von 1 m, wobei zwischen den West- und Ostfassaden ein Abstand von mindestens 13 m einzuhalten ist. Die bezeichneten Gebäudeecken sind für die Positionierung der gestaffelten Gebäudevolumen verbindlich, wobei an den bezeichneten Stellen ein Anordnungsspielraum von 1 m gilt.

13. In den Baubereichen B, C und D sind unterschiedliche Gebäude zu realisieren, die bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks differenzierte Bezüge zur Spinnerei und zum industriellen Charakter der Bauten im näheren Umfeld aufweisen.
14. Im Baubereich E sind drei typengleiche Wohnzeilen zu erstellen. Zwischen den Gebäudezeilen sind gemeinschaftliche Freiräume anzulegen. Der Abstand zwischen den Gebäuden hat von Fassade zu Fassade mindestens 8m zu messen.
15. Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Die Flachdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. In den Baubereichen A1 und A2 ist die Dachfläche des Sockelgeschosses als begehbare, begrünte Dachterrasse auszubilden. Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen ansonsten nicht als Terrassen genutzt werden. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Lüftungs- und Klimageräte sowie eingehauste Dachausstiege auf den Dachflächen sind nicht erlaubt.
16. Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.
17. Ausserhalb der Baubereiche sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzüge u. dgl. – zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen dabei die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten. Südlich des Verwaltungsgebäudes ist der Bau einer Pergola erlaubt.

Art und Mass der Nutzung

18. Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Gastronomie- und Hotelbetriebe. In den Baubereichen gelten folgende Nutzungsvorgaben, wobei Nutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen im Umfang von höchstens 10 % der zulässigen Nutzung des begünstigten Baubereichs zulässig sind:

Baubereich	aGF	Zulässige Nutzungen
A1	16'700 m ²	Mischnutzung
A2	16'700 m ²	max. Wohnanteil 50 %
B	6'700 m ²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
C	3'100 m ²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
D	2'300 m ²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
E	10'500 m ²	Mischnutzung min. Wohnanteil 80 %
Total	56'000 m²	

19. In den Bestandesbauten gemäss Ziffer 9 und 10 sowie in den Erdgeschoss der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 sind keine Wohnnutzungen erlaubt.
20. Die Fläche für konventionelle Wohnnutzungen in den Baubereichen A–E darf max. 29'500 m² betragen. Zusätzlich sind max. 6'500 m² altersgerechte Wohnungen erlaubt.
21. Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'900 m² preisgünstige Wohnungen gemäss dem jeweils gültigen kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten. Die maximale Fläche des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach § 18 Abs. 4 PBG. Der Anteil der preisgünsti-

gen Wohnungen wird in den Realisierungsetappen der Baubereiche B und E festgelegt und vertraglich gesichert.

22. Es sind max. 6'500m² für Hotel- und Longstay-Nutzungen zulässig. Sie können dem Gewerbeanteil angerechnet werden.
23. Für Verkaufsnutzungen gelten folgende Vorgaben:
 - a) In den Baubereichen A1 und A2 darf die Verkaufsfläche (Food / Non-Food) insgesamt 7'500m² nicht überschreiten.
 - b) In den Baubereichen B, C und D sowie in den Bestandesbauten gemäss Ziffer 7 sind kleinere Verkaufseinheiten (Food / Non-Food) erlaubt. Die Verkaufsfläche pro Gebäude darf max. 50 % der jeweiligen Erdgeschossfläche betragen.
 - c) Die Verkaufsfläche von Betrieben, deren Sortiment auf Lebensmittel ausgerichtet ist, darf insgesamt 600m² nicht überschreiten.
24. Gastronomiebetriebe sind ohne Flächenbeschränkung erlaubt.
25. Die Erdgeschosse in den Baubereichen B, C und D sind mit einem räumlichen Bezug zur Werkgasse auszugestalten. Die Nutzungen sollen einen Beitrag zur Belebung der Werkgasse leisten.

Freiraum

26. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts Umgebung vom 11.10.2021 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.
27. Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
 - a) Henggeler-Platz:
Dreiseitig gefasster Ankunftsort, Marktplatz und Veranstaltungsraum mit beschatteten Sitzgelegenheiten, Wasserspiel, Wasserpavillon und Baumgruppe.
 - b) Quartierplatz:
Ankunftsort an der Stirnfassade der Spinnerei mit gekiester Platzfläche mit Baumdach.

- c) Kesselhausplatz:
Sickerungsfähig ausgestalteter Aussenraum, der durch die Nutzungen im Kesselhaus bespielt wird.
 - d) Werkhof:
Kleiner Hofraum mit Bäumen als Bindeglied zwischen der Werk-gasse und dem Altgutsch, wobei die Zu- und Durchfahrt für WWZ-Fahrzeuge gewährleistet sein muss.
 - e) Nordgasse und Werkgasse:
Mehrheitlich befestigter und / oder chaussierter Gassenraum und Infrastrukturband (Velo und Anlieferung) mit gestalterischem Bezug zur Spinnerei.
 - f) Randzonen:
Mehrheitlich sickerungsfähig ausgestalteter, mit dichtem und alterungsfähigem Baumbestand ausgebildeter attraktiver Über-gang mit Zugangssituationen zur Langgasse, zur Haldenstrasse und zum Lorzendamm und situationsgerechtem Bezug zum Mü- libachkanal.
 - g) Grünes Bindeglied zwischen Spinnerei, Kesselhaus und Nachbar- schaft:
Offene Freiflächen mit Baumgruppen und ökologisch wertvollen Strukturen, Spielplatz, Gemeinschaftsflächen sowie Verbindungselement zum Durchgang bei der Spinnerei, wobei versiegelte Flä- chen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind.
 - h) Erschliessungszonen:
In die Umgebungsgestaltung integrierte, wenn möglich versicke- rungsfähig ausgestaltete Erschliessungsflächen für die Anliefe- rung und Autozufahrt zu den Tiefgaragen.
28. Spielplätze sind zweckmässig zu möblieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.
29. Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.

30. An schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige Baumpflanzungen vorzusehen. Sie sind vorzugsweise ausserhalb von Untergeschossen anzuordnen. Bei grosskronigen Bäumen auf Untergeschossen sind Aussparungen im Untergeschoss vorzusehen. Bei kleinkronigen Bäumen ist im Bereich von Untergeschossen eine durchwurzelbare Substratschicht von 1 bis 1.5m je nach Baumtyp zu gewährleisten. Baumpflanzungen im Baulinienraum der Langgasse bedingen eine Genehmigung der zuständigen Behörde.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

31. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat gemäss Planeintrag ab der Haldenstrasse sowie ab dem Lorzendamm zu erfolgen. Die Werk- und Nordgasse dürfen jedoch lediglich für den Materialumschlag, den Unterhalt und die Anlieferung befahren werden.
32. Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
- Im Endausbau sind insgesamt max. 495 Parkplätze zulässig. Davon sind an den im Situationsplan eingetragenen Lagen insgesamt max. 7 oberirdische Abstellplätze für Güterumschlag und Mobility sowie für Menschen mit Behinderung erlaubt.
 - Das maximal zulässige Parkplatzangebot darf auch während der Entwicklungsphase beansprucht werden.
 - Parkplätze für Kundschaft, Beschäftigte und Besuchende sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
 - Gestützt auf das Mobilitätskonzept vom 14.11.2022 ist im Rahmen des ersten Baugesuchs die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche sowie die Etappierung der Parkierungsanlagen in einem Mobilitätsmanagement aufzuzeigen. Die Gemeinde sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren.

- e) Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen 1'550 Kurz- und Langzeitabstellplätze zu schaffen. Dieses Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. d) zu überprüfen. Für Wohnnutzungen ist pro Zimmer min. 1 Velo-Abstellplatz zu schaffen, 1/3 davon ist als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen und mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.
33. Die Anlieferung hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Während der Entwicklungsphase sind temporäre Zwischenlösungen erlaubt.
34. Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Die Rampen sind in die Gebäude zu integrieren.
35. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unverriegelt auszugestalten. Die öffentlichen Fusswegrechte und die Nutzungsrechte an den öffentlich zugänglichen Freiräumen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern.
36. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Unterflursammelstellen zu realisieren.
37. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Umwelt

38. Mit einem ersten Bauvorhaben ist gestützt auf das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 10.12.2021 ein Detailkonzept auszuarbeiten, mit dem eine nachhaltige Arealentwicklung nachgewiesen wird.
39. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass entlang der Langgasse bei Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, bei denen gemäss Lärmgutachten vom 10. Dezember 2021 Lärmgrenzwertüberschreitungen festgestellt wurden, mit entsprechenden Massnahmen die massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten sind.

40. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen.
41. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

42. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und die daran angrenzende Umgebung zu beinhalten.
43. Während der Entwicklungsphase kann der Gemeinderat Zwischenutzungen, welche von den Bebauungsplanbestimmungen abweichen, bewilligen.
44. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
45. Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
46. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze, Plan Nr. 20, Genehmigung BDB vom 28.4.2011 aufgehoben.

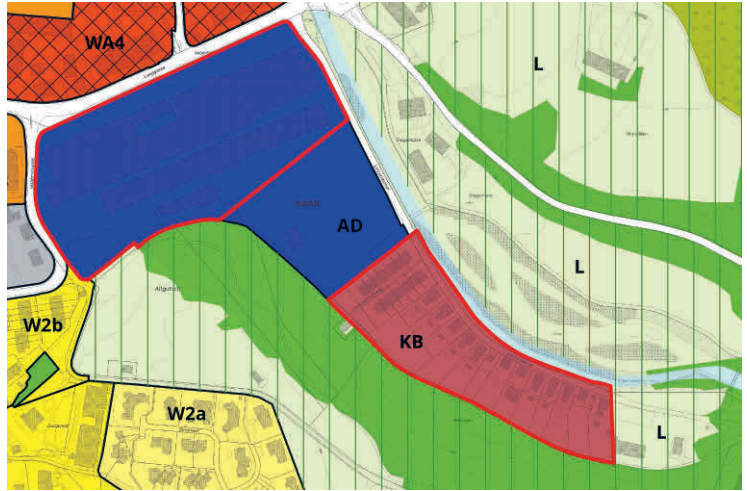
5. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung

Das Areal ist heute im Zonenplan der Arbeitszone D (AD) zugeteilt. Zukünftig soll auf dem Areal nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt werden. Zudem sollen raumplanerische Ziele sowie eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend müssen der Zonenplan sowie die Bauordnung punktuell angepasst werden. Für die Spinnerei an der Lorze wird neu eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen, welche arealspezifische Festlegungen und qualitätssichernde Inhalte enthält. Zudem werden für die Lorze sowie den Mülibachkanal die Gewässerräume geprüft und festgelegt.






Rechtskräftiger Zonenplan

(ohne Massstab)




Unveränderter Inhalt (Nicht Gegenstand der Teilrevision / Überprüfung im Rahmen Ortsplanungsrevision)

Bauzonen

				Empfindlichkeitsstufe (ES)
	W2a	Wohnzone	(AZ 0.3)	II
	W2b	Wohnzone	(AZ 0.5)	II
	W3	Wohnzone	(AZ 0.6)	II
	WA4	Wohn- und Arbeitszone	(AZ 0.9)	III
	OeIB	Zonen öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen		II




Überlagernde Festlegungen (Nicht Gegenstand der Teilrevision / Überprüfung im Rahmen Ortsplanungsrevision)

	LSG	Landschaftsschutzzone
	OS	Ortsbildschutzzone

Nicht-Bauzonen (Nicht Gegenstand der Teilrevision / Überprüfung im Rahmen Ortsplanungsrevision)

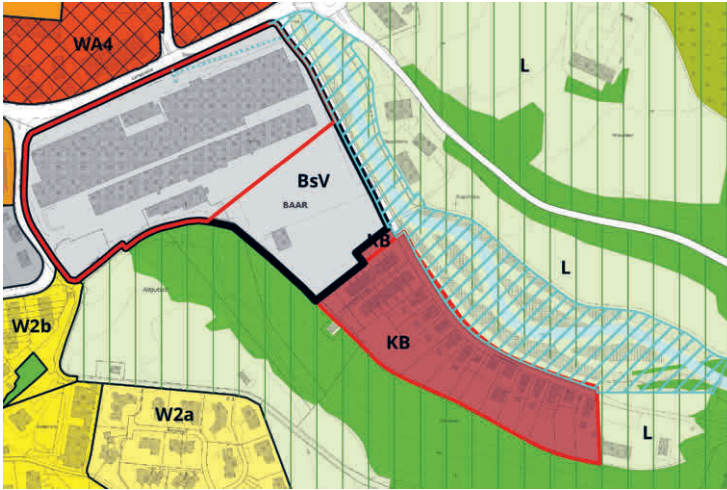
	L	Landwirtschaftszone	III
---	---	---------------------	-----

Informationsinhalt

	NSK	Naturschutzzone
		Wald
		Gewässersohle gemäss Luftbild 2022

Neuer Zonenplan

(ohne Massstab)



Inhalt des Beschlusses

Bauzonen

Bauzone	Beschreibung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
BsV	Bauzone mit speziellen Vorschriften - Spinnerei an der Lorze	III
KB	Kernzone B	III
AD	Arbeitszone (BZ 5.0)	IV

Überlagernde Festlegungen

bp	Bebauungsplanpflicht allgemein
GWR	Gewässerraum
VGWR	Verzicht auf Gewässerraum



Informationen zum Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze auf der Website www.baar.ch/spinnerei oder via QR-Code.

5.1 Teilrevision Zonenplan

Die Zonenplanrevision erfolgt auf Basis des neuen Bebauungsplans. Die Grundstücke GS Nrn. 424, 428 sowie 3998 und damit eine Fläche von 49'341 m² werden von der Arbeitszone D in die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze umgezont. Neu gilt für das Areal eine Bebauungsplanpflicht und die Empfindlichkeitsstufe wird gemäss zukünftiger Nutzung von der ES IV in die ES III angepasst. Die überlagernde Ortsbildschutzzone wird unverändert beibehalten. Das Grundstück GS Nr. 3540, das der Erschliessung der Höllhäuser dient, wird von der Arbeitszone D in die Kernzone B umgezont und damit funktional den Höllhäusern zugeordnet.

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden zur Festlegung der Gewässerräume gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz bzw. gemäss Gewässerschutzverordnung. Die Gewässerräume sowie auch Verzichtstrecken sind dabei als überlagernde Zonen im Zonenplan darzustellen. Das Spinnereiareal wird von zwei Fliessgewässern tangiert: Im östlichen Bereich von der Lorze und im nördlichen Bereich vom Mülibachkanal. Während bei der Ge-

wässerraumfestlegung für die Lorze eine bestmögliche Abstimmung mit der 2012 erfolgten Lorzenaufweitung vorgesehen ist, soll beim Mülibachkanal auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Dies ist möglich, da es sich beim Mülibachkanal um ein sehr kleines und künstlich angelegtes Gewässer in dicht bebautem Gebiet handelt. Der Gewässerraum der Lorze sowie der Verzicht beim Mülibachkanal sind als überlagernde Festlegungen im Zonenplan bezeichnet.

5.2 Teilrevision Bauordnung

Im neuen § 36d der Bauordnung sind für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze spezifisch geltende Festlegungen formuliert. Es werden der Zonenzweck, die Bebauungsplanpflicht, die Nutzweise sowie das Nutzungsmass geregelt.

Mit dem neuen § 43a wird die Grundlage geschaffen, dass im Zonenplan Gewässerräume bezeichnet werden können. Für diese gelten die Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Im Weiteren muss § 44 der Bauordnung aufgrund des neuen § 36d redaktionell angepasst werden.

§ 36d Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze bezweckt, eine auf das historisch bedeutende Industrieensemble abgestimmte bauliche Entwicklung von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität zu ermöglichen.

² Die Zone ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der Wohnanteil und der Gewerbeanteil betragen jeweils mindestens 40 %. Hotel- und Longstay-Nutzungen werden der gewerblichen Nutzung angerechnet.

³ Es darf nur im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel:

- das Spinnereiareal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen;
- dank vielfältigen Nutzungen einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren;
- das Areal freiräumlich aufzuwerten und aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur Spinnerei, zur Langgasse, zum Altgutsch und zur Lorze zu schaffen und öffentlich zugängliche Plätze zu sichern;
- eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln.

⁴ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze ist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 67'000 m² erlaubt. Diese aGF darf im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplans erhöht werden. Im ordentlichen Bebauungsplan sind in Abstimmung mit der Höhenentwicklung der Spinnerei und der angrenzenden Nachbarschaft Fassadenhöhen/Gesamthöhen bis auf eine Höhenkote von maximal 480.0 m ü. M. zulässig. Im ordentlichen Bebauungsplan wird die Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG festgelegt.

§ 43a Gewässerraum

Für die im Zonenplan bezeichneten Gewässerräume gelten die Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1 Auszug)

Zone	Geschosszahl max.	Fassadenhöhe max. m	Firsthöhe max. m	Gebäudelänge max. m	Grenzabstand klein min. m
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, § 36b, und § 36c und § 36d BO				

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 2 Auszug)

Zone	Grenzabstand gross min. m	AZ max.	BZ max.	Wohnanteil min. %	Gewerbeanteil min. %
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, § 36b, und § 36c und § 36d BO				

6. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 3. Mai 2022 die Planungsmittel zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und bei der Baudirektion eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 9. November 2022 wurden seitens der Baudirektion einige Vorbehalte angebracht. Es wurde festgehalten, dass

bei Erfüllung der Vorbehalte die Planungsmittel der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet werden können und eine anschließende Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Sämtliche Vorbehalte konnten durch die Gemeinde und die beteiligten Planer vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden.

7. Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan wurde vom 18. November 2022 bis 19. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Zudem fand am 17. November 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innert der Auflagefrist gingen sieben Einwendungen ein. Eine Einwendung wurde zurückgezogen.

Nachfolgend werden die sechs Einwendungen mit den zusammengefassten Anträgen und Begründungen aufgeführt sowie jeweils die Stellungnahme des Gemeinderates angefügt. Bis zum Abstimmungstermin sind die originalen Einwendungen auf der Verwaltung und der Webseite einsehbar.

7.1 Einwendung Edgar Schnüriger, Neugasse 44a, 6340 Baar

Antrag 1.1

Im Sinne des Raumplanungsgesetzes RPG, SR 700, Art. 3 Abs. 3 Buchstabe c) sollen die Werkgasse sowie der Weg entlang des Waldes, hinter der Siedlung Lorzendamm, weiterhin mit dem Velo befahrbar sein. Die Sicherung der Dienstbarkeiten ist dementsprechend im Bebauungsplan festzuhalten und die Wege sind in der Karte als Velowege einzuzeichnen.

Im Sinne desselben Artikels ist zu prüfen, ob der neu geplante Durchgang Werkgasse-Nordgasse-Langgasse für Velofahrende im Bebauungsplan festgehalten werden kann. Dies würde den Zugang zum Areal verbessern.

Begründung

Derzeit wird der im neuen Bebauungsplan als «Werkgasse» gekennzeichnete Weg von Velofahrenden gerne als Zubringer zum Decathlon, zum Velogeschäft oder generell als verkehrsarme Alternative zur Langgasse benutzt. Der Weg entlang des Waldes, hinter der Siedlung Lorzendamm dient dem velofahrenden Freizeitverkehr zudem als Zubringer zum Lorzentobel. Diese Verbindungen sind im neuen Bebauungsplan im Gegensatz zum alten Bebauungsplan nicht mehr als Velowege ausgewiesen, lediglich als öffentliche Fusswege.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der rechtskräftige Bebauungsplan bezeichnet Veloverbindungen auf der Langgasse, auf dem Lorzendamm, auf der Haldenstrasse und entlang dem Waldrand. Diese Veloverbindungen bleiben unverändert, auch ohne spezifischen Eintrag im neuen Be-

bauungsplan, bestehen, zumal sie sich ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden.

Die vom Einwender erwähnten Verbindungen dienen primär der Feinerschliessung des Areals, was in der Legende präzisiert wird. Insbesondere die Nord- und die Werkgasse können problemlos auch vom Veloverkehr von und zum Areal benutzt werden. Die erwähnte Verbindung zum Lorzendammbau führt künftig durch den Baubereich E und erschliesst die geplanten drei Gebäude.

Der kommunale Richtplan Verkehr legt die Veloverbindungen von kommunaler Bedeutung fest. Die Verbindungen auf dem Areal haben keine kommunale Netzfunktion, sondern dienen der Arealerschliessung. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht präzisiert. Im Bebauungsplan sind für diese Verbindungen jedoch keine spezifischen Anforderungen für den Veloverkehr vorgesehen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 1.2

Die Auswirkungen zum Wegfall der oberirdischen Parkplätze für mit dem Auto anreisende Erholungssu-

chende im Lorzentobel sind zu analysieren und im Bericht zu erwähnen. Es sollen geeignete Massnahmen vorgesehen werden, um den Motorverkehr im Lorzentobel zu beschränken oder besser zu lenken, sollte die Verschiebung der Parkplätze in die Tiefgarage tatsächlich einen negativen Einfluss haben.

Begründung

Derzeit werden die aussen gelegenen Parkplätze östlich der Spinnerei vor allem am Wochenende gerne von Erholungssuchenden, die mit dem Auto anreisen, genutzt. Darunter solche mit Veloanhänger. Mit dem Wegfall der oberirdischen Parkplätze wird es für solche Erholungssuchende umständlicher, einen geeigneten Parkplatz zu finden, weil sie in die Tiefgarage müssen. Die Gefahr besteht, dass sich der Verkehr entlang der Lorze bis zur Höllgrotte erhöht, da diese Parkplätze einfacher zu erreichen, kostenlos und direkt im Naherholungsgebiet gelegen sind.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die bestehende private Parkieranlage ist zwar öffentlich zugänglich, sie dient jedoch der Erschliessung des Areals und hat keine Funktion zur Erschliessung des Naherho-

lungsraums. Für die Erholungssuchenden stehen die öffentlichen Parkieranlagen der Gemeinde zur Verfügung. Der Lorzendamm ist Bestandteil des kommunalen Velonetzes. Auf dem Privatareal wird kein Parkplatzangebot für die Erholungssuchenden realisiert. Massnahmen zur Lenkung des Autoverkehrs zur Höllgrotte oder zum Lorzentobel können nicht mit dem Bebauungsplan Spinnerei geregelt werden.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 1.3

Die Auswirkungen des vorliegenden Projekts auf die nahegelegenen Erholungsräume sind zu analysieren und mit der räumlichen Entwicklungsstrategie sowie dem kommunalen Richtplan abzugleichen. Es wäre zu begrüssen, dass die Infrastruktur im Erholungsgebiet Lorzentobel dem vorliegenden Projekt Rechnung trägt, z. B. mit zusätzlichen offiziellen Feuerstellen, Abfallentsorgungsstellen, der Aufhebung von Fahrverboten für den Veloverkehr auf Forststrassen im ganzen Waldgebiet von der Spinnerei bis zur Höllgrotte oder einer Beschränkung des MIV in diesem Gebiet zugunsten des Langsamverkehrs.

Begründung

Die rund 360 projektierten Wohnungen werden ohne Zweifel dazu führen, dass mehr Menschen ihre Freizeit im Gebiet Lorzentobel verbringen. Gemäss verschiedenen Zeitungsberichten, zuletzt im Zugerbieter vom 29.11.2022 (Nr. 48), ist der Druck auf dieses Gebiet schon heute so hoch, dass Ranger zur Aufsicht eingesetzt werden müssen bzw. diese Idee im Raum steht. Bei einer Überbauung dieser Grösse stellen sich erhöhte Anforderungen an den Erholungsraum in der Umgebung, namentlich das Lorzentobel und die angrenzenden Wälder. Sei es zum Bräteln mit der Familie, zum Spazieren mit dem Hund oder für eine kurze Bike-Tour am Abend. Im vorliegenden Planungsbericht wird nicht auf dieses Thema eingegangen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Nutzungsdruck auf die Naherholungsräume hat durch das Bevölkerungswachstum allgemein zugenommen. Durch die angestrebte Innenverdichtung soll die Zersiedelung gestoppt und der Landschaftsraum geschützt werden. Mit der Innenverdichtung geht jedoch auch ein gestiegenes Bedürfnis der Bewohnenden auf Naherholungsräume

einher. Umso wichtiger ist es daher, dass Freiräume auch auf den Arealen entstehen. Auf dem Spinnereiareal werden qualitativ hochwertige, auch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume für die Bewohnenden realisiert.

Der im Entwurf vorliegende Richtplan Verkehr sieht ein dichtes Fuss- und Velowegnetz vor. Mit dem Bebauungsplan Spinnerei können jedoch keine Massnahmen zur Verkehrslenkung in den Naherholungsräumen ergriffen oder geregelt werden.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

7.2 Einwendung Pro Velo Zug, Victor Zoller, Neugasse 6, 6300 Zug

Antrag 2.1

Es ist ein Fahrwegrecht für Velos im Bebauungsplan als zu sichernde Dienstbarkeiten zu definieren. Die folgenden Abschnitte sind dabei durchgehend als für Velos befahrbar zu definieren und im Bebauungsplan abzubilden: Werkgasse, Durchgang ab Wald Altgutsch über Werkgasse, Nordgasse bis Langgasse, Weg entlang Wald Altgutsch in Richtung Höllgrotten.

Begründung

Im aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 20 waren die Durchgänge für Velos explizit bezeichnet. Im neuen Bebauungsplan vom Mai 2022 sind diese nur noch als «öffentliche Fusswege» illustriert.

Sowohl die im neuen Bebauungsplan als «Werkgasse» bezeichnete Strecke als auch der Weg entlang des Waldes Altgutsch dienen derzeit für Velofahrende als Zubringer zum One-Fitness, Decathlon oder zum Naherholungsgebiet Lorze bzw. der Höllgrotten. Dies soll auch in Zukunft möglich sein, ohne dass Velofahrende aufgrund etwaiger privater Fahrverbote zum Abstieg oder zur Umfahrung der Überbauung gezwungen werden.

Der Bebauungsplan erwähnt ausschliesslich die Sicherung der öffentlichen Fusswegrechte. Es ist unklar, ob die Durchfahrt für Velos darin eingeschlossen ist.

Stellungnahme des Gemeinderates

Vgl. Stellungnahme zu Antrag 1.1. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

7.3 Einwendung Franz und Theres Scherer-Keller, Haldenstrasse 2, 6340 Baar

Antrag 3.1

Bei Bewilligung des Bebauungsplanes ist zu Lasten der Bauherrschaft eine Bausubstanzaufnahme des Gebäudes auf Grundstück GS 394 (Rissaufnahmen) vor Baubeginn und nach Bauerstellung vorzunehmen.

Begründung

Durch das Bereiten des Baugrundes (Pfählung) kommt es zu Erschütterungen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Neubauten auf dem Spinnereiareal halten die gesetzlichen Grenzabstände ein. Der Abstand des Neubaus zum Gebäude auf GS Nr. 394 wird aufgrund der dazwischenliegenden Haldenstrasse an der schmalsten Stelle rund 22 Meter betragen. Die Bauherrschaft hat sich an die Regeln der Baukunde zu halten. Dazu zählt auch, dass aufgrund von Bauarbeiten die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bestandesbauten auf den Nachbargrundstücken werden in der Regel standardmässig vor dem Baustart auf Risse untersucht. Die Bauherr-

schaft sichert zu, dass entsprechende Aufnahmen vorgenommen werden. Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft jedoch nicht dazu verpflichten, da dazu keine Rechtsgrundlage besteht.

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen zur Kenntnis und weist die Bauherrschaft darauf hin.

Antrag 3.2

Bei Bewilligung des Bebauungsplanes hat eine Pfählung des Baugrundes durch Bohrung, nicht mittels Grampen zu erfolgen.

Begründung

Befürchtete Gebäudeschäden durch Erschütterungen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Vgl. Stellungnahme zu Antrag 3.1. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen zur Kenntnis und weist die Bauherrschaft darauf hin.

Antrag 3.3

Bei Bewilligung des Bebauungsplanes dürfen die Immissionen ab Grundstück «Spinnerei Lorze» den bisherigen Stand nicht übersteigen.

Begründung

Die Bauphase wird für uns und alle Mitbewohner langdauernd verschiedene Immissionen bringen, durch:

- *Rückbau und Abtransport über die Haldenstrasse*
- *Pfählung des Baugrundes*
- *Baustellenzufahrten mit Schwervertransporter über Haldenstrasse, voraussichtlich über 2½ Jahre*
- *Langdauernde Bauphase, bis 2½ Jahre*
- *Durch Ausfahrt Tiefgarage mit 199 Parkplätzen im 24h-Parkraummanagement und Anlieferung per Sattelschlepper nach Bauende. Eine vielfach höhere Nutzung gegenüber heute mit wenig Zu- und Wegfahrten, beschränkt auf tagsüber.*

Die Kürzung von 520 bewilligten Parkplätzen auf 495 interpretieren wir als Vermeidung eines sonst erforderlichen Umweltprüfungsverfahrens, verbunden mit weitergehenden Auflagen.

Stellungnahme des Gemeinderates

In der Bauphase werden verschiedene Immissionen auf die Nachbarschaft zukommen. Die Bauherrschaft muss sich jedoch an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen halten. Die entsprechenden Nachweise sind

im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Da die Parkierung im Gegensatz zu heute hauptsächlich unterirdisch erfolgen wird, werden nach der Fertigstellung der Überbauung die Belastungen durch die Parkplätze der Arealüberbauung für die Nachbarschaft nicht höher sein als zum heutigen Zeitpunkt. Der Definition der Anzahl Parkplätze liegen ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept zugrunde. Die Festlegung der Anzahl Parkplätze liegt im Ermessen der Grundeigentümerschaft.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 3.4

Bei Bewilligung des Bebauungsplanes ist die Bauherrschaft zu verpflichten, den Equipen Werkdienst Gemeinde und Korporation jährlich einen Znüni oder Zabig auszurichten. Dabei sind ihre Erfahrungen mit den verschiedenen Nutzern des Naherholungsgebietes aufzunehmen, besonders jene infolge der Neubauung Spinnerei.

Begründung

Das Naherholungsgebiet wird viel-

fach genutzt: Holznutzer, Jäger, Jogger, Spaziergänger, Postenläufer, Naturfreunde, Nutzer des Vita Parcours, «Hündeler», Biker, Geotagger, künftige Schulen von Baar... Sprechen Sie mit dem Werkdienst der Gemeinde und der Korporation über ihre Erfahrungen mit diesen Nutzern, was sie antreffen und wie ihnen begegnet wird. Vergleiche dazu auch den Beitrag «Rangers helfen beim Schutz des Waldes» im Zugerbieter vom 29. November 2022. Die Überbauung Spinnerei wird diesen Nutzungsdruck weiter erhöhen, zu Lasten der Besitzer der landwirtschaftlichen Flächen am Weg und des Waldes.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinde ist es bewusst, dass die Wälder ein begehrter Erholungs-ort sind und der Nutzungsdruck allgemein zugenommen hat. Die allgemeine Zugänglichkeit der Wälder ist jedoch ein Grundsatz, der auch im Bundesrecht verankert ist. Ebenso kann es Neuzuzügern in Baar nicht verwehrt werden, Waldareale zu betreten. Die Bauherrschaft hat keinen Einfluss auf das Verhalten der neuen Bewohnerschaft auf dem Areal. Ebenso kann in einem Bebauungsplan niemand dazu verpflichtet werden, den Equipen Werkdienst der

Gemeinde und der Korporation jährlich ein Znüni oder Zabig auszurichten. Der Sicherstellung des Unterhalts der öffentlich zugänglichen Freizeit- und Naherholungswege ist eine Daueraufgabe der Gemeinde. Die Öffentlichkeitsarbeit zur Vermeidung von Abfällen und die Gewährleistung des Schutzes von Flora und Fauna wird durch die Gemeinde und den Kanton fortgeführt.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 3.5

Unserer Meinung nach widerspricht ressourcenbewusstes Bauen einer Maximierung in allen Belangen.

Begründung

Die Ressourcen sind für alle beschränkt. Wir erfahren dies «ungeplant» hautnah bezüglich Energie und ärmere Länder zusätzlich bezüglich Wasser und Nahrung. Wir leben über unsere Ressourcen: Wasser, Energie, Nahrung, Infrastruktur, Luft, Klima. Verdichtete Bauweise ist da nicht nur die Lösung der Stunde.

Stellungnahme des Gemeinderates

Genau wie die Einwendenden räumt auch die Grundeigentümerschaft

dem Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung einen hohen Stellenwert ein. Das Richtprojekt und der Bebauungsplan wurden entsprechend sorgfältig bearbeitet. Das Richtprojekt wurde von der Firma BG Ingenieure bezüglich Nachhaltigkeit überprüft. Die Schonung der Ressourcen war dabei eines der geprüften Themen. Die Beurteilung erfolgte anhand der Vorgaben des Energielabels 2000-Watt-Areal sowie des Nachhaltigkeitslabels SEED anhand von quantitativen sowie qualitativen Kriterien. Das Kapitel 3.8 im Planungsbericht gibt Auskunft, wie das Thema Nachhaltigkeit im Richtprojekt berücksichtigt wurde.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

7.4 Einwendung Fabrizio und Collette Rosa, Burgweid 3, 6340 Baar

Antrag 4.1

Der Bebauungsplan in der Form wird abgelehnt. Es soll ein neuer Wettbewerb gemacht werden und die nachfolgend in der Begründung erwähnten Punkte müssen dabei berücksichtigt werden.

Begründung Punkt 1

(Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS))

Laut unserem Anwalt und der Webseite des Bundes ist ein Gutachten des Bundesamtes für Kultur für die Spinnerei notwendig, weil das Gebäude denkmalgeschützt ist und sich im ISOS befindet. Erst nach dem Gutachten sollte ein Architektungsverfahren durchgeführt werden.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 1

Das Areal ist einer Bauzone zugewiesen und darf somit überbaut werden. Dem Studienauftrag im Jahr 2019 ging ein intensiver Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege voraus. Die Vorgaben des ISOS sind in das Programm zum Studienauftrag eingeflossen. Sie waren ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Siegerprojekts. Das Amt für Denkmalpflege des Kantons Zug hat in seiner Stellungnahme den Bebauungsplan und das Richtprojekt positiv gewürdigt. Das ISOS wurde somit im gesamten Planungsprozess berücksichtigt. Der Bebauungsplan berührt keine Bundesaufgaben. Die fachliche Expertise des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist massgebend und eine Begutach-

tung durch die ENHK ist nicht erforderlich. Dies haben neuere Gerichtsentscheide so bestätigt.

Begründung Punkt 2

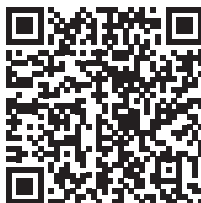
(Mehrwertabgabe § 52a, § 52a0, § 52a1 PBG)

Aus der Zonenänderung ist nicht ersichtlich, wie die Mehrwertabgabe abgezahlt wird. Laut diverser Makler liegt der Wert des Landes im Gewerbegebiet heute bei ca. CHF 1'500 pro m². Mit der Änderung der Zone sowie dem Bebauungsplan wird der Landpreis auf ca. CHF 6'000 pro m² steigen. Warum wird dazu keine Mehrwertabgabe wie im § 52a Abs. 3 verlangt, wenn der Mehrwert des Landes sich um ca. 400 % erhöht? Oder was sind dann die Sachleistungen?

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 2

Auf dem Areal wird das heute zulässige Nutzungsmass nur geringfügig überschritten. Die Grundeigentümerschaft profitiert jedoch davon, dass anstelle von Gewerbe Wohnen realisiert werden kann. Die Stimmbevölkerung hat bei der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe die laufenden Arealentwicklungen explizit von einer Mehrwertabgabe ausgenommen.

Dazu zählt auch der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze. Die Grundeigentümerschaft erbringt mehrere Sonderleistungen. Der Bebauungsplan verpflichtet die Grundeigentümerschaft, mindestens 5'900 m² preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Ebenso werden rund 6'500 m² Alterswohnungen erstellt. Das Betriebsgebäude und das Kesselhaus werden ohne Entschädigung erhalten und unter Schutz gestellt. Überdies erhält die Öffentlichkeit an den Plätzen und an den im Bebauungsplan bezeichneten Fusswegen ein unentgeltliches Fuss- und Velowegrecht.



QR-Code zur Vorlage der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 (Einführung einer Mehrwertabgabe).

Begründung Punkt 3

(Verkehr)

Wir werden durch die grosse Anzahl an Parkplätzen an der Zufahrt zu unserem Gebäude von der Haldenstrasse her behindert. Dazu wird es durch zusätzliche Betriebe und Wohnungen sehr viel Mehrverkehr geben. Das Gutachten muss auf die

Anzahl der Fahrten angepasst werden. Die Parkplätze sind z. B. um die Hälfte der 495 Parkplätze zu reduzieren. Das Verkehrsgutachten ist durch unabhängige Gutachter zu überprüfen. Es soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Zufahrt zur Einstellhalle und Werkstrasse liegt zu nahe an unserer Zufahrt. Das ist anzupassen. Die Verlegung der Strasse Lorzendamm wird nichts bringen, da schon heute die Strasse zu nahe am Kreisel liegt und es ständig Stau auf der Langgasse gibt. Der Ausbau der Kreuzung Langgasse und Schutzengelstrasse muss vor Genehmigung des BP gebaut werden. Sonst gibt es einen Dauerstau auf der Langgasse und die Busse können zur Spinnerei nur verspätet ankommen. Damit ist die Erschliessung nicht gelöst.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 3

Für die heutigen Nutzflächen stehen 520 Parkplätze zur Verfügung. Der Bebauungsplan nimmt in hohem Mass Rücksicht auf das übergeordnete Verkehrssystem, indem trotz zusätzlicher Nutzflächen künftig nur 495 Parkplätze zur Verfügung stehen. Dem Bebauungsplan liegt ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zu-

grunde. Der Mehrverkehr, der durch den Bebauungsplan erzeugt wird, ist auf den Fuss-, Velo und öffentlichen Verkehr zu lenken. Das Mobilitätskonzept zeigt die entsprechenden Massnahmen zur Verkehrslenkung auf, die im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren sind. Der Verkehrsfluss auf der Langgasse wird durch den Kanton optimiert. Diese Massnahme ist keine Folge des Bebauungsplans Spinnerei, sondern wird aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme und zur Optimierung des Busbetriebs notwendig.

Begründung Punkt 4

(Strassenlärm und -verkehr)

Das Verkehrsgutachten vom Mai 2021 ist falsch und muss neu erstellt werden. Die Messungen wurden während der Covid-Zeit durchgeführt. Erst ab dem 26. Juni 2021 wurden die Massnahmen stark reduziert (z. B. Aufhebung Homeoffice-Pflicht).

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 4

Wie dem Verkehrsgutachten vom 14.11.2022 entnommen werden kann, wurden die Belastungen am Knoten Haldenstrasse / Langgasse und am Kreisel Langgasse /

Sihlbruggstrasse am 20. August 2020 erhoben. Ausserdem wurden die Daten mit Erhebungen aus den Jahren 2009/2014 verglichen und plausibilisiert. Ausserdem wurden kantonale Daten von der Lichtsignalanlage Langgasse / Ägeristrasse der Jahre 2018–2020 zugezogen, um durchschnittliche Belastungen zu eruieren. Die Unterstellungen in der Einwendung können nicht nachvollzogen werden.

Begründung Punkt 5 (Velos)

Es sind 1'500 Veloabstellplätze vorgesehen. Dazu gibt es aber keine ausgebauten Velowege. Es müssen die Velowege zuerst geplant und ausgebaut werden, bevor der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt wird. Auch ist auf dem Bebauungsplan nicht klar, wo die 500 gedeckten Velos abgestellt werden sollen.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 5

Die eingetragenen öffentlichen Verbindungen können auch von Velos benutzt werden, was im Bebauungsplan präzisiert wird. Für die Anordnung der oberirdischen Velo-Kurzzeitabstellplätze gilt die Bestimmung 31 lit. e. Das Richtprojekt zeigt auf Seite 104 auf, wo die oberirdischen

Lang- und Kurzzeitabstellplätze innerhalb und ausserhalb der Gebäude angeordnet werden.

Begründung Punkt 6 (Gewässer)

Es gibt eine Gewässerlinie entlang vom Lorzendamm. Wir sind der Meinung, dass dazu die Strasse Lorzendamm zuerst verlegt werden und einen Abstand von 9m einhalten muss, so wie es im Gewässergesetz § 23 Abs. 1 b steht. Alle Gebäude und die Strasse müssen 9m von der Lorze gebaut werden. Auch zum unterirdischen Wasserkanal vom WWZ Werk muss ein Abstand von 9m eingehalten werden – allgemein Art. 25a RPG (Raumplanungsgesetz) – dies wurde nicht eingehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 6

Es gelten die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV). Der Gewässerraum, der im Zonenplan bezeichnet ist, entspricht diesen Vorgaben. Die Herleitung ist im Planungsbericht ausführlich beschrieben. Beim Lorzendamm handelt es sich um eine Strasse, die bereits besteht. Sie ist zugleich Unterhaltungsweg und weiterhin im Gewässerraum zulässig. Beim Kanal, der unter dem Spinnerei-Ge-

bäude verläuft, ist kein Gewässerabstand einzuhalten, da es sich hier um ein technisches Bauwerk der WWZ im Zusammenhang mit der Energieerzeugung handelt und kein Gewässer ist (und entsprechend in der GIS-Gewässerkarte nicht verzeichnet ist).

Begründung Punkt 7

(Waldabstand und Denkmäler)

Besonders das Gebäude C steht sehr nah am Wald. Im Bebauungsplan gehen die Linien vom Wald durch das Gebäude und es fehlt ein Schnitt zum Altgutsch. Das ist nicht zulässig. Auch das Untergeschoss ist mit 10m zu nah am Wald. Im PBG steht in § 12 Absatz 1 a, dass unterirdische Bauten bis 10m an Wald dürfen. Warum wird das zugelassen, aber die Mehrwertabgabe z. B. nicht eingefordert? Das Gesetz oder deren Handhabung darf sich nicht widersprechen. Die Gebäude C und D stehen zu nah am Wald und Landwirtschaftszone. Das ist ein sehr schlechtes Stadtbild. Am Rand der Gemeinde steht ein Hochhaus und verdeckt die Sicht auf den Wald und von der anderen Seite auf die alte Kirche. Es kann nicht im Sinn der Gemeinde sein, dass alte Denkmäler so verbaut werden. Auch die Gebäude zur Langgasse sind viel zu

mächtig und verdecken die Spinnerei zusätzlich.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 7

Gemäss Situationsplan zum Bebauungsplan reicht der Baubereich C genau bis zur Waldabstandslinie, welche den gemäss § 12 Abs. 1 lit. b PBG geltenden Waldabstand von 12m bezeichnet. Ebenso hält die Tiefgarage den gesetzlichen Abstand gemäss § 12 Abs. 1 lit. a PBG von 10m für unterirdische Bauten ein (im Situationsplan mit der gelben Abgrenzungslinie für Untergeschosse bezeichnet). An den Baubereich D grenzt kein Wald und es ist entsprechend keine Waldabstandslinie bezeichnet. Es gilt lediglich ein Strassenabstand von 4m, welcher beim Baubereich D eingehalten wird.

Begründung Punkt 8 (Beleuchtung)

Das neue Projekt hat sehr viele unnötige Leuchten im Areal. Dazu kommt das Licht aus den neuen Häusern. Teilweise kommt das Licht direkt in den Wald aus dem Haus D, C, B und E. Das kann nicht im Sinn der ökologischen Haltung der Gemeinde sein. Die Gebäude stehen zu nah am Rand und beleuchten mit den zusätzlichen Leuchten die ganze

Umgebung. Die Gebäude müssen weiter vom Wald stehen und auf Leuchten ist zu verzichten.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 8

Der Waldabstand der Neubauten wird überall eingehalten (s. vorhergehende Antwort). Der Bebauungsplan schreibt in Artikel 41 vor, dass Lichtemissionen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Unnötige Leuchten sind nicht erlaubt, was im Baubewilligungsverfahren von der Gemeinde sichergestellt wird.

Begründung Punkt 9 (Nutzung)

Wir sind der Meinung, dass die Bestimmung 22 nicht zulässig ist. Hotels dürfen dem Gewerbe nicht angerechnet werden. Es muss sonst eine Hotel- und Tourismus-Zone ausgebildet werden. Es kann auch in Longstay oder Hotels sehr lange gewohnt werden. Deshalb ist die Nutzung nicht im Gewerbe zulässig. Ausserdem sind 6'500m² Hotelfläche gleich mit 160 Hotelzimmern zu setzen. Das heisst, es gibt ca. 160 Zimmer mit bis zu 250 Touristen im Gebiet. Das ist nicht zulässig. Die Touristen sollen im Zentrum übernachten. Dazu wird es auch noch mehr Autofahrten im Gebiet geben.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 9

Bei der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze handelt es sich um eine Mischzone mit je mindestens 40 % Gewerbe- und Wohnanteil. In Mischzonen sind Hotelnutzungen zulässig. Bei einem Hotel- resp. Longstay-Betrieb handelt es sich um einen Geschäftsbetrieb, weshalb die Hotelnutzungen im Bebauungsplan dem Gewerbe angerechnet werden.

Begründung Punkt 10 (Bauzeit)

Die Bauzeit ist nicht nachvollziehbar und festgelegt. Es sind keine Etappen aufgezeigt. Es ist nicht ertragbar, dass die Baustelle mehr als 4 Jahre dauert. Wir wollen keine Baustelle die nächsten 20 Jahre oder länger vor unserem Haus und in unserer Nachbarschaft haben. Die Bauzeit muss festgelegt und von allen Parteien angenommen werden.

Stellungnahme des Gemeinderates Punkt 10

Im Richtprojekt wird eine mögliche Etappierung aufgezeigt. Die Bauherrschaft ist aus wirtschaftlichen Überlegungen daran interessiert, die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten. Im Bebauungsplan können

keine Vorgaben zur Bauzeit gemacht werden.

Begründung Punkt 11

(Spinnereigebäude)

Wir verstehen nicht, wie das denkmalgeschützte Gebäude in der Mitte durchbrochen werden darf. Ausserdem gibt es im Dach der Spinnerei zukünftig Wohnungen. Das ganze Dach wird dann mit Fenstern verbaut und die Belichtung wird noch zunehmen. Die Spinnerei ist ein Gewerbegebäude und das soll so bleiben. Die Veränderungen am Gebäude sind nicht zulässig. Ein ISOS-Gutachten würde das bestätigen. ISOS hat ein Erhaltungsziel – Eingriffe ins Gebäude sind nicht zulässig.

Stellungnahme des Gemeinderates

Punkt 11

Für die Bewohnenden des südlichen Arealteils ist die Durchlässigkeit des Spinnereigebäudes von grosser Bedeutung, da die Erschliessung der Bauten B und E für den Fussverkehr und die Anbindung an die neue Bushaltestelle zu einem grossen Teil durch den geplanten Durchgang erfolgen wird. Die kantonale Denkmalpflege hat festgehalten, dass der geplante Durchgang für die Umnutzung des Areals zentral ist und

deshalb gutgeheissen werden kann. Das ISOS-Erhaltungsziel A für das Spinnereigebäude hat die integrale Erhaltung der Substanz zum Ziel. Eingriffe ins Gebäude sind möglich, sind jedoch mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Begründung Punkt 12

(Zeilengebäude)

In der Bestimmung 14 sollen die Zeilengebäude sehr nah aneinandergebaut werden. Da wird es kaum Tageslicht geben. Es kann nicht im Sinn der Gemeinde sein, Gebäude ohne Tageslicht zuzulassen. Alle anderen Gebäude müssen grosse Gebäudeabstände einhalten aber nicht die im Bebauungsplan, wo es doch bessere Architektur geben muss.

Stellungnahme des Gemeinderates

Punkt 12

Die Zeilenbauten besitzen einen Gebäudeabstand von mindestens 8m, was eine gute Besonnung ermöglicht.

Begründung Punkt 13

(Schiesslärm)

Der Schiesslärm ist teilweise unerträglich. Dazu sollte ein unabhängiges Gutachten gemacht werden. Wir sind der Meinung, dass der Schiessstand entweder verschoben werden

muss oder der Bebauungsplan darf nicht angenommen werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Punkt 13

Im Juli 2019 wurde von der Firma ewp AG Effretikon ein unabhängiges Gutachten bezüglich des Schiesslärms erstellt. Die lärmtechnische Beurteilung hat ergeben, dass bei allen Empfangspunkten sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte der ES III eingehalten sind.

Stellungnahme des Gemeinderates

Antrag 4.1

Der Antrag kann – wie in der Abhandlung zu den einzelnen Einwendungspunkten begründet – nicht berücksichtigt werden.

7.5 Einwendung Sozialdemokratische Partei SP Baar, Postfach 506, 6340 Baar

Antrag 5.1

Ein grösserer Teil der Mehrausnutzung von 6'377m² soll für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stehen. Die minimale Fläche an preisgünstigem Wohnraum ist auf 5'900m² zu erhöhen.

Begründung

Preisgünstiger Wohnraum in Baar ist sehr begehrt, es besteht ein Mangel an diesen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Gemeinde teilt die Ansicht, dass preisgünstiger Wohnraum in Baar ein knappes Gut darstellt, das zu fördern ist. Das Anliegen wurde mit der Grundeigentümerschaft besprochen und wird aufgenommen. Die geforderte Erhöhung des preisgünstigen Wohnraums um 400m² wird mit dem Bebauungsplan eingefordert.

Antrag 5.2

Mindestens 2/3 der Mietenden muss in den Genuss von Unterstützungen vom Kanton Zug aus den preisgünstigen Wohnungen kommen. Ob dies mit einer fixen Quote oder mit der Angabe von Einkommen (analog der Regelung vom ehemaligen Männerheim in Steinhäusern) erfüllt werden soll, soll mit den Bauherren beschlossen werden.

Begründung

Die Quote an Mietenden, die durch den Kanton Zug bei preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden, ist bei den verschiedenen Wohnbau-genossenschaft in Baar nicht allzu

hoch. Ein Grund ist sicherlich der, dass Mietende zu Beginn ihrer Miete dieses Kriterium erfüllen, aber im Laufe der Zeit wegen zusätzlichem finanziellen Einkommen nicht mehr. Im Bebauungsplan Spinnerei seien hier spezielle Regelung vorzusehen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Grundsätzlich teilt die Gemeinde die Bedenken, dass preisgünstiger Wohnraum teilweise durch Personen, welche nicht auf Subventionen angewiesen sind, bewohnt wird. Gleichzeitig wird insbesondere bei grossmassstäblichen Bauprojekten eine ausgewogene soziale Durchmischung angestrebt. Hinzu kommt, dass eine wie von den Antragsstellenden geforderte Kontrolle durch die Gemeinde kaum durchsetzbar wäre, zumal die Subvention gemäss WFG durch die kantonalen Fachstellen erfolgt. Eine solche Kontrolle kann daher nicht im Rahmen eines (kommunalen) Bebauungsplans geregelt werden.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 5.3

Mindestens $\frac{3}{4}$ der Mietenden soll bei der Belegung das Kriterium «An-

zahl Personen plus 1 = Anzahl Zimmer der Wohnung» erfüllen. Wie diese Forderung mit den % der Mietenden umgesetzt wird, soll mit den Bauherren beschlossen werden.

Begründung

Die Richtgrösse Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer der Wohnung wird vielfach nicht eingehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die von den Antragsstellenden geforderte Kontrolle zur Belegung der einzelnen subventionierten Wohnungen wäre durch die Gemeinde kaum durchsetzbar, zumal die Subvention gemäss Wohnraumförderungsgesetz durch die kantonalen Fachstellen erfolgt. Eine solche Kontrolle kann daher nicht im Rahmen eines (kommunalen) Bebauungsplans geregelt werden.

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

7.6 Einwendung Wojtek Senn, Lorzendammweg 5, 6340 Baar

Antrag 6.1

Der Erlass des Bebauungsplans Spinnerei an der Lorze und der Teil-

revision der Nutzungsplanung muss sistiert werden.

Das ISOS ist u. a. (keine abschliessende Aufzählung) wie folgt grundeigentümergebäulich umzusetzen:

- Rückbau Werkhallen (Störfaktor) vor dem Spinnereigebäude sowie Einzonung als Nichtbaugebiet (z. B. Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung)
- Einzonung Areal hinter der Spinnerei (ISOS-Aufnahmekategorie- und Erhaltungsziel b) als Nichtbaugebiet (z. B. Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung)

Für die Umsetzung des ISOS ist folgendes Vorgehen zu wählen:

- Sistierung der Planungsgrundlagen (keine Abstimmung im Verlaufe des Jahres 2023)
- Einholung eines gemeinsamen Gutachtens der ENHK und der EKD (Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV) zwecks rechtsgenügender Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung im Rahmen der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevision gestützt auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Zug V 2019 3 vom 7. April 2020
- Umsetzung in der Nutzungspla-

nung (Zonenplan und Bauordnung), Abstimmung, Abwarten Rechtsmittelfristen sowie -verfahren

Begründung

Das Ortsbild Spinnerei an der Lorze figuriert im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Das ISOS ist in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen (vgl. BGE 135 11 209 E. 2.1; Urteile 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2; 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3).

Gemäss Richtplan des Kantons Zug sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, das ISOS in ihren Planungen zu berücksichtigen (S.7.2.3).

Auch die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Baar hält fest, dass das ISOS für die Weiterentwicklung der besonderen Qua-

litäten im Fokusgebiet «Industriege-
schichte» berücksichtigt werden soll,
ev. mittels qualifizierender Verfahren
oder Instrumente.

Das ISOS muss somit in der zur-
zeit laufenden Ortsplanungsrevision
in der kommunalen Nutzungsplan-
nung parzellenscharf sowie grund-
eigentümergebunden umgesetzt
werden, um die Grundeigentümer-
verbindlichkeit herbeizuführen und
um eine bewusste Vereitelung der
Umsetzung des ISOS durch den
Gemeinderat Baar zu verhindern
(BGE 1C_459/2020).

Der Bebauungsplan und die Teilrevi-
sion der Nutzungsplanung (nachfol-
gend «Planungsgrundlagen») stellen
offensichtlich keine rechtsgenügli-
che bzw. parzellenscharfe und grund-
eigentümergebundene Umsetzung
des ISOS in der kommunalen Nut-
zungsplanung dar. Die Planungs-
grundlagen weichen inhaltlich offen-
sichtlich fast vollumfänglich von den
ISOS-Vorgaben ab und beinhalten
darüber hinaus keine rechtsgenügli-
che Interessenabwägung nach Art. 3
RPV, indem nicht ansatzweise eine
Interessenabwägung hinsichtlich
des öffentlichen Interesses der un-
geschmälernten Erhaltung des Orts-

bildes Spinnerei an der Lorze er-
kennbar ist.

Die erwähnten «Meinungen» der
Denkmalpflege, welche offensicht-
lich im Widerspruch zu den ISOS-Vor-
gaben stehen, werden auch nicht an-
satzweise begründet, was willkürlich
ist (BGE 1C_459/2020, E. 4.3.3). Es
ist die Rede von nicht «erwünscht»
oder dergleichen, was weder eine
Interessenabwägung nach Art. 3
RPV noch eine Begründung dar-
stellt und somit – neben der soeben
festgestellten Willkür – rechtswid-
rig ist (BGE 1C_328/2020 sowie
BGE 1C_459/2020). Der Entscheid,
die Umgebungszone I als Baugebiet
mit speziellen Vorschriften und nicht
als Nichtbaugebiet einzuzonen, ist
somit willkürlich (BGE 1C_459/2020,
E. 4.3.3).

Mit den Planungsgrundlagen wird
die Umsetzung des ISOS bewusst
vereitelt und es ist die Umset-
zung des ISOS in der kommunalen
Nutzungsplanung nach dem
Vorgenannten so oder so in der
zurzeit laufenden Ortsplanungs-
revision vorzunehmen, zumal die
konkrete kommunale Nutzungs-
planung einer «Sondernutzungs-
planung» oder anderen Planungen

vorgeht (1 C_459/2020, E. 5.2). Die öffentliche Auflage der Planungsgrundlagen sowie eine allfällige Abstimmung hierüber im Verlaufe des Jahres 2023 würde darüber hinaus so oder anders die Planungsgrundsätze und die Planungspflicht (Art. 1–3 RPG) sowie den Grundsatz der Koordination (Art. 25a Abs. 4 RPG) offensichtlich verletzen (vgl. BGE 1C_459/2020, E. 2.4.2).

Aufgrund der bereits bestehenden schwerwiegenden Beeinträchtigungen im Ortsbild Spinnerei an der Lorze (Mobilfunkanlage auf dem Brauereiturm, Abbruch Arbeiterhäuser sowie ortsbildverunstaltende Überbauungen an der Langgasse usw.) kommen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die noch bestehenden Schutzziele in verstärktem Masse zur Anwendung. Dies bedeutet, dass hinter dem Areal eine Freifläche in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen ist. Wohnbauten widersprechen offensichtlich dem Charakter eines Zeitzeugen der Textilindustriegeschichte (Erhaltungsziel C) und es gab aus historischer Sicht zu keinem Zeitpunkt irgendwelche «mehrstöckigen» Wohnbauten oder dergleichen,

welche gemäss den Planungsgrundlagen angedacht sind.

Gemäss Erhaltungsziel b («Erhalten der Eigenschaften») ist diese Eigenschaft als Freifläche gerade zu erhalten. Die Sicht auf die Spinnerei ist vom Areal hinter der Spinnerei sowie vor dem Gebiet vor der Spinnerei freizuhalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Areal ist einer Bauzone zugewiesen, gut erschlossen und bereits heute überbaut. Die beantragte Sistung und Auszonung von Teilflächen kämen einer materiellen Enteignung gleich, welche durch die Gemeinde zu entschädigen wäre. Die Massnahme wäre nicht nur unverhältnismässig, sondern würde auch den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen widersprechen, wonach die Siedlungen innerhalb der bestehenden Bauzonen weiterzuentwickeln sind und die Landschaft zu schonen ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt in hohem Masse die Erhaltungsziele des ISOS. Die störenden Faktoren werden beseitigt. Die Spinnerei erhält mit den Platzsituationen einen räumlichen Bezug zur Langgasse und zur reformierten Kirche. Die heutige Parkplatzfläche

erfährt eine markante Aufwertung, indem hier neu gewohnt wird und attraktive Freiräume mit Bezug zum Altgutsch angelegt werden. Das Spinnereiareal wird mit dem Bebauungsplan markant aufgewertet, was offensichtlich ist. Das ISOS wurde objektiv und sachgerecht in den Planungsprozess einbezogen. Der Bebauungsplan ist ausgeglichen und berücksichtigt sehr viele Interessen, darunter auch die Schutzziele des ISOS und der Denkmalpflege. Die Planung ist somit breit abgestützt und sichert die Qualitätsaspekte des Ortsbildschutzes.

Die in der Einwendung vorgebrachten Argumente sind ortsbaulich und denkmalpflegerisch nicht fundiert und nicht begründet und scheinen somit vorgeschoben zu sein. Der Bebauungsplan berührt keine Bundesaufgaben. Die fachliche Expertise des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist massgebend. Eine Begutachtung durch die ENHK ist nicht erforderlich. Dies haben neuere Gerichtsentscheide so bestätigt (siehe dazu auch ISOS Verordnung, Leitfaden zum ISOS).

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

8. Stellungnahme der Kommissionen

8.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission stimmt der Teilrevision der Zonenplanänderung und der Bauordnung zu und nimmt den ordentlichen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» zur Kenntnis.

8.2 Planungskommission

Die Planungskommission, die sich aus Vertretern der Baarer Parteien zusammensetzt, hat die mehrjährige Planung der Arealentwicklung Spinnerei an der Lorze intensiv begleitet. Bereits im Studienverfahren 2019 vertrat ein Mitglied die Kommission im Begleitgremium mit Stimmrecht. Das Richtprojekt wurde am 26. August 2021 und der Bebauungsplan (inkl. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung) am 14. April 2022 jeweils einstimmig von der Planungskommission für gut befunden und verabschiedet. Die vorliegende Urnenvorlage wurde an der Sitzung vom 31. August 2023 beraten. Die Planungskommission hat der Vorlage bei zwei Abwesenheiten mit 7:0 zugestimmt.

9. Argumente der Befürworter

Abstimmungsempfehlung der Alternative – die Grünen (ALG)

Das Spinni-Areal soll sich von einem zweitklassigen Büro- und Outletpark zu einem lebendigen, gemischten Quartier entwickeln. Die Alternative – die Grünen hat diese Transformation seit ihrem Bekanntwerden im Grundsatz begrüsst. Die Umwandlung des Spinni-Areals mit seinen heute noch sichtbaren, industriegeschichtlichen Wurzeln in ein lebendiges und zukunftsfähiges Quartier hat zweifellos ein grosses Potential. Doch kann der Bebauungsplan die hoch gesteckten Ziele bezüglich der Qualitäten an Architektur und Freiraum sowie Nachhaltigkeit erfüllen und was hat die Bevölkerung davon?

Das siegreiche Wettbewerbsprojekt bot mit seinem städtebaulichen Entwurf und dem Umgang mit der historischen Bausubstanz zweifellos eine gute Ausgangslage. Der Nutzungsmix ist im Bebauungsplan detailliert geregelt und im Richtprojekt den verschiedenen Baufeldern zugewiesen. Dem akuten Mangel an altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen wird zumindest teilweise Rechnung getragen. Doch in Anbetracht des Mehr-

werts für die Um- und Aufzoning ist ein Anteil von 16 % preisgünstige Wohnungen sicher zu tief. Aber daran ist der Zuger Kantonsrat schuld, hat er doch den Gemeinden unverständlicherweise gesetzlich verboten, einen wesentlich höheren Anteil einzufordern.

Die Spinnerei an der Lorze wurde an diesem Standort errichtet, weil die Fabrik die Wasserkraft der Lorze nutzen konnte. Der Gedanke der eigenen Energieversorgung muss für die zukünftige Bebauung erst recht Richtschnur sein. Dazu gehört heute sicher die Solarenergie. Es besteht zwar das Bekenntnis, die Vorgaben des Energielabels für ein 2000-Watt-Areal zu erfüllen. In den Bestimmungen fehlt aber eine verbindliche Festsetzung.

Das Mosaik an Wegen und Plätzen bietet eine gute Grundlage für vielfältig nutzbare Freiräume. Damit diese aufgrund der dichten Bebauung jedoch nicht zu Hitzeinseln werden, müssen bei Gestaltung und Bepflanzung die Vorgaben aus der Baarer Hitze-strategie konsequent umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen klar definierten Perimeter. Die

Auswirkungen des neuen «Baar Ost» werden aber weit über das Spinni-Areal hinaus sehr gross sein. Hier ist vor allem die Gemeinde gefordert. Sie muss sich Gedanken machen, wie das ganz neue Quartier an das Zentrum von Baar angebunden wird. Und neben der Umnutzung der Spinnerei wird im Bereich der Obermühle eine weitere grosse Wohnüberbauung entstehen. Leider wurde die maximale Anzahl Parkplätze gemäss Bebauungsplan nur minimal auf 495 Stück reduziert. Die Hauptachse Langgasse wird dadurch noch stärker durch den motorisierten Individualverkehr belastet. Die ALG regt an, den ÖV auf der Langgasse zu priorisieren und die Leihgasse als zweite Verbindung von Baar-Ost Richtung Zentrum als konsequente Veloachse auszugestalten. Bewohner, Schüler, Beschäftigte und Kunden soll es einfach gemacht werden, das Baarer Zentrum mit dem Velo zu erreichen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den weiteren Planungsinstrumenten werden die «harten» Rahmenbedingungen für das neue Spinni-Areal festgesetzt. Damit aber ein Quartier entsteht, in dem sich alle Menschen wohl fühlen, die sich dort zum Wohnen, Arbeiten oder in der

Freizeit aufhalten, muss die Eigentümerschaft noch viele «weiche» Entscheidungen treffen, die nicht durch gesetzliche Bestimmungen vorgegeben sind. Man kann gespannt sein, ob diese Verantwortung gegenüber der Baarer Bevölkerung wahrgenommen wird.

Die Abstimmungsparole der ALG Baar wird an einer Mitgliederversammlung beschlossen.

Abstimmungsempfehlung der FDP/Die Liberalen

Der Vorstand der FDP Baar ist der Ansicht, dass es sich um ein begrüssenswertes Projekt handelt. Das Gebiet ist aktuell wenig ansprechend gestaltet und das Areal wird kaum für kulturelle oder gesellschaftliche Zwecke genutzt. Für die Baarer Bevölkerung ist das Quartier somit unattraktiv, was sehr schade ist. Das Quartier birgt nämlich erhebliches Potential: Sowohl die verkehrstechnische Anbindung ist ideal und auch die Nähe zu den Baarer Erholungsgebieten (Wald, Lorze, Höllgrotten) könnte kaum besser sein.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage, dass dieses Potential

auch tatsächlich ausgeschöpft wird: Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen – dies auch generationenübergreifend und über sämtliche Einkommensklassen verteilt. Mit der gemischten Nutzung, die weiterhin mässige Gewerbebetriebe zulässt, wird dem ursprünglichen Charakter des Areals Rechnung getragen, gleichzeitig aber auch der steigenden Nachfrage nach Wohnraum begegnet. Die angedachte kulturelle Nutzung der Bestandesbauten und deren stilvoller Erhalt stellt für die Baarer Bevölkerung einen Mehrwert dar, der mit dem Bebauungsplan so auch umgesetzt werden kann. Freiräume, Dächer und Fassaden werden begrünt sowie Rasen- und Wasserflächen geschaffen.

Gleichwohl gilt es zu bedenken, dass das Projekt aufgrund seiner Grösse auch weitergehende Auswirkungen auf die Gemeinde Baar haben wird – so beispielsweise betreffend Verkehrsaufkommen / Mobilität, Schulraumplanung etc. Es wird erwartet, dass diese Themen proaktiv bereits vor und während der Planung mitberücksichtigt und angepackt werden.

Der Vorstand der FDP Baar ist darum insgesamt überzeugt, dass

die Baarer Bevölkerung in mehrfacher Hinsicht von diesem Projekt profitiert. Dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsangeboten wird ein attraktiver und belebter Ortsteil mit Raum für Kultur und Freizeitangeboten geschaffen – dies unter gleichzeitiger Wahrung der kulturgeschichtlich bedeutenden Baute der Spinnerei. Er empfiehlt die Vorlage deshalb zur Annahme.

Abstimmungsempfehlung der Grünliberalen Partei (glp)

Wir haben die Ja Parole einstimmig rausgegeben.

Uns überzeugt das Projekt als Ganzes, wenn wir auch eine etwas detailliertere Beantwortung des Gemeinderats zu Fragen der wegfallenden Parkierung für Erholungssuchende gewünscht hätten.

Der Mix aus Wohnen – auch preisgünstigem – leisem Gewerbe sowie die Hotelnutzung erachten wir als gelungen und begrüssen den Bau dringend benötigten Wohnraums in der Gemeinde. Wir müssen aber alles daran setzen, dass die Infrastruktur mit dem Bevölkerungs-

wachstum der kommenden Jahre auch Schritt halten kann.

Abstimmungsempfehlung der Mitte Baar

Eine einmalige Chance für das Spinnerei-Areal

Am 26. November 2023 werden wir über die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie über den ordentlichen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» abstimmen. Die Mitte Baar empfiehlt, beiden Vorlagen zuzustimmen.

Die Mitte Baar setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde ein. Wir sind überzeugt, dass das Projekt «Spinnerei an der Lorze» einen wichtigen Beitrag dazu leisten würde. Mit der neu durchmischten Bauzone würde preisgünstiger Wohnraum geschaffen, die lokale Wirtschaft gefördert und das kulturelle Erbe von Baar gestärkt. Die Mitte Baar ist überzeugt, dass das vorliegende Projekt eine einmalige Chance zur Umnutzung des Spinnerei-Areals bietet. Es handelt sich um ein baulich und raumplanerisch hochstehendes Vorhaben, welches nicht nur eine Aufwertung des Spinnerei-

Areals, sondern auch des gesamten Dorfbildes bedeuten würde.

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der ordentliche Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» wären aus unserer Sicht zudem wichtige Schritte im Hinblick auf die Strategie «Wohnen im Alter». Insgesamt wäre mit diesem Projekt eine weitere Grundlage für ein nachhaltiges Wachstum bei Erhalt der Lebensqualität in Baar geschaffen.

Zusammenfassend unterstützt die Mitte Baar somit die gesamte Vorlage. Sie erwartet jedoch vom Gemeinderat, dass er bei einer Annahme dafür besorgt ist, einen Ersatz für die wegfallenden öffentlichen Parkplätze zu schaffen.

Abstimmungsempfehlung der Sozialdemokratischen Partei (SP)

«Ja» zum Bebauungsplan «Spinnerei»-Areal

Die SP Baar empfiehlt am 26. November ein überlegtes «Ja» zu den Abstimmungen zum Bebauungsplan für das «Spinnerei»-Areal an der Lorze. Der Bebauungsplan an der Lorze zielt darauf ab, die historische

Identität des Gebiets zu bewahren und gleichzeitig modernen, lebendigen Wohnraum zu schaffen. Was erwartet uns, wenn wir für das Projekt stimmen? Eine breite Palette von Nutzungen, die allen Baarerinnen und Baarern zugutekommen wird. Besonders erfreulich ist die geplante Schaffung von fast 70 altersgerechten Wohnungen, um der steigenden Nachfrage und den Bedürfnissen unserer älteren Mitbürger:innen gerecht zu werden.

Doch das ist noch nicht alles. Das Projekt sieht 60 preisgünstige Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug und 300 konventionelle Wohnungen vor. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen wurde durch das Gutheissen der Einsprache der SP Baar erhöht. Dadurch werden öffentliche Anliegen berücksichtigt. Ein weiterer grosser Vorteil des Projekts ist die Neugestaltung des Gebiets hinter dem Areal, das derzeit als asphaltierte Fläche mit rund 500 Parkplätzen dient. Hier entsteht ein attraktiver, grüner Quartierfreiraum mit grosszügigem Baumbestand.

Das Spinnerei-Areal wird nicht nur ein Wohnquartier sein, sondern soll

auch ein lebendiger Treffpunkt für unsere Gemeinde werden. Belebte öffentliche Plätze mit Restaurants, Cafés und einem Kulturlokal bieten Jung und Alt die Möglichkeit, sich zu treffen und auszutauschen. Dies wird nicht nur das Areal, sondern auch die benachbarten Quartiere beleben und zur qualitätsvollen Entwicklung Baars beitragen. Das historische Spinnereigebäude wird erhalten bleiben und wieder sichtbar werden. Die Sünden der Vergangenheit, die stahlblechverkleideten Werkhallen aus den 1980–90er Jahren auf der Nordseite, welche die Hauptfassade verdecken, werden abgerissen. An ihrer Stelle werden diverse Gebäude und öffentliche Plätze erstellt, die das historische Gebäude zur Geltung bringen. In den neuen sowie den historischen Gebäuden sind Büroräume, ein Hotel sowie Ladenflächen vorgesehen. Das Ortsbild von Baar wird durch die Neubauten enorm aufgewertet. Dieses Projekt wird also nicht nur unsere Identität stärken, sondern auch Chancen für das lokale Gewerbe bieten.

Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die Wetterextreme ausgelöst durch den Klimawandel durch die Reduzierung versiegelter Flä-

chen und verstärkte Begrünung. Dies trägt dazu bei, das Quartier im Sommer zu kühlen und den Hitzestress zu minimieren.

Fachplaner erstellten ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept für die Überbauung. Viele dieser Massnahmen (z. B. Nutzung von erneuerbarer Energie, Parkplatzbewirtschaftung) sind bereits in die Ausarbeitung des Richtprojekts eingeflossen.

Die Abstimmung für den Bebauungsplan des Spinnerei-Areals ist eine Gelegenheit, unsere Geschichte wiederzubeleben, das Ortsbild aufzuwerten und einen attraktiven Treffpunkt für alle Baarerinnen und Baarer zu schaffen. Die SP Baar empfiehlt daher ein «Ja» zur Weiterentwicklung dieses historischen Ortes.

10. Argumente der Gegnerschaft

Gemäss Rechtssprechung ist der Gegnerschaft auf Verlangen ein Platz in der Vorlage einzuräumen.

Die SVP Baar führt für ihre Ablehnung folgende Argumente an:

Marschhalt beim Wachstum

Der Kanton Zug und insbesondere auch die Gemeinde Baar haben sich in den letzten Jahren markant verändert. Allein seit 2010 ist die Gemeinde Baar um rund 15 % von 21'500 auf über 25'000 Einwohner gewachsen. Bis 2040 soll gemäss kantonalem Richtplan gar die Grenze von 30'000 Einwohnern geknackt werden. Mit den Neubauprojekten Unterfeld Süd, Obermühle, Vogelwinkel, dem Ersatz der Scheibenhochhäuser in Inwil und dem Spinnereiprojekt sollen in den nächsten Jahren mehr als 1'000 Wohnungen für schätzungsweise 3'000 Einwohner hinzukommen. Diese Entwicklung und dieses Wachstum können so nicht ungebremst weitergehen. Insbesondere Grossprojekte wie das vorliegende auf dem Spinnereiareal mit rund 370 Wohnungen und Wohnraum für bis zu 700 Personen sind masslos und bringen der Gemeinde Baar keinen nachhaltigen Nutzen. Dieses Wachstum führt zu

einem weiteren Bedarf an neuen Arbeitskräften und Zuzüglern bei Gesundheitseinrichtungen (Spitäler, Alters- und Pflegeheime), Schulen, Verwaltungen, usw. Dadurch entsteht eine verhängnisvolle und folgenschwere Spirale, welche sich weiter und weiter dreht.

Diese schädliche Zuwanderungs- und Wachstumsspirale ist endlich zu durchbrechen. Unsere Infrastrukturen (Schulen, Kita-Betreuungsplätze, Strassen, Gesundheitseinrichtungen, etc.) und Naherholungsgebiete stossen bereits heute an ihre Grenzen. Wachstum und Bevölkerungsentwicklung müssen wieder nachhaltig werden. Nur eine nachhaltige Entwicklung garantiert den Schutz unserer Umwelt, die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Leistungsfähigkeit unserer Infrastrukturen, eine gute Gesundheitsversorgung, qualitativ gute Bildungseinrichtungen und eine sichere Versorgung mit Energie und Lebensmitteln.

Mehrverkehr beeinträchtigt Zentrum und Naherholungsgebiet Lorzentobel

Das geplante Projekt mit Wohnraum für bis zu 700 Personen, Arbeits-

plätzen, Gastronomieangebot sowie einer Hotel- und Longstay-Nutzung wird zu massivem Mehrverkehr auf der Langgasse und im Baarer Dorfzentrum führen. Die mit der Eröffnung der Tangente Baar / Zug im Juni 2021 erreichte Entlastung des Baarer Zentrums wird mit einem Schlag zunichte gemacht.

Das Projekt sieht im Endausbau 495 Parkplätze vor. Dies sind weniger Parkplätze als heute. Aktuell stehen auf dem Spinnereiareal 520 Parkplätze zur Verfügung. Angesichts der auf dem Areal geplanten Nutzungen mit rund 370 Wohnungen, Gewerberäumen, Gastronomie- und Hotelnutzung ist die Zahl von 495 Parkplätzen viel zu tief. Bewohner und mit dem Auto anreisende Besucher werden bei der Parkplatzsuche auf angrenzende Gebiete ausweichen. Der Mehrverkehr kann nicht durch eine künstliche Verknappung des Parkplatzangebotes eingedämmt werden.

Die heutige Parkierungsanlage auf dem Spinnereiareal mit 520 Parkplätzen dient an Wochenenden vorwiegend Erholungssuchenden des Naherholungsraums Lorzentobel / Höllgrotte. Durch den Parkplatzab-

bau auf dem Spinnereiareal wird sich der Verkehr entlang der Lorze zur Höllgrotte erhöhen. Illegales Parkieren in angrenzenden Wohngebieten sowie in Wald und Naherholungsgebiet wird die Folge sein.

Aus diesen Gründen empfiehlt die SVP ein Nein an der Urne zum neuen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze».

11. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Das über einen mehrjährigen Prozess sorgfältig ausgearbeitete Projekt bietet eine grosse Chance zur Aufwertung und zur Belebung des für Baar wichtigen Areals. Mit der Zustimmung wird der Grundstein für ein attraktives, vielseitiges und durchmischtes Quartier mit einer hohen gestalterischen Qualität gelegt. Die historischen Bauten werden durch massvolle Neubauten ergänzt sowie in Szene gesetzt und es werden vielfältige Aussenräume geschaffen. Mit dem Projekt wird dringend benötigter Wohnraum inklusive eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum und Alterswohnungen erstellt. Der Bebauungsplan und das zugrunde liegende Projekt besitzen wesentliche Vorzüge und berücksichtigen die öffentlichen Interessen. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung der Vorlage, in Kenntnis der Einwendungen und der Vorprüfung der Baudirektion sowie der dazugehörigen Stellungnahme des Gemeinderates, zuzustimmen.

Werden die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung (Abstimmungsfrage 1) und / oder der ordentliche Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» inklusive Aufhebung des heute gültigen Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» (Abstimmungsfrage 2) von der Baarer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird das Areal nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Abstimmungsfragen

1. Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung (§ 36d, § 43a und § 44) unter Kenntnis der Einwendungen zustimmen?
2. Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» bei gleichzeitiger Aufhebung des heute gültigen Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» unter Kenntnis der Einwendungen zustimmen?



Einwohnergemeinde Baar

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch