



Kanton Zug

Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze
Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32736 – 4.8.2023

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	4
2.1	Edgar Schnüriger	4
2.2	Pro Velo Zug	7
2.3	Korporation Baar Dorf (vertreten durch Schweiger Advokatur)	8
2.4	Franz und Theres Scherer-Keller	10
2.5	Fabrizio und Collette Rosa	13
2.6	SP Baar (vertreten durch Alois Gössi)	19
2.7	Wojtek Senn	20

Auftraggeberin

Gemeinde Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Isabel Philip

1 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.

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.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 7 Schreiben mit insgesamt 15 Einwendungen ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft.

3 Anträge wurden berücksichtigt oder sind bereits teilweise berücksichtigt worden. 9 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. 3 Anliegen werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht fasst die eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Behandlung Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Edgar Schnüriger

Antrag 1.1 Velowege

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

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

Begründung

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

Erwägungen Gemeinderat

Der rechtskräftige Bebauungsplan bezeichnet Veloverbindungen auf der Langgasse, auf dem Lorzendamm, auf der Haldenstrasse und entlang dem Waldrand. Diese Veloverbindungen bleiben unverändert, auch ohne spezifischen Eintrag im neuen Bebauungsplan, bestehen, zumal sie sich ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden.

Die vom Einwender erwähnten Verbindungen dienen primär der Feinerschliessung des Areals. Insbesondere die Werkgassen können problemlos auch vom Veloverkehr von und zum Areal benutzt werden. Die erwähnte Verbindung zum Lorzendamm führt künftig durch den Baubereich E und erschliesst die geplanten drei Gebäude. Eine kommunale Veloverbindung durch den Baubereich E ist nicht möglich.

Der kommunale Richtplan Verkehr legt die Veloverbindungen von kommunaler Bedeutung fest. Die Verbindungen auf dem Areal haben keine kommunale Netzfunktion, sondern dienen der Arealerschliessung. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht präzisiert. Im Bebauungsplan sind für diese Verbindungen jedoch keine öffentlichen Fahrwegrechte für den Veloverkehr vorgesehen. 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. Die Signalisierung eines Velofahrverbots würde dieser Vorgabe widersprechen.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt.

Antrag 1.2
Wegfall oberirdische Parkplätze

Die Auswirkungen zum Wegfall der oberirdischen Parkplätze für mit dem Auto anreisende Erholungssuchende im Lorzentobel sind zu analysieren und im Bericht zu erwähnen.

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

Begründung

Derzeit werden die aussen gelegenen Parkplätze östlich der Spinnerei vor allem am Wochenende gerne von Erholungssuchenden, die mit dem Auto anreisen, genutzt. Darunter solche mit Veloanhänger.

Mit dem Wegfall der oberirdischen Parkplätze wird es für solche Erholungssuchende umständlicher, einen geeigneten Parkplatz zu finden, weil sie in die Tiefgarage müssen. Die Gefahr besteht, dass sich der Verkehr entlang der Lorze bis zur Höllgrotte erhöht, da diese Parkplätze einfacher zu erreichen, kostenlos und direkt im Naherholungsgebiet gelegen sind.

Erwägungen Gemeinderat

Die bestehende private Parkieranlage ist zwar öffentlich zugänglich, sie dient jedoch der Erschliessung des Areal und hat keine Funktion zur Erschliessung des Naherholungsraums. Für die Erholungssuchenden stehen die öffentlichen Parkieranlagen der Gemeinde zur Verfügung. Der Lorzendamm ist Bestandteil des kommunalen Velonetzes. Auf dem Privatareal wird kein Parkplatzangebot für die Erholungssuchenden realisiert. Massnahmen zur Lenkung des Autoverkehrs zur Höllgrotte oder zum Lorzentobel können nicht mit dem Bauungsplan Spinnerei geregelt werden.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 1.3
Auswirkungen auf Erholungsräume

Die Auswirkungen des vorliegenden Projekts auf die nahegelegenen Erholungsräume sind zu analysieren und mit der räumlichen Entwicklungsstrategie sowie dem kommunalen Richtplan abzugleichen.

Es wäre zu begrüssen, dass die Infrastruktur im Erholungsgebiet Lorzentobel dem vorliegenden Projekt Rechnung trägt, z. B. mit zusätzlichen offiziellen Feuerstellen, Abfallentsorgungsstellen, der Aufhebung von Fahrverboten für den Veloverkehr auf Forststrassen im ganzen Waldgebiet von der Spinnerei bis zur Höllgrotte oder einer Beschränkung des MIV in diesem Gebiet zugunsten des Langsamverkehrs.

Begründung

Die rund 360 projektierten Wohnungen werden ohne Zweifel dazu führen, dass mehr Menschen ihre Freizeit im Gebiet Lorzentobel verbringen.

Gemäss verschiedenen Zeitungsberichten, zuletzt im Zugerbieter vom 29.11.2022 (Nr. 48), ist der Druck auf dieses Gebiet schon heute so hoch, dass Ranger zur Aufsicht eingesetzt werden müssen bzw. diese Idee im Raum steht.

Bei einer Überbauung dieser Grösse stellen sich erhöhte Anforderungen an den Erholungsraum in der Umgebung, namentlich das Lorzentobel und die angrenzenden Wälder. Sei es zum Bräteln mit der Familie, zum Spazieren mit dem Hund oder für eine kurze Bike-Tour am Abend.

Im vorliegenden Planungsbericht wird nicht auf dieses Thema eingegangen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Nutzungsdruck auf die Naherholungsräume hat durch das Bevölkerungswachstum allgemein zugenommen. Durch die angestrebte Innenverdichtung soll die Zersiedelung gestoppt und der Landschaftsraum geschützt werden. Mit der Innenverdichtung geht jedoch auch ein gestiegenes Bedürfnis der Bewohnenden auf Naherholungsräume einher. Umso wichtiger ist es daher, dass Freiräume auch auf den Arealen entstehen. Auf dem Spinnerei-Areal werden qualitativ hochwertige, auch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume für die Bewohnenden realisiert.

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

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

2.2 Pro Velo Zug

Antrag 2.1 **Fahwegrecht für Velos**

Es ist ein Fahwegrecht für Velos im Bauungsplan als zu sichernde Dienstbarkeiten zu definieren.

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

Begründung

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

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

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

Erwägungen Gemeinderat

Siehe Erwägungen zu Antrag 1.1.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt.

2.3 Korporation Baar Dorf (vertreten durch Schweiger Advokatur)

Antrag 3.1 Gewässerraum Lorze

Der Gewässerraum Lorze ist entlang der Grundstücksgrenze zu GS 2375 im Einklang mit der geltenden Gewässerbaulinie festzulegen und es ist auf die geplante Ausdehnung des Gewässerraums zu verzichten.

Begründung

Es ist vorgesehen, den Gewässerraum der Lorze entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanperimeters im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans festzulegen. Dabei wird die Parzelle der Korporation, GS 2375, GB Baar, in erheblichem Masse tangiert beziehungsweise beansprucht.

Die Lorze wurde im besagten Abschnitt 2012 aufwendig renaturiert. Die Korporation hat in diesem Verfahren dem Kanton Zug sehr viel Land abgetreten, damit die Lorze südöstlich der Ziegelhütte grosszügig aufgeweitet werden konnte. Diese Aufweitung diente aber nicht in erster Linie der Renaturierung, sondern vielmehr dem Hochwasserschutz (300-jährliches Hochwasser), was so im Bericht auch korrekt ausgeführt wird (Ziff. 1.3 Bericht). Im Bereich des bebauten Grundstücks der Korporation, GS 2375, konnte die Gewässerbaulinie in der Folge so festgesetzt werden, dass sämtliche Gebäude und die Zufahrtsstrasse ausserhalb der Gewässerbaulinie bestehen bleiben konnten. Die Korporation unterstützte im Jahr 2012 deshalb die Bestrebungen des Kantons.

Nur gerade zehn Jahre später soll nun nicht mehr gelten, was bei der Renaturierung noch festgeschrieben wurde.

Für die Berechnung des Gewässerraums wird eine "durchschnittliche Sohlenbreite" von 15 m angenommen. Im hier massgebenden Abschnitt "01" ist indes anhand von Luftbildern erkennbar, dass die Sohlenbreite über die Jahre hinweg an besagter Stelle im Durchschnitt etwa 8–9 m beträgt. Die Annahme von 15 m ist für die Berechnung somit falsch. Ginge man von 9 m aus, so würde sich ein minimaler Gewässerraum von 29.5 m ergeben (vgl. Ziff. 4.2 Bericht).

Im Abschnitt des Bebauungsplans kann der Gewässerraum auf die minimale Breite zur Erfüllung des Hochwasserschutzes reduziert werden (vgl. Ziff. 4.4 Bericht). Die Festlegung, wie sie vorgenommen werden soll, widerspricht aber dieser – korrekten – Aussage. Seit den Ausweitungsmassnahmen, welche im Jahr 2012 ausgeführt wurden, besteht kein Hochwasserrisiko mehr. Es ist allen Berechnungen zum Trotz nicht nachvollziehbar, wieso der Gewässerraum trotzdem die heute bestehende Gewässerbaulinie überschreiten soll. Da keine anderen Gewässer-Interessen zu schützen sind (vgl. Ziff. 4.3 Bericht) und der Hochwasserschutz seit 2012 in jeder Hinsicht gewährleistet ist, entspricht der Gewässerraum der heute bestehenden Gewässerbaulinie.

Sinnvoll ist, dass der Gewässerraum auf die "baulichen Gegebenheiten" der Ziegelhütte Rücksicht nehmen soll. Zu diesen Gegebenheiten gehörte es aber auch, dass die Zufahrtsstrasse eben gerade nicht im Gewässerraum besteht. Es ist für die Korporation sehr wichtig, dass sämtliche baulichen Infrastrukturen, welche für die Ziegelhütte und generell für die Betriebe der Korporation erforderlich sind, nicht im Gewässerraum liegen (Zufahrtsstrasse, Lagerplatz, Freiraum vor dem Werkhof usw.). Nur so ist der ungestörte Betrieb der Korporation gewährleistet.

In der künftigen Zone mit speziellen Bauvorschriften ist denkbar, dass die Korporation im Interesse ihrer Betriebe Veränderungen an der Zufahrtsstrasse, am Lagerplatz und an den Gebäuden vornehmen muss und vornehmen kann, welche nicht durch die überlagernde Zone des Gewässerraums behindert werden dürfen.

Die bestehende Strasse soll gemäss Bericht als "Unterhaltstreifen" in den Gewässerraum einbezogen werden. Die Strasse kann für den Unterhalt der Lorze auch genutzt werden, ohne dass die Strasse in den Gewässerraum miteinbezogen wird.

Der Gewässerraum ist im Endeffekt willkürlich festgelegt. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet und andere Gewässer-Interessen werden richtigerweise nicht geltend gemacht. Mithin genügt als Gewässerraum die Breite, welche heute durch die Gewässerbaulinie rechtskräftig definiert wird.

Auf der Ostseite entlang der Ziegelhütte entspricht die Festlegung des Gewässerraums keineswegs einer "massgeschneiderten" Lösung (vgl. Ziff. 7 Bericht) für die Korporation. Die ortsbaulichen Ansprüche werden eben gerade nicht berücksichtigt. Die geplante Gewässer-raumfestlegung birgt die Gefahr in sich, dass die betroffenen Grundeigentümer im Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze einerseits und die Korporation andererseits nicht gleich behandelt werden.

Schliesslich ist auch der Grundsatz der Rechtssicherheit verletzt. Nachdem die Korporation im Jahr 2012 zusammen mit dem Kanton Zug die Ausweitung der Lorze plante, um die nördlichen Gebiete (Ziegelhütte, Höllhäuser, Spinnerei) vor Hochwasser zu schützen, durfte die Korporation in guten Treuen von der Beständigkeit der festgelegten Gewässerbaulinie ausgehen. Immerhin waren dem Regierungsrat des Kantons Zug bereits damals bei der Festlegung der Gewässerbaulinie bekannt, dass Gewässerräume gemäss den Vorgaben des Bundes festzulegen sind (Übergangsbestimmungen GSchV vom 4. Mai 2011). Die geplante Festsetzung des Gewässerraums würde eine Verletzung des Rechtssicherheitsgebotes und des Vertrauens auf die Gesetzesbeständigkeit darstellen.

Erwägungen Gemeinderat

Die rechtskräftige Gewässerbaulinie ist nach Auffassung der kantonalen Genehmigungsbehörde nicht bundesrechtskonform. Der im Zonenplan bezeichnete neue Gewässerraum löst die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen ab. Die Bereite des Gewässerraums ist im Planungsbericht korrekt hergeleitet. Für die Korporation ist kein Nachteil in der Grundstücksnutzung zu erkennen, zumal das Areal heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die bestehende Strasse innerhalb des Gewässerraums bleibt als Bewirtschaftungsweg als standortgebundene Anlage zulässig.

Mit der Korporation fanden bisher zwei Einwendungsverhandlungen statt, wobei der Kanton bei der zweiten Sitzung teilnahm. Aktuell werden die Möglichkeiten zur Gewährleistung einer erweiterten Bestandesgarantie für den Zufahrtsweg im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags geprüft. Unter dieser Voraussetzung stellt die Korporation Baar-Dorf einen Rückzug der Einwendung in Aussicht.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

2.4 Franz und Theres Scherer-Keller

Antrag 4.1 **Bausubstanzaufnahme Nachbar-** **gebäude**

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

Begründung

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

Erwägungen Gemeinderat

Die Neubauten auf dem Spinnerei-Areal halten die gesetzlichen Grenzabstände ein. Der Abstand des Neubaus zum Gebäude auf GS Nr. 394 wird aufgrund der dazwischenliegenden Haldenstrasse an der schmalsten Stelle rund 22 Meter betragen. Die Bauherrschaft hat sich an die Regeln der Baukunde zu halten. Dazu zählt auch, dass aufgrund von Bauarbeiten die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bestandesbauten auf den Nachbargrundstücken werden in der Regel standardmässig vor dem Baustart auf Risse untersucht. Die Bauherrschaft sichert zu, dass entsprechende Aufnahmen vorgenommen werden. Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft jedoch nicht dazu verpflichten, da dazu keine Rechtsgrundlage besteht.

Beschluss Gemeinderat

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

Antrag 4.2
Pfählung

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

Begründung

Befürchtete Gebäudeschäden durch Erschütterungen.

Erwägungen Gemeinderat

Siehe sinngemäss Erwägungen zu Antrag 4.1.

Beschluss Gemeinderat

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

Antrag 4.3
Immissionen

Bei Bewilligung des Bauungsplanes dürfen die Immissionen ab Grundstück "Spinnerei Lorze" den bisherigen Stand nicht übersteigen.

Begründung

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

- Rückbau und Abtransport über die Haldenstrasse
- Pfählung des Baugrundes
- Baustellenzufahrten mit Schwertransporter über Haldenstrasse, voraussichtlich über 2 1/2 Jahre!
- Langdauernde Bauphase, bis 2 1/2 Jahre
- Durch Ausfahrt Tiefgarage mit 199 Parkplätzen im 24h-Parkraummanagement und Anlieferung per Sattelschlepper nach Bauende. Eine vielfach höhere Nutzung gegenüber heute mit wenig Zu- und Wegfahren, beschränkt auf tagsüber.

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Da die Parkierung im Gegensatz zu heute hauptsächlich unterirdisch erfolgen wird, wird nach der Fertigstellung der Überbauung die Belastung durch die Parkplätze für die Nachbarschaft in hohem Mass reduziert.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4.4
Auswirkungen auf Naherholungs-
gebiet

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

Begründung

Das Naherholungsgebiet wird vielfach genutzt: Holznutzer, Jäger, Jogger, Spaziergänger, Postenläufer, Naturfreunde, Nutzer des Vita Parcours, 'Hündeler', Biker, Geotagger, künftig Schulen von Baar... Sprechen Sie mit dem Werkdienst der Gemeinde und der Korporation über ihre Erfahrungen mit diesen Nutzern, was sie antreffen und wie ihnen begegnet wird. Vergleiche dazu auch den Beitrag 'Rangers helfen beim Schutz des Waldes' im Zugerbieter vom 29. November 2022.

Die Überbauung Spinnerei wird diesen Nutzungsdruck weiter erhöhen, zu Lasten der Besitzer der landwirtschaftlichen Flächen am Weg und des Waldes.

Erwägungen Gemeinderat

Der Gemeinde ist es bewusst, dass die Wälder ein begehrter Erholungsort sind und der Nutzungsdruck allgemein zugenommen hat.

Die allgemeine Zugänglichkeit der Wälder ist jedoch ein Grundsatz, der auch im Bundesrecht verankert ist. Ebenso kann es Neuzuzüglern in Baar nicht verwehrt werden, Waldareale zu betreten.

Die Bauherrschaft hat keinen Einfluss auf das Verhalten der neuen Bewohnerschaft auf dem Areal. Ebenso kann in einem Bauungsplan niemand dazu verpflichtet werden, den Equipen Werkdienst der Gemeinde und der Korporation jährlich ein Znüni oder Zabig auszurichten.

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

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4.5
Ressourcenbewusstes Bauen

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

Begründung

Die Ressourcen sind für alle beschränkt. Wir erfahren dies 'ungeplant' hautnah bezüglich Energie und ärmere Länder zusätzlich bezüglich Wasser und Nahrung.

Wir leben über unsere Ressourcen: Wasser, Energie, Nahrung, Infrastruktur, Luft, Klima. Verdichtete Bauweise ist da nicht nur die Lösung der Stunde.

Erwägungen Gemeinderat

Genau wie die Einwendenden räumt auch die Grundeigentümer-schaft dem Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung einen hohen Stellenwert ein. Das Richtprojekt und der Bebauungsplan wurden entsprechend sorgfältig bearbeitet. Das Richtprojekt wurde von der Firma BG Ingenieure bezüglich Nachhaltigkeit überprüft. Die Schonung der Ressourcen war dabei eines der geprüften Themen. Die Beurteilung erfolgte anhand der Vorgaben des Energielabels 2000-Watt-Areal sowie des Nachhaltigkeitslabels SEED anhand von quantitativen sowie qualitativen Kriterien.

Das Kapitel 3.8 im Planungsbericht gibt Auskunft, wie das Thema Nachhaltigkeit im Richtprojekt berücksichtigt wurde.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Fabrizio und Collette Rosa

Antrag 5.1 Neuer Wettbewerb

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

Begründung Punkt 1

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS): Laut unserem Anwalt und der Webseite des Bundes ist ein Gutachten des Bundesamtes für Kultur für die Spinnerei notwendig, weil das Gebäude denkmalgeschützt ist und sich im ISOS befindet. Erst nach dem Gutachten sollte ein Architekturverfahren durchgeführt werden.

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 2

Mehrwertabgabe § 52a, § 52a0, § 52a1 PBG:

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

Erwägungen Gemeinderat

Auf dem Areal wird das heute zulässige Nutzungsmass nur geringfügig überschritten. Die Grundeigentümerschaft profitiert jedoch davon, dass anstelle von Gewerbe Wohnen realisiert werden kann. Die Stimmbevölkerung hat bei der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe die laufenden Arealentwicklungen explizit von einer Mehrwertabgabe ausgenommen. Dazu zählt auch der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze. Die Grundeigentümerschaft erbringt mehrere Sonderleistungen. Der Bebauungsplan verpflichtet die Grundeigentümerschaft, mindestens 5'500 m² preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Das Betriebsgebäude und das Kesselhaus werden ohne Entschädigung erhalten und unter Schutz gestellt. Überdies erhält die Öffentlichkeit an den Plätzen und an den im Bebauungsplan bezeichneten Fusswegen ein unentgeltliches Fuss- und Velowegrecht.

Begründung Punkt 3

Verkehr:

Wir werden durch die grosse Anzahl an Parkplätzen an der Zufahrt zu unserem Gebäude von der Haldenstrasse her behindert. Dazu wird es durch zusätzliche Betriebe und Wohnungen sehr viel Mehrverkehr geben. Das Gutachten muss auf die Anzahl der Fahrten angepasst werden. Die Parkplätze sind z. B. um die Hälfte der 495 Parkplätze zu reduzieren. Das Verkehrsgutachten ist durch unabhängige Gutachter zu überprüfen. Es soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Zufahrt zur Einstellhalle und Werkstrasse liegt zu nahe an unserer Zufahrt. Das ist anzupassen.

Die Verlegung der Strasse Lorzendamm wird nichts bringen, da schon heute die Strasse zu nahe am Kreisel liegt und es ständig Stau auf der Langgasse gibt.

Der Ausbau der Kreuzung Langgasse und Schutzengelstrasse muss vor Genehmigung des BP gebaut werden. Sonst gibt es einen Dauerstau auf der Langgasse und die Busse können zur Spinnerei nur verspätet ankommen. Damit ist die Erschliessung nicht gelöst.

Erwägungen Gemeinderat

Für die heutigen Nutzflächen stehen 520 Parkplätze zur Verfügung. Der Bebauungsplan nimmt im hohem Mass Rücksicht auf das übergeordnete Verkehrssystem, indem trotz zusätzlicher Nutzflächen künftig nur 495 Parkplätze zur Verfügung stehen. Dem Bebauungsplan liegt ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zugrunde. Der Mehrverkehr, der durch den Bebauungsplan erzeugt wird, ist auf den Fuss-, Velo und öffentlichen Verkehr zu lenken. Das Mobilitätskonzept zeigt die entsprechenden Massnahmen zur Verkehrslenkung auf, die im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren sind. Der Verkehrsfluss auf der Langgasse wird durch den Kanton optimiert. Diese Massnahme ist keine Folge des Bebauungsplans Spinnerei, sondern wird aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme und zur Optimierung des Busbetriebs nötig.

Begründung Punkt 4

Strassenlärm und -verkehr:

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

Erwägungen Gemeinderat

Wie dem Verkehrsgutachten vom 14.11.2022 entnommen werden kann, wurden die Belastungen am Knoten Haldenstrasse/ Langgasse und am Kreisel Langgasse/Sihlbruggstrasse am 20. August 2020 erhoben. Ausserdem wurden die Daten mit Erhebungen aus den Jahren 2009/2014 verglichen und plausibilisiert. Ausserdem wurden kantonale Daten von der Lichtsignalanlage Langgasse/Ägeristrasse der Jahre 2018–2020 zugezogen, um durchschnittliche Belastungen zu eruieren. Die Unterstellungen in der Einwendung können nicht nachvollzogen werden.

Begründung Punkt 5

Velos:

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 6

Gewässer:

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

Erwägungen Gemeinderat

Es gelten die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV). Der Gewässerraum, der im Zonenplan bezeichnet ist, entspricht diesen Vorgaben. Die Herleitung ist im Planungsbericht ausführlich beschrieben. Beim Lorzendam handelt es sich um eine Strasse, die bereits besteht. Sie ist zugleich Unterhaltsweg und weiterhin im Gewässerraum zulässig. Beim Kanal, der unter dem Spinnerei-Gebäude verläuft, ist kein Gewässerabstand einzuhalten, da es sich hier um ein technisches Bauwerk der WWZ im Zusammenhang mit der Energieerzeugung handelt und kein Gewässer ist (und entsprechend in der GIS-Gewässerkarte nicht verzeichnet ist).

Begründung Punkt 7

Waldabstand und Denkmäler:

Besonders das Gebäude C steht sehr nah am Wald. Im Bebauungsplan gehen die Linien vom Wald durch das Gebäude und es fehlt ein Schnitt zum Altgutsch. Das ist nicht zulässig. Auch das Untergeschoss ist mit 10 m zu nah am Wald. Im PBG steht in § 12 Absatz 1 a, dass unterirdische Bauten bis 10 m an Wald dürfen. Warum wird das zugelassen, aber die Mehrwertabgabe z.B. nicht eingefordert? Das Gesetz oder deren Handhabung darf sich nicht widersprechen.

Die Gebäude C und D stehen zu nah am Wald und Landwirtschaftszone. Das ist ein sehr schlechtes Stadtbild. Am Rand der Gemeinde steht ein Hochhaus und verdeckt die Sicht auf den Wald und von der anderen Seite auf die alte Kirche. Es kann nicht im Sinn der Gemeinde sein, dass alte Denkmäler so verbaut werden. Auch die Gebäude zur Langgasse sind viel zu mächtig und verdecken die Spinnerei zusätzlich.

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 8

Beleuchtung:

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 9

Nutzung:

Wir sind der Meinung, dass die Bestimmung 22 nicht zulässig ist. Hotels dürfen dem Gewerbe nicht angerechnet werden. Es muss sonst eine Hotel- und Tourismus-Zone ausgebildet werden. Es kann auch in Longstay oder Hotels sehr lange gewohnt werden. Deshalb ist die Nutzung nicht im Gewerbe zulässig. Ausserdem sind 6'500 m² Hotelfläche gleich mit 160 Hotelzimmern zu setzen.

Das heisst, es gibt ca. 160 Zimmer mit bis zu 250 Touristen im Gebiet. Das ist nicht zulässig. Die Touristen sollen im Zentrum übernachten. Dazu wird es auch noch mehr Autofahrten im Gebiet geben.

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 10

Bauzeit:

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 11

Spinnereigebäude:

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

Erwägungen Gemeinderat

Spinnereigebäude:

Für die Bewohnenden des südlichen Arealteils ist die Durchlässigkeit des Spinnereigebäudes von grosser Bedeutung, da die Erschliessung der Bauten B und E für den Fussverkehr und die Anbindung an die neue Bushaltestelle zu einem grossen Teil durch den geplanten Durchgang erfolgen wird. Die kantonale Denkmalpflege hat festgehalten, dass der geplante Durchgang für die Umnutzung des Areals zentral ist und deshalb gutgeheissen werden kann. Das ISOS-Erhaltungsziel A für das Spinnereigebäude hat die integrale Erhaltung der Substanz zum Ziel. Eingriffe ins Gebäude sind möglich, sind jedoch mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Begründung Punkt 12

Zeilengebäude:

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Begründung Punkt 13

Schiesslärm:

Der Schiesslärm ist teilweise unerträglich. Dazu sollte ein unabhängiges Gutachten gemacht werden. Wir sind der Meinung, dass der Schiessstand entweder verschoben werden muss oder der Bebauungsplan darf nicht angenommen werden.

Erwägungen Gemeinderat

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

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

2.6 SP Baar (vertreten durch Alois Gössi)

Antrag 6.1 **Fläche preisgünstiger Wohnraum**

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

Begründung

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

Erwägungen Gemeinderat

Die Gemeinde teilt die Ansicht, dass preisgünstiger Wohnraum in Baar ein knappes Gut darstellt, welches zu fördern ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 6.2 **Quote Mieter preisgünstiger Wohnraum**

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

Begründung

Die Quote an Mietenden, die durch den Kanton Zug bei preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden, ist bei den verschiedenen Wohnbaugenossenschaft in Baar nicht allzu hoch. Ein Grund ist sicherlich der, dass Mietende zu Beginn ihrer Miete dieses Kriterium erfüllen, aber im Laufe der Zeit wegen zusätzlichem finanziellen Einkommen nicht mehr. Im Bauungsplan Spinnerei seien hier spezielle Regelung vorzusehen.

Erwägungen Gemeinderat

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

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 6.3
Personenbelegung preisgünstige
Wohnungen

Mindestens $\frac{3}{4}$ der Mietenden soll bei der Belegung das Kriterium "Anzahl Personen plus 1 = Anzahl Zimmer der Wohnung" erfüllen. Wie diese Forderung mit den % der Mietenden umgesetzt wird, soll mit den Bauherren beschlossen werden.

Begründung

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

Erwägungen Gemeinderat

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

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

2.7 Wojtek Senn

Antrag 7.1
ISOS

Der Erlass des Bebauungsplans Spinnerei an der Lorze und der Teilrevision der Nutzungsplanung muss sistiert werden.

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

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

Für die Umsetzung des ISOS ist folgendes Vorgehen zu wählen:

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

Begründung

Das Ortsbild Spinnerei an der Lorze figuriert im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die

grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Das ISOS ist in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen (vgl. BGE 135 11 209 E. 2.1; Urteile 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2; 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3).

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

Auch die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Baar hält fest, dass das ISOS für die Weiterentwicklung der besonderen Qualitäten im Fokusgebiet 'Industriegeschichte' berücksichtigt werden soll, ev. mittels qualifizierender Verfahren oder Instrumente.

Das ISOS muss somit in der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevision in der kommunalen Nutzungsplanung parzellenscharf sowie grundeigentümergebunden umgesetzt werden, um die Grundeigentümergebundenheit herbeizuführen und um eine bewusste Vereitelung der Umsetzung des ISOS durch den Gemeinderat Baar zu verhindern (BGE 1C_459/2020).

Der Bebauungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung (nachfolgend "Planungsgrundlagen") stellen offensichtlich keine rechtsgenügende bzw. parzellenscharfe und grundeigentümergebundene Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung dar. Die Planungsgrundlagen weichen inhaltlich offensichtlich fast vollumfänglich von den ISOS-Vorgaben ab und beinhalten darüber hinaus keine rechtsgenügende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV, indem nicht ansatzweise eine Interessenabwägung hinsichtlich des öffentlichen Interesses der ungeschmäleren Erhaltung des Ortsbildes Spinnerei an der Lorze erkennbar ist.

Die erwähnten "Meinungen" der Denkmalpflege, welche offensichtlich im Widerspruch zu den ISOS-Vorgaben stehen, werden auch nicht ansatzweise begründet, was willkürlich ist (BGE 1C_459/2020, E. 4.3.3). Es ist die Rede von nicht "erwünscht" oder dergleichen, was weder eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV noch eine Begründung darstellt und somit – neben der soeben festgestellten Willkür – rechtswidrig ist (BGE 1C_328/2020 sowie BGE 1C_459/2020). Der Entscheid, die Umgebungszone I als Baugebiet mit speziellen Vorschriften und nicht als Nichtbaugebiet einzuzonen, ist somit willkürlich (BGE 1C_459/2020, E. 4.3.3).

Mit den Planungsgrundlagen wird die Umsetzung des ISOS bewusst vereitelt und es ist die Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung nach dem Vorgenannten so oder so in der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen, zumal die konkrete kommunale Nutzungsplanung einer "Sondernutzungsplanung" oder anderen Planungen vorgeht (1 C_459/2020, E. 5.2). Die öffentliche Auflage der Planungsgrundlagen sowie eine allfällige Abstimmung hierüber im Verlaufe des Jahres 2023 würde darüber hinaus so oder anders die Planungsgrundsätze und die Planungspflicht (Art. 1–3 RPG) sowie den Grundsatz der Koordination (Art. 25a Abs. 4 RPG) offensichtlich verletzen (vgl. BGE 1C_459/2020, E. 2.4.2).

Aufgrund der bereits bestehenden schwerwiegenden Beeinträchtigungen im Ortsbild Spinnerei an der Lorze (Mobilfunkanlage auf dem Brauereiturm, Abbruch Arbeiterhäuser sowie ortsbildverunstaltende Überbauungen an der Langgasse usw.) kommen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die noch bestehenden Schutzziele in verstärktem Masse zur Anwendung. Dies bedeutet, dass hinter dem Areal eine Freifläche in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverschuldigend umzusetzen ist. Wohnbauten widersprechen offensichtlich dem Charakter eines Zeitzeugen der Textilindustriegeschichte (Erhaltungsziel C) und es gab aus historischer Sicht zu keinem Zeitpunkt irgendwelche "mehrstöckigen" Wohnbauten oder dergleichen, welche gemäss den Planungsgrundlagen angedacht sind. Gemäss Erhaltungsziel b ("Erhalten der Eigenschaften") ist diese Eigenschaft als Freifläche gerade zu erhalten. Die Sicht auf die Spinnerei ist vom Areal hinter der Spinnerei sowie vor dem Gebiet vor der Spinnerei freizuhalten.

Erwägungen Gemeinderat

Das Areal ist einer Bauzone zugewiesen, gut erschlossen und bereits heute überbaut. Die beantragte Sistierung und Auszonung von Teilflächen kämen einer materiellen Enteignung gleich, welche durch die Gemeinde zu entschädigen wäre. Die Massnahme wäre nicht nur unverhältnismässig, sondern würde auch den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen widersprechen, wonach die Siedlungen innerhalb der bestehenden Bauzonen weiterzuentwickeln sind und die Landschaft zu schonen ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt in hohem Masse die Erhaltungsziele des ISOS. Die störenden Faktoren werden beseitigt. Die Spinnerei erhält mit den Platzsituationen einen räumlichen Bezug zur Langgasse und zur reformierten Kirche. Die heutige Parkplatzfläche erfährt eine markante Aufwertung, indem hier neu gewohnt wird und attraktive Freiräume mit Bezug zum Altgutsch angelegt werden. Das Spinnerei-Areal wird mit dem Bebauungsplan markant aufgewertet, was offensichtlich ist. Das ISOS wurde objektiv und sachgerecht in den Planungsprozess einbezogen. Der Bebauungsplan ist ausgeglichen und berücksichtigt sehr viele Interessen, darunter auch die Schutzziele des ISOS und der Denkmalpflege. Die Planung ist somit breit abgestützt und sichert die Qualitätsaspekte des Ortsbildschutzes.

Die in der Einwendung vorgebrachten Argumente sind ortsbaulich und denkmalpflegerisch nicht fundiert und nicht begründet und scheinen somit vorgeschoben zu sein.

Der Bebauungsplan berührt keine Bundesaufgaben. Die fachliche Expertise des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist massgebend. Eine Begutachtung durch die ENHK ist nicht erforderlich. Dies haben neuere Gerichtsentscheide so bestätigt (siehe dazu auch ISOS Verordnung, Leitfaden zum ISOS).

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.