

Silvia Merz - Rogenmoser
 Marcel Rogenmoser
 Kirchmattweg 13
 6340 Baar

| GEMEINDERAT BAAR | | | |
|-------------------------------|---|---|---|
| - 5. FEB. 2017 Archiv 6.4.2.2 | | | |
| Verteiler | A | E | K |
| Präsidenten / Kultur | | | X |
| Finanzen / Wirtschaft | | | |
| Schulen / Bildung | | | |
| Planung / Bau | X | X | |
| Liegenschaften / Sport | | | |
| Sicherheit / Werkdienst | | | |
| Soziales / Familie | | | |

| Einwohnergemeinde Baar | | | |
|--------------------------------|--------------------------|---|---|
| Planung / Bau | | | |
| Akten-Nr. | Eingang 05. FEB. 2018 | | |
| | A | B | C |
| Bauvorstand | | | X |
| Abteilungsleiter | | | X |
| Energie / Umwelt | | | |
| Siedlungs- und Verkehrsplanung | X | | |
| Sekretariat | | | |
| Rechtsdienst | | | X |
| Bauberatung / Baupolizei | | | |
| Tiefbau | | | |
| Hochbau | | | |

- EINGESCHRIEBEN -

Gemeinderat Baar Bearbeitung Kenntnis bzw. Mitarbeit

Rathausstrasse 2

6341 Baar

SKW, M. Camenzind

Baar, 02. Februar 2018

Einwendung zur Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Unterfeld Nord, GS Nrn. 1302, 3390 und 3832, sowie dem Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord, GS Nrn. 1302, 3390 und 3832

Sehr geehrter Gemeinderat

Wir bedanken uns für die persönliche Einladung zur Informationsveranstaltung über die Gebietsplanung Unterfeld Nord vom 09. Januar 2018.

Als Eigentümer der GS Nr. 2596 sind wir von den Anpassungen des Zonenplanes und des Quartiergestaltungsplanes direkt betroffen.

Wir erheben gegen die beabsichtigte Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, sowie dem Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord, GS Nrn. 1302, 3390 und 3832 (Auflage dat. 05.01.2018) die nachfolgenden Einwendungen.

Antrag zu Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Unterfeld Nord:

1. Teilrevision Bauordnung § 36b, §44 und Anhang 5:

- Ergänzung zu §36b.5, 4. Spiegelpunkt: "Eine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zwischen Unterfeld Nord und Oberneuhofquartier (Oberneuhofstrasse) ist nicht zulässig."
- Ersatzloses Streichen von §36b.6: ~~"Im Rahmen von Bebauungsplänen sind eine Baumassenziffer von max 8.0 m3/m2 sowie punktuell Gebäude mit Fassadenhöhen/Firsthöhen von max. 29 m zu lässig."~~

Begründung der Einwendung Punkt 1a) (Ergänzung MIV):

- Die Verbindung Unterfeld Nord zur Oberneuhofstrasse ist explizit für den öffentlichen Verkehr, sowie den Fuss- und Veloverkehr erwähnt, jedoch nicht, dass eine Verbindung für den MIV untersagt ist. Eine Verbindung der Quartiere Unterfeld Nord und Oberneuhofquartier würde unweigerlich zu grossem Umgehungsverkehr / Schleichverkehr v.a. in Spitzenzeiten führen.

Begründung der Einwendung Punkt 1b) (Streichen Baumassenziffer max. 8.0 m³/m² und max. Fassadenhöhe von 29 m):

- Die Baumassenziffer wird von 5 (RBAD) auf 7 m³/m² erhöht. Dieser Wert liegt 40% über dem maximal zulässigen Wert gemäss Bauverordnung vom 05. Juni 2005 und entspricht bereits einer grossen Verdichtung. Damit einhergehend steigt auch der MIV um 40%.
- Mit der neu definierten zulässigen Fassadenhöhe von 23.5 m überragen diese neuen Gebäude die angrenzenden Quartiere, welche eine maximale Fassadenhöhe von 14.5, resp. 20 m aufweisen. Bei 29 m würden diese massiv um 9 bis 14.5 m überragt (Faktor 2!), von einer Orientierung an den Siedlungshöhen in der Nachbarschaft kann dabei keine Rede sein (vgl. Bericht nach Art. RPV S. 20). Die Verträglichkeit mit den umliegenden Quartieren ist aus unserer Sicht damit nicht gegeben.
- Es wird von "punktuellen" Gebäuden mit einer zulässigen Fassadenhöhe von 29 m gesprochen. Aus dem Bericht nach Art. 47 RPV, 20.12.17 S. 15 geht hervor, dass dies bei 5 Gebäuden der Fall sein müsste, was ca. 30% der überbauten Fläche betrifft, so dass die Baumassenziffer von 8 m³/m² erreicht werden kann. Die Aussage ist irreführend. Von "punktuellen" Gebäuden kann dabei nicht gesprochen werden. Die Studie zeigt, dass die Baumassenziffer von 8 m³/m² nur mit mehreren grossflächigen Bauten von 29 m Höhe erreicht werden kann.
- Die GS Nrn. 2596 und 2597 liegen in der WA4. Mit einer Fassadenhöhe von 29 m werden diese Gebäude um 14.5 m überragt, d. h. die Gebäude im Unterfeld Nord können doppelt so hoch gebaut werden, wie in der WA4. Dies ist nicht verhältnismässig, ausgewogen und orientiert sich nicht an den bestehenden Siedlungshöhen der Nachbarschaft.
- Mit der Erhöhung der Baumassenziffer auf 8 m³/m² erhöht sich auch der entsprechende Verkehr und die Parkplatzzahl um 60% gegenüber dem heutigen Planungszustand (RDAD 5 m³/m²). Die Reduktion um 25% gegenüber der VSS 640 281 (vgl. Strassenplan) kompensiert den Mehrverkehr gegenüber der RDAD nicht (Delta +35%). Mit der Erhöhung der Baumassenziffer erhöht sich somit auch der MIV massiv gegenüber dem heutigen Planungsstand und somit auch der Verkehr auf die Nordstrasse, entgegen den Aussagen im Bericht nach Art. 47 RPV (z.B. S. 4).

Wir danken Ihnen im Voraus für die Prüfung unserer Anliegen und erwarten ihre Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Silvia Merz - Rogenmoser

Marcel Rogenmoser