

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SPINNEREI AN DER LORZE

1:500
Abteilung Planung/Bau
Baar, 3. Mai 2022
Der Abteilungsleiter: René Strehler
Die Gemeindefachberaterin: Andrea Bertolotto
Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug am 5. Oktober 2022
Der Kantonsplaner: René Hutter
1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss/Rathaus: 6 vom 18. November 2022 bis 19. Dezember 2022
Publiziert im Amtsblatt: Beschriftung von der Abteilung Planung/Bau René Strehler
Von der Sinnüberwindung an der Umnachbestimmung beschlossen am:
Der Gemeindefachberater: Die Gemeindefachberaterin:
2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss/Rathaus: 6 vom: bis
Publiziert im Amtsblatt: Beschriftung von der Abteilung Planung/Bau
Vor Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am:

VERBINDLICHER INHALT BEBAUUNGSPLAN

- PERIMETER
Geltungsbereich (Farbband ausserhalb) Ziff. 5
BEBAUUNG
Zu erhaltende Gebäude Ziff. 7-9
Bestandsgedäude Assék. Nr. 2337b Ziff. 10
Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote Ziff. 11
Anordnungsspielraum Hochbauten 1 m Ziff. 12
Verbundliche Gebäudedecken (Spielraum 1m) Ziff. 12
Abgrenzungslinie für Untergeschosse Ziff. 17
Durchgang Spinnerie (Lage schematisch) Ziff. 8
FREIRAUM
Plätze (a-d) (Abgrenzung schematisch) Ziff. 27 lit. a) - lit. d)
Befahrbarer Bereich WWZ (Abgrenzung schematisch) Ziff. 27 lit. d)
Nordgasse / Werkgasse (e) (Abgrenzung schematisch) Ziff. 27 lit. e)
Randzonen (f) (Abgrenzung schematisch) Ziff. 27 lit. f)
Freiflächen (g) (Abgrenzung schematisch) Ziff. 27 lit. g)
Erschliessungsschemata (h) (Lage schematisch) Ziff. 27 lit. h)
Baum (Lage und Anzahl schematisch) Ziff. 30
ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG
Arealzufahrt Ziff. 31
Arealzu- und wegfahrt Ziff. 31
Parkplatz / Carsharing (Lage schematisch) Ziff. 32
Anlieferung (Lage schematisch) Ziff. 33
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) Ziff. 34
Öffentliche Fusswege (Lage schematisch) Ziff. 35
Entsorgungsstelle (Lage schematisch) Ziff. 36
Feuerwehrauffstelle (Lage schematisch) Ziff. 37
Grundstücks- und wegfahrt WWZ (Lage schematisch) Ziff. 27 lit. d)

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

- Richtprojekt Bebauung / Umgebung (wegleitend)
Abzuehrende Bauten und Anlagen
Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
Wasserflächen (Lorze / Mühlbachkana)
Wald
Verkehrsbauwerke rechtskräftig (kantonale)
Gewässerbauwerke rechtskräftig (kantonale)
Stützabstände gemäss PBG (nach Art. 12 Abs. 1 PBG)
Statische Waldgrenze rechtskräftig
Festzulegender Gewässerraum (im Rahmen Television Zonenplan)
Verzicht auf Gewässerraum (im Rahmen Television Zonenplan)
Öffentliche Fusswege ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)



Bereitstellung: Prof. Dr. Zühler
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagen:
Amtliche Version: Zug-Map vom 26.10.2020
Die Daten der Flurkarte, Grenzpunkte und Einbaupunkte sind nach den gültigen
Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung
bestimmt. Die Bodenbedeutung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der
Orientierung. Ihre Lage beruht auf erfahrenen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für
ihren Rechtswert keine Gewähr durch den Geometer besteht.

SITUATIONSPLAN 1:500 Baubereiche A bis E und Freiräume a bis h



INFORMATIONSDATEN 1:1000

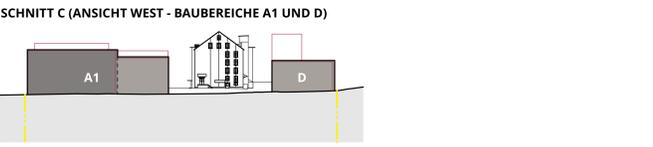
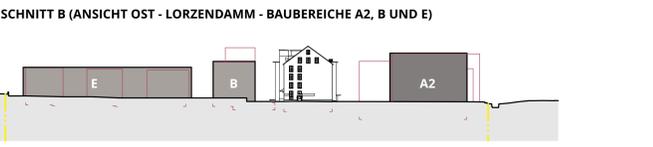
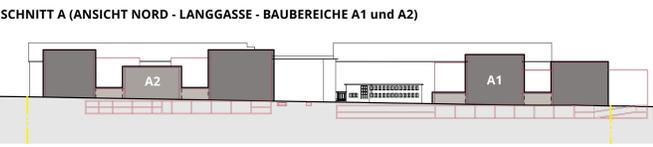


Table with 3 columns: Nr., Ost, Nord. Lists parcel numbers and coordinates for various lots.

BESTIMMUNGEN

- Zweck
Der ordentliche Bebauungsplan Spinnerie an der Lorze bezweckt die Sicherstellung der aus dem Studienauftrag
von 2019 hervorgehenden, gemeinschaftlich 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 Spinneriereal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich
weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzonen zu schützen;
- die Vorgaben aus dem S25 (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 vielfältiger Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsangeboten einen attraktiven und belebten
Ortskern zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum sowie Alterswohnungen zu realisieren;
- das Areal freiraumlich aufzuwerten, aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur
Spinnerie, zur Langasse, zum Altgutsch und zur Lorze zu schaffen, öffentlich zugängliche Plätze sowie einen
alternativgestalteten Baumbestand zu sichern;
- eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und eine hohe Durchlässigkeit des
Araals für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten;
- eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

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

- 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.

- Zu erhaltende Gebäude und Bestandbauten
7. Der Mittel-, West- und Ostbau des Spinneriegebäudes (Assék. Nr. 343a, 343b und 343c), die Elektro- und
Kommandozentrale/Trafostation der WWZ (Assék. Nr. 2337a), das Kesselhaus (Assék. Nr. 343d) und das
Verwaltungsgebäude (Assék. Nr. 343g) sind zu erhalten. Die kantonalen Schutzanordnungen resp. die
Änderungen in künftigen Schutzverordnungen gehen den Bestimmungen dieses Bebauungsplans vor. Bauliche
Veränderungen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.
16. Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.
17. Ausserhalb der Baubereiche sind unter Beachtung der durch Baulinien gescherten Räume auch unterirdische
Bauten sowie einzelne gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Plätze- und Umgebungsgestaltung,
Wohnplatzplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzufahrten u. dgl. – zulässig. Unterirdische Bauten und
Unter-
neubauten dürfen dabei die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht
überschreiten. Südlich des Verwaltungsgebäudes der Bau einer Pergola erlaubt.

Art und Mass der Nutzung

Table with 3 columns: Baubereich, Fläche, Zulässige Nutzungen. Lists building areas and permitted uses like residential, mixed-use, and commercial.

- 19. In den Bestandbauten gemäss Ziffer 9 und 10 sowie in den Erdgeschoss der Bauten in den Baubereichen A1
und A2 sind keine Wohnnutzungen erlaubt.
20. Die Fläche für konventionelle Wohnnutzungen darf in den Baubereichen A-E max. 29'500 m2 betragen. Zusätzlich
sind max. 6'500 m2 abergerechte Wohnungen erlaubt.
21. Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'900 m2 preisgünstige Wohnungen gemäss dem jeweils
gültigen kantonalen Wohnraumbefreiungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten. Die
maximale Fläche des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach § 18 Abs. 4 PBG. Der Anteil der preis-
günstigen Wohnungen wird in den Realisierungsetappen der Baubereiche B und E im Bewilligungsverfahren
festgelegt und vertraglich gesichert.
22. Es sind max. 6'500 m2 für Hotel-/Langstap-Nutzungen zulässig. Sie können dem Gewerbeanteil angerechnet
werden.
23. Für Parknutzungen 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 Bestandbauten 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
ausgestaltet. Die Nutzungen sollen einen Beitrag zur Belebung der Werkgasse leisten.

Freiraum

- 26. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts Umgebung vom 11.10.2021 zu gestalten. Im
Baubewilligungsverfahren ist die Beplanung und Materialisierung im Detail festzulegen.
27. Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren
aufzuweisen:
a) Hanggeplätsch: Dreiseitig gefasster Ankerplatz, Marktplatz und Veranstaltungsraum mit beschatteten
Stützgeleiten, Wasserspielen, Wasserfontänen und Baumgruppe
b) Quartierplatz: Ankerplatz an der Stirnfassade der Spinnerie mit geliebter Platzfläche mit Baumdach.
c) Kesselhausplatz: Sicherungsfang ausgesteuerter Aussenraum, der durch die Nutzungen im Kesselhaus
begleitet 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 chaotischer Gassenraum und
Infrastrukturband (Velo) und Anlieferung mit gestalterischem Bezug zur Spinnerie
f) Randzonen: Mehrheitlich sicherungsfähig ausgesteuerter, mit dichten und alterungsfähigen Baumbestand
ausgesteuerter attraktiver Übergang mit Zugangspunkten zur Langasse, zur Halderstrasse und zum
Lorzendam und stadtuntypischem Bezug zum Mühlbachkanal
g) Grünes Bindeglied zwischen Spinnerie, Kesselhaus und Nachbarschaft: Offene Freiflächen mit Baumgruppen
und ökologisch wertvollen Strukturen, Spielplatz, Gemeinschaftsflächen sowie Verbindungselement zum
Durchgang bei der Spinnerie, wobei versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind
h) Erschliessungszonen: In die Umgebungsgestaltung integrierte, wenn möglich versickerungsfähig ausgesteuerter
Erschliessungsflächen für die Anlieferung und Autofahrt zu den Tiefgaragen
28. Spielplätze sind zweckmässig zu mobilieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation
einzuordnen.
29. Terranveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.
30. An schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige Baumpflanzungen vorzusehen. Sie
sind vorzugsweise ausserhalb von Untergeschossen anzubringen. Bei grossen Bäumen auf Untergeschosse
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 Baualienraum der Langasse bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

- 31. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat gemäss Planertrag ab der Halderstrasse sowie ab dem
Lorzendam 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
eingezeichneten Lagen insgesamt max. 7 abergerechte Abstellplätze für Güterverkehr und Mobilität sowie für
Menschen mit Behinderung erlaubt.
b) Das maximal zulässige Parkplatzangebot darf auch während der Entwicklungsphase beansprucht werden.
c) Parkplätze für Kundenfahrzeuge, Besuchende und Besuche sind ab der ersten Minute monatlich und
leistungswirksam 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 aufzutragen. Die Gemeinde sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen
im Baubewilligungsverfahren.

Umwelt

- 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
Handläufig oder unversiegelt auszugestalten. Die öffentlichen Fusswege sind die Nutzungsrechte an den
öffentlich zugänglichen Freiräumen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern.
36. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellumstellplätze zu realisieren.
37. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Feuerwehrauffstellen zu realisieren.
38. Mit dem ersten Bauvorhaben ist gestützt auf das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 10.12.2021 ein
Detailkonzept auszuarbeiten, mit dem eine nachhaltige Anrientalentwicklung nachgewiesen wird.
39. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass entlang der Langasse bei Räumen mit lärmempfindlichen
Nutzungen, bei denen genau Luftgüter vom 10. Dezember 2021 Lärmgrenzwertüberschreitungen
festgestellt wurden, mit entsprechenden Massnahmen die massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss LSV
eingehalten sind.
40. Das Gebiet ist im Trennsystem zu erweitern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions-
bewässerungs Versickerungsanlagen nachzuweisen.
41. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

- 42. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und die daran
angrenzende Umgebung zu beinhalten.
43. Während der Entwicklungsphase kann der Gemeinderat Zwischennutzungen, welche von den
Bebauungsplanbestimmungen abweichen, bewilligen.
44. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von
hoherem Rang – des jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
45. Der Bebauungsplan Spinnerie an der Lorze wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
46. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Spinnerie an der Lorze, Plan Nr. 20,
Genehmigung BDB vom 28.01.2011 aufgehoben.