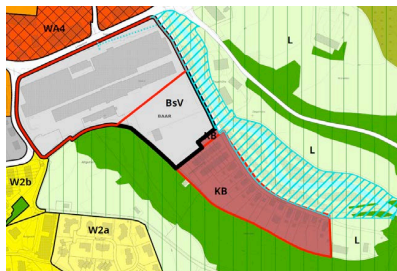




Kanton Zug

Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze
Teilrevision Nutzungsplanung

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32736 – 4.8.2023

Auftraggeberin

Gemeinde Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Isabel Philip

Titelbild

Rechts: Perimeter Spinnerei an der Lorze, Baar (Luftbild ZugMap.ch)
Links: Festsetzung Revision Zonenplan

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bisheriger Planungsablauf	6
1.3	Bebauungsplanung	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.1	Richtplanung	12
2.2	Inventare	12
2.3	Nutzungsplanung	13
2.4	Abstandslinien	14
2.5	Gewässerraum	14
2.6	Umwelt	15
2.7	Rahmenbedingungen WWZ	17
2.8	Strassenprojekt	19
3	RICHTPROJEKT	20
3.1	Erarbeitung	20
3.2	Bebauung	21
3.3	Umgebung	29
3.4	Nutzung	35
3.5	Preisgünstiger Wohnraum	36
3.6	Erschliessung	37
3.7	Parkierung	41
3.8	Nachhaltigkeit	44
4	BEBAUUNGSPLAN	46
4.1	Erläuterungen der Bestimmungen	47
4.2	Abweichungen von der Regelbauweise	63
4.3	Einhaltung von § 32 PBG	64
4.4	Erwägungen zu ISOS und Denkmalschutz	67
5	TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG	70
5.1	Einleitung	70
5.2	Änderung Zonenplan	71
5.3	Anpassung Bauordnung	73
5.4	Gewässerraumfestlegung	76
6	MITWIRKUNG	78
6.1	Verabschiedung durch Gemeinderat	78
6.2	Kantonale Vorprüfung	78
6.3	Öffentliche Auflage	83
7	BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)	84
7.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	84
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	85
7.3	Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes	86
7.4	Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung	87
7.5	Nutzungsreserven	87
7.6	Erfüllung Anforderungen Umweltschutz	88
8	PLANUNGSABLAUF	89

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Ort mit kultureller und heimatkundlicher Bedeutung

Das Areal der Spinnerei an der Lorze ist ein geschichtsträchtiger Ort. Das Spinnereigebäude ist das mächtigste heute noch erhaltene Fabrikgebäude des mittleren 19. Jahrhunderts auf nationaler Ebene.

Die beiden Haupttrakte und der dazwischenliegende Mittelbau der Spinnerei (aus dem Jahr 1903) sowie der östliche Teil der Kraftwerk-Zentrale (1903) stehen unter Denkmalschutz. Das Verwaltungsgebäude (1948) und das Kesselhaus (1919) sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. Die Spinnerei an der Lorze ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt und besitzt daher neben einem sehr hohen kulturellen Wert auch eine sehr hohe ortsbauliche und heimatkundliche Bedeutung. Zudem liegt der nördliche Teil des Areals in der kommunalen Ortsbildschutzzone.

Historische Darstellung des Spinnereiareals



Arbeitsplatzgebiet

In den 1980er-Jahren wurde die Spinnerei mit dem Bau der vorgelagerten Hallen erweitert. Als der Spinnereibetrieb im Jahre 1993 eingestellt wurde, wurden sämtliche Gebäude zum Gewerbezentrum umgenutzt («Gewerbepark an der Lorze»).

Der südliche Teil des Areals wird heute als Parkplatz genutzt oder besteht aus Wiesland.

Luftaufnahme Gewerbepark an der Lorze



Arealentwicklung

Die vorgelagerten Gebäudevolumen beeinträchtigen heute den hohen Situationswert in erheblichem Mass. Die Grundeigentümer, Patrimonium Anlagestiftung sowie der Patrimonium Swiss Real Estate Fund, möchten daher die störenden Gewerbebauten zurückbauen und das Areal städtebaulich aufwerten und neu beleben.

Entstehen soll eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen, die sich besonders gut in das Umfeld einordnet und deren Neubauten mit der geschützten Bausubstanz in einen spannungsvollen Dialog treten.

Rechtskräftiger Bebauungsplan wird aufgehoben

Über das gesamte Areal der Spinnerei, angrenzende Verkehrsflächen sowie das benachbarte Grundstück GS Nr. 3540 gilt der ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze aus dem Jahr 2011. Dieser soll im Zuge der Neugestaltung des Areals aufgehoben und durch einen neuen, ordentlichen Bebauungsplan ersetzt werden, der dem neuen Recht entspricht. Grundlage hierfür bildet das in einem Studienauftrag ausgewählte Richtprojekt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Spinnerei
an der Lorze
(genehmigt am 28.4.2011)



Teilrevision Nutzungsplanung

Das Areal ist heute der Arbeitszone D (AD) mit einer zulässigen Bau-massenziffer 5.0 zugeteilt. Die im neuen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnnutzung bedingt eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Dabei wird das Areal einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeteilt. Überdies wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision der Gewässerraum der Lorze im Bereich der Spinnerei festgelegt. Die Bauordnung wird um die dazu erforderlichen Bestimmungen ergänzt.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Machbarkeitsstudie

Gemäss den Vorgaben des PBG müssen ordentliche Bebauungspläne das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sein (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG).

Als Grundlage für das Konkurrenzverfahren wurden im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und die räumlichen Leitlinien für die Umstrukturierung des Areals festgelegt. Im Leitplan sowie im dazugehörigen Bericht haben die Eigentümer, die Gemeinde, der Kanton und die Denkmalpflege gemeinsam die Rahmenbedingungen zusammengefasst.

Studienauftrag

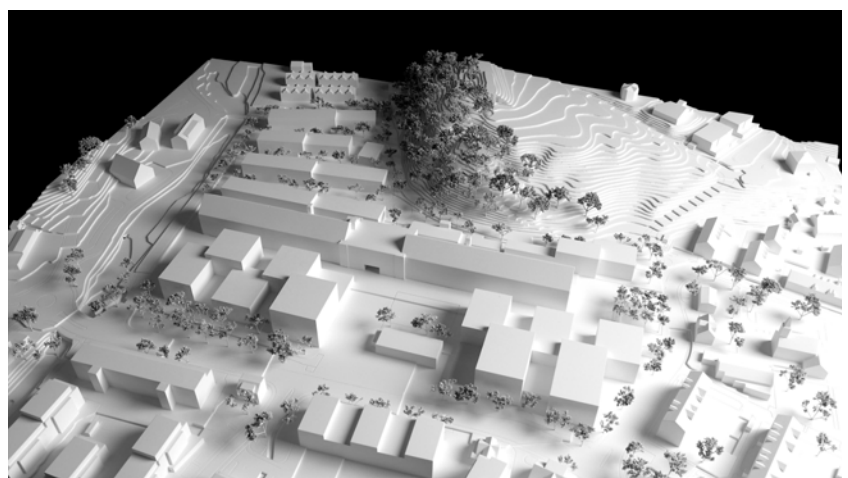
2019 veranstaltete die Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar einen Studienauftrag mit sechs qualifizierten Architekturbüros mit Beizug je eines Landschaftsarchitekten. Als Sieger ging das Projekt der lilin architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten, Zürich hervor.

Im Beurteilungsgremium des Studienverfahrens nahmen unter anderem auch Vertreter der Gemeinde Baar und der kantonalen Denkmalpflege, der Kantonsplaner sowie zwei Vertreter der Nachbarschaft (Höllhäuser und Korporation Baar Dorf) Einsitz. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu Beginn des Verfahrens über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Januar 2020 wurde das Siegerprojekt der interessierten Öffentlichkeit präsentiert. Ende September 2021 folgte die Informationsveranstaltung über das Richtprojekt.

Obwohl das gemäss Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit dem geplanten Projekt um weniger als 50 % erhöht werden soll (§32^{ter} Abs. 1 lit. c PBG), wurde damit die Nachbarschaft und die Bevölkerung frühzeitig und in geeigneter Weise in das Planungsverfahren miteinbezogen.

Siegerprojekt Studienauftrag

Modell Ansicht Nordwest



Richtprojekt

Nach Abschluss des Studienverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums weiterbearbeitet und zu einem städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Richtprojekt vertieft (siehe Kapitel 3).

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und dient gleichzeitig als Nachweis der Erbringung der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG. Das Richtprojekt wurde am 30. November 2021 durch den Gemeinderat verabschiedet.

1.3 Bebauungsplanung

Neuer Bebauungsplan

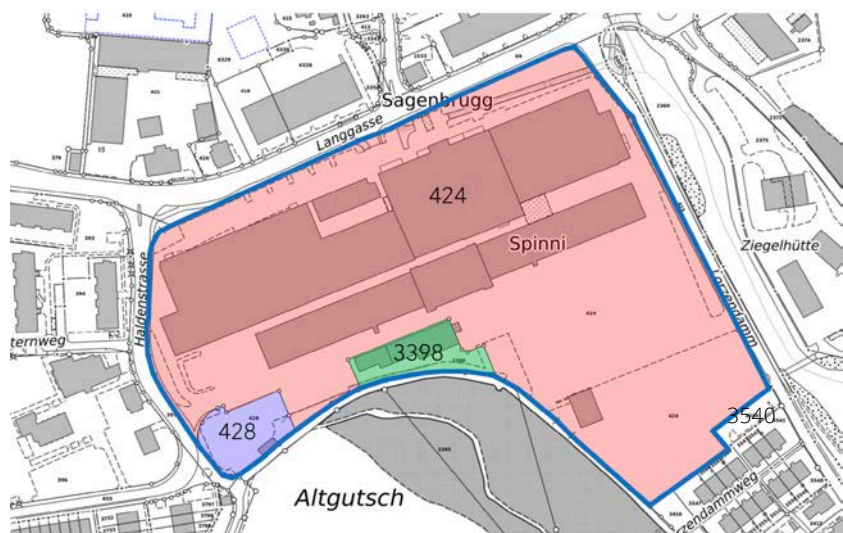
Eigentumssituation

Das Areal der Spinnerei an der Lorze bildet den östlichen Auftakt des Ortsteils Baar Dorf und wird begrenzt durch die Haldenstrasse, die Leihgasse, den Lorzendammbau und die im Süden liegende Waldfläche. Zum Areal gehören die drei Grundstücke GS Nrn. 424 (46'297 m²), 428 (1'542 m²) und 3398 (1'502 m²), welche insgesamt eine Fläche von 49'341 m² aufweisen. Die beiden Grundstücke GS Nrn. 424 und 428 befinden sich im Eigentum der Patrimonium Anlagestiftung sowie des Patrimonium Swiss Real Estate Funds. Die Wasserwerke Zug AG (WWZ AG) ist Eigentümerin des Grundstücks GS Nr. 3398.

Geltungsbereich

Der neue Bebauungsplan umfasst nur noch die zum Areal der Spinnerei gehörenden Grundstücke GS Nrn. 424, 428 und 3398. Das Grundstück GS Nr. 3540 im Süden gehört funktional zu den Höllhäusern (Tiefgaragenzufahrt) und soll daher nicht mehr Bestandteil des neuen Bebauungsplans sein. Es wird im Rahmen der Zonenplanrevision der Kernzone KB zugeteilt.

Situationsplan mit neuem Perimeter
Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze
(blau umrandet)



Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept

Ergänzend zum Richtprojekt wurde durch das Planungsbüro Team Verkehr Zug AG ein Verkehrsgutachten erstellt und darauf aufbauend ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Darin werden die Auswirkungen auf die Anschlussknoten des übergeordneten Strassennetzes sowie das Anlieferungs- und Parkierungssystem aufgezeigt. Das Mobilitätskonzept muss für die Baueingabe vertieft werden.

- Verkehrsgutachten, TEAMverkehr, 14.11.2022
- Mobilitätskonzept, TEAMverkehr, 14.11.2022

Lärmschutznachweis Strassen- verkehrslärm

In einem Lärmgutachten hat dBAkustik GmbH erläutert, ob auf dem Areal die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung eingehalten und die Anforderungen der kantonalen Vollzugspraxis erfüllt werden.

- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm, dBAkustik, 10.12.2021
- Lärmempfindliche Räume, dBAkustik, Aktennotiz 31.10.2022

Gutachten Schiesslärm

Betreffend Schiesslärm der nahegelegenen Schiessanlage Wishalden wurde von ewp AG eine lärmtechnische Beurteilung mit sonARMS durchgeführt.

- Gutachten Schiesslärm, ewp AG Effretikon, 23.7.2019

Energiekonzept und Nachhaltigkeitskonzept

In einem Energiekonzept hat BG Ingenieure für die Wärme- und Kälteerzeugung verschiedene Energieträger auf ihre Machbarkeit geprüft, um die für das Areal am besten geeignete Lösung zu finden. Ausserdem enthält es Aussagen zur Lüftung, zum Platzbedarf der Technikräume, zur solaren Stromerzeugung (PV) und zum Energie-Contracting. Im Nachhaltigkeitskonzept werden die nachhaltigen Aspekte der Überbauung erläutert und Vorschläge zur Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit gemacht.

- Energiekonzept, BG Ingenieure, 10.12.2021
- Nachhaltigkeitskonzept, BG Ingenieure, 10.12.2021

Kurzbericht Altlastenkataster

BG Ingenieure haben in einem Kurzbericht die Problematik bezüglich Altlasten zusammengefasst

- Kurzbericht Altlastenkataster, BG Ingenieure, 10.12.2021

Kurzbericht Hochwasser / Grund- wasser

In einem Kurzbericht haben BG Ingenieure die Aspekte bezüglich Hochwasser und Grundwassernutzung erläutert. Die Machbarkeitsstudie von Dr. von Moos AG bewertet die gewässerschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit für den Bau des 2. Untergeschosses im Neubau West.

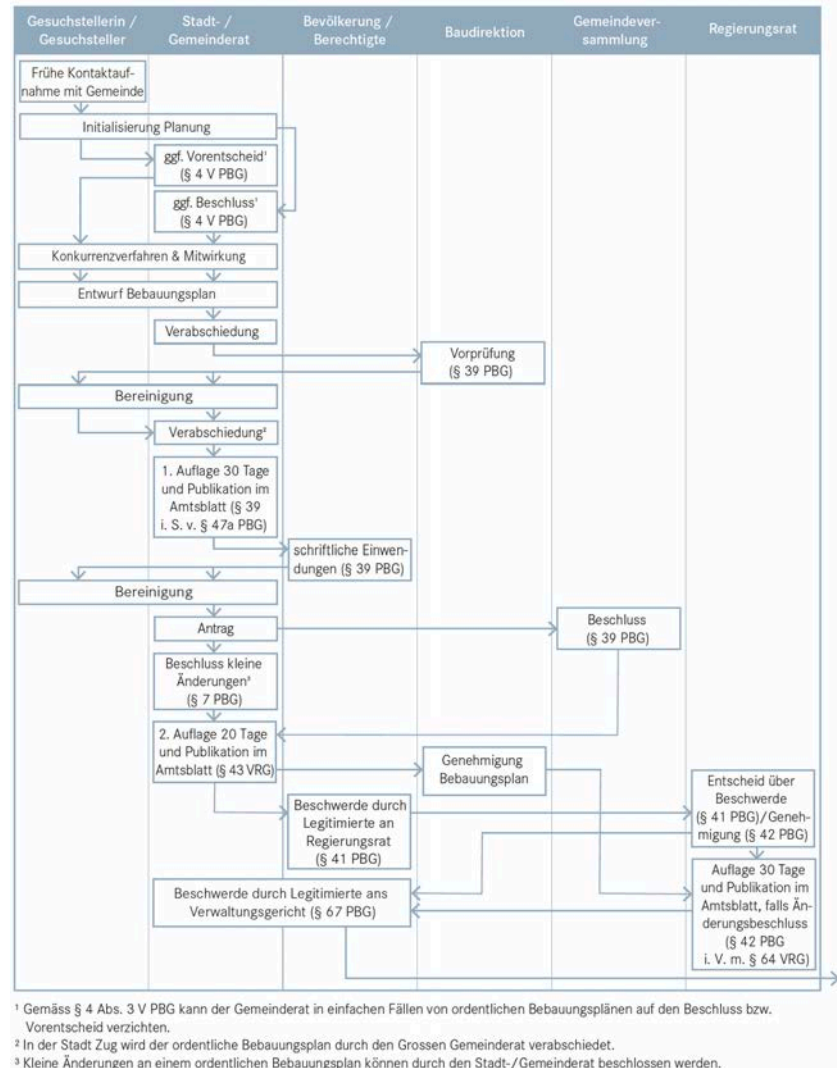
- Kurzbericht Hochwasser/Grundwasser, BG Ingenieure, 10.12.2021
- Machbarkeitsstudie thermische Grundwassernutzung und gewässerschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit Einbauten ins Grundwasser, Dr. von Moos AG, 13.11.2020

- Entwässerung** Das Entwässerungskonzept von BG Ingenieure zeigt auf, wie auf dem Areal die Versickerung und Retention von Regenwasser erfolgen soll. Ausserdem behandelt es die Ableitung von Schmutzwasser.
- Entwässerungskonzept, BG Ingenieure, 10.12.2021
- Strassenausbauprojekt Langgasse** Für den Ausbau der Langgasse liegt der Entwurf eines kantonalen Ausbauprojekts vor. Die Umsetzung des Projekts erfolgt losgelöst von der Bebauungsplanung für das Spinnerei-Areal.
- Entwurf Strassenausbauprojekt Langgasse, SNZ, 26.11.2014
- Bericht gemäss Art. 47 RPV** Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und zu den konzeptionellen Überlegungen. Zudem werden die Festlegungen des Bebauungsplans, des Zonenplans und der Bauordnung erläutert. Im Weiteren gibt der Bericht Auskunft über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens.
- Bericht Gewässerraumfestlegung** Die Gewässerraumfestlegung des Teilabschnitts der Lorze sowie der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung beim Abschnitt des Müli-bachs im Bebauungsplanperimeter werden in einem separaten Bericht vom 11.11.2022 erläutert.
- Dokumentation Richtprojekt** Das Richtprojekt Städtebau und Architektur vom 11.10.2021 von liliin architekten sowie das Richtprojekt Umgebung vom 11.10.2021 von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur bilden integrierende Bestandteile des Bebauungsplans und sind für die weitere Projektierung begleitend.

Verfahrensschritte

Quelle: Arbeitshilfe Bauungsplan 2019, Kanton Zug

Das Verfahren zum ordentlichen Bauungsplan gestaltet sich wie folgt:



Urnenabstimmung

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Baar wird über den Bauungsplan Spinnerei an der Lorze sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung an der Urne abgestimmt.

Hinweis auf die neuen Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Baar ist zurzeit daran, ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Zu beachten ist § 74 Abs. 2 V PBG:

Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. B PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025, mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung, nach neuem Recht zu beurteilen.

Demgemäss kommen im Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Spinnerei an der Lorze bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung.

**Hinweis auf das Verfahren zur
Teilrevision der Nutzungsplanung**
(Zonenplanänderung, Anpassung Bau-
ordnung, Gewässerraumfestlegung)

Gleichzeitig zum ordentlichen Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze wird das Verfahren der Teilrevision der Nutzungsplanung koordiniert durchgeführt. In diesem Verfahren wird auch der Gewässerraum der Lorze festgelegt. Beim Mülibach wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Das Areal liegt am Rand eines BLN-Gebietes (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung). Östlich und südlich des Areals verläuft jeweils ein kantonaler Wanderweg.

Kommunaler Verkehrsplan

Die Langgasse ist als Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse) mit einem Radweg eingetragen. Die nach Süden abzweigende Haldenstrasse sowie der Lorzendamm sind als Erschliessungsstrassen bezeichnet. Der Lorzendamm dient ausserdem als Spazierweg. Südlich des Gebiets verläuft ein kommunaler Wanderweg.

Auf der Langgasse befinden sich die Bushaltestellen «Brauerei» und «Paradies». Der Hang des Altgutsches wird gegen das Spinnereiareal hin im Winter als Schlittelhang intensiv genutzt.



Kantonaler Richtplan

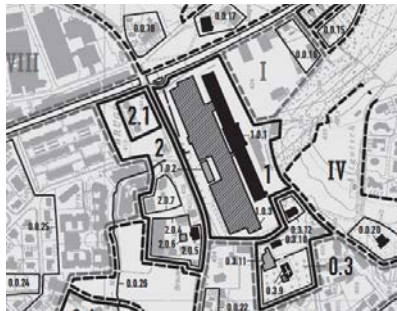


Kommunaler Verkehrsplan

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Das geplante Vorhaben ist mit den übergeordneten Richtplanvorgaben kompatibel. Die bestehenden Strassen, Spazier- und Wanderwege sowie der Schlittelhang wurden bei den Planungen berücksichtigt.

ISOS



Die Spinnerei ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst.

- Das ganze Spinnereiareal (1) besitzt das Erhaltungsziel C.
- Das Hauptgebäude der Spinnerei (1.0.1) hat das Erhaltungsziel A.
- Auf das Verwaltungsgebäude (1.0.2) aus den 1950er-Jahren wird ohne Erhaltungsziel hingewiesen.
- Die Werkhallen (1.0.3) sind als Störfaktor bezeichnet und sollen rückgebaut werden.
- Die reformierte Kirche (0.3.9) mit dem Erhaltungsziel A wurde 1867 von Konrad Ferdinand Stadler im neugotischen Stil erbaut. Sie sowie das danebenliegende Pfarrhaus (0.3.10) mit dem Erhaltungsziel A stehen unter Schutz.

- Die Höllhäuser (0.2) haben als Baugruppe das Erhaltungsziel A und verfügen sowohl über räumliche als auch architekturhistorische Qualitäten.
Der Parkplatz im Süden der Spinnerei (I) ist als Brachland mit Erhaltungsziel b bezeichnet. An dessen Stelle soll eine architektonisch hochwertige Überbauung mit einer Bauhöhe von zwei Vollgeschossen angestrebt werden.
- Auf den offenen Kanal des Mülibachs (0.0.28) wird hingewiesen ohne ein Schutzziel zu definieren.

Sicht der kantonalen Fachstellen

Eine Umsetzung der ISOS-Empfehlung betreffend Überbauung des Parkplatzes (maximale Bauhöhe von zwei Vollgeschossen) ist aus Sicht der Denkmalpflege weder erwünscht noch sinnvoll. Es sollen jedoch die Beziehungen zu den Höllhäusern sowie qualitätsvolle Freiräume erhalten bleiben bzw. entstehen.

Berücksichtigung des ISOS
im Richtprojekt

Wie die Vorgaben und Empfehlungen des ISOS im Richtprojekt berücksichtigt werden, wird im Kapitel 4.4 erläutert.

Denkmalschutzobjekte



Das alte Spinnereigebäude (West-, Ost- und Mittelbau) sowie die Kommandozentrale/Trafostation der WWZ (jedoch nicht die angebaute Schaltstation) stehen unter kantonalem Denkmalschutz (rot).

Das Kesselhaus und das Verwaltungsgebäude (gelb) sind als schützenswerte Bauten im Inventar erfasst.

Für das Verwaltungsgebäude und das Kesselhaus läuft zurzeit ein Unterschutzstellungsverfahren.

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Die Inventare und die Schutzobjekte respektive deren Erhaltungsziele sowie die Haltung der kantonalen Fachstellen werden in den Bestimmungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zonenplan



2.3 Nutzungsplanung

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone D (AD) mit einer zulässigen baulichen Dichte von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Landfläche.

Der nördliche Teil des Areals liegt in der Ortsbildschutzzone, somit kommt § 34 BO zur Anwendung.

In der heutigen Arbeitszone D gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Die heutige Grundordnung wird gestützt auf den ordentlichen Bebauungsplan durch eine Teilrevision der Nutzungsplanung angepasst (siehe Kapitel 5).

Strassen-, Wald- und Gewässer- abstände



Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Übergangsbestimmungen

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

2.4 Abstandslinien

Der Strassenabstand bei der Haldenstrasse und dem Lorzendamm (Gemeindestrassen) beträgt 4 Meter.

Entlang der Langgasse besteht eine Baulinie, welche den Raum für den kantonal beabsichtigten Ausbau der Langgasse sichert. Die geplante Verlegung der Einmündung von der Langgasse in den Lorzendamm (siehe Kapitel 2.8) ist zu beachten.

Der Waldabstand beim Altgutsch beträgt bei oberirdischen Bauten und Anlagen 12 m. Unterniveaubauten müssen einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.

Die Abstandslinien wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und die geforderten Abstände eingehalten. Die Einmündung von der Langgasse in den Lorzendamm wurde entsprechend den Vorgaben des Kantons provisorisch in die Planungen mit einbezogen.

2.5 Gewässerraum

Gemäss aktuellem kantonalen Richtplan haben die Gemeinden die Gewässerräume gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festzulegen.

Solange der Gewässerraum der Lorze nicht festgelegt ist, gelten die restriktiven Übergangsbestimmungen nach bundesrechtlichen Vorgaben.

Die Gewässerraumfestlegung der Lorze erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung mittels einer überlagernden Zone «Gewässerraum». Beim Mülibachkanal wird formell auf die Festlegung eines bundesrechtlichen Gewässerraums verzichtet.

Die Planungsschritte zur Gewässerraumfestlegung der Lorze sowie zum Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung bei Mülibachkanal sind dem separaten Bericht zu entnehmen.

Das Verfahren zur Gewässerraumfestlegung erfolgt koordiniert zum Bebauungsplanverfahren. Damit wird dem Grundsatz der Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG entsprochen.

2.6 Umwelt

Keine UVP-Pflicht

Gemäss Art. 10b Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 10 Abs. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterstehen Anlagen, die potenziell erheblich umweltbelastend sind, der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Die Anzahl Autoparkplätze, die im Bebauungsplan erlaubt wird, liegt, mit Rücksicht auf die hohe Verkehrsauslastung der Langgasse trotz baulicher Verdichtung auf dem Areal, unter dem Schwellenwert der UVP-pflichtigen Anlagen von 500 PP. Auf den angrenzenden Grundstücken bestehen keine öffentlichen Parkieranlagen, die räumlich und funktional in einem Zusammenhang mit dem Parkplatzangebot auf dem Spinnerei-Areal stehen. Die Tiefgaragenzufahrt auf GS Nr. 3540 erschliesst die private unterirdische Parkieranlage der angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser. Die Parkplätze auf dem Areal der reformierten Kirche (GS Nr. 396) sind gelb markiert und dienen ausschliesslich der Nutzungen auf diesem Grundstück. Auf dem Grundstück GS Nr. 421 bestehen 12 Besucherparkplätze. Sie decken den Pflichtbedarf des Restaurants Brauerei und des angrenzenden Brauimarkts ab und sind für diese Nutzungen reserviert.

Da ausserdem die bereits im heutigen Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche von 8'000 m² nicht erhöht wird, ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

Strassenlärm



Auf dem Areal sind im Hinblick auf die Änderung der Grundordnung die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

Massgebende Lärmquelle ist die Langgasse. Längs dieser Lärmquelle ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen am Gebäude sicherzustellen. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht erlaubt.

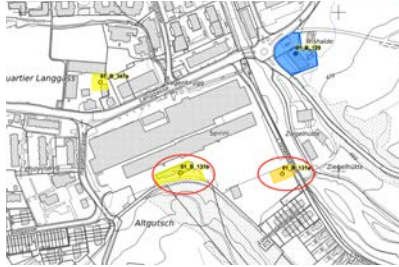
Schiesslärm



Der Schiessstand Wishalden liegt ca. 300 m vom Areal entfernt.

Die lärmtechnische Beurteilung hat ergeben, dass bei allen Empfangspunkten sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte der ES III eingehalten sind. Es sind deshalb in Bezug auf den Schiesslärm keine lärmtechnischen Optimierungen im Projekt nötig.

Altlasten



Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Tankanlage (Standortnummer 01_B_131a) und das Kraftwerk (Standortnummer 01_B_131b) kartiert.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde die Tankanlage weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig eingestuft (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV). Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben ist Art. 3 AltIV zu beachten und für eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs zu sorgen.

Das Kraftwerk wurde als belasteter Standort mit Untersuchungsbedarf eingestuft. Spätestens im Rahmen von geplanten baulichen Veränderungen werden altlastentechnische Untersuchungen erforderlich. Es stehen momentan jedoch keine Umbaupläne an.

Energie

Im grössten Teil des Areals sind Erdwärmesonden unzulässig. An den Randzonen zum Altgutsch sind Sonden mit spezifischen Auflagen erlaubt.

Grundwasser



Der grösste Teil des Spinnerei-Areals liegt in einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m), welches für kleinere bis mittelgrosse vertikale Fassungen geeignet ist. Ein kleiner Randbereich des Areals ist ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit; für vertikale Fassungen nur selten geeignet.

Gemäss der Machbarkeitsstudie der Dr. von Moos AG ist aufgrund des mittleren Grundwasserspiegels für den Neubau West grundsätzlich die Erstellung eines 2. Untergeschosses mit Flachfundation möglich.

Gewässerschutz



Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u (A unterirdisch). D. h. es bestehen behördenverbindliche Nutzungseinschränkungen zum Schutz der nutzbaren Grundwasservorkommen inkl. Randgebiete. Es ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für die Erstellung von grundwassergefährdenden Anlagen notwendig. Für Untergeschosse sind überdies die entsprechenden Anforderungen zu beachten.

Naturgefahren



In der Karte wird für das Gebiet eine Restgefährdung durch Wasser (= gelb-weiss gestreift) angegeben. Da das Gelände der Spinnerei tiefer als die Oberkante der Ufermauer der Lorze liegt, könnte ein Überschwappen der Lorze zu einem Einstau der «Geländemulde Spinnerei» führen. Die Restgefährdung bezieht sich auf ein sehr seltenes Ereignis (ab HQ₃₀₀).

Das gelb-weiss gestreifte Gefahrengebiet ist ein Hinweisbereich.

Renaturierung Lorze

Mit der Renaturierung und Aufweitung der Lorze im Jahr 2012 wurde die Hydraulik des Gewässers verbessert.

Gemäss hydraulischer Beurteilung von Basler und Hofmann (Aktennotiz vom 11.10.2022) beträgt der Raumbedarf zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes 30 m bei HQ₁₀₀ und 37 m bei HQ₃₀₀. Ohne 3 m-Streifen für den Unterhalt wäre ein Gewässerraum von 24 m (HQ₁₀₀) bzw. 31 m (HQ₃₀₀) ausreichend.

Oberflächenabfluss



Durch Starkniederschlag entsteht Oberflächenabfluss, welcher zu einer Einstauung und damit Gefährdung des Spinnereiareals führen kann.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt, dass hauptsächlich entlang des Spinnereigebäudes die Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht (violett).

Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Die Vorgaben des Umweltrechts sind namentlich im Baubewilligungsverfahren einzuhalten. Auf Stufe Bebauungsplan sind keine Ausnahmen erforderlich.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2.7 Rahmenbedingungen WWZ

Wasserkraftwerk

Die WWZ AG betreibt auf dem Grundstück GS 3398 ein Wasserkraftwerk und eine Schaltstation. Diese dienen ursprünglich der Stromversorgung für die Spinnerei. Vom Kraftwerk führen wichtige Mittelspannungsleitungen (16 KV Leitungen) für die Stromversorgung der Gemeinde Baar fort.

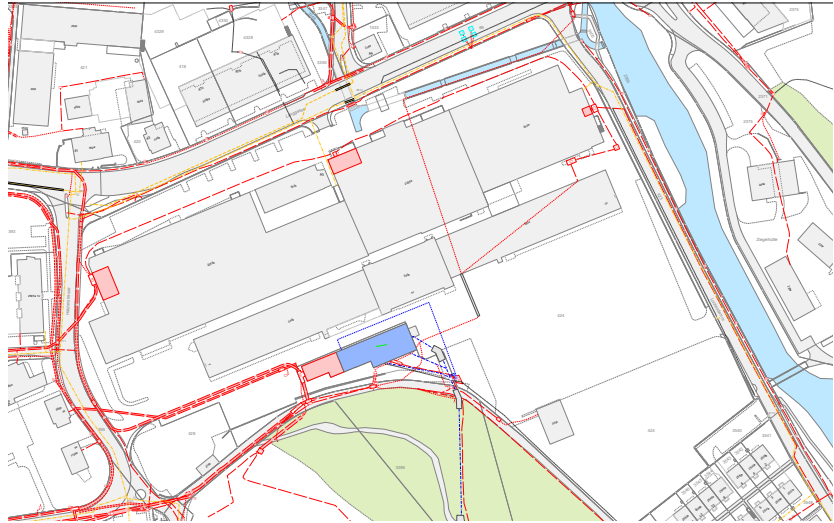
Trafostationen

Heute bestehen 3 Trafostationen (siehe Plan). Es müssen weiterhin drei Standorte auf dem Areal vorgesehen werden. Die Ersatzstandorte sind im Richtprojekt ausgewiesen.

Mittelspannungsleitungen

Eine Verlegung der bestehenden Mittelspannungsleitungen (s. nachfolgender Plan) wäre mit einem hohen Aufwand verbunden, weshalb die Leitungstrassen für die bestehenden 16 KV Versorgungsleitungen weiterhin zu gewährleisten sind.

Leitungskataster WWZ mit Trafostationen
(Quelle: WWZ AG)



NIS-Verordnung

Die bestehenden Mittelspannungsleitungen sind elektromagnetisch kompensiert.

LKW-Zufahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Grundstück GS 3398 für LKWs muss weiterhin gewährleistet sein. Im Richtprojekt ist eine Fahrbeziehung (Fahrgasse) von der Haldenstrasse zum Lorzendamm gewährleistet.

Verbindungskanal zum Mülibachkanal

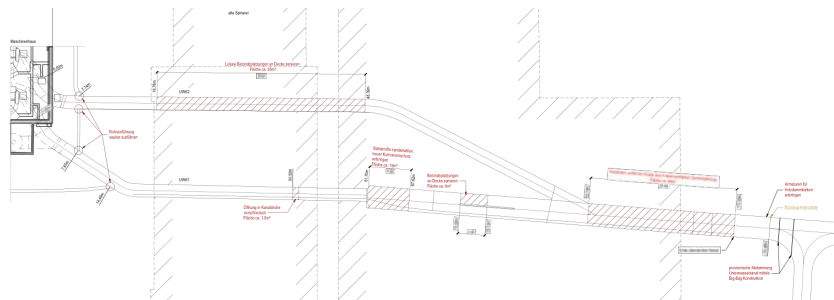
Ab den beiden Turbinen im Kraftwerk führen zwei grosskalibrige Wasserkanäle zum Mülibachkanal. Der Anschluss erfolgt auf Sohlenhöhe des Mülibachkanals.

Die Lage der Wasserkanäle ist nicht genau bekannt, zumal die Leitungen durch das bestehende Spinnereigebäude und die vorgelagerten Gewerbebauten führen. Der Eintrag auf dem folgenden Plan basiert auf den alten Plandokumenten.

Die Kanaltrassen sind zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen baulich in die Untergeschosse integriert und überbaut werden. Für eine Tiefgarage stellen sie jedoch eine Barriere dar.

Bei den Kanälen handelt sich um keine Gewässer gem. Art. 4 lit. a/b GSchG, wodurch der Verbindungskanal bei der Gewässerraumfestlegung nicht berücksichtigt werden muss. Entsprechend gelten auch keine Gewässerraum-Übergangsbestimmungen des Bundes.

Bewilligungsprojekt Unterwasserkanäle
WWZ
(Quelle AF-Consult Switzerland AG)



Beurteilung in Bezug auf den Bebauungsplan

Die Rahmenbedingungen und Vorgaben der WWZ wurden im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts beachtet und umgesetzt.

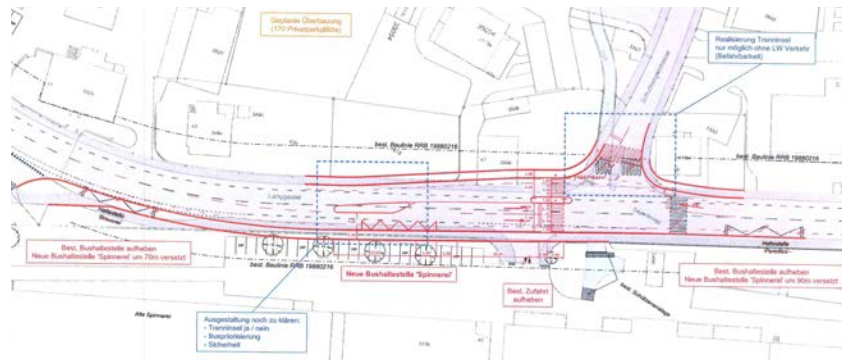
2.8 Strassenprojekt

Strassenausbau Langgasse

Für die Langgasse liegt ein kantonales Strassenausbauprojekt im Entwurf vor. Das Sanierungsprojekt wurde jedoch noch nicht finalisiert. Der Entwurf sieht einen durch eine Lichtsignalanlage gesteuerten Knoten Langgasse–Schutzengelstrasse vor. Ausserdem sollen die beiden Bushaltestellen «Brauerei» und «Paradies» aufgehoben und durch eine neue, zentrale Haltestelle «Spinnerei» ersetzt werden. Die Zufahrt ins Spinnereiareal gegenüber der Schutzengelstrasse soll aufgehoben werden.

Eine Umsetzung des Strassensanierungsprojekts erfolgt losgelöst von der Bauungsplanung für das Spinnerei-Areal. Die Bepflanzung im Baulinienbereich der Langgasse ist abhängig vom zukünftigen Strassenprojekt. Das Projekt wird zeigen, wo und in welchem Umfang hier Bäume möglich sind. Im Baulinienraum bleibt eine Bewilligung der zuständigen Behörde vorbehalten.

Entwurf Ausbauprojekt
Knoten Langgasse–Schutzengelstrasse
(Quelle: SNZ Ingenieure)



Anpassung Einmündung Lorzendamm–Langgasse

Die Einmündung vom Lorzendamm in die Langgasse soll insbesondere für den Veloverkehr optimiert werden. Das Richtprojekt und der Bauungsplan berücksichtigen den dafür erforderlichen Raum.

Die Umsetzung erfolgt in einem separaten Projekt.

Beurteilung in Bezug auf den Bauungsplan

Die entsprechenden Projektabsichten zum Ausbau der Strasseninfrastruktur sind in die Bauungsplanung eingeflossen.

Die Gemeinde setzt sich für eine ortsbildgerechte Strassenraumgestaltung ein. Für die erforderlichen Strassenprojekte wird der Beizug eines Landschaftsarchitekten empfohlen.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Erarbeitung

Begleitung bei der Erarbeitung des Richtprojekts

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt von lilin architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich wurde von den Verfassern gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Die Arbeiten wurden durch ein Gremium mit Vertretern folgender Stellen begleitet:

- Ausschuss aus dem Beurteilungsgremium im Studienverfahren (Begleitgremium)
- Gemeinde Baar
- Kantonale Denkmalpflege
- Grundeigentümerschaft
- Nachbarschaft
- Projektteam

Begleitverfahren

Das Ziel des Begleitverfahrens war es, die im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienverfahren formulierten wesentlichen Aspekte im Hinblick auf die Erarbeitung des Bebauungsplans zu klären und das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt im Sinne der Vorgaben im PBG des Kantons Zug weiterzuentwickeln.

Werkstattgespräche

In vier Werkstattgesprächen im April, Juli, Oktober und November 2020 wurden die folgenden Aspekte eingehend diskutiert:

- Wahrung des Arealcharakters im Sinne des ISOS
- Städtebauliche Klärung des Arealcharakters
- Klärung der Struktur und Anbindung der Bebauung im Norden
- Klärung der Gebäudetypologie der Wohnbebauung im Süden
- Präzisierungen bezüglich der verschiedenen Freiräume
- Klärung der Arealerschliessung im Osten

Würdigung

Das Begleitgremium würdigt in seiner abschliessenden Beurteilung die sorgfältig aufbereiteten Entscheidungsgrundlagen und die Weiterbearbeitung des Resultats aus dem Studienauftrag zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan. Das nun vorliegende städtebauliche, architektonische und freiräumliche Richtprojekt meistert die im Studienverfahren formulierte anspruchsvolle Aufgabe, eine wirtschaftliche und überzeugende bauliche Lösung zu finden, die in einen spannungsvollen Dialog zu den historischen Strukturen tritt und dem Spinnereiareal zu einem neuen Auftritt verhilft.

Aus Sicht des Begleitgremiums erfüllt das Richtprojekt die gesetzlichen Vorgaben von § 32 Abs. 2 PBG und weist die geforderten wesentlichen Vorzüge auf.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebau

Baubereiche und Freiräume

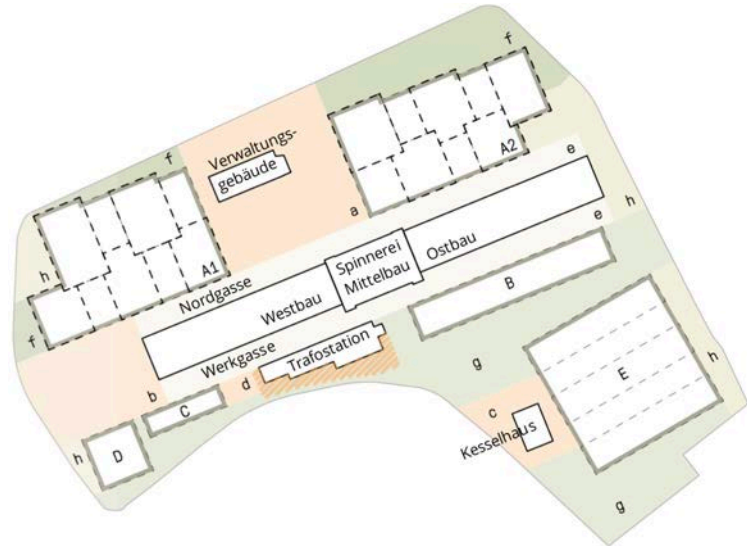
Baubereiche

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

Freiräume

a-d	Plätze
e	Nordgasse/Werkgasse
f	Randzonen
g	Freiflächen
h	Erschliessungsflächen

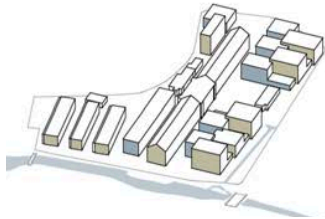
(Quelle: Richtprojekt Ilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



Das Areal beinhaltet die Baubereiche für Neubauten A bis E und die Freiräume a-h.

Städtebauliches Konzept

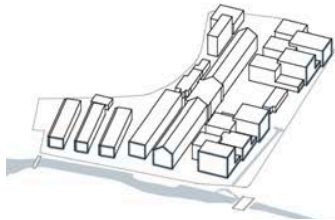
Verweben



Das differenzierte städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

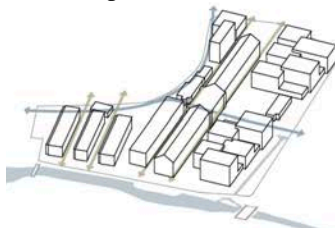
Das Spiel der Bauten von vorne und hinten verwebt die Spinnerei Baar auf mehreren Ebenen mit den umliegenden Quartieren neu. Zur Langgasse hin werden vielfältige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Alternierende Räume beleben den langgezogenen Zwischenraum zwischen der Spinnerei und den Neubauten ab dem Sockelniveau.

Ausrichtung



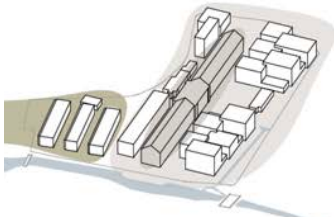
Die Ausrichtung der Baukörper wird vom vorhandenen Siedlungsmuster des verstädterten Dorfes abgeleitet. Die vorgeschlagene Gebäudetypologie vermittelt im Kernareal zwischen den dörflichen Einzelbauten und dem grossmassstäblichen Spinnereigebäude im Hintergrund. Im südlichen Arealteil orientieren sich die gruppierten Wohnzeilen am Charakter der ehemaligen Magazine und an der Ausrichtung der Höllhäuser.

Verbindung



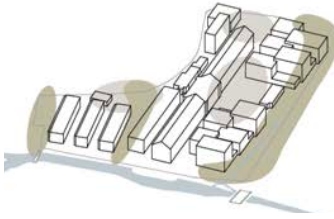
Die gruppierten Wohnzeilen öffnen den Raum zwischen dem renaturierten Landschaftsraum der Lorze und dem bewaldeten Hangfuss des Altgutes. Ebenso wichtig ist die neue Verbindung quer durch den zentralen Mittelbau, welche primär die beiden Bereiche Nord und Süd für den Langsamverkehr auf dem Platzniveau miteinander verbindet. Längs der Spinnerei verbinden zwei Gassen (*Nordgasse* und *Werkgasse*) den Naturraum der Lorze mit dem Quartier Leihgasse.

Zwei Bereiche



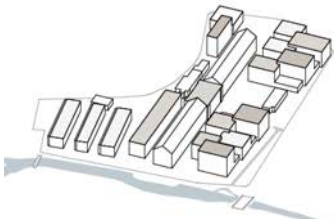
Die Bebauung auf der Nordhälfte des Areals hat vermittelnden Charakter und verwebt das Denkmal dorfsseitig mit der unmittelbaren Umgebung. Gezielt eingesetzte Pflanzbereiche beleben die asphaltierten oder mit durchlässigem Kiesbelag gestalteten Freiflächen. Im Süden entsteht eine Wohnsiedlung, welche in ökologisch wertvolle Grünflächen eingebettet ist.

Aussenräume



Es sind differenzierte Aussenraumthemen erlebbar: Drei Plätze als Knotenpunkte, mit dem neuen *Henggelerplatz* in der Mitte, dem *Quartierplatz* im Osten und dem *Kesselhausplatz* im Süden, einem grünen Baumhain als Filter entlang der Langgasse und weiteren Grünräumen im südlichen Wohnquartier.

Höhenstaffelung



Mittels der Übernahme von Referenzhöhen der Nachbarschaft wird sorgfältig auf kleinere Massstäbe reagiert. Arealinterne, schützenswerte Bauten werden in das Baukonzept integriert. Das Denkmal wird an wichtigen Stellen visuell freigespielt. Kräftigere und höhere Volumen markieren den neuen *Henggelerplatz*, den ostseitigen Dorfeingang und das *Vis-à-Vis* des Brauereiareals.

(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Situationsplan



(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

3.2.2 Architektur Neubauten

Architektonisches Konzept

Arealteil Nord

Das architektonische Konzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

Die beiden *Ensembles West und Ost* auf dem Arealteil Nord (Baubereiche A1 und A2) bestehen aus mehreren, in der Höhe um mindestens eine Geschosshöhe gestaffelten und zueinander versetzt angeordneten quaderförmigen Bauvolumen. Deren Höhen und Stellungen schaffen Bezüge zur Bebauung nördlich der Langgasse. Auftaktgeber ist das siebengeschossige Gebäudevolumen an der Lorze, das von der Spinnerei abgesetzt wird. Der raumbildende Sockelbau verbindet und ergänzt die Bauvolumen zu einem zusammenhängenden Gebäudekomplex.

Arealteil Süd

Die *Magazine* (3 Wohngebäude, Baubereich E) werden als orthogonal gesetzte Gruppe angeordnet. Diese Gruppe wird in der Winkelhalbierenden zwischen dem Spinnereigebäude und der südlich angrenzenden Reihenhäuser zum Lorzendamm gesetzt. Die gruppierten Wohnzeilen orientieren sich am Charakter der ehemaligen Magazine. Das Kesselhaus wird räumlich freigespielt. Die Gebäudezeilen werden viergeschossig ausgebildet. Generell werden klare Volumetrien angestrebt. Auf die Ausbildung von auskragenden Gebäudeteilen (Balkone) und Attikageschosse wird verzichtet.

Werkgasse

Vier volumetrisch variierende Gebäude definieren eine *Werkgasse* entlang der Spinnerei. Sie werden in der Flucht des bestehenden Turbinengebäudes gesetzt und stehen parallel zur Spinnerei. Das fünfgeschossige *Werk 5* im südöstlichen Arealteil wird an der Gebäude Stirne am Lorzendamm vom Spinnereigebäude zurückversetzt. Die Kopfsituation der Spinnerei bleibt damit räumlich freigespielt. Der westliche Abschluss der *Werkgasse* bildet ein quaderförmiges Volumen (*Villa Haldenstrasse*). Es definiert zusammen mit der nördlichen Bebauung einen symmetrischen Platz mit Bezug zur reformierten Kirche.

Ansicht Nord – Langgasse



Ansicht Ost – Lorzendamm

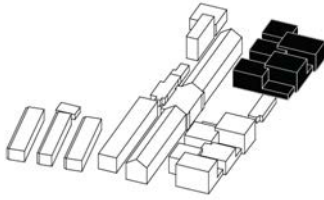


(Quelle: Richtprojekt Iilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Architekturbeschreibung

Baubereich A1

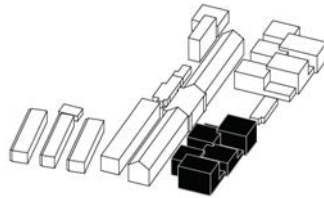
Ensemble West



Drei- bis fünfgeschossige Volumen stehen auf einem gemeinsamen Sockel, verbinden sich mit diesem und bilden ein Gebäudeensemble mit sehr hoher Nutzungsflexibilität. Vom Zentrum von Baar herkommend, bildet das *Ensemble West* einen markanten Auftakt, wo die Langgasse vor der Brauerei die Richtung ändert und dorfauswärts führt. Der Haupteingang für die grosse Verkaufsfläche ist auf der Westseite des *Henggelerplatzes*. Allseitig des Sockels werden kleinere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokale angeboten. Der Haupteingang für die Alterswohnungen befindet sich auf der ruhigen Südseite mit dem vorgelagerten *Quartierplatz*. Die Gebäudehöhe nimmt hier ab und schafft einen selbstverständlichen Übergang zum Leihgassenquartier.

Baubereich A2

Ensemble Ost



Drei- bis fünfgeschossige Volumen stehen auf einem gemeinsamen Sockel, verbinden sich mit diesem und bilden je ein Gebäudeensemble mit sehr hoher Nutzungsflexibilität. Von Sihlbrugg herkommend, bildet das *Ensemble Ost* da einen markanten Auftakt, wo am Kreisler der Blick auf die Spinnerei freigegeben wird und die Langgasse dorfeinwärts führt. Der Haupteingang für die grosse Verkaufsfläche ist auf der Ostseite des *Henggelerplatzes*. Allseitig des Sockels werden kleinere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokale angeboten. Der Haupteingang für die Hotelnutzung ist am östlichen Ende mit attraktiver Vorzone am Mülibachkanal. Die Eingänge zu den Wohnungen befinden sich hauptsächlich entlang der ruhigen *Nordgasse*, wo ebenfalls Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

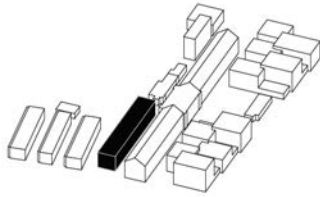


Charakteristik Gebäude/Fassaden Baubereiche A1 und A2:
Die Grundrisse der Ensembles sind auf einem Quadratraster aufgebaut. Das Öffnungsverhalten der Fassaden ist entsprechend seriell repetitiv. Vorfabrizierte und profilierte Elemente umrahmen die stehenden Rechtecke der Öffnungen, die entweder mit regelmässig unterteilten Verglasungen gefüllt sind oder Loggias beinhalten. In Anlehnung an die Spinnerei ist die Fassade klassisch in Sockel, Mittelteil und Dach aufgeteilt, wobei die Vertikale dominiert. Im Sockel stellen grossflächige Verglasungen die Interaktion zwischen Innen und Aussen her. Die Farbgebung des Neubaus nimmt Bezug auf die Ziegelfarbe des Spinnereidachs.

(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Baubereich B

Werk 5



Das *Werk 5* ist ein langes, fünfgeschossiges Gebäude, das parallel zur Spinnerei steht. Das Erdgeschoss weist einen überhohen Bereich zur *Werkgasse* und einen Bereich mit normaler Höhe zum südlichen Freiraum auf. Dadurch wird der Niveausprung des Terrains mit innenräumlichem Gewinn im Gebäude integriert. Die Laubengangerschliessung mit zwei vertikalen Treppenkernen belebt die *Werkgasse* zusätzlich. In serieller Typologie werden auf jedem der vier Obergeschossen je 14 Wohnungen für konventionelles als auch preisgünstiges Wohnen geschaffen. Alle Wohnungen sind durchgängig organisiert und profitieren vom attraktiven Grünraum auf der Südseite mit Blick ins Lorzetobel und Richtung Altgutsch.

Charakteristik Gebäude/Fassaden Baubereich B:

Die Repetition von einfachen Elementen gliedert die Lochfassade. Die schnörkellose Metallkonstruktion des Laubenganges wird mit Rankengewächsen begrünt. Die sichtbare Materialehrlichkeit unterstreicht die Qualität der hinterlüfteten Fassade aus grossflächigen, vertikal strukturierten Fassadenelementen. Im Erdgeschoss ist für die Kleingewerbe- bzw. Atelier-Nutzung der Öffnungsgrad grosszügig. Der serielle Ausdruck wird südseitig durch regelmässig angeordnete Loggiaeinschnitte unterstrichen.

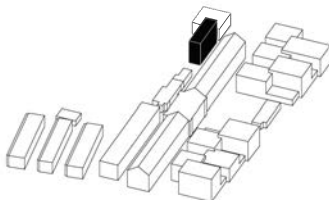
Fassade Werk 5 (Ansicht ab Werkgasse)



(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Baubereich C

Wohnsilo



Das *Wohnsilo* ist ein schlanker, achtgeschossiger Turm, der den Siloturm der Brauerei und den Silobau der Obermühle referenziert. In der zweiten Reihe stehend, überragt er die Spinnerei nicht, bildet aber einen markanten Auftakt zur *Werkgasse* und schafft da Wohnraum, wo die Lage ruhig und gut besonnt ist. Die attraktive Lage führt zu einem Angebot von sehr guten Wohnungen, die mit zwei Treppenhäusern zweispännig erschlossen sind und eine gewisse Exklusivität erwarten lassen, insbesondere in den oberen Geschossen. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche vorgesehen, die sowohl den angrenzenden *Quartierplatz* als auch die *Werkgasse* flankiert.



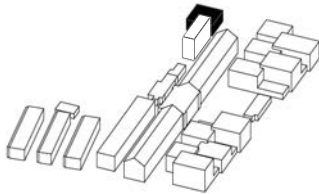
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Charakteristik Gebäude/Fassaden Baubereich C:

Die Dominanz der Schichtung wird mit den übereinanderliegenden Öffnungen und den auskragenden Balkonen akzentuiert. Mittels verschiedener Oberflächenbehandlungen der rohen Sichtbetonfassade werden der Sockel ausgezeichnet und vertikal verbindende Texturen erzeugt. Die Absturzsicherungen aus Staketengeländern vor den französischen, gleichmässig unterteilten Fenstern und bei den Balkonen sind eine weitere architektonische Auszeichnung des referenzierten Silobaus. Der gewerblichen Nutzung in der zum Platz gewandten Sockelfassade wird mit grossen Fassadenöffnungen entsprochen.

Baubereich D

Villa Haldenstrasse



Die *Villa Haldenstrasse* ist eine Referenz an die Fabrikantenvilla des Direktors der Spinnerei, Heinrich Henggeler. Die Villa Burgweid wurde 1881 erbaut und ist ein spätklassizistischer Walmdachbau auf Bossenquadersockel in kleiner Parkanlage.



Villa Burgweid, erbaut 1881

Der Bezug zu dieser Villa könnte dazu Anlass bieten, am Neubau einzelne klassische Elemente zeitgemäss neu zu interpretieren. Das viergeschossige Gebäude vermittelt zwischen dem Spinnereiareal und dem angrenzenden Leihgassenquartier. Die quadratische Grundform hat eine zentrale Erschliessung in einen gedeckten Innenhof. Um diesen lassen sich bis zu sechs Wohnungen organisieren, von denen alle von der bevorzugten und ruhigen Lage profitieren.



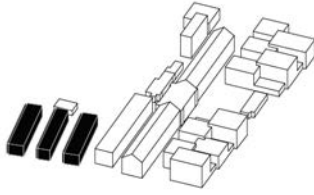
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Charakteristik Gebäude/Fassaden Baubereich D:

Der streng kubisch geschnittene Baukörper wird mit gegenüber der Fassade vorspringenden Balkonen gegliedert. In Anlehnung an die Villa Burgweid ist ein Sockel, ein Mittelteil und ein ausgeprägter Dachrand thematisiert. Verschiedene Verputzoberflächen gestalten die Fassade zusätzlich. Die französischen, regelmässig unterteilten Fenster und die Balkone sind mit verspielten Staketengeländern absturzesichert. Grosse Fassadenöffnungen bilden in der zum Platz gewandten Sockelfassade die gewerbliche Nutzung ab.

Baubereich E

Magazine



Die *Magazine* sind drei viergeschossige Wohnzeilen, die als Cluster formiert sowohl auf die ehemaligen Lagerhallen als auch auf die Stellung der Höllhäuser Bezug nehmen und für konventionelles als auch preisgünstiges Wohnen ausgelegt sind. Jede der Häuserzeile weist eine auf die spezifische Lage ausgerichtete Typologie auf:

Die nördliche Zeile ist mit fünf Treppenhäusern jeweils zweispännig organisiert. Die durchgehenden Geschosswohnungen weisen beidseitig eine Balkon- und Filterschicht mit attraktiven Aussenräumen auf. Hier ist vorwiegend preisgünstiger Wohnraum vorgesehen. Die mittlere Zeile macht den vermeintlichen Nachteil der Stellung zwischen zwei Gebäuden durch zweigeschossige Maisonettewohnungen wett. Zwei Erschliessungskerne führen über einen Laubengang zum zweiten Obergeschoss, wiederum mit Maisonettewohnungen. Die südliche Zeile ist durch ihre Lage am besten besonnt und weist auf der Südseite private Aussenräume auf. Die Geschosswohnungen auf den vier Etagen sind mit fünf Treppenhäusern als Zweispänner organisiert.



Charakteristik Gebäude/Fassaden Baubereich E:

Ein abwechslungsreiches Spiel von unterschiedlich grossen Fassadeöffnungen charakterisiert die Fassadenansicht. Beidseitig vorgelegerte «Filterschichten» nehmen die Laubengangerschliessung sowie die privaten Balkonbereiche auf und schaffen den Übergang zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum. Vertikal und horizontal gestaltete Holzoberflächen lassen den hohen Grad an Vorfabrikation erahnen und nehmen Bezug auf die Materialisierung der Höllhäuser.

(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

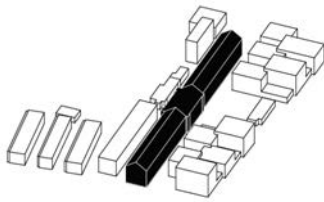
3.2.3 Bestandesgebäude

Schutzobjekte

Das Spinnereigebäude sowie die Kraftwerkzentrale/Trafostation (ohne Schaltstation) der WWZ sind geschützte Denkmäler. Das Kesselhaus und das Verwaltungsgebäude sind als schützenswerte Bauten im Inventar erfasst. Ein Unterschutzstellungsverfahren läuft.

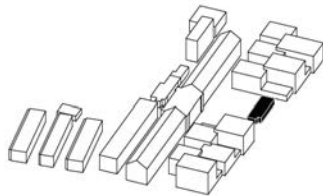
Die Schutzanordnungen resp. die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Spinnerei



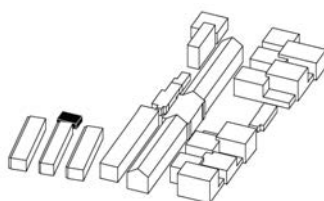
Die Spinnerei wird heute von verschiedensten Gewerbe- und Dienstleistungsfirmen unter dem Namen «Gewerbepark an der Lorze» genutzt. Diese Nutzungen sind zentral für das Areal und tragen wesentlich zur Durchmischung bei. Es ist vorgesehen, diese gewerblichen Flächen weiterhin anzubieten. Im Mitteltrakt wird mit einem Durchgang die Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteil sichergestellt. Es bestehen konkrete Absichten, das nicht ausgebauten Dachgeschoss einer Nutzung zuzuführen, um das attraktive Flächenangebot in der Spinnerei zu erweitern. Gemäss einer Machbarkeitsstudie und in Absprache mit der Denkmalpflege sind im Dachgeschoss Wohn- oder Büronutzungen möglich.

Verwaltungsgebäude



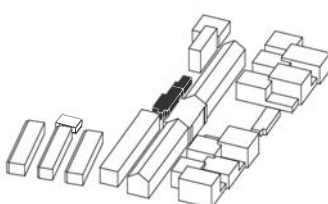
Das Verwaltungsgebäude ist heute ungenutzt. Es steht als Auftakt für das Areal in nächster Nähe zu Bushaltestelle und zentral auf dem neuen *Henggelerplatz*. Es wird beabsichtigt, das Verwaltungsgebäude einer öffentlichen und gastronomischen Nutzung (Café/Bar/Bistro) zuzuführen. Die südseitige Terrasse unter der neuen Pergola bietet eine einzigartige Atmosphäre vor der eindrücklichen Hauptfassade der Spinnerei.

Kesselhaus



Das Kesselhaus ist heute ungenutzt. Es ist Namensgeber für den neuen Kesselhausplatz. Von den Grünräumen des Altgutes, des *Spiel- und Kiefernwäldchens* und des *Gemeinschaftsgartens* umgeben, wird das bestehende Kesselhaus künftig freigespielt. Der umgebende Freiraum wird als grosszügige, offene Platzfläche gestaltet. Ob das Kesselhaus einer Quartiereinrichtung oder einer Büro-/Ateliernutzung zugeführt wird, ist noch offen.

Kraftwerkzentrale



Die Kraftwerkzentrale der WWZ nahm ihren Betrieb 1902 auf. 2020 wurde das Kraftwerk saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Weitere Arbeiten an der Zentrale sind nicht vorgesehen.

3.3 Umgebung

Situationsplan
Erdgeschoss mit Aussenraum



(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Freiraumkonzept

Das alte Spinnereigebäude muss zu seiner Entstehungszeit überraschend und imposant zwischen den Kirschbäumen in der oberen Lorzenebene gestanden haben. Der Aspekt der Überraschung und der imposante östliche Auftakt Baars ist heute verstellt und kann mit den vorgesehenen Baufeldern wieder erlebbar gemacht werden. Der Aspekt der Überraschung kann neu inszeniert werden. Er wird nutzbar gemacht für die Neupositionierung des Areals.

Es sind drei Aussenraumthemen erlebbar:

Übersichtsplan Aussenraumthemen

Grünräume

- Lorzehain
- Spiel- und Kiefernwäldchen
- Gemeinschaftsgarten

Plätze

- Henggelerplatz
- Quartierplatz
- Werkhof
- Kesselhausplatz

- Gassen
- Nordgasse
- Werkgasse
- Magazine



(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Plätze

Henggelerplatz



Visualisierung Henggelerplatz
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)

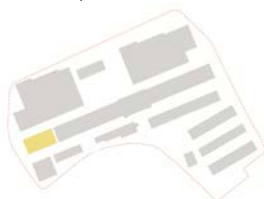
Zwischen den bestehenden und den neuen Gebäuden des Spinnereiareals entstehen vier Platzsituationen, die zu Treff- und Knotenpunkten des Quartiers werden.

Der neue *Henggelerplatz* spannt sich um das umgenutzte Verwaltungsgebäude zwischen Spinnereigebäude, *Ensemble Ost* und *Ensemble West* auf, ist Ankunftsort und Zentrum des Areals.

Eine chaussierte Intarsie mit Sitzmauer und einer Wasserfläche gruppiert sich hinter dem Eingangspavillon des umgenutzten Verwaltungsgebäudes. Hier finden sich neu ein Café, ein Buchsalon und ein Bistro mit Aussensitzplätzen unter einer berankten Pergola. Auf der grossen, offenen Hartfläche sind wechselnde Events wie Märkte oder ein Sommerkino denkbar. Drei bis vier Lichtmasten lassen verschiedene Nutzungsszenarien zu. Der lockere Baumhain am Wasserspiel bietet Schatten und Sitzgelegenheiten. Der unterirdisch verlaufende Kanal wird durch einen «Wasserpavillon» akustisch erfahrbar.



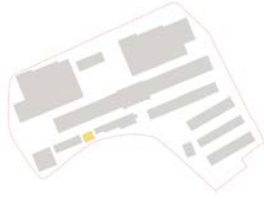
Quartierplatz



Der *Quartierplatz* am westlichen Kopf der Spinnerei verbindet diese mit den Neubauten im Norden und der *Villa Haldenstrasse*, aber auch mit dem Freiraum der reformierten Kirche Baar auf der anderen Seite der Haldenstrasse. Gleichzeitig bildet der *Quartierplatz* den Auftakt zur *Werkgasse* und *Nordgasse*.

In der Achse der Spinnerei zur Haldenstrasse modelliert ein Karree aus rotblühenden Kastanien den Vorplatz zur Stirnfassade. Mit einer grosszügigen Treppenanlage wird der bestehende Höhenunterschied zwischen der Strasse und der Spinnerei ausgeglichen. Gleichzeitig wird der *Quartierplatz* dadurch räumlich definiert. Zusammen mit dem Baumkarree, Sitzgelegenheiten und einem Trinkbrunnen wird ein ruhigerer Aufenthaltsort geschaffen, auf dem auch ein Boule-Spiel oder Ähnliches möglich ist.

Werkhof



An der *Werkgasse*, zwischen dem *Wohnsilos* und der Trafostation, spannt sich ein kleiner Hofraum auf. Der *Werkhof* ist Bindeglied zwischen den privaten Aussenräumen des *Wohnsilos*, dem öffentlichen Raum der *Werkgasse* und der Anbindung an den Altgutsch.

Der kleine, baumbestandene Platz, kann zum quartierinternen Treffpunkt mit beispielsweise einem Café oder Kleinkinderspiel werden.

Kesselhausplatz



Die Fläche um das schützenswerte Kesselhaus wird offen gestaltet und weitestgehend durch die neue Nutzung des Kesselhauses bespielt. Der Belag des *Magazins* umschliesst das Kesselhaus an drei Seiten und bietet eine frei nutzbare Aussenfläche für eine mögliche Quartiereinrichtung. Mit der Lage zwischen dem Wanderweg entlang des Altgutsch, dem *Magazin*, dem *Gemeinschaftsgarten* und dem *Spielwäldchen*, wird der *Kesselhausplatz* zum öffentlichsten Bereich im südlichen Arealteil und als Pausenort für Wanderer, Gärtner oder Eltern spielender Kinder, zum Treffpunkt für alle Altersgruppen.

Gassen

Mit den an vorhandene Siedlungsmuster und das Spinnereigebäude ausgerichteten Baukörpern bilden sich längs der Spinnerei zwei Gassen, die den Naturraum der Lorze mit dem Quartier Leihgasse verbinden. Auch zwischen den *Magazinen* bilden sich durch deren Längsausrichtung gassenartige Aussenräume, die den Flussraum und den Altgutsch miteinander verbinden.

Während *Nordgasse* und *Werkgasse* einen öffentlichen, industriellen Charakter aufweisen, haben die Gassen des *Magazins* einen privaten Charakter und dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsraum.

Werkgasse und Nordgasse



Beide Gassen gliedern sich in eine asphaltierte Fahrgasse in der Mitte und gepflasterte Vorzonen an den Gebäuden. In der Nordgasse gliedern chaussierte Baumpakete in den Fahrgassen den Raum und werden zu Aufenthaltsorten an den Eingängen der Gewerbe. Im Gegensatz dazu prägen locker in den Vorzonen platzierte Einzelbäume die Werkgasse. Auch die Ausstattungselemente befinden sich in der Werkgasse an den Rändern. Mit dem gepflasterten Belag und den Baumpflanzungen bieten die Gassen teilweise sickerfähige Flächen.

Visualisierung Nordgasse (unten) und
Werkgasse (rechts)
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



Magazin-Gassen



Die Gassen des *Magazins* werden vor allem durch die Nutzung der Bewohner geprägt.

Eine Grundstruktur an Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und Velo-Stellplätzen werden bereitgestellt, der Raum bleibt jedoch flexibel nutz- und veränderbar.

Grünräume

Während das Spinnereigebäude weitestgehend freigespielt ist, sind die Vorzonen zur Langgasse und zur Haldenstrasse mit zahlreichen schattenspendenden Laubbäumen bepflanzt. Bestandteil des so entstehenden *Lorzehains* ist auch der bestehende Kanal, der die nördliche Auftaktsituation des Spinnereiareals prägt. Südlich des *Werks 5* wird durch eine lockere Kiefernplantation der angrenzende Wald thematisch aufgegriffen. Im Übergangsbereich zum Altgutsch wird ein grosszügiger Spielplatz in das Wäldchen integriert. Angrenzend an die Vorgärten der bestehenden, benachbarten Siedlung im Süden befindet sich ein grosszügiger *Gemeinschaftsgarten*, der den Abschluss des Spinnereiareals bildet.

Lorzehain und Mülibachkanal



Der bestehende Mülibachkanal im *Lorzehain* wird auf der ganzen Länge offengelegt und durch Brücken und eine Stufenanlage erlebbar gemacht. Auf einer Kiesfläche bilden schattenspendende Laubbäume wie Linden und Eichen den Kronenraum für eine Vorzone mit Aufenthaltsqualität.

Spielwäldchen



Visualisierung Spielwäldchen
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)

Im Übergangsbereich zwischen *Werk 5*, den *Magazinen* und dem Altgutsch wird ein grosszügiger Spielplatz geschaffen, der sich locker in die Bepflanzung des *Kiefernwäldchens* einfügt.

Der Spielplatz wird mit Spielgeräten und Rasenspielflächen ausgestattet.



Gemeinschaftsgarten



Die Rückseite des südlichen *Magazingebäudes* wird durch den grossen *Gemeinschaftsgarten* geprägt. Eine Grundstruktur mit Wasserstellen und einzelnen Hochstamm-Obstbäumen ermöglicht sowohl eine gemeinschaftliche Nutzung der Fläche als auch eine spätere Parzellierung in einzelne kleine Gärten. Eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern schliesst den Garten ab.

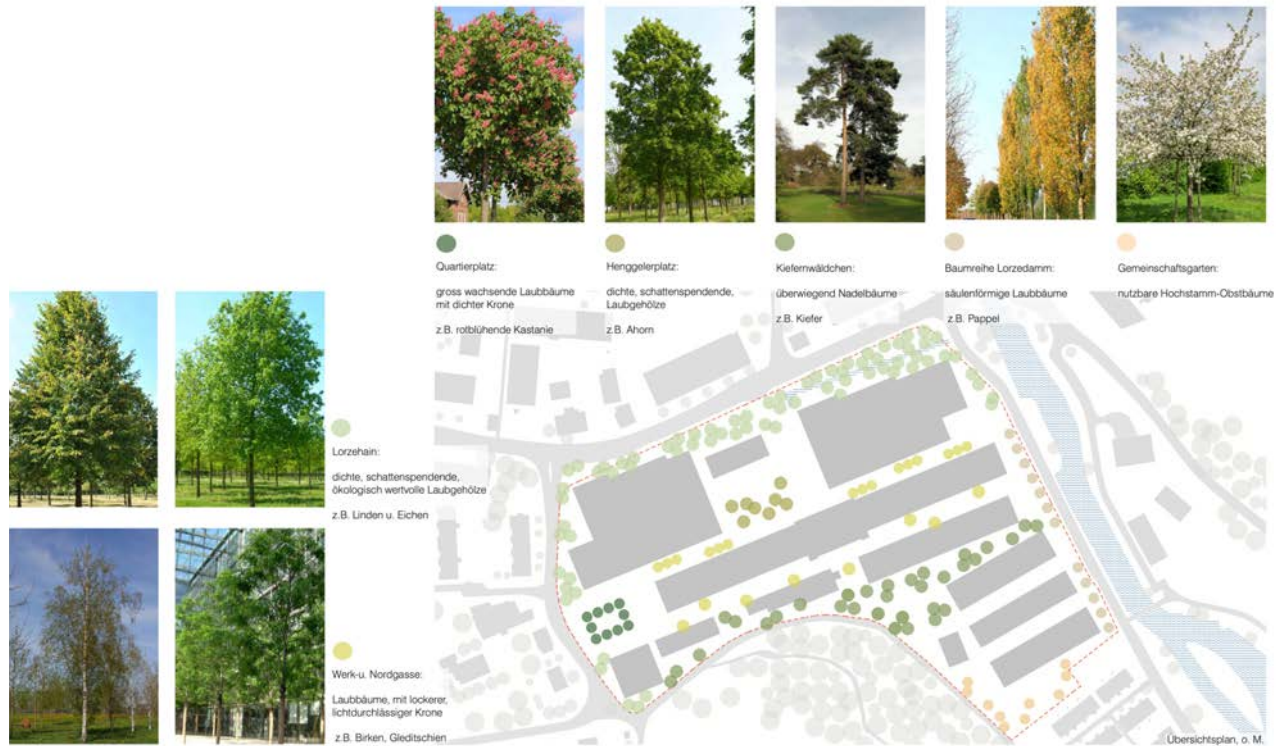
Fassaden- und Vertikalbegrünung



Um der Hitzebildung entgegenzuwirken, werden die Fassaden der Neubauten möglichst begrünt. Schwerpunktmässig sollen vor allem die Fassaden der *Magazine* im Südteil sowie Teile der Fassaden an der *Werkgasse* ein grünes Erscheinungsbild erhalten. Mit steigenden Gehölzzahlen darf der Anteil begrünter Fassaden in Richtung nördlichem Arealteil hingegen abnehmen. Kletterpflanzen beranken hier nur die Pergola am Verwaltungsgebäude. Auch wird so eine weitere Differenzierung der Atmosphäre und Charakteristik der unterschiedlichen Räume erreicht.

Baumkonzept

Auf dem Areal werden standortgerechte, alterungsfähige Bäume gepflanzt. Die Wahl der Baumart wurde abgestimmt auf die spezifischen Nutzungsansprüche des entsprechenden Freiraums vorgenommen.



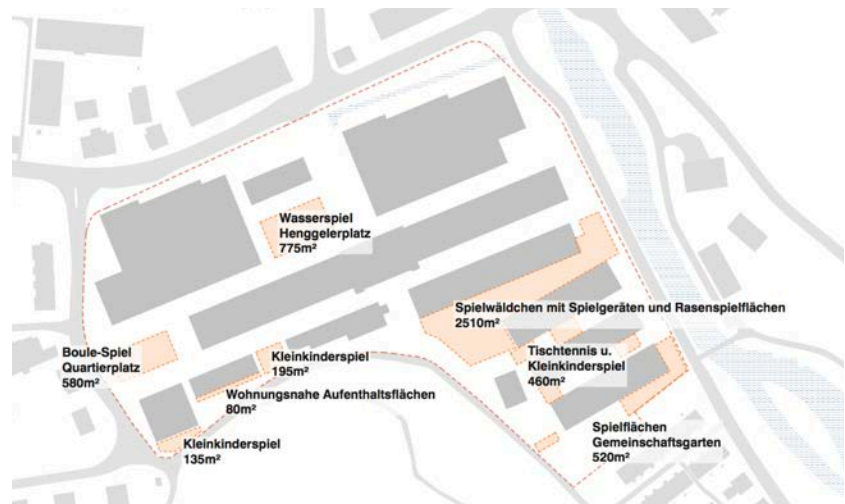
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Spielflächen

Gemäss § 11 BO Baar müssen mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche als Spielflächen gestaltet werden.

Auf dem Areal werden gemäss aktuellem Projektstand 28'139 m² für Wohnen und preisgünstiges Wohnen sowie 6'056 m² für Alterswohnen erstellt. Dementsprechend werden 5'129 m² an Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt.

Anordnung Spiel- und Erholungsflächen
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



3.4 Nutzung

Nutzungsschwerpunkte

Die Nutzungen werden nach folgenden Grundsätzen verteilt:

- Schwerpunkt öffentliche Nutzungen im Norden (Sichtbezug ab Hauptstrasse und Aufspannen eines öffentlichen Raums zur Langgasse, Brauerei)
- Schwerpunkt Wohnnutzung im Süden (strassenabgewandte, ruhige Lage, landschaftlicher Bezug)

Nutzungsverteilung

Bestandesbauten

Die Kraftwerkzentrale der WWZ bleibt in der Nutzung unverändert. Im bestehenden, geschützten Hauptgebäude der Spinnerei sollen weiterhin die bestehenden gewerblichen Nutzflächen angeboten werden, wobei auch das Dachgeschoss mit Wohn- oder Büronutzungen einbezogen werden soll. Das Verwaltungsgebäude soll einer gastronomischen Nutzung (Café/Bar/Bistro/Restaurant) zugeführt werden, im Kesselhaus ist eine Quartiereinrichtung oder Büro-/Ateliernutzung möglich.

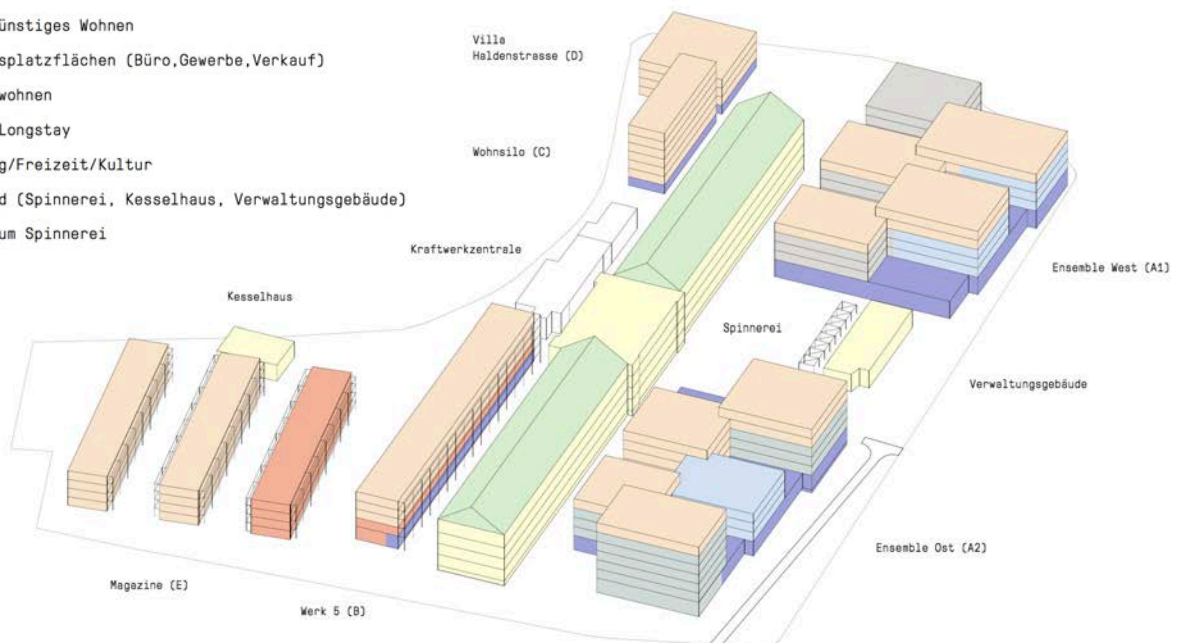
Neubauten

Rund um das Hauptgebäude der Spinnerei sind künftig verschiedene neue Gebäude mit einem breiten Nutzungsmix geplant. Die Nutzungen verteilen sich in Gebäuden mit bis zu sieben Geschossen. Nördlich des Spinnereigebäudes finden neben Verkaufsgeschäften, Gewerbebetrieben und Büros auch Alterswohnungen, eine Hotelnutzung (z.B. Longstay) sowie Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen Platz. Die Nutzungen werden in zwei Clustern angeordnet, wobei die oberen Geschosse dem Wohnen vorbehalten sind.

Die Flächen südlich der Spinnerei sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen, wovon ein Teil als preisgünstiges Wohnen realisiert wird. Angrenzend an das Hauptgebäude der Spinnerei sind in den Erdgeschossen Arbeitsplatzflächen vorgesehen.

Nutzungsmix

- Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen
- Arbeitsplatzflächen (Büro, Gewerbe, Verkauf)
- Alterswohnungen
- Hotel/Longstay
- Bildung/Freizeit/Kultur
- Bestand (Spinnerei, Kesselhaus, Verwaltungsgebäude)
- Dachraum Spinnerei



(Quelle: Richtprojekt lilin architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 11.10.2021)

Erdgeschossnutzungen

Mögliche EG-Nutzungen
(Quelle: Richtprojekt Ilin Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)

Eine gezielte Verteilung öffentlich wirksamer Erdgeschossnutzungen wie beispielsweise einem Quartierladen am *Henggelerplatz*, dem Hotel am Lorzendamm oder einer möglichen Quartiereinrichtung am *Kesselhausplatz* haben grossen Einfluss auf die Belebung und Atmosphäre des Spinnerei-Areals.



Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

3.5 Preisgünstiger Wohnraum

Das kantonale Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) sieht vor, dass der Kanton und die Gemeinden Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen fördern. Damit soll einkommensschwachen Personen und Familien bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden. Die Mieter müssen dabei nachweisen können, dass sie bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten.

Der Kanton richtet Förderbeiträge an den Vermieter zur Verbilligung der Mietzinse aus. Auf diese Weise können die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, d. h. mit deren Vermietung wird kein Gewinn erwirtschaftet. Der Mietzins ist also lediglich so hoch, dass er die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten deckt. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal.

Für Wohnungen, die gemäss dem WFG realisiert werden, legt der Regierungsrat Anlagekostenlimiten und die baulichen Anforderungen fest.

Preisgünstige Wohnungen auf dem Spinnerei-Areal

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass auf dem Spinnerei-Areal min. 5'900 m² Wohnflächen als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz realisiert, als solche vermietet und langfristig erhalten werden müssen. Dies wird in einem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Kanton Zug sichergestellt.

Maximaler Anteil preisgünstiger Wohnungen (§ 18 Abs. 4 PBG)

Gemäss § 18 Abs. 4 PBG ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bei ordentlichen Bebauungsplänen maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig. Das Richtprojekt zum ordentlichen Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze sieht gegenüber der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften eine Mehrausnützung von insgesamt 6'377 m² vor. Von dieser Mehrausnützung sind mindestens 5'900 m² für den preisgünstigen Wohnraum bestimmt.

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Mehrausnützung sowie den Anteil davon, der für das preisgünstige Wohnen gesichert wird.

Zusammenstellung

Bauordnung	
max. aGF BO	67'000 m ²
min. Wohnanteil	40%
min. Gewerbeanteil	40%
min. aGF Wohnen	26'800 m ²
min. aGF Gewerbe	26'800 m ²

Richtprojekt	
aGF Bestandesbauten	18'350 m ²
aGF Neubauten	55'027 m ²
aGF Richtprojekt Total (inkl. Bestandesbauten)	73'377 m ²
aGF Richtprojekt preisgünstiges Wohnen	5'760 m ²
aGF Richtprojekt Wohnen Total	34'195 m ²
aGF Nichtwohnen	39'182 m ²

Bebauungsplan	
aGF Total (ohne Bestandesbauten)	56'000 m ²
Wohnen konventionell	29'500 m ²
Alterswohnen	6'500 m ²
Wohnen preisgünstig	5'900 m ²
Hotel und Longstay (Gewerbe)	6'500 m ²
Total Wohnen inkl. preisgünstig	36'000 m ²
Total Wohnen exkl. preisgünstig	30'100 m ²
Mehrausnützung Richtprojekt	6'377 m ²
Maximaler Anteil preisgünstiges Wohnen (§ 18 Abs. 4 PBG)	6'377 m²
Minimaler Anteil preisgünstiges Wohnen BP	5'900 m²

3.6 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Arealzufahrt sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über den Lorzendamm und die Haldenstrasse, welche gemäss dem Richtplan der Gemeinde Baar (2015) als Erschliessungsstrassen typisiert sind. Beide Strassen binden das Areal an die Langgasse an, wobei keine direkte Erschliessung ab der Langgasse erfolgt. Diese verläuft im Norden entlang des Areals und ist als Hauptverkehrsstrasse typisiert (Kantonsstrasse).

Die Langgasse verbindet das Areal mit dem Zentrum von Baar, den Nachbargemeinden und den beiden Autobahnanschlüssen Baar im Südwesten und Sihlbrugg im Nordosten, welche beide rund 2.5 km vom Areal entfernt sind. Via A14 ist das ganze Nationalstrassennetz der Schweiz erreichbar. Somit ist die Erreichbarkeit des Areals mit dem Auto sehr gut.

Anlieferung LKW

Die Anlieferungen der Grossverteiler sind für Sattelschlepper in geeigneter Grösse direkt ab der Leihgasse und dem Lorzendamm anfahrbar. Die Ost-West-Durchfahrt durch das Areal im Einbahnverkehr ist nur für Lastwagen im Zusammenhang mit der WWZ-Zentrale und dem Kesselhaus gestattet. Die Nord- und die Werkgasse dürfen lediglich für den Materialumschlag, den Unterhalt und die Anlieferung befahren werden.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie B). Direkt angrenzend an das Areal befinden sich die Bushaltestellen Brauerei und Paradies. Dort verkehren die Buslinien 3, 31 und 32, welche mindestens alle 10 Minuten einen Anschluss zum Bahnhof Baar sicherstellen.

Fussverkehr

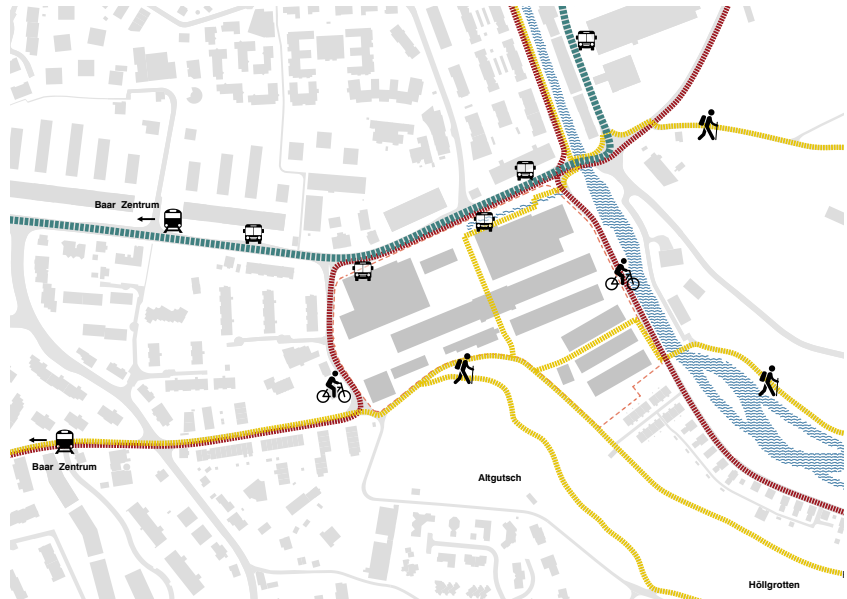
Zentrales Element ist die neue Querung durch das Spinnereigebäude, welche nebst der Erschliessung der südlichen Wohnungen die Bushaltestelle mit dem Wanderwegnetz des Lorzentobels verbindet. Das engmaschige arealinterne Fusswegnetz bindet das Gebiet sehr gut an die kommunalen Fusswege an.

Veloverkehr

Auf der Langgasse direkt entlang des Perimeters verläuft ein kantonaler Radweg ins Zentrum von Baar und nach Sihlbrugg (Alltagsroute). Zudem grenzt eine Velo- und Mountainbike-Route von SchweizMobil an den Perimeter (Freizeitroute).

Bis zum Bahnhof Baar sind es rund 5 Minuten mit dem Velo, wo genügend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen, um mit dem ÖV weiterzureisen. Innerhalb von 10 Minuten ist vom Perimeter aus das ganze Siedlungsgebiet von Baar und verschiedene Schulen erreichbar. In die Stadt Zug, nach Steinhausen und Sihlbrugg gelangt man innerhalb von 20 Minuten.

Übersicht Verkehrsanbindung
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



Feuerwehruzufahrt und -aufstellflächen

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt sowohl von der Haldenstrasse als auch von der Langgasse und dem Lorzendamm her. Sämtliche Durchfahrtsbereiche sind gemäss Norm min. 3.50 m breit und 4 m hoch. Baumpflanzungen und Ausstattungselemente werden so platziert, dass die Durchfahrt und das Aufstellen von Löschfahrzeugen gewährleistet ist. Bäume im Bereich der Zufahrt werden auf 4 m aufgestutzt und Pendelleuchten in einer Höhe von min. 4 m angebracht.

Die Stellflächen (6 x 11 m) für Gebäude mittlerer Höhe sind mindestens 5 m, wenn möglich 5.50 m und maximal 6.50 m von der Fassade entfernt. Stellflächen für Gebäude von geringer Höhe (bis 11 m) sind in einer Entfernung von maximal 80 m vorgesehen.

Übersicht Feuerwehr
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



Entsorgung

Auf dem Areal sind drei Standorte mit je 2–3 Unterflurcontainern für Hauskehricht, einem Unterflurcontainer für Grünabfuhr und je einer Sammelstelle für Papier und Karton vorgesehen.
Im Bereich des Lorzendamms sind für das Leerungsfahrzeug Wendeflächen (10 x 20m) auf dem Areal vorgesehen.

Übersicht Entsorgungsstellen
(Quelle: Richtprojekt lilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



3.7 Parkierung

Mobilitätskonzept Stand Bebauungsplan

Aufgrund der Arealverdichtung, des neuen Nutzungsmixes und der beschränkten Anzahl Parkplätze wurde von TEAMverkehr ein Mobilitätskonzept erarbeitet. In diesem werden flankierende Massnahmen aufgezeigt, wie die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Arealnutzenden auf nachhaltige Weise gedeckt werden können und welche organisatorischen und betrieblichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem beschränkten Parkplatzangebot sinnvollerweise umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept bezieht sich auf den Stand Bebauungsplan. Es muss für die Baueingabe vertieft werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt 520 Parkplätze. Um die Qualitäten im Rahmen des Bebauungsplans auch bezüglich Erschliessung zu erreichen, wurde festgelegt, dass die Anzahl Parkfelder bei 495 festgelegt werden soll. Das Mobilitätskonzept von TEAMverkehr zeigt auf, dass diese reduzierte Anzahl durch den neuen Nutzungsmix im Betrieb möglich ist.

Parkierung MIV

Auf dem Spinnerei-Areal bestehen heute 520 Parkfelder. Erhebungen haben jedoch gezeigt, dass diese Parkplätze nur zu durchschnittlich 70 % ausgelastet sind. Der effektiv genutzte Bestand an Parkfeldern liegt also bei 363.

Die Parkfelder werden heute also weniger intensiv genutzt als künftig. Mit dem Bebauungsplan ändert sich auch die Verteilung der Parkfeldnutzungen: Für die Verkaufsnutzungen stehen künftig 143 Parkfelder zur Verfügung. Neu hinzu kommen 153 Parkfelder für Wohnungen und eine grössere Anzahl Parkfelder für Dienstleistungen.

Vergleich Parkfeldangebot Bestand zum neuen Bebauungsplan
(Quelle: TEAMverkehr)

Nutzung	Anzahl Parkfelder		
	Bebauungsplan rechtskräftig	effektiv genutzter Bestand	Bebauungsplan neu
Wohnen	0	0	153
Verkauf	319	223	143
Dienstleistungen	158	110	160
Rest	43	30	39
Total	520	363	495

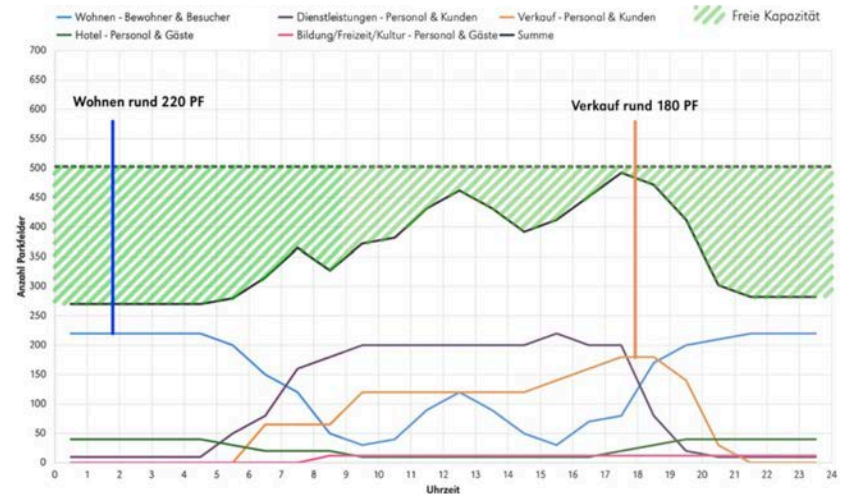
Nachweis Parkplatzbedarf MIV

Im Mobilitätskonzept wird der Parkplatz-Bedarf gemäss Bauordnung Baar § 23 berechnet. Der reduzierte Parkplatz-Bedarf gemäss BO unter Berücksichtigung des Standort-Typs C liegt demnach bei mindestens 894 Parkplätzen. Bei einem Standort-Typ B und einer weiteren Reduktion aufgrund autoarmen Wohnens, Alterswohnens und Mehrfachnutzungen beim Gewerbe ergibt sich ein minimaler Bedarf von 786 Parkplätzen.

Im Bebauungsplan wird die maximale Anzahl Parkfelder auf 495 festgelegt. Aufgrund des neuen Nutzungsmixes und der damit verbundenen übergreifenden Mehrfachnutzung der Parkplätze bei Besuchern Wohnen, Kunden und Personalparkplätze ist dies möglich. Dies bedingt jedoch die Umsetzung der Inhalte des Mobilitätskonzepts von TEAMVerkehr.

Die Plausibilisierung des Parkplatzangebots zeigt, dass eine Anzahl von 495 Parkplätzen auch bei den Tagesspitzen an Werktagen um 17:30 Uhr ausreichend ist.

Plausibilisierung Parkplatzangebot,
Tagesganglinie Parkfeldbedarf/Parkfeld-
angebot Montag bis Freitag
(Quelle: TEAMverkehr)

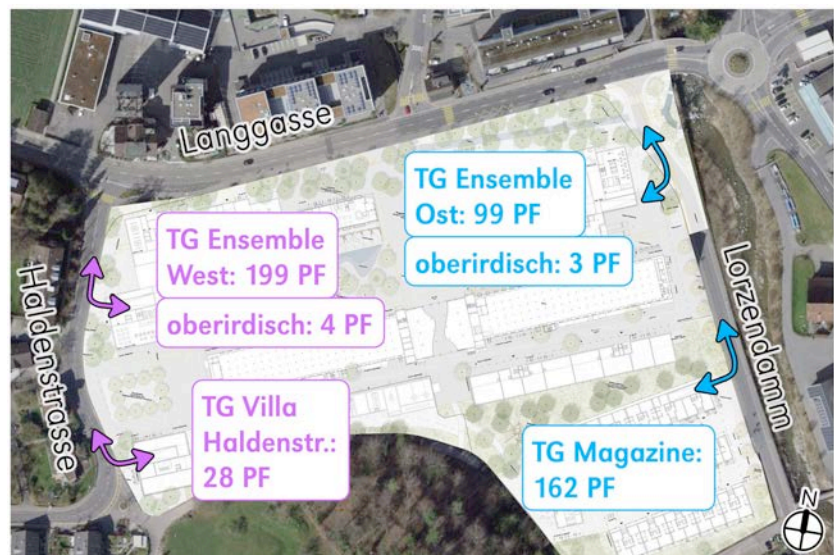


Tiefgaragen

Es werden 4 Tiefgaragen erstellt. Über die Haldenstrasse sind die Tiefgaragen «Ensemble West» und «Villa Haldenstrasse» angeschlossen. Über den Lorzendamm sind die Tiefgarage «Ensemble Ost» und «Magazine» erschlossen. Die beiden Ensemble-Tiefgaragen sind über einen Durchgang miteinander verbunden.

Wenige oberirdische Parkplätze befinden sich vor den Alterswohnungen und vor dem Hotel. Diese dienen lediglich als Mobility-Standorte und für den Materialumschlag.

Erschliessung/Parkierung
(Quelle: TEAMverkehr)



Parkleitsystem

Mit dem zukünftigen Parkplatzangebot unter Berücksichtigung der baulichen Verdichtung werden die Parkfelder stark ausgelastet sein. Das Angebot der öffentlich zugänglichen Parkfelder wird tiefer sein als im Bestand. Mit der Nutzerverteilung in der Tiefgarage bzw. aufgrund der zukünftigen Mischnutzungen wird es zu einer gleichmässigen Auslastung kommen und die Verkehrsteilnehmer werden auf direktem Weg zur nächstgelegenen Ausfahrt geleitet. Um eine effiziente Bewirtschaftung/Auslastung erreichen zu können, muss ein Parkleitsystem umgesetzt werden.

Auswirkungen Verkehrssystem auf übergeordnetes Strassennetz

Simulationen und Sensitivitätsanalysen von TeamVerkehr haben gezeigt, dass auch bei einer höheren Auslastung des reduzierten Angebots an Parkfeldern gegenüber heute nur mit geringen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu rechnen ist. Das Verkehrssystem kann den erzeugten Mehrverkehr der alten Spinnerei Baar bei Fertigstellung der Überbauung bis 2040 aufnehmen.

Veloparkierung

Massgebend für die Anzahl Veloabstellplätze ist § 23 Bauordnung Baar mit dem dazugehörigen Anhang 3. In Abweichung zur Bauordnung wird für die Wohnnutzungen ein Veloabstellplatz pro Zimmer erstellt.

Anordnung Kurzzeitveloabstellplätze im Aussenraum
(Quelle: Richtprojekt Ilin architekten,
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur,
Stand 11.10.2021)



Mobilitätsmassnahmen

Das Mobilitätskonzept von TEAMverkehr hat Vorschläge für eine effiziente Mobilitätsabwicklung des Spinnereiareals definiert. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um einerseits Verkehr zu vermeiden und andererseits den Verkehr in Richtung einer nachhaltigen Mobilitätsabwicklung zu verlagern oder verträglich abzuwickeln. Mit den Massnahmen kann der Parkplatzbedarf gesteuert werden, sodass das reduzierte Parkplatzangebot nachhaltig ausreichend ist.

Folgende Mobilitätsmassnahmen werden vorgeschlagen:

- Massnahmen zum Management des MIV:
 - Parkraummanagement und Mehrfachnutzung PP
 - Ladestationen für Elektrofahrzeuge
 - Car Sharing, Mietvelos
- Massnahmen zur Förderung des ÖV:
 - Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen sicherstellen
 - Sensibilisierung mietender Unternehmen
- Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs:
 - Ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen, Ausstattung
 - Attraktiver Aussenraum, Wegnetz für Fuss- & Veloverkehr
- Massnahmen zur Förderung des Mobilitätsmanagements
 - Vielfältiges Nutzungsangebot
 - Mobilitäts-Hub und Areal-App
 - Mobilitätspakete / Autoverzichtserklärung
 - Paket-/Konsumdepot
 - Co-Working Spaces
 - Mobilitätskonzept auf Stufe Baueingabe (inkl. Monitoring/Controlling)

3.8 Nachhaltigkeit

Nachhaltige Arealüberbauung

Das Nachhaltigkeitskonzept von BG Ingenieure zeigt die nachhaltigen Aspekte des Projekts der Überbauung Spinnerei an der Lorze auf und macht Vorschläge zu Umsetzungsmassnahmen. Dies betrifft insbesondere die Themen

- Energie/Reduktion CO₂
- Reduktion Abfälle
- Verwendung lokaler Ressourcen und Lebensmittel
- Nachhaltiges Wassermanagement
- Biodiversität
- Lebensqualität und Gesundheit

Die Nachhaltigkeit wurde anhand der Vorgaben des Energielabels 2000-Watt-Areal sowie des Nachhaltigkeitslabels SEED beurteilt. Obwohl keine Zertifizierung erwünscht ist, bieten diese beide Labels eine Grundlage zur Beurteilung anhand von quantitativen sowie qualitativen Kriterien.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Der Klimawandel begünstigt extreme Wetterverhältnisse. Insbesondere in den Städten ist die Hitze im Sommer zunehmend belastend. Prognosen gehen von einer Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten aus. Dunkle, versiegelte Oberflächen erhitzen durch die Sonneinstrahlung. Helle Oberflächen, Dachbegrünung, Grün- und Wasserflächen sowie Bäume wirken Hitzeinseln entgegen.

Dachbegrünung	Begrünte Flachdächer bilden als fünfte Fassade einen wichtigen Bestandteil der Überbauung. Begrünte Dachflächen leisten einen essentiellen Beitrag zu einer geringeren mikroklimatischen Aufheizung. Pflanzen speichern und verdunsten Wasser und mindern so die Hitze in der Umgebung. Die Gebäude selber erhitzen sich durch die Sonneneinstrahlung weniger und auch Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen werden, um mikroklimatisch negative Auswirkung zu verringern, begrünt.
Grünflächen	Grünflächen heizen durch den Tag weniger auf und kühlen in der Nacht stärker aus als versiegelte Hartflächen. Die ausreichende Verfügbarkeit von Wasser im Boden und gespeichertem Wasser ist eine Grundvoraussetzung für die kühlende Verdunstungsleistung der Vegetation.
Bäume, Stauden, Sträucher	Es sind alterungsfähige Bäume sowie Stauden und Sträucher in grosser Zahl vorgesehen. Die schattenspenden, ökologisch wertvollen Baumpflanzungen in den Vorzonen zur Langgasse und zur Haldenstrasse werden durch die Baumreihen entlang des Lorzendamms, die Nadelbäume im Kiefernwäldchen und die nutzbaren Obstbäume im Gemeinschaftsgarten ergänzt. Die Bäume spenden Schatten und kühlen die nähere Umgebung durch Verdunstung.
Wasserflächen	Das geplante Wasserspiel auf dem Henggelerplatz entzieht an heissen Tagen der Luft die Hitze und erzeugt einen kühlenden Effekt. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität im Freien gestärkt.
Fassadenbegrünung	Fassadenbegrünungen erfüllen wertvolle siedlungsökologische Aufgaben. Begrünte Fassaden kühlen im Sommer und dämmen im Winter. Die Luftpolsterschicht zwischen der Hausfassade und dem grünen Mantel schirmt Hitze ab und unterstützt die Dämmfunktion der Aussenwand bei Kälte. Ausserdem binden die Pflanzen Feinstaub an ihren Blattoberflächen und verbessern so die Luftqualität.

4 BEBAUUNGSPLAN

Situationsplan



Verbindlicher Inhalt

PERIMETER	
	Geltungsbereich (Farbband ausserhalb)
BEBAUUNG	
	Zu erhaltende Gebäude
	Bestandesgebäude Assek. Nr. 2337b
	Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote
	Anordnungsspielraum Hochbauten 1 m
	Verbindliche Gebäudeecken (Spielraum 1m)
	Abgrenzungslinie für Untergeschosse
	Durchgang Spinnerei (Lage schematisch)
FREIRAUM	
	Plätze (a-d) (Abgrenzung schematisch)
	Befahrbarer Bereich WWZ (Abgrenzung schematisch)
	Nordgasse / Werkgasse (e) (Abgrenzung schematisch)
	Randzonen (f) (Abgrenzung schematisch)
	Freiflächen (g) (Abgrenzung schematisch)
	Erschliessungsflächen (h) (Lage schematisch)
	Baum (Lage und Anzahl schematisch)

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG	
	Arealzufahrt
	Arealzu- und wegfahrt
	Parkplatz / Carsharing (Lage schematisch)
	Anlieferung (Lage schematisch)
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
	Öffentliche Fusswege (Lage schematisch)
	Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
	Feuerwehrauffstellfläche (Lage schematisch)
	Grundstückszu- und wegfahrt WWZ (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

	Richtprojekt Bebauung / Umgebung (wegleitend)
	Abzubrechende Bauten und Anlagen
	Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
	Wasserflächen (Lorze / Mühlebachkanal)
	Wald
	Verkehrsbaulinie rechtskräftig (kantonal)
	Gewässerbaulinie rechtskräftig (kantonal)
	Waldabstandslinie gemäss PBG (nach Art. 12 Abs. 1 PBG)
	Statische Waldgrenze rechtskräftig
	Festzulegender Gewässerraum
	Verzicht auf Gewässerraum
	Öffentliche Fusswege ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)

4.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck

- ^{1.} *Der ordentliche Bauungsplan 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.*

Erläuterungen
Ziffern 1 und 2

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Bauungsplans Spinnerei an der Lorze dargelegt.

Bestandteile und Geltungsbereich

- ^{3.} *Der Bauungsplan 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 wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.*
- ^{5.} *Der Geltungsbereich des Bauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.*

Erläuterungen
Ziffer 3

Der Bauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bauungsplan gemäss Art. 47 RPV.

Erläuterungen
Ziffer 4

Der Bauungsplan basiert auf dem Richtprojekt Städtebau und Architektur von lilin architekten sia gmbh, Zürich (Stand 11.10.2021) und dem Richtprojekt Umgebung von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Zürich (Stand 11.10.2021), die den Studienauftrag gewonnen haben. Dieses Richtprojekt wurde in mehreren Arbeitsschritten vertieft. Das Richtprojekt wurde am 30.11.2021 durch die Gemeinde Baar verabschiedet und dient als Nachweis der geforderten Qualitäten zur Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

Die im Richtprojekt zusammengefassten konzeptionellen Überlegungen zur architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Freiraumgestaltung sind für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben wegleitend. Dies bedeutet, dass die Bewilligungsbehörde die gestalterische Qualität von Baueingaben anhand der vorhandenen Pläne beurteilen wird. Im Interesse der nötigen Flexibilität für die weiteren Projektierungsarbeiten kann vom Richtprojekt abgewichen werden, wenn wiederum eine zumindest gleichwertige oder aber bessere Lösung erzielt wird. Die Festlegungen im Bauungsplan sind jedoch bindend, d.h. wo der Bauungsplan für die Bebauung oder den Freiraum zwingende Vorgaben macht, sind keine Abweichungen möglich.

Erläuterungen
Ziffer 5

Der Bauungsplan Spinnerei an der Lorze umfasst die Grundstücke GS Nrn. 424, 428 und 3398 und bilden zusammen eine funktionale Einheit. Die Grundstücke messen zusammen 49'341 m².

Im Gegensatz zum ehemaligen Bauungsplans Nr. 20 Spinnerei an der Lorze ist das Grundstück GS Nr. 3540 nicht mehr im Bauungsplanperimeter enthalten, da das Grundstück der Erschliessung der Höllhäuser dient (Tiefgaragenzufahrt) und somit funktional nicht zum Spinnerei-Areal gehört.

Anforderung 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.*

Erläuterungen
Ziffer 6

Damit im Bauungsplan Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Vorschriften festgelegt werden können, muss dieser gemäss § 32 Abs. 2 PBG folgende wesentliche Vorzüge aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt, das durch ein fachlich kompetentes Beurteilungsgremium gewürdigt worden ist, werden die hohen Anforderungen gemäss § 32 Abs. 2 PBG erfüllt.

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 Amts 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.*

Erläuterungen
Ziffer 7

Das Spinnereigebäude sowie die Kraftwerkzentrale (ohne Schaltstation) der WWZ stehen unter kantonalem Denkmalschutz. In der kantonalen Schutzanordnung sind die verschiedenen Bauteile beschrieben und der Schutzzumfang ist festgelegt. Der Schutzzumfang betrifft den Standort der Gebäude (ohne spätere Anbauten der WWZ), die äussere Erscheinung als Flachdachbauten sowie die Fassaden mit samt den originalen Fenstern und Türen, weiter die historische Baustruktur (tragende Wände, Decken und Böden).

Bei der Spinnerei sind ausserdem die Lifttürme vermerkt, bei der Trafostation die Backsteinfassade und die aus Sandstein gefertigten Elemente sowie die eisernen Vordächer. Im Innern der Gebäude betrifft der Schutzzumfang historische Oberflächen und Ausstattung (soweit vorhanden), nicht aber Innenausbauten aus neuerer Zeit.

Das Verwaltungsgebäude und das Kesselhaus sind als schützenswerte Bauten deklariert. Zurzeit läuft für die beiden Gebäude ein kantonales Unterschutzstellungsverfahren. Der Schutzzumfang betrifft den Standort der Bauten, die äussere Erscheinung als Flachdachbauten mitsamt den originalen Fenstern und Türen sowie die historische Baustruktur (tragende Wände, Decken und Böden). Beim Verwaltungsgebäude ist zudem die schlicht gestaltete Fassade, im Innern die originale Tragkonstruktion und, soweit vorhanden, historische Oberflächen und Ausstattungen im Schutzzumfang enthalten, nicht aber Innenausbauten aus neuerer Zeit.

Diese beschriebenen geschützten oder schützenswerten Bauten sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind untersagt resp. nur mit der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie möglich.

Erläuterungen
Ziffer 8

Beim Spinnereigebäude ist im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen von Nutzungen gemäss heutigem Bestand auszugehen. Im Dachgeschoss sind Wohn- oder Büronutzungen angedacht. Es gilt keine Nutzungsbeschränkung, wobei das Gebäudevolumen nicht verändert werden darf und die Schutzanordnungen beachtet werden müssen. Gemäss Richtprojekt soll beim Mittelbau ein Durchgang erstellt werden, welcher den nördlichen und südlichen Arealteil verbindet.

Erläuterungen
Ziffer 9

Auch beim Verwaltungsgebäude, beim Kesselhaus und der Trafostation gibt es innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens unter Beachtung des Schutzzumfangs keine Nutzungsbeschränkungen. Wohnen ist in diesen Gebäuden nicht erlaubt.

Erläuterungen
Ziffer 10

Die an die Trafostation angebaute Schaltzentrale der WWZ ist weder geschützt noch als schützenswert eingestuft. Bei geplanten Änderungen am Gebäude ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie jedoch mit einzubeziehen.

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 8 m 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, Tiefgaragenzugänge 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.*

Erläuterungen
Ziffer 11

Der Bebauungsplan ist auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung von Januar 2015 aufgebaut. Dieser Datensatz basiert auf dem Koordinatensystem der Landesvermessung 1995 (LV95).

Im Situationsplan sind fünf Baubereiche A bis E bezeichnet. Ihre Abmessungen definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die zulässigen Gesamthöhen (Brüstungshöhen) der Gebäude und Gebäudeteile sind im Situationsplan mit Höhenkoten bezeichnet.

Erläuterungen
Ziffer 12

Die Baubereiche A1 und A2 gewährleisten einen angemessenen Projektierungsspielraum. Für die im Richtprojekt bezeichneten, auf dem Gebäudesockel angeordneten, in der Höhe gestaffelten und versetzten Volumen gilt für die weitere Projektierung an bezeichneten Lagen

ein allseitiger Anordnungsspielraum von 1 m. Um die Massstäblichkeit der Gesamtfigur zu wahren, haben die jeweiligen Ost- und Westfassaden der gestaffelten Volumen einen Abstand von 13 m einzuhalten.

Die bezeichneten Gebäudeecken sind im Baubewilligungsverfahren mit einem Projektierungsspielraum von jeweils einem Meter einzuhalten. Damit werden die Ränder der Bebauung in den Baubereichen A1 und A2 entlang der öffentlichen Räume städtebauliche gefasst.

Erläuterungen
Ziffer 13

Gemäss Richtprojekt ist im Baubereich B ein langes, fünfgeschossiges Wohngebäude mit einem berankten Laubengang aus Metall geplant. Im Baubereich C ein achtgeschossiger Turm mit Wohnungen vorgesehen. Mit seiner ruhig gestalteten Fassade stellt er architektonisch eine Ergänzung zum benachbarten Spinnerei-Gebäude dar. Im Baubereich D soll ein viergeschossiges Wohngebäude entstehen, das in seiner architektonischen Gestaltung an eine alte Fabrikantenvilla erinnert.

Erläuterungen
Ziffer 14

Die Bebauung im Baubereich E im südlichen Arealteil besteht aus drei Wohnbauten, die in ihrer äusseren Erscheinung typengleich sein müssen. D.h. die drei Bauten sollen als eine zusammengehörende Gebäudegruppe wahrgenommen werden. Die Gebäude können sich jedoch beispielsweise durch ihre innere Organisation oder die Anordnung der Balkone oder Laubengänge unterscheiden. Fassadendetails können variieren.

Das Richtprojekt ist bezüglich der Abmessungen der Bauten wegleitend. Die Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 8 m zwischen den Fassaden aufweisen. In den Bestimmungen wird bewusst nicht der Gebäudeabstand geregelt, da dies bei der Interpretation der für die Gebäudeabstände massgebenden Fassadenlinie zu Problemen führen könnte. Hauptgrund dafür ist, dass die Laubengänge als vorspringende Gebäudeteile anzurechnen wären, da sie länger als 1/3 der Fassadenlänge messen. Die Definition im Bebauungsplan bezieht sich daher auf den Abstand der Hauptfassaden.

Erläuterungen
Ziffer 15

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung ist auch mit Solaranlagen möglich. In den Baubereichen A1 und A2 ist eine begehbare Dachterrasse auf den Dächern der Sockelgeschosse verpflichtend zu realisieren, womit Aufenthaltsflächen für die Personen in den Gebäuden geschaffen werden. Über dem obersten Geschoss sind Dachterrassen in allen Baubereichen nicht zulässig. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, PV-Anlagen etc., jedoch nicht Liftüberfahrten, sind erlaubt, müssen jedoch mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt angeordnet werden. Mit dieser Präzisierung wird vermieden, dass die Aufbauten übermässig in Erscheinung treten können. Dachaufbauten zählen nicht zur Gesamthöhe (§ 31 V PBG). Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten kommen somit nicht zum Ansatz.

Erläuterungen
Ziffer 16

Auf eine Festlegung der Geschossezahlen wird verzichtet. Stattdessen sind für die Baubereiche maximale Gesamthöhen in m ü. M. festgelegt, welche die maximal zulässige Höhenentwicklung der Bauten bestimmen. Es gilt grundsätzlich die Definition von § 31 V PBG. Die zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe wird von der definierten Höhenkote auf das massgebende Terrain gemessen. Die Höhenlage des massgeblichen Terrains ist dabei im Bebauungsplanperimeter unerheblich.

Erläuterungen
Ziffer 17

Unterirdische Gebäude und Kleinbauten (Bauten mit max. 50 m² Grundfläche gemäss § 18 Abs. 3 V PBG) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dabei sind die Abstände gegenüber Strassen und Drittgrundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen (Baulinien, Strassenabstand, Grenzabstand). Für die Ausdehnung und Höhenlage der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (Definition siehe § 19 V PBG) wird im Bebauungsplan eine Abgrenzungslinie mit einem Anordnungsspielraum zum Richtprojekt bezeichnet, da das Untergeschoss noch nicht im Detail bestimmt ist. Diese Abgrenzungslinie darf von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten nicht überschritten werden.

Ziel ist es, einen alterungsfähigen Baumbestand zu erlangen. Daher müssen grosskronige Bäume grundsätzlich ausserhalb der Untergeschosse angeordnet werden oder die Untergeschosse sind zu durchkernen.

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 Nutzungsverlagerung 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 m ²	

19. *In den Bestandesbauten gemäss Ziffer 9 und 10 sowie in den Erdgeschossen 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 preisgünstigen Wohnungen wird in den Realisierungsetappen der Baubereiche B und E festgelegt und vertraglich gesichert.*
22. *Es sind max. 6'500 m² 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 7'500 m² 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 600 m² 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.*

Erläuterungen
Ziffer 18

Gemäss Festlegung kann in den Baubereichen A–E insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 56'000 m² realisiert werden. Diese Flächen werden gemäss den Nutzungsvorgaben in den einzelnen Baubereichen umgesetzt. Die Nutzflächen der Bestandesbauten sind darin nicht enthalten. Deren Nutzflächen sind gemäss den Ziffern 8 und 9 der BP-Bestimmungen innerhalb der bestehenden Volumen nicht beschränkt.

Im Studienauftrag wurde für das Gesamtareal (Bestandesbauten und Neubauten) ca. 73'500 m² aGF aufgezeigt, womit eine Ausnützungsziffer von ca. 1.5 resultiert.

Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen A–E entspricht dem in Mischzonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES III üblichen Nutzungsspektrum. Ausser dem Wohnen fallen darunter auch höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Gastronomie- und Hotelbetriebe.

Zwischen den Baubereichen können die Nutzflächen im Umfang von 10 % der Fläche des begünstigten Baubereichs verlagert werden. Dies bedeutet, dass die in Ziffer 18 festgelegten Nutzflächen in den einzelnen Baubereichen um höchstens 10 % überschritten werden dürfen, sofern dies mit einer entsprechenden Mindernutzung in einem oder mehreren anderen Baubereichen kompensiert wird.

Diese Nutzflächenübertragung lässt eine flexible Bebauung zu, die in einem begrenzten Umfang vom Richtprojekt abweicht, sofern die Bestimmung unter Ziffer 4 eingehalten wird.

Erläuterungen
Ziffer 19

Im Verwaltungsgebäude, im Kesselhaus, in der Trafostation der WWZ sowie in den Erdgeschossen der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 darf nicht gewohnt werden. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass im alten Spinnereigebäude Wohnnutzungen möglich sind, die mit den Schutzbestimmungen vereinbar sind, was auch die Denkmalpflege bestätigt hat.

Erläuterungen
Ziffern 20 bis 21

Das Mass der Wohnnutzung ist auf die gemeindliche Schulraumplanung abgestimmt. Die Fläche für Wohnnutzungen (konventionelle Wohnungen und Alterswohnungen) in den Baubereichen A–E darf 36'000 m² nicht übersteigen. 5'900 m² davon müssen als preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz realisiert werden. D. h. die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete an wirtschaftlich schwächer gestellte Personen oder Familien vermietet. Dies trägt unter anderem auch zu einer sozialen Durchmischung im Quartier bei. Dass dieses preisgünstige Wohnungsangebot erstellt und langfristig preisgünstig vermietet wird, wird in einem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Kanton Zug sichergestellt.

Erläuterungen
Ziffer 22

Hotel- und Longstaynutzungen werden nicht den Wohn- sondern den Gewerbenutzungen angerechnet. Als Longstay werden Hotelapartments für Langzeitgäste ab einem Monat bezeichnet, bei dem die Gäste über einen Hotelservice verfügen.

Erläuterungen
Ziffer 23

Der Verkauf von Lebensmitteln soll im Quartier in untergeordnetem Mass möglich sein. Das Angebot im Zentrum soll dadurch nicht konkurrenziert werden, weshalb die Fläche für Lebensmittelläden beschränkt wird.

Erläuterungen
Ziffer 24

Ziel ist, dass das Quartier durch einen Gastrobetrieb (auch am Abend nach Ladenschluss) belebt wird. Es besteht deshalb die Absicht, im Verwaltungsgebäude eine gastronomische Nutzung (Bistro, Restaurant o. Ä.) zu realisieren. Diese Nutzung ist ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Erläuterungen
Ziffer 25

Um die südliche Werkgasse zu beleben, sollen in den Erdgeschossen der angrenzenden Bauten entsprechende Nutzungen in untergeordnetem Mass angesiedelt werden.

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:
Dreieitig 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 Werkgasse 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 Übergang mit Zugangssituationen zur Langgasse, zur Haldenstrasse und zum Lorzendamm und situationsgerechtem Bezug zum Mülibachkanal*
 - g) Grünes Bindeglied zwischen Spinnerei, Kesselhaus und Nachbarschaft:
Offene Freiflächen mit Baumgruppen und ökologisch wertvollen Strukturen, Spielplatz, Gemeinschaftsflächen sowie Verbindungselement zum Durchgang bei der Spinnerei, wobei versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind*
 - h) Erschliessungszonen:
In die Umgebungsgestaltung integrierte, wenn möglich versickerungsfähig ausgestaltete Erschliessungsflächen für die Anlieferung 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, alterungs-fähige 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 1.5 m je nach Baumtyp zu gewährleisten. Baumpflanzungen im Baulinienraum der Langgasse bedingen eine Genehmigung der zuständigen Behörde.*

Erläuterungen
Ziffer 26 und 27

Mit dem Bebauungsplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Gemäss § 32 Abs. 2 PBG hat der Freiraum, genau wie die Bebauung, eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen.

Der ordentliche Bebauungsplan sichert die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung des Richtprojekts. Das Richtprojekt Umgebung vom 11.10.2021 hat für die Gestaltung wegleitenden Charakter. Der Bebauungsplan legt keine Details bezüglich Bepflanzung und Materialisierung fest. Dies muss erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und anschliessend umgesetzt werden.

Das Angebot an Spiel- und Erholungsflächen umfasst gemäss Richtprojekt eine Fläche von rund 5'130 m². Dies entspricht 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche von 34'195 m². Damit wird der gemäss § 11 BO Baar geforderte Anteil an Spielflächen auf dem Areal umgesetzt.

Die Zufahrt zur Kraftwerkzentrale der WWZ muss für LKWs vollumfänglich gewährleistet sein, damit ein Turbinenersatz möglich bleibt. Der asphaltierte Erschliessungsbereich hinter der Zentrale liegt teilweise im Waldabstand. Er ist bestehend und standortgebunden.

Erläuterungen
Ziffer 28

Im südlichen Arealteil ist ein grosszügiger Spielplatz für die Bewohnenden des Quartiers und die Bevölkerung geplant. Die Spielplatzmöblierung soll zweckmässig sein und die Spielgeräte sollen ein der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild aufweisen.

Erläuterungen
Ziffer 29

Für Terrainveränderungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen von § 12 und § 13 V PBG. Das Richtprojekt sieht keine davon abweichenden Terrainveränderungen vor.

Erläuterungen
Ziffer 30

Die Vorschrift betreffend Bäume ist im Interesse einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung. Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Es ist darauf zu achten, dass bei den Baumpflanzungen auf Untergeschossen für das Wurzelwerk genügend Raum für einen alterungsfähigen Wuchs vorhanden ist. Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen. Bei grosskronigen Bäumen ist das Untergeschoss zu durchkernern.

Wie die Bäume im Baulinienbereich der Langgasse angeordnet werden, ist noch nicht abschliessend geklärt und ist abhängig vom Strassenprojekt. Für die Bepflanzung in diesem Bereich ist deshalb eine Bewilligung der zuständigen Behörde vorbehalten.

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:*
- a) 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.*
 - b) Das maximal zulässige Parkplatzangebot darf auch während der Entwicklungsphase beansprucht werden.*
 - c) Parkplätze für Kundschaft, Beschäftigte und Besuchende sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.*
 - d) 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 unversiegelt 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.*

Erläuterungen
Ziffer 31

Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich ab der Haldenstrasse sowie ab dem Lorzendamm. Der Privatverkehr wird von dort in die Tiefgaragen geleitet. Die Werk- und Nordgasse dürfen nur für den Materialumschlag, den Unterhalt und die Anlieferung befahren werden.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. a)

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich die Bushaltestellen Brauerei und Paradies. Die Voraussetzungen zur Realisierung eines reduzierten PP-Angebots sind somit gegeben. Unter Berücksichtigung der Lagequalität schreibt der Bebauungsplan ein Maximum von 495 Parkfeldern für Motorwagen vor. Oberirdisch dürfen max. 7 Parkplätze angeordnet werden. Die Ausenparkplätze sind für den Materialumschlag und für Mobility sowie für Menschen mit Behinderung reserviert. Herkömmliche Besucherparkplätze für die Wohnungen sind nicht vorgesehen.

In einem Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan wurde der Nachweis erbracht, dass dank Mehrfachnutzungen Wohnen/Arbeiten der Parkplatzbedarf auch zu den Spitzenzeiten am Abend mit den 495 Parkplätzen abgedeckt werden kann.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. b)

Während der etappierten Umsetzung des Projekts darf das rechtskräftig bewilligte Angebot an Parkplätzen nicht überschritten werden (max. 495 PP). Diese dürfen oberirdisch und unterirdisch angeordnet werden.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. c)

Der Regierungsrat hat einen Massnahmenplan Luftreinhaltung gegen übermässige Immissionen erlassen (aktueller Stand 18. Dezember 2007), der insgesamt 19 Massnahmen beinhaltet. Mit der Massnahme 5 «Verminderung des individuellen Pendlerverkehrs» soll der motorisierte individuelle Pendlerverkehr durch Umlagerungen zum öffentlichen Verkehr bzw. zum Langsamverkehr reduziert werden. Mit einer Parkplatzbewirtschaftung sollen die Fahrzeugbewegungen reduziert werden, womit das übergeordnete Strassennetz entlastet und die Motorfahrzeugemissionen (Luft- und Lärmbelastung) an der Quelle begrenzt wird.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. d)

Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze ist es zwingend, dass viele Beschäftigte und Kunden mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuss oder mit dem Velo anreisen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Bauherrschaft deshalb mittels eines Mobilitätsmanagements den Nachweis erbringen, dass die nötigen Infrastrukturen und organisatorischen Massnahmen für einen entsprechenden Modalsplit sichergestellt sind. Basis bildet das Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan.

Erläuterungen
Ziffer 32 lit. e)

Die im Bebauungsplan festgelegte Anzahl Veloabstellplätze orientiert sich an der gemeindlichen Richtlinie zu den Arealbebauungsvorschriften (§ 17 BO), welche pro Zimmer einen Veloabstellplatz vorschreibt.

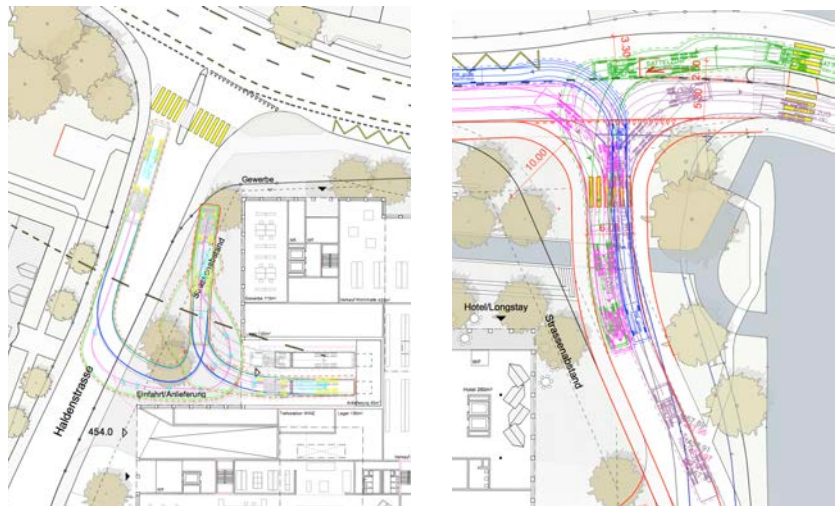
Das Areal darf mit dem Velo befahren werden. Die Veloverbindungen auf dem Areal haben jedoch keine kommunale Netzfunktion, sondern dienen der Arealerschliessung. Im Bebauungsplan sind für diese Verbindungen keine öffentlichen Fahrwegrechte für den Veloverkehr vorgesehen, weshalb im Situationsplan keine öffentlichen Veloverbindungen eingetragen sind. Hingegen verpflichtet der Bebauungsplan die Grundeigentümerschaft, an gut zugänglichen Lagen für die Nutzungen auf dem Areal Veloabstellplätze zu realisieren. Somit sind die Verbindungen auf dem Areal velotauglich auszugestalten.

Erläuterungen
Ziffer 33

Im Richtprojekt wurde mittels Schleppkurvenprüfung nachgewiesen, dass die geplanten Anlieferungen an den bezeichneten Lagen möglich sind.

Schleppkurvenprüfung

links: Anlieferung ab Haldenstrasse
rechts: Anlieferung ab Langgasse/
Lorzendam



Erläuterungen
Ziffer 34

Unter den Baubereichen sind 4 Tiefgaragen mit 4 Ein-/Ausfahrten geplant. Die jeweiligen Tiefgaragen sind für die jeweils spezifischen Nutzergruppen bestimmt, die sich über den Tiefgaragen befinden. Die beiden Tiefgaragen im nördlichen Arealteil sind über einen Durchgang miteinander verbunden.

Aus gestalterischen Gründen müssen die Tiefgaragenrampen in ein Gebäude integriert werden.

Erläuterungen
Ziffer 35

Alle im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind öffentlich zugänglich zu halten. Damit soll das Quartier einen hohen Öffentlichkeitsgrad erreichen. Die Fusswegrechte und die Nutzungsrechte an den öffentlichen Freiräumen gemäss Ziffer 27 lit. a) bis h) werden in Dienstbarkeitsverträgen gesichert, die bis zur Urnenabstimmung vorliegen müssen.

Erläuterungen
Ziffer 36

Auf dem Areal sind drei Standorte mit je 2–3 Unterflurcontainern für Hauskehricht, einem Unterflurcontainer für Grünabfuhr und je einer Sammelstelle für Papier und Karton vorgesehen.

Erläuterungen
Ziffer 37

Im Bebauungsplangebiet werden Flächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Die bezeichneten Abstellflächen und Zufahrten entsprechen den gemeindlichen Brandschutz-Anforderungen. Die Flächen sind zugänglich zu halten.

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.

Erläuterungen
Ziffer 38

In der Bestimmung wird ein Nachhaltigkeitskonzept gefordert, welches eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung nachweist. Basis bildet das Nachhaltigkeitskonzept zum Bebauungsplan. Sind begrünte Fassaden vorgesehen, so ist mit dem Baugesuch ein Bewässerungskonzept einzureichen. Nach Möglichkeit ist der Einsatz von Trinkwasser für die Bewässerung zu vermeiden.

Erläuterungen
Ziffer 39

Die massgebenden Grenzwerte für Strassenlärm können gemäss Lärmgutachten entlang der Langgasse für lärmempfindliche Wohn- und Schulnutzungen ohne Massnahmen nicht überall eingehalten werden. Entlang der Langgasse sind daher teilweise Massnahmen notwendig.

Erläuterungen
Ziffer 40

Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben, dem GEP Baar sowie dem gemeindlichen Abwasserreglement. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen. Die entsprechenden Massnahmen sind basierend auf einer hydraulischen Berechnung im Baugesuch nachzuweisen.

Sauberes Wasser wie Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Erläuterungen
Ziffer 41

Kunstlicht beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere – ihr Aktionsradius kann eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert werden. Licht ist ausserdem ein wichtiger Zeitgeber für viele biologische Prozesse. Beim Menschen kann künstliches Licht deshalb den Schlaf-Wach-Rhythmus verändern. Dies beeinträchtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden. Lichtverschmutzung bedeutet überdies Energieverschwendung. Bei der Lichtplanung sind deshalb die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Lichtemissionen zu treffen.

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 Zwischennutzungen, 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.*

Erläuterungen
Ziffer 42

Um zu verhindern, dass in Baubereichen nur Teilgebäude geplant und realisiert werden, müssen Baugesuche über mindestens einen gesamten Baubereich und die angrenzende Umgebung erfolgen.

Erläuterungen
Ziffer 43

Falls sich während der etappierten Umsetzung des Bauvorhabens sinnvolle Zwischennutzungen ergeben, die nicht den Bebauungsplanbestimmungen entsprechen, kann der Gemeinderat diese vorübergehend bewilligen. Nachbarliche Interessen dürfen dabei nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Erläuterungen
Ziffer 44

Ergänzend zu den Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Erläuterungen
Ziffer 45

Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze wird gemäss § 39 PBG durch die Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüft und von der Stimmbevölkerung festgesetzt. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

Erläuterungen
Ziffer 46

Der neue Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011, welcher aufgehoben wird.

4.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Regelbauweise

Zukünftig wird das Areal in der neu festzusetzenden Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Spinnerei an der Lorze liegen. Diese definiert die qualitativen Anforderungen und das zulässige Mengengerüst nach Regelbauweise. Letzteres käme jedoch nur zum Ansatz, wenn der Bebauungsplan durch die Stimmbevölkerung abgelehnt und die neue Bauzone in Rechtskraft erwachsen würde.

Abweichungen

Das Richtprojekt bzw. der neue ordentliche Bebauungsplan weicht wie folgt von den Vorschriften der BsV Spinnerei an der Lorze ab:

Vorschrift	BsV Spinnerei an der Lorze	Bebauungsplan neu resp. Richtprojekt
Nutzung:	min 40 % Wohnen min. 40 % Gewerbe	Keine Abweichung
Bauliche Dichte:	max. 67'000 m ² aGF	Richtprojekt: rund 73'400 m ² aGF (inkl. Bestandesbauten) Bebauungsplan: max. 56'000 m ² aGF (exkl. Nutzfläche in Bestandesbauten, deren Nutzfläche im BP nicht beschränkt ist)
Fassadenhöhe/Gesamthöhe	max. Höhenkote 480 m ü. M.	Keine Abweichung
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Keine Abweichung

Hinweis auf heutige Zonierung

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone D (AD). Es gilt der rechtskräftige ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze aus dem Jahr 2011.

Abweichungen

Zur Information ist nachfolgend ersichtlich, wie der neue ordentliche Bebauungsplan von der Arbeitszone D resp. vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht.

Vorschrift	Arbeitszone D	Bebauungsplan neu
Bauliche Dichte:	BZ max. 5.0	BZ ca. 6.0 (aGF siehe oben)
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES IV	ES III
Fassadenhöhe:	max. 20 m	max. ca. 24 m
Wohnanteil:	kein	Mischnutzung (max. 41'500 m ² aGF Wohnen in den Baubereichen A-E)

Vorschrift	Bebauungsplan alt	Bebauungsplan neu
Verkaufsfläche:	Ganzes Areal: max. 8'000 m ² (nur Non-Food)	Baubereiche A1/A2: max. 7'500 m ² (ganzes Areal max. 600 m ² Food)
Anzahl Autoabstellplätze:	max. 520	max. 495

4.3 Einhaltung von § 32 PBG

§ 32 PBG

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Wesentliche Vorteile sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume; ebenso eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Vorzüge gegenüber Einzelbauweise

Städtebau und Architektur

Mit dem Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze entsteht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen mit einer hohen Freiraumqualität, die folgende Vorzüge aufweist:

Zwischen der Langgasse und dem Spinnereigebäude werden beidseitig des mittigen Henggeler-Platzes mit dem Verwaltungsgebäude zwei Baufelder definiert. Auf einem eingeschossigen Sockel werden verschieden hohe Kuben platziert. Diese Volumen umspielen in der Höhe einerseits die Traufhöhe des Spinnereigebäudes, nehmen gleichzeitig den Massstab der angrenzenden Quartiere auf, betonen die Mittelachse des Henggeler-Platzes und erlauben immer wieder den Blick auf den Hauptakteur, die Spinnerei. Geschickt werden diese Spielregeln auch genutzt, um allseitig den Nutzungen entsprechende Eingangssituationen zu bilden und sich dem Quartier zuzuwenden.

Ein differenzierter Baumsaum umgibt die beiden Baufelder. An der Langgasse wird der Kanal einbezogen und verleiht dem breiten Raum zwischen Strasse und Gebäude eine lebendige, urbane Stimmung. Einen weiteren Zugang zum Areal bildet der eichenbestandene Platz in der Achse zur reformierten Kirche, welcher sich zur Leihgasse öffnet, einer wichtigen Verbindung zum Dorfzentrum.

Die beiden grossen Verkaufsflächen als wichtige Magnete befinden sich im Erdgeschoss je eines Baufeldes mit Eingängen am Henggeler-Platz. Sie sind umgeben von kleineren Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslökalen, welche direkt an den Strassen und Plätzen liegen. Die Nutzungsverteilung mit dem Hotel mit Lobby im Erdgeschoss an der Kreuzung bei der Lorze, den Seniorenwohnungen an ruhiger Lage gegen das angrenzende Wohnquartier, Büros und Räumen für Bildung und Freizeit an der Langgasse und den dem Wohnen vorbehaltenen oberen Geschossen ist überzeugend. Weit wichtiger ist jedoch die Flexibilität der Konzeption, können doch die Geschossflächen über die Ecken der Kuben miteinander verbunden und problemlos an die Bedürfnisse des Marktes angepasst werden. Die gut proportionierten Höfe ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen und schützen vor dem Strassenlärm.

Durch die Passage im Mitteltrakt der Spinnerei gelangt man in den südlichen Arealteil, der gänzlich dem Wohnen dient. Vier schmale, Zeilen vermitteln zwischen den Geometrien der Höllhäuser und der Spinnerei und verbinden gleichzeitig den Flussraum der Lorze mit dem Altgutsch.

Freiraum

Die im Freiraum manifestierte Zuwendung zur Langgasse ist überzeugend gelöst. Nicht nur werden die Erdgeschosse der neuen Gebäudeschicht zur Langgasse orientiert, mit dem Inszenieren des Kanals und der Aktivierung des Strassenraums gelingt es, diesem Raum eine neue Identität zu verleihen. Gleichzeitig unterstützt diese Geste auch die Adressierung der alten Spinnerei an die Langgasse über einen neuen, grosszügigen Platz.

Die gestaffelten Bauten mit ihren Ein- und Ausbuchtungen vermitteln zwischen der Monumentalität des Spinnereibaus und der angrenzenden kleinteiligen Bebauung. Mit den gegliederten Volumen und der zu den Höllhäusern hin niedrigen Bebauung bleibt die Spinnerei der dominierende Schwerpunkt des Ensembles. Durch die Vor- und Rücksprünge der oberen Stockwerke ergeben sich immer wieder neue Aussenraumgefüge, welche die Wahrnehmung der Spinnerei in immer wieder anderem Zusammenhang/räumlicher Konstellation ermöglichen.

Die entstehenden Freiräume sind gut dimensioniert und situationsbezogen mit unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungen ausgebildet. Ein baumbestander Platz stellt den Bezug zur reformierten Kirche her. Die Einbettung der Bestandesbauten wirkt selbstverständlich.

Das Wasserspiel auf dem Henggeler-Platz, der minimierte Anteil an versiegelten Flächen sowie der Aufbau eines alterungsfähigen Baumbestandes sind wichtige Massnahmen im Hinblick auf höhere Temperaturen, die künftig zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Die städtebauliche und freiräumliche Gesamtkonzeption ist sehr präzise und bildet eine sehr gute Grundlage für die bauliche Ergänzung des historischen Areals. Die vorliegende Komposition mit gezielten Bezügen zum Spinnereigebäude und zur Nachbarschaft sowie die Akzentuierungen bei den Kopfsituationen sind städtebaulich austariert und spannungsvoll. Die Gebäudesetzungen, deren Zugänge und Nachbarschaften, die gebildeten Aussenräume und deren Hierarchie wurden integral thematisiert.

Das begleitende Richtprojekt sieht eine gesamtheitlich konzipierte Bebauung über das gesamte Areal vor, die in ihrer architektonischen Gestaltung auf die bestehenden historischen Bauten reagiert und sich in das industrielle Ensemble und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.

Die Gassen, Plätze sowie die Grünräume schaffen differenzierte Aufenthaltsräume und Bezüge zu den Nutzungen auf dem Areal und zur unmittelbaren Nachbarschaft.

Mit der hauptsächlich unterirdischen Anordnung der Parkplätze wird ein weitestgehend autofreier Aussenraum sichergestellt.

Durch das Fusswegnetz sowie den neuen Durchgang beim Mitteltrakt der Spinnerei wird die Durchlässigkeit des Areals sowie eine optimale Anbindung an die umliegenden Quartiere und Naherholungsräume sichergestellt.

Mit der Pflicht zur Pflanzung von standortgerechten Bäumen werden die ortstypischen Arten gefördert und die hitzeangepasste Umgebungsgestaltung trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Weitere Vorteile

Neben den städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Vorzügen gegenüber der Einzelbauweise profitiert das Spinnereiareal von weiteren Aufwertungen und Vorteilen.

- Im Bebauungsplan wird die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen festgeschrieben, sodass auch finanziell schwächer gestellte Personen und Familien auf dem Spinnereiareal ein Zuhause finden.
- Die neuen Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Hotel etc.) sowie die aufenthaltsfreundlichen, attraktiven Aussenräume machen aus dem Spinni-Areal ein lebendiges und vielfältiges Wohn- und Arbeitsquartier mit einem hohen Identifikationsfaktor.
- Mit dem städtebaulichen und architektonischen Konzept werden die Vorgaben des ISOS sowie des Denkmalschutzes auf vorbildliche Weise umgesetzt. Durch die verbesserte Sichtbarkeit und den Einbezug der historischen Bauten und Anlagen in die Neubauung erfährt das Quartier eine hohe gestalterische Aufwertung.
- Der auf der ganzen Länge ausgedolte historische Mülibachkanal wird aufgewertet und erlebbar gemacht.
- Das Areal sowie die benachbarten Höllhäuser profitieren von der Verlagerung der Parkplätze in die Tiefgaragen.

Fazit

Die im Bebauungsplan ermöglichten Abweichungen werden durch die oben aufgeführten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise mehr als aufgewogen. Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze erfüllt somit die Anforderungen von § 32 PBG.

4.4 Erwägungen zu ISOS und Denkmalschutz

Ausgangslage

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, betrifft der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze ein Gebiet, welches im ISOS eingetragen ist. Das Spinnereiareal besitzt das Erhaltungsziel C, das Hauptgebäude der Spinnerei hat das Erhaltungsziel A.

Das alte Spinnereigebäude sowie die Kommandozentrale (ohne Schaltstation) der WWZ stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Das Kesselhaus und das Verwaltungsgebäude sind als schützenswerte Bauten im Inventar erfasst. Für das Kesselhaus sowie das Verwaltungsgebäude läuft zurzeit ein Unterschutzstellungsverfahren.

Einbezug Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege war in das dem Bebauungsplan vorausgehende Studienverfahren und in die Überarbeitung des Siegerprojekts involviert. Damit wurde sichergestellt, dass das erarbeitete Richtprojekt den Anforderungen des ISOS und der Denkmalpflege gerecht wird.

Stellungnahme zum Richtprojekt

Anlässlich der Vernehmlassung zum Richtprojekt hat die Denkmalpflege wie folgt zum Umgebungsschutz und Ortsbildschutz Stellung genommen:

Auszug Stellungnahme Denkmalpflege

Das Richtprojekt ist das Resultat eines Studienauftragsverfahrens, das von der Denkmalpflege beratend begleitet wurde. Der Bezug der Neubebauung zur Geschichte des Areals, die Einbindung der geschützten und schützenswerten Objekte sowie die Berücksichtigung der Zielsetzungen des ISOS waren wichtige Beurteilungskriterien beim Entscheid der Jury.

Die Einteilung des Gebiets in drei Bereiche, nämlich erstens den Bereich zwischen Langgasse und Spinnerei, zweitens die neue Gasse südlich der Spinnerei, in die auch die schützenswerte Kraftwerkzentrale der WWZ eingebunden wird, und drittens die neuen Wohnzeilen im südlichen Bereich, überzeugt aus Sicht der Denkmalpflege. Letztere bilden, indem sie deutlich niedriger gehalten sind als die Bereiche auf dem nördlichen Areal, einen massvollen Übergang zu den weiter südlich stehenden Reiheneinfamilienhauszeilen und den daran anschliessenden schützenswerten Höllhäusern, mit denen das Siedlungsgebiet endet. Durch das Freiraumkonzept wird in diesem südlichen Bereich auch das heute verloren auf dem Parkplatz stehende ehemalige Kesselhaus (schützenswert) eingebunden und vermag eine Funktion im neuen Quartier zu übernehmen.

Demgegenüber tritt das Areal nördlich der grossen Fabrikbauten klar städtisch in Erscheinung. Die grossen, im ISOS als Störfaktoren bezeichneten Werkhallen aus den 1980er-Jahren werden rückgebaut und an deren Stelle zwei Gebäude-Gruppierungen gesetzt. Diese ermöglichen dank ihrer variierenden Höhen und Tiefen vielfältige Durchblicke auf das grosse Fabrikgebäude und lassen dessen Monumentalität weiterhin erkennen. Begrüsst wird insbesondere der grosse zentrale Platz, auf dem das ehemalige Verwaltungsgebäude wieder freigespielt wird und so als Auftakt zum historischen Fabrikareal dienen kann.

Um eine Verbindung vom nördlichen zum südlichen Arealbereich zu schaffen, sieht das Konzept einen neuen Durchgang durch den Mittelteil des Spinnereigebäudes vor. Obwohl dies für das geschützte Gebäude einen grossen Eingriff bedeutet, kann der Vorschlag aus Sicht der Denkmalpflege grundsätzlich gutgeheissen werden, da die Durchlässigkeit der Bereiche für die Umnutzung des Areals zentral ist. Die zu schaffende Wegverbindung führt im Süden auf das ehemalige Kesselhaus zu. Mit dem vorgelegten städtebaulichen und freiräumlichen Konzept entsteht so fast ein kleiner Industriepfad entlang aller historischen Bauten von Norden nach Süden durch das Areal: Beginnend beim Verwaltungsgebäude, durch das Fabrikgebäude hindurch und an der Kraftwerkzentrale vorbei zum Kesselhaus. Die Detailplanung des Durchgangs durch das Spinnereigebäude hat in enger Absprache mit der Denkmalpflege zu erfolgen. Dies gilt auch für die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes. Das Richtprojekt weist ihm eine zentrale Funktion auf dem Hauptplatz zu, was aus denkmalpflegerischer Sicht begrüsst wird.

Die für die neue Nutzung erforderlichen Eingriffe müssen in enger Absprache mit der Denkmalpflege geplant und ausgeführt werden. Der Bestand ist wo immer möglich zu schonen und Eingriffe reversibel zu gestalten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Richtprojekt aus denkmalpflegerischer Sicht eine sehr gute Grundlage bildet für eine künftige Neubebauung des historischen Areals. Die Zielsetzungen des ISOS werden angemessen berücksichtigt und die geschützten und schützenswerten Baudenkmäler auf dem Areal sinnvoll eingebunden.

Für die schützenswerten Denkmäler sollten die hängigen Unterschutzstellungsverfahren spätestens bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen werden, damit die Ausgangslage für die spätere konkrete Planung und Realisierung von Bauten rechtsgültig geklärt ist.

Berücksichtigung im Richtprojekt

Hauptgebäude der Spinnerei

Das Bebauungskonzept rückt das kulturhistorische Hauptgebäude der Spinnerei wieder in den Mittelpunkt des Areals. Durch die entlang der Langgasse geschickt angeordneten neuen Gebäudevolumen und die gestaffelten Gebäudehöhen wird das Spinnereigebäude an wichtigen Stellen visuell freigespielt. Das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes der Spinnerei bleibt weitestgehend unverändert. Im Mittelbau wird der gewünschte Durchgang als wichtige Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteil realisiert.

Verwaltungsgebäude und Kesselhaus

Die heute ungenutzten schützenswerten Bestandesbauten Verwaltungsgebäude und Kesselhaus treten aus ihrem Schattendasein und werden mit neuen, publikumsorientierten Nutzungen gekonnt in die Neubebauung integriert.

Bezug zu den Höllhäusern

Das Richtprojekt sieht im südlichen Arealteil eine viergeschossige Wohnsiedlung mit attraktiven, ökologisch wertvollen Grünflächen vor. Die angegliederten Gemeinschaftsgärten und die Obstbäume vermitteln zwischen der Neubebauung und den benachbarten Höllhäusern.

Fazit

Die Zielsetzungen des ISOS werden mit der städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzeption angemessen berücksichtigt, der Charakter der Neubauten und der Freiräume stellen eine sinnvolle Weiterentwicklung der Industriegeschichte des Areals dar. Das Spinnereiareal erhält ein spannungsvolles neues Gesicht mit einer urbanen Identität, in der die verschiedenen Zeitschichten ablesbar sind.

Die Baudenkmäler und historischen Spuren auf dem Areal werden in das Bebauungs- und Freiraumkonzept eingebunden. Die Schutzanordnungen der Schutzobjekte (Spinnereigebäude und Trafostation) sowie der schützenswerten Bauten (Verwaltungsgebäude und Kesselhaus) werden im Richtkonzept berücksichtigt.

5 TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

5.1 Einleitung

Ausgangslage

Das Areal der alten Spinnerei an der Lorze liegt heute in der Arbeitszone D. Zukünftig soll auf dem Areal nicht nur gearbeitet, sondern neu auch gewohnt werden. Dabei soll dem raumplanerischen Ziel der Siedlungsverdichtung entsprochen werden und eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt werden. Damit dieses Vorhaben planungsrechtlich umgesetzt werden kann, muss die Nutzungsplanung der Gemeinde Baar entsprechend angepasst werden.

Bauzone mit speziellen Vorschriften

Für das Gebiet der Spinnerei an der Lorze wird daher auf der Basis des heute rechtskräftigen Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen. Dieser Zonentyp besitzt im Vergleich zu einer konventionellen Mischzone den Vorteil, dass in der Bauordnung arealspezifische, besondere Regelungen getroffen und so eine qualitätsorientierte Verdichtung gesichert werden kann.

Festlegung Gewässerraum

Um für den Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze Planungssicherheit zu erlangen, wird der Gewässerraum der Lorze im Bereich der Spinnerei festgelegt und als überlagernde Festlegung im Zonenplan eingetragen. Beim Mülibach(kanal) wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst:

- Zonenplan
 - Umzonung des Gebiets von der Arbeitszone AD in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze
 - Festlegung einer Bebauungsplanpflicht
 - Bezeichnung des Gewässerraums der Lorze im betreffenden Abschnitt
 - Bezeichnung Verzicht auf Gewässerraumfestlegung beim Mülibach(kanal)
- Bauordnung
 - Neuer § 36d Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze
 - Neuer § 43a Gewässerraum
 - Redaktionelle Anpassung § 44 Vorschriften für die Einzelbauweise

5.2 Änderung Zonenplan

Basis der Zonenplanrevision

Die Zonenplanrevision erfolgt auf der Basis des neuen Bebauungsplans Spinnerei an der Lorze. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das in einem Studienauftrag ausgewählte Richtprojekt für das Spinnerei-Areal.











Gültige Zonierung

Nachfolgender Plan zeigt den heute rechtskräftigen Zonenplan.

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone D (AD) mit einer zulässigen baulichen Dichte von 5 m^3 pro m^2 (anzurechnende) Landfläche. Dieser Grundnutzung ist die Ortsbildschutzzone (OS) überlagert.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

Ausschnitt heutiger Zonenplan

Bauzonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	KB Kernzone B	III
	W2a Wohnzone (AZ 0.3)	II
	W2b Wohnzone (AZ 0.5)	II
	W3 Wohnzone (AZ 0.6)	II
	AD Arbeitszone (BZ 5.0)	IV
	OelB Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen	II
Überlagernde Festlegungen		
	LSG Landschaftsschutzzone	
	OS Ortsbildschutzzone	
Nicht-Bauzonen		
	L Landwirtschaftszone	III
Weitere Informationen		
	Wald	
	Gewässer	



Beantrage Zonierung

Der Gemeinderat beantragt, das Areal der Spinnerei an der Lorze (GS Nrn. 424, 428, 3398) mit einer Fläche von $49'341 \text{ m}^2$ von der Arbeitszone D (ES II) in die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze (ES III) umzuzonen. Neu gilt für das Areal der Spinnerei an der Lorze eine Bebauungsplanpflicht.

Das Grundstück GS Nr. 3540, welches der Erschliessung der Höllhäuser dient (Tiefgaragenzufahrt) und somit eine funktionale Einheit mit den Höllhäusern bildet, soll von der Arbeitszone D in die Kernzone B umgezont werden.

Der renaturierte Abschnitt der Lorze zwischen Langgasse und oberer Brücke bei der Flussaufweitung wird als Gewässerraum bezeichnet.

Zonenabgrenzung






Die Abgrenzung der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze wird gemäss dem Bebauungsplanperimeter festgelegt.

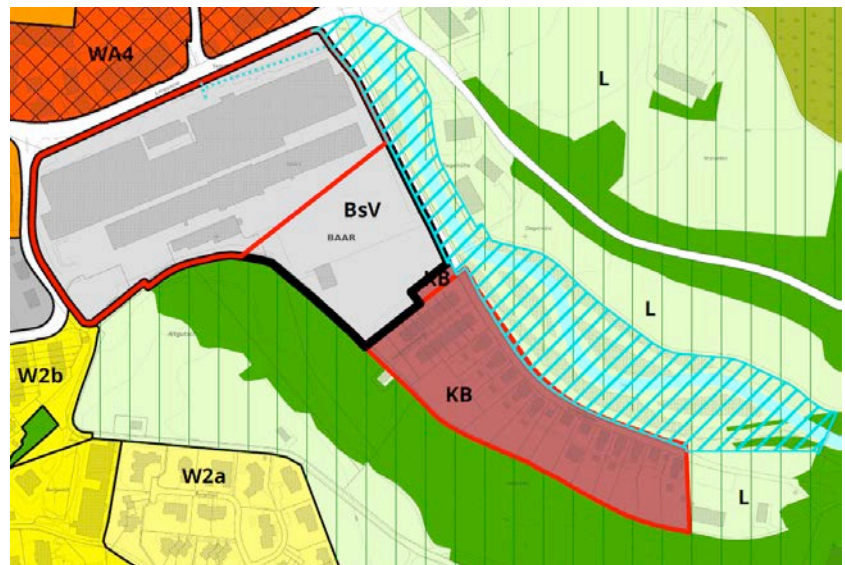
Gewässerraumabgrenzung

Der Gewässerraum der Lorze schliesst auf Höhe der Spinnerei die Zufahrtsstrasse zur Ziegelhütte und den Lorzendamm als Unterhaltstreifen mit ein, im südlichen Abschnitt wird der Gewässerraum durch die bereits rechtskräftigen Gewässerbaulinien begrenzt.

Beim Mülibach wird der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung mit einer gepunkteten Linie auf der Kanalachse bezeichnet.

Ausschnitt neuer Zonenplan

Inhalt des Beschlusses		Empfindlichkeitsstufe (ES)
Bauzonen		
	BsV Bauzone mit speziellen Vorschriften - Spinnerei an der Lorze	III
	KB Kernzone B	III
	AD Arbeitszone (BZ 5.0)	IV
Überlagernde Festlegungen		
	bp Bebauungspflicht allgemein	
	GWR Gewässerraum	
	VGWR Verzicht auf Gewässerraum	



Ortsbildschutzzone

Die überlagernde Festlegung der Ortsbildschutzzone bleibt unverändert. Die Ortsbildschutzzone wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und ist nicht Thema dieser Teilrevision.

5.3 Anpassung Bauordnung

5.3.1 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze (§ 36d BO)

Zonenzweck (§ 36d Abs. 1)

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.

Erläuterungen

In der «Spezialbauzone» gelten generell erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume. Es ist auf die geschützte Spinnerei sowie die schützenswerten Bestandesbauten Rücksicht zu nehmen.

Nutzweise (§ 36d Abs. 2)

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.

Erläuterungen

Das Spinnerei-Areal wird zu einem gemischt genutzten Gebiet, wo gearbeitet und gewohnt wird. Es gilt ein minimaler Wohn- und Gewerbeanteil von jeweils 40 %.

Hotelzimmer und Longstay-Apartments können der gewerblichen Nutzung angerechnet werden. Damit wird auf dem zentral gelegenen Spinnerei-Areal der Bau eines Hotels gefördert.

Bebauungsplan (§ 36d Abs. 3)

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.

Erläuterungen

Zur Qualitätssicherung schreibt das PBG die Durchführung von Konkurrenzverfahren vor (Architekturwettbewerb oder Studienaufträge mit mindestens 3 Planerteams, § 32^{ter} PBG).

Die Überbauung hat die Vorzüge gemäss § 32 PBG zu erfüllen.

Im Studienverfahren wurde besonderer Wert auf die Einbindung der historischen Bauten auf dem Areal und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung geachtet. Ausserdem waren preisgünstige Wohnungen in die Planung miteinzubeziehen. Das zum Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt aus dem Studienverfahren setzte die Vorgaben in qualitätsvoller Weise um.

**Nutzungsmass
(§ 36d Abs. 4)**

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.

Erläuterungen

Die verträgliche Dichte und Höhe auf dem Areal wurden im Studienauftrag evaluiert. Mit der in der städtebaulichen Studie aufgezeigten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von total ca. 73'500 m² resultiert eine Ausnützungsziffer von ca. 1.5.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze sind insgesamt 67'000 m² aGF zulässig, wobei dieses Mass im ordentlichen Bebauungsplan erhöht werden darf. Die maximale Fläche der preisgünstigen Wohnungen richtet sich dabei nach § 18 Abs. 4 PBG.

Die zulässigen Höhen werden im Bebauungsplan mit Höhenkoten über Meer angegeben. Die Kote des höchsten Gebäudes (im Baubereich C) liegt dabei auf 480.0 m ü. M. Die angegebenen Höhenkoten dürfen nur von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden.

Hinweis zu den Baubegriffen und Messweisen nach neuem PBG

Die Gemeinde Baar hat ihre Bauordnung noch nicht an die Baubegriffe und Messweisen des neuen PBG und der dazugehörigen Verordnung (V PBG) angepasst (IVHB).

Die in § 36d Abs. 5 BO festgelegten anzurechnenden Geschossflächen basieren noch auf den altrechtlichen Definitionen.

Die Bebauungspläne sind gestützt auf § 74 Abs. 2 V PBG nach neuem Recht zu erlassen.

5.3.2 Neuer § 43a BO Gewässerraum

Gewässerraum (§ 43a)

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

Erläuterungen

Die Gemeinden müssen bis Ende 2025 die Gewässerräume entlang der Gewässer festlegen.

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 Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird der neue § 43a voraussichtlich mit einer Vorschrift bezüglich des Verzichts auf einen Gewässerraum (wie beim Mülibachkanal vorgesehen) ergänzt.

5.3.3 Weitere (redaktionelle) Anpassungen in der Bauordnung

Anpassungsbedarf

Die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze ist Anlass für die nachfolgenden redaktionellen Anpassungen in der Bauordnung.

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise

Die Tabelle in § 44 BO definiert für alle Bauzonen die zulässigen Grundmasse für die Einzelbauweise. In der Tabelle wird neu auf die Bestimmungen von § 36d für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze verwiesen (nachfolgend rot dargestellt). Die Anpassung ist von redaktioneller Natur.

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1 Auszug)

Zone	Geschosszahl max.	Fassadenhöhe max. m	Firsthöhe max. m	Gebäuelänge max. m	Grenzabstand klein ¹⁾ 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 ¹⁾ min. m	AZ ⁵⁾ max.	BZ max.	Wohnanteil min. %	Gewerbeanteil min. %
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, § 36b, und § 36c und § 36d BO				

5.4 Gewässerraumfestlegung

Gewässer im Bebauungsplanperimeter

Im Einflussbereich des Bebauungsplans liegen folgende Gewässer:

- Lorze:
Öffentliches Gewässer (Route 6000), fliesst im Osten entlang des Spinnereiareals, offener Verlauf, unter Aufsicht des Kantons
- Mülibach:
Nicht öffentlicher Kanal (Route 6448), fliesst im Norden durch das Spinnerei-Areal, teilweise eingedolt, obliegt in diesem Abschnitt der Hotz Obermühle AG unter Aufsicht der Gemeinde

Lorze

Für die Lorze, welche 2012 renaturiert, hochwasserschutztechnisch optimiert und aufgeweitet wurde, ist noch kein Gewässerraum festgelegt. Es bestehen beidseits des Flusses rechtskräftige Gewässerbaulinien.

Mülibach

Der Mülibach(kanal) ist ein künstlich angelegtes Kleingewässer. Es bestehen keine Gewässerbaulinien.

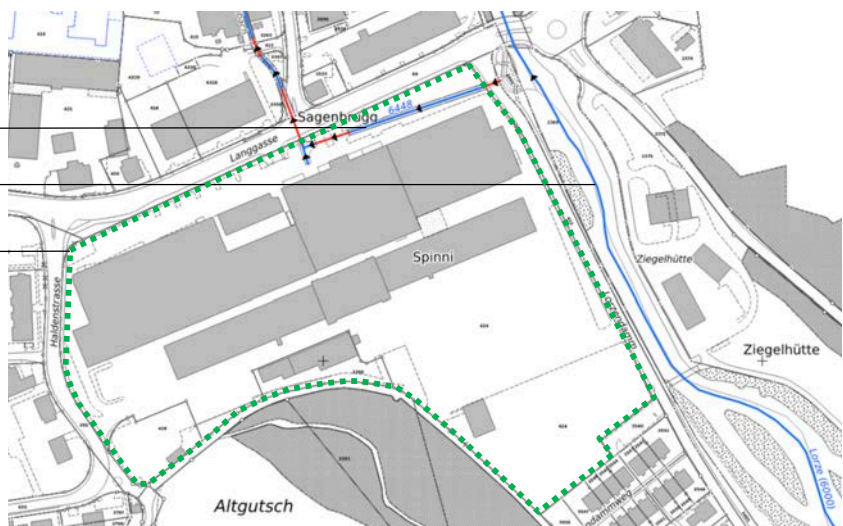
Mülibach(kanal)

Lorze

Bebauungsplanperimeter Spinnerei

- oberirdisch, bekannter Verlauf
- unterirdisch, bekannter Verlauf
- ▶ Richtungspfeil

(ZugMap.ch)



Gesetzliche Grundlagen

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, haben die Kantone für alle oberirdischen Gewässer einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum sichert den Raum, damit das Gewässer seine natürlichen Funktionen (z.B. naturnaher Lebensraum) wahrnehmen kann und längerfristig genügend Platz für die Gewässer und mögliche Revitalisierungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig dient der Gewässerraum dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung und der Naherholung. Die Bemessung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume wird in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Gewässerraumfestlegung

Separater Bericht

Um für den Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze Planungssicherheit zu erlangen, erlässt die Gemeinde Baar eine überlagernde Zone für den Gewässerraum der Lorze im Bereich der Spinnerei in einem vorgezogenen Verfahren. Beim Mülibach wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

Es wird auf den separaten Bericht zur Gewässerraumfestlegung verwiesen.

Zonenplan

Der Gewässerraum des betreffenden Gewässerabschnitts der Lorze ist im teilrevidierten Zonenplan als überlagernde Festlegung «Gewässerraum» dargestellt. Der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung beim Mülibach wird mit einer gepunkteten Linie auf der Kanalachse bezeichnet.

6 MITWIRKUNG

6.1 Verabschiedung durch Gemeinderat

Vorstellung in der Planungskommission und Verabschiedung im Gemeinderat

Der Bebauungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung wurden am 14. April 2022 in der Planungskommission beraten. Am 3. Mai 2022 erfolgte die Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Die Unterlagen zum Bebauungsplan und zur Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Gewässerraumfestlegung wurden anschliessend den kantonalen Genehmigungsinstanzen zur Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsbericht Vorbehalte

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 5. Oktober 2022 enthält 26 Vorbehalte (in der Folge *kursiv* dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend mit → bezeichnet), kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Richtplan

1. *Der Planungsbericht ist mit Hinweisen und Ausführungen zum Richtplankapitel S 1.1.6 zu ergänzen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Kapitel 7.4 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung enthält die entsprechenden Ausführungen zu den Arbeitszonen.

Lorze

2. *Der Gewässerraum der Lorze ist grundsätzlich so zu dimensionieren, dass er durchgehend eine Breite von minimal 45 m aufweist. Sollte dies lokal nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Interessenabwägung darzulegen, dass der Hochwasserschutz auch an der betreffenden Stelle gewährleistet ist.*
- Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt. Gemäss dem Fachgutachten von Basler & Hofmann ist für den Hochwasserschutz (HQ₁₀₀) eine minimale Gewässerraumbreite von 30 m erforderlich. Der Gewässerraum wird somit, angepasst an die Gegebenheiten, auf eine Breite zwischen 30 und 80 m dimensioniert.

Mülibachkanal

3. *Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums entlang des Mülibachkanals (inkl. dem eingedolten Abschnitt) hat im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans zu erfolgen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

4. *Der Verzicht der Gewässerraumausscheidung beim Mülibachkanal ist im Bebauungsplan als Informationsinhalt darzustellen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Auf die Achse des Kanals wird eine entsprechende punktierte Linie eingetragen. Der Kanal, der unter dem Spinnerei-Gebäude verläuft, ist davon nicht betroffen, da es sich hier um ein technisches Bauwerk der WWZ im Zusammenhang mit der Energieerzeugung handelt und kein Gewässer ist.

5. *Auf das Baulinienverfahren (Spezialbaulinie Mülibach) ist zu verzichten.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Bauzone mit speziellen Vorschriften

6. *In der Legende für die Teilrevision des Zonenplans ist unter Inhalt des Beschlusses bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Spinnerei an der Lorze» die Bezeichnung «Neue» zu streichen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Teilrevision Bauordnung

7. *Die maximal zulässige Ausnutzung (AZ und/oder BMZ) und die maximale Gebäudehöhe ist für die BsV «Spinnerei an der Lorze» in der BO Baar zu definieren. § 36d Abs. 4 der BO Baar ist entsprechend anzupassen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Für die BsV Spinnerei an der Lorze wird eine maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt, die im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplans erhöht werden darf. Ausserdem wird eine maximale Gebäudekote in m ü. M. festgelegt.

8. *§ 36d Abs. 3 der BO Baar ist so zu ergänzen, dass nur mit ordentlichen Bebauungsplänen gebaut werden kann.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Aufhebung bestehender Bebauungsplan

9. *Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans hat im ordentlichen Verfahren und parallel zur Festsetzung des neuen Bebauungsplans zu erfolgen. Der aufzuhebende Bebauungsplan ist mit den entsprechenden Angaben zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Neuer Bebauungsplan Plangrafik

10. *Die Untergeschosse sind als Baufeld/Baubereich im Bebauungsplan und in den Schnitten auszuweisen.*

→ Der Vorbehalt wird sinngemäss umgesetzt. Im Bebauungsplan wird eine Abgrenzungslinie Untergeschosse eingefügt, welche von Unterniveaubauten nicht überschritten werden darf. In den Bestimmungen wird die Ziffer 17 entsprechend ergänzt.

11. *Der festzulegende Gewässerraum im Bereich der Lorze und der Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung entlang des Mülibachkanals ist als Informationsinhalt im Bebauungsplan darzustellen. Im Gegenzug ist die Linie «Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV» nicht darzustellen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt.
- Abweichung gegenüber Regelbauweise**
12. *Kapitel 4.2 des Planungsberichts ist so zu überarbeiten, dass die Abweichungen nicht von der bestehenden Arbeitszone, sondern von der neu festzusetzenden Bauzone mit speziellen Vorschriften ausgehen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die neu festzusetzende BSV wird im Bericht als Regelbauweise ausgewiesen. Im Sinne der Transparenz werden die Abweichungen sowohl gegenüber der heutigen als auch der künftigen Zonierung dargestellt.
- Wesentliche Vorzüge gegenüber Regelbauweise**
13. *Kapitel 4.3 und 4.4 des Planungsberichts sind auszubauen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt.
- Berichterstattung**
14. *Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im neuen Kapitel 7 werden die Themen zur Berichterstattung abgehandelt.
- Wald**
15. *Neue Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald sind nicht zulässig.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden keine neuen Bauten und Anlagen im Waldabstand angeordnet. Für Bauten und Anlagen über Terrain gilt der im Situationsplan bezeichnete Waldabstand von 12 m gemäss § 12 lit. b PBG. Die Abgrenzungslinie für Untergeschosse (Bestimmung Ziffer 17) hält den gemäss § 12 lit. a geltenden Waldabstand von 10 m ein.
- Energie**
16. *Die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen (SIA 2060) etc. sind in einem Konzept zu beschreiben und unter Berücksichtigung der abschliessenden Bestimmungen gemäss § 1a der Verordnung zum Energiegesetz in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten.*
- Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt (siehe Beilage Energiekonzept und Nachhaltigkeitskonzept sowie ergänzte Ziffer 38 BP-Bestimmungen).

Lärmschutz

17. *In den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zu definieren, wo aufgrund von Lärmgrenzwertüberschreitungen keine ungeschützten, öffenbare Fenster lärmempfindlicher Wohn- und Schulräume angeordnet werden dürfen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen werden mit einer neuen Ziffer 39 entsprechend ergänzt.

18. *Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die lärmrechtlichen Anforderungen für den projektinduzierten Verkehr und die übrigen geplanten lärmigen Anlagen erfüllt sind. Allfällig notwendige Massnahmen sind in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Lärmgutachten wurde ergänzt (Aktennotiz dB Akustik vom 31.10.2022).

Parkfelder

19. *Im Planungsbericht ist in Kapitel 2.6 darzulegen, dass bezüglich der umliegenden Parkierungsmöglichkeiten kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Parkplatzbewirtschaftung

20. *Die Abstellplätze für Kundschaft und Beschäftigte sowie für Besucher/-innen sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmung wurde in einer neuen Ziffer 32 c) ergänzt.

Grundlagen zum Verkehr

21. *Das Verkehrsgutachten ist zu präzisieren:*

- *Ausweisen der Verkehrsmenge im Jahr 2040, welche für die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Netzes verwendet wird*
- *Detailliertere Erläuterung des Verkehrspotenzials der zukünftigen Parkfelder*
- *Darlegung weiterer Optionen für die zukünftige Verteilung des erzeugten Verkehrs von den Parkplätzen*
- *Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit der verschiedenen Knoten auf den umliegenden Kantonsstrassen sind der zukünftige Velo- und Fussverkehr sowie die zukünftigen ÖV-Verlustzeiten auf allen Beziehungen zu berücksichtigen.*

→ Das Verkehrsgutachten wird entsprechend präzisiert.

Bäume

22. *Die Bepflanzung im Baulinienbereich der Langgasse ist abhängig vom zukünftigen Strassenprojekt. Dies ist im Bebauungsplan festzuhalten.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmung Ziffer 30 wird entsprechend ergänzt.

Veloabstellplätze

23. *Ziff. 32 Bst. d des Bebauungsplans ist mit der (Mindest-) Anzahl Veloabstellplätzen zu ergänzen und die (Mindest-) Anzahl ist auf insgesamt 1'551 Abstellplätze festzulegen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Mindestanzahl der Veloabstellplätze wird in den Bestimmungen auf 1'550 festgelegt.

Preisgünstiges Wohnen

24. *Ziff. 21 der Bestimmungen ist wie folgt zu ergänzen:
«Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'500 m² preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WEG) zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten. [...]».*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt.
25. *Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist im Bebauungsplanperimeter maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig. Ziff. 21 der Bestimmungen ist entsprechend anzupassen.*
- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. In der Bestimmung Ziffer 21 wird festgehalten, dass sich die maximale Fläche des preisgünstigen Wohnraums nach § 18 Abs. 4 PBG richtet.
26. *Es ist ein neues Kapitel betreffend preisgünstigen Wohnraum im Planungsbericht einzufügen.*
- Der Vorbehalt wird umgesetzt. Das Thema wird im neuen Kapitel 3.5 abgehandelt.

6.3 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG kann während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendung erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.

Zudem ist jedermann im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde über die Anträge des Gemeinderats (Weisung betreffend Bebauungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung) in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Auflagefrist gemäss § 47 PBG

Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung wurden gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 18. November 2022 bis zum 19. Dezember 2022, öffentlich aufgelegt.

Eingegangene Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 7 Schreiben mit insgesamt 15 Einwendungen ein.

Separater Bericht

Über die zusammengefassten Einwendungen und deren Behandlung gibt der separate «Bericht über die Einwendungen» vom 4.8.2023 Auskunft.

7 BERICHTERSTATTUNG (ART. 47 RPV)

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie die Planungen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

7.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Vorgaben Art. 1 und 3 RPG

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}). Zudem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d). Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis e). Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden (Art. 4 lit. a). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. c).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Projekt werden die obengenannten Elemente in qualitativ hochwertiger Weise berücksichtigt. Mit der neuen Überbauung werden ideale räumliche Voraussetzungen für einen prosperierenden Standort geschaffen und es wird damit auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen und preisgünstigen Wohnungen reagiert. Es entstehen Wohnräume mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Mit der baulichen Verdichtung über das Gesamtareal wird der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens entsprochen. Die zeitgemässen Neubauten und die Arealgestaltung nehmen Rücksicht auf die geschützten und schützenswerten Baudenkmäler auf dem Areal, ordnen sich gut in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur ein und führen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers. Der heute ungenügend genutzte und unbefriedigend gestaltete Parkplatz im südlichen Arealteil wird überbaut, womit das Quartier eine innere Verdichtung erfährt. Durch die hauptsächlich unterirdische Parkierung kann im Aussenraum ein grosser Anteil an Grünflächen mit vielen Bäumen sichergestellt werden. Ausserdem werden neue Fuss- und Velowege sowie Quartierplätze geschaffen.

Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen sind durch die gute Erschliessung ideal erreichbar. Auf dem Areal werden Dienstleistungen sowie Güter im Food- und Non-Food-Bereich angeboten. Gastro-, Hotel- und Freizeitangebote tragen zu einem attraktiven Quartier bei.

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Informationsveranstaltungen

Der Bebauungsplan fusst auf dem Ergebnis eines Studienverfahrens im Jahr 2019. Im Beurteilungsgremium des Studienverfahrens nahmen unter anderem auch zwei Vertreter der Nachbarschaft (Höllhäuser und Korporation Baar Dorf) Einsitz.


An einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu Beginn des Verfahrens wurde der Bevölkerung das geplante Vorhaben vorgestellt. Im Januar 2020 wurde das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag der Öffentlichkeit präsentiert. Nach der Überarbeitung folgte Ende September 2021 die Informationsveranstaltung über das Richtprojekt. An den Informationsveranstaltungen konnte die Bevölkerung jeweils Fragen stellen und sich zu den laufenden Planungen äussern.

7.3 Relevanz der Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

Die Bebauungsplanung ist wie folgt von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen:

Sachpläne des Bundes

Sachpläne des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS 	Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Korridor eines möglichen neuen NEAT-Tunnels (mögliche Weiterführung Litti-Arth-Goldau Variante Ost). Beschlussdatum 17.8.2015). Es bestehen noch keine Projekte. Deren Planung wird zurzeit vom Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen Zug, Schwyz und Luzern sowie der SBB konkretisiert.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant
Militär SPM	Nicht relevant
Übertragungsleitungen SÜL	Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes. Somit nicht relevant.

Inventare des Bundes

Inventare des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
ISOS	Siehe Kap. 4.4
BLN	Der BP liegt ausserhalb des BLN-Gebiets. An den Randzonen wird mit dem Freiraumkonzept auf die landschaftlichen Besonderheiten am Altgutsch und entlang der Lorze reagiert.
IVS	Durch das Bebauungsplangebiet führen keine Wege, die im IVS aufgeführt sind.

Konzepte des Bundes

Konzepte des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Anlagen Gütertransport Schiene	Es befinden sich keine Anlagen für den Schienengüterverkehr im Bereich des Bebauungsplans.
Konzept Windenergie	Das Bebauungsplangebiet liegt in keinem Gebiet mit hohem Windpotenzial.

7.4 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Richtplaneinträge

Die Bebauungsplanung berücksichtigt die übergeordneten Richtplangvorgaben.

Richtplantext

Gemäss Richtplankapitel S 1.1.6 haben die Gemeinden die Umzonung von heutigen Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbebezonen zu prüfen.

Der Gemeinde Baar ist es ein grosses Anliegen, das kulturell hochwertige Spinnereigebäude aus seinem Schattendasein zu holen und damit den Anforderungen des ISOS und der Denkmalpflege gerecht zu werden. In einer Industrie- und Gewerbezone wäre dieses Ziel nur beschränkt erreichbar, da rein gewerblich genutzte Areale ganz andere Anforderungen in Bezug auf die Gebäude, aber auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung zu erfüllen haben.

In einer Mischzone kommt den denkmalgeschützten Gebäuden in einer Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität der gebührende Stellenwert mit einer höchstmöglichen öffentlichen Wirkung zu.

Aus den erwähnten Gründen spricht sich die Gemeinde nach erfolgter Prüfung für die Umzonung der bestehenden Arbeitszone in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften aus. Die Bauordnung und der Bebauungsplan stellen sicher, dass auf dem Areal weiterhin ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % erhalten bleibt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sind überdies zahlreiche Massnahmen vorgesehen, mit denen an geeigneten Standorten Gewerbebetriebe gefördert werden.

7.5 Nutzungsreserven

Nutzungspotenzial

Der Bebauungsplan beziehungsweise das Richtprojekt besitzt folgende Nutzungspotenziale:

Nutzungsart	aGF	Potenzial
Wohnen	ca. 35'000 m ²	700 Personen
Gewerbe	ca. 40'000 m ²	400 bis 800 Arbeitsplätze

Beurteilung

Der kantonale Richtplan legt die Ziele eines gemässigten Wachstums fest (G 2.1). Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind für die Gemeinden verbindlich. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden (G 2.2). Die oben abgeschätzten Personenpotenziale des Bebauungsplans sind daher nicht an die kantonalen Zielwerte zur Bevölkerungsentwicklung anzurechnen.

7.6 Erfüllung Anforderungen Umweltschutz

Verweis

Bezüglich der Angaben, wie der Bebauungsplan den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt, wird auf das Kapitel 2.6 Umwelt verwiesen.

8 PLANUNGSABLAUF

Einleitung Bebauungsplanung	Der Gemeinderat hat das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 2. März 2020 eingeleitet (§ 4 V PBG). Gegen die Verfahrenseinleitung wurde kein Rechtsmittel ergriffen.
Verabschiedung Richtprojekt	Das Richtprojekt wurde durch den Gemeinderat am 30. November 2021 als Grundlage für den Bebauungsplan verabschiedet.
Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung	Nach der verwaltungsinternen Vernehmlassung sowie der Beratung in der Planungskommission wurde der Bebauungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung am 3. Mai 2022 im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen zum Bebauungsplan und zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung eingereicht.
Bereinigung	Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts wurden die Planungsunterlagen überarbeitet.
1. öffentliche Auflage	Der Gemeinderat verabschiedete den Bebauungsplan und die Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage (§ 39 Abs. 3 PBG). Die Unterlagen wurden 30 Tage, vom 18. November 2022 bis zum 19. Dezember 2022, öffentlich aufgelegt. An einer Informationsveranstaltung wurde der Bevölkerung von Baar zu Beginn der Auflagefrist der Bebauungsplan vorgestellt.
Bereinigung von Einwendungen	Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage wurden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der berücksichtigten Einwendung bereinigt.
Antrag und Weisung zuhanden der Urnenabstimmung	Die angepassten Unterlagen werden durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
Festsetzung an der Urne	An der Urne stimmt die Stimmbevölkerung über den Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung ab.
2. öffentliche Auflage	Die Akten werden ein zweites Mal für 20 Tage öffentlich aufgelegt (§ 41 Abs. 1 PBG).
Verfügung Gewässerraum	Die Gewässerraumfestlegung wird durch die Baudirektion verfügt.
Genehmigung	Durch die Genehmigung durch den Kanton wird der Bebauungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung rechtskräftig (§ 42 Abs. 2 PBG).