

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
SPINNEREI AN DER LORZE

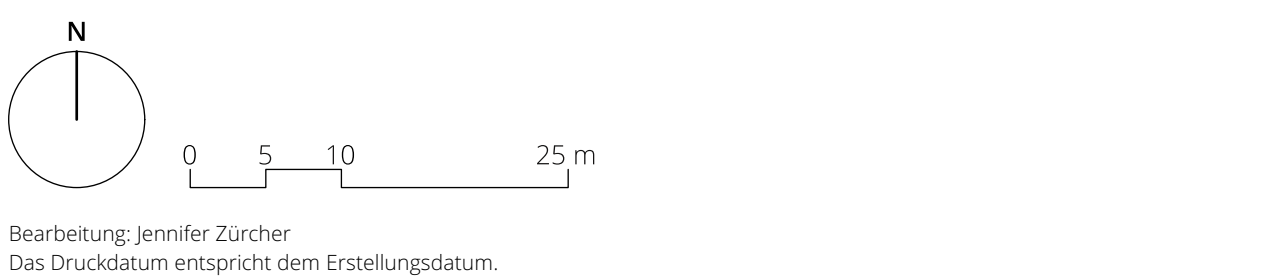
Abteilung Planung/Bau Baar, 3. Mai 2022	Der Abteilungsleiter: René Strehler
Vom Gemeinderat verabschiedet am 3. Mai 2022 Der Gemeinderäsident: Walter Lipp	Die Gemeindevizebrerin: Andreas Bertolotto
Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug am 5. Oktober 2022	Der Kantonsplaner: René Mutter
1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 18. November 2022 bis 19. Dezember 2022 Publiziert im Amtsblatt	Beschienig von der Abteilung Planung/Bau
Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen am Der Gemeinderäsident:	Die Gemeindevizebrerin:
2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom Publiziert im Amtsblatt	bis Beschienig von der Abteilung Planung/Bau
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am	

VERBINDLICHER INHALT BEBAUUNGSPLAN

<b>PERIMETER</b>	Geltungsbereich (Farbband ausserhalb)	Ziff. 5
<b>BEBAUUNG</b>		
	Zu erhaltende Gebäude	Ziff. 7-9
	Bestandsgelände Assek. Nr. 2337b	Ziff. 10
	Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote	Ziff. 11
	Anordnungsspielfläche Hochbauten 1 m	Ziff. 12
	Verbindliche Gebäudedecken (Spielraum 1m)	Ziff. 12
	Abgrenzungslinie für Untergeschosse	Ziff. 17
	Durchgang Spinnerei (Lage schematisch)	Ziff. 8
<b>FREIRAUM</b>		
	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)
	Erschliessungsflächen (h) (Lage schematisch)	Ziff. 27 lit. h)
	Baum (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 30
<b>ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG</b>		
	Areazufahrt	Ziff. 31
	Area- 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

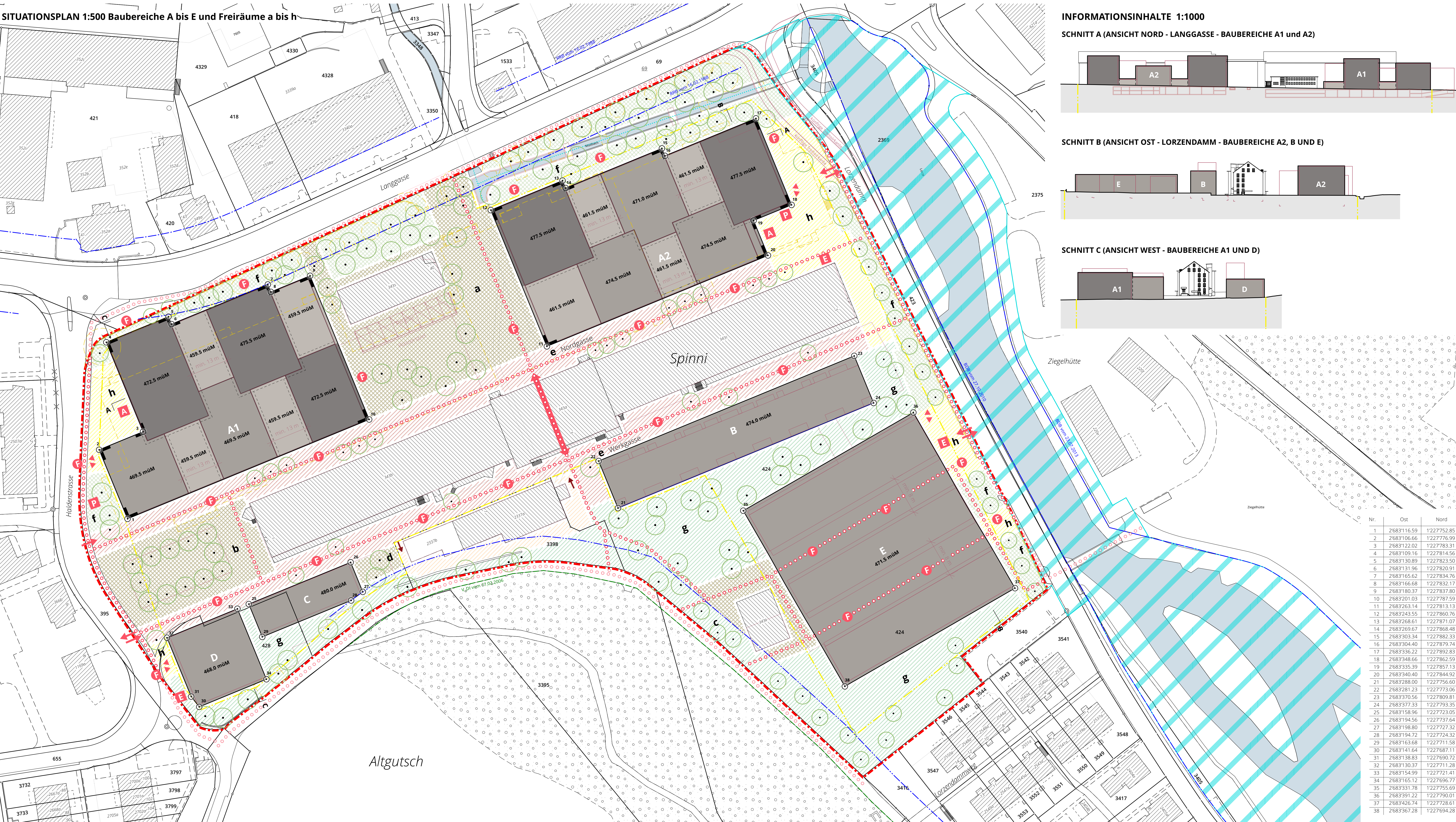
	Richtprojekt Bebauung / Umgebung (wegleitend)
	Abzulehrende Bauten und Anlagen
	Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
	Wasserflächen (Lorze / Mühlebachkana)
	Wald
	Verkehrsbaulinie rechtskräftig (kantonale)
	Gewässerbaulinie rechtskräftig (kantonale)
	Waldabstandslinie gemäss PBG (nach Art. 12 Abs. 1 PBG)
	Statische Waldgrenze rechtskräftig
	Festzulegender Gewässerraum (im Rahmen Television Zonenplan)
	Verzicht auf Gewässerraum (im Rahmen Television Zonenplan)
	Öffentliche Fusswege ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)



Grunddaten  
Ämliche Vermessung Zug Map vom 26.10.2020

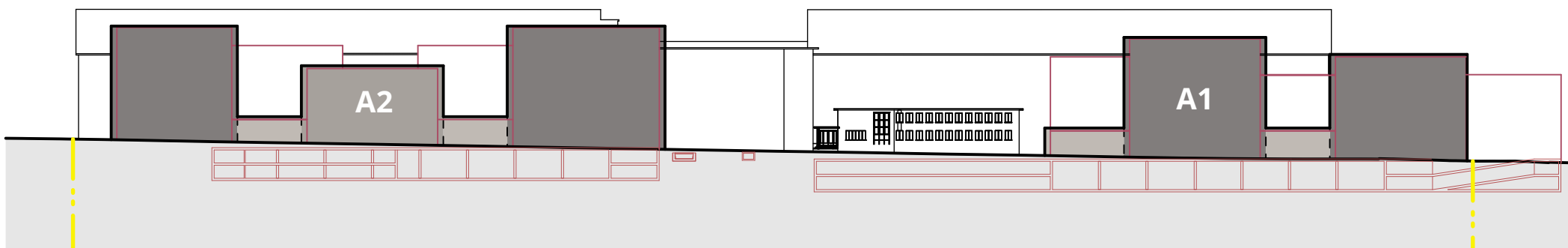
Die Daten der Figurpunkte, Grenzpunkte und Einheitspunkte sind nach den gültigen Geodätischen und Zuvorstellungsforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelanlagen dienen der Orientierung. Ihre Lage beruht auf elektronischen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

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

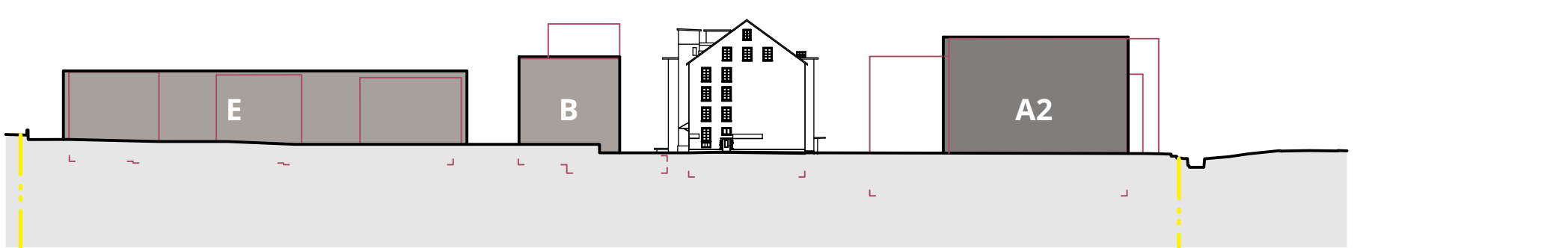


INFORMATIONENINHALTE 1:1000

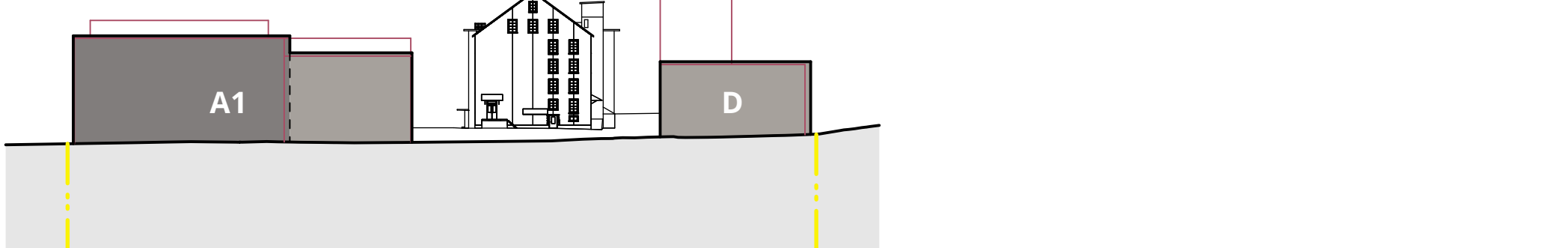
SCHNITT A (ANSICHT NORD - LANGASSE - BAUBEREICHE A1 und A2)



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



SCHNITT C (ANSICHT WEST - BAUBEREICHE A1 UND D)



Nr.	Ost	Nord
1	2683116.59	1227752.85
2	2683106.66	1227776.99
3	2683122.02	1227783.31
4	2683109.16	1227814.56
5	2683130.89	1227823.50
6	2683131.96	1227820.91
7	2683165.62	1227834.76
8	2683166.68	1227832.17
9	2683180.37	1227837.80
10	2683201.03	1227787.59
11	2683263.14	1227813.13
12	2683243.35	1227860.76
13	2683268.61	1227871.07
14	2683269.67	1227868.48
15	2683303.34	1227882.33
16	2683394.40	1227879.74
17	2683336.22	1227892.83
18	2683348.66	1227862.59
19	2683335.39	1227857.13
20	2683340.40	1227844.92
21	2683288.00	1227756.60
22	2683281.23	1227773.06
23	2683370.56	1227809.81
24	2683377.33	1227793.35
25	2683158.96	1227723.05
26	2683194.56	1227737.64
27	2683198.80	1227727.32
28	2683194.72	1227724.32
29	2683163.68	1227711.58
30	2683141.64	1227681.11
31	2683138.83	1227690.72
32	2683130.37	1227711.28
33	2683154.99	1227721.41
34	2683165.12	1227696.77
35	268331.78	1227755.69
36	2683391.22	1227790.01
37	2683426.74	1227728.61
38	2683367.28	1227694.28

BESTIMMUNGEN

Zweck

- Der ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze bezweckt die Sicherstellung der aus dem Studienauftrag von 2019 hervorgegangenen, gesamtheitlich konzipierten Bebauung, welche eine hohe architektonische Qualität aufweist und deren Neubauten sich besonders gut in das industriehistorische Ensemble und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.
- Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
  - Das Spinnereialer unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen;
  - die Vorgaben aus dem S05 (Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz) und dem BUN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) in Bezug auf das Gesamtensemble und den Freiraum angemessen zu berücksichtigen;
  - denkmalreichen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsgebieten einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum sowie Alterswohnungen zu realisieren;
  - das Areal freiraumlich aufzuwerten, aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur Spinnerei, zur Langgasse, zum Altgut und zur Lorze zu schaffen, öffentlich zugängliche Plätze sowie einen abwechslungsreichen Baumbestand zu sichern;
  - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten;
  - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

Bestandteile und Geltungsbereich

- Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.

- 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. Auf Vorhandenheit der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgesehen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgelegt.

Anforderung an die Gestaltung der Bauten und Freiräume

- 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 Bestandesbauten

- Die Daten der Figurpunkte, Grenzpunkte und Einheitspunkte sind nach den gültigen Geodätischen und Zuvorstellungsforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelanlagen dienen der Orientierung. Ihre Lage beruht auf elektronischen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Art und Mass der Nutzung

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

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

- In den Bestandesbauten gemäss Ziffer 9 und 10 sowie in den Erdgeschoss der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 sind keine Wohnnutzungen erlaubt.

- Die Fläche für konventionelle Wohnnutzungen darf in den Baubereichen A-E max. 29'500 m<sup>2</sup> betragen. Zusätzlich sind max. 6'500 m<sup>2</sup> altergerechte Wohnungen erlaubt.

- Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'500 m<sup>2</sup> preisgünstige Wohnungen gemäss dem jeweils gültigen kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten oder langfristig zu erhalten. Die maximale Fläche des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach § 18 Abs. 4 PBG. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen wird in der Realisierungsebene der Baubereiche B und E im Baubewilligungsverfahren festgelegt und vertraglich gesichert.

- Es sind max. 6'500 m<sup>2</sup> für Hotel-/Longstay-Nutzungen zulässig. Sie können dem Gewerbeanteil angerechnet werden.

- Für Verkaufsnutzungen gelten folgende Vorgaben:
  - a) In den Baubereichen A1 und A2 darf die Verkaufsfläche (Food/Non-Food) insgesamt 7'500 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsfäche von Betrieben, deren Sortiment auf Lebensmittel ausgerichtet ist, darf insgesamt 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Gastronomiebetriebe sind ohne Flächenbeschränkung erlaubt.

- Ausserhalb der Baubereiche sind unter Beachtung der durch Bauflächen gesicherten Räume auch unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Velostellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzufahrten u. dgl. – zulässig. Unterirdische Bauten und Unterneubauten dürfen dabei die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten. Südlich des Verwaltungsgeländes ist der Bau einer Pergola erlaubt.

Freiraum

- 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.
- Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
  - a) Hergelerplatz: Dreieckig gefasster Ankerort, Marktplatz und Veranstaltungsraum mit beschatteten Sitzgelegenheiten, Wasserspiel, Wasserspinnen und Baumgruppen
  - b) Quartierplatz: Ankerort an der Stirnfassade der Spinnerei mit gekieselter Platzfläche mit Baumdach.
  - c) Kesselhausplatz: Sicherungsfähig ausgestatteter Aussenraum, der durch die Nutzungen im Kesselhaus begünstigt wird.
  - d) Werkhof: Kleiner Hofraum mit Bäumen als Bindeglied zwischen der Werkgasse und dem Altgut, 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 sicherungsfähig ausgestatteter, mit dichtem und altersfähigem Baumbestand ausgestatteter attraktiver Übergang mit Zugangssituationen zur Langgasse, zur Halderstrasse und zum Lorzendamm und situationsgerechtem Bezug zum Müllebachkanal
  - 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 ausgestattete Erschliessungsflächen für die Anlieferung und Autofahrt zu den Tiefgaragen
- Spielplätze sind zweckmässig zu mobillieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzufügen.
- Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.

- 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 Entsorgung der Parkierungsanlagen in einem Mobilitätsmanagement aufzuführen. Die Gemeinde sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren.

Schlussbestimmungen

- Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und die daran angrenzende Umgebung zu betreffen.
- Während der Entwicklungsphase kann der Gemeinderat Zwischennutzungen, welche von den Bebauungsplanbestimmungen abweichen, bewilligen.
- Wo der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung des höherrangigen Recht – der gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
- Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
- Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze, Plan Nr. 20, Genehmigung B08 vom 28.4.2011 aufgehoben.