

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 30. November 2021

G.4.6.2

Planung / Bau

Ordentlicher Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze

Zustimmung zum Richtprojekt

A. Ausgangslage

Das Areal Spinnerei an der Lorze umfasst die drei Grundstücke GS Nrn. 424, 428 und 3398 und bildet den östlichen Auftakt des Ortsteils Baar Dorf. Die Grundstücke GS Nrn. 424 und 428 befinden sich im Eigentum der Patrimonium Anlagestiftung sowie der GAM Investment Management AG. Die Wasserwerke Zug AG (WWZ AG) ist Eigentümerin des dritten Grundstücks GS Nr. 3398. Auf dem Areal befinden sich heute die im kantonalen Inventar der geschützten Denkmäler aufgeführten Bauten Ost, Mitte und West der historischen Spinnerei (Baujahr 1853/58) sowie die im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführten Bauten Kraftwerk-Zentrale 3 (1903), Kesselhaus (1919) und Verwaltungsgebäude (1948). Das gesamte Areal sowie einzelne bezeichnete Bauten sind zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die in den 80er und 90er Jahren errichteten grossen Werkhallen zwischen Langgasse und Spinnereigebäude werden im ISOS als "Störfaktoren" bezeichnet. Die Eigentümerinnen möchten ihre Grundstücke nun neugestalten, verdichten sowie neuen Nutzungen zuführen. Sie beabsichtigen, eine den denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht werdende, qualitativ und städtebaulich sehr hochwertige Arealentwicklung zu realisieren.

Die drei Grundstücke sind im rechtsgültigen Zonenplan der Arbeitszone D (AD) zugeteilt. Zudem liegt der nördliche Teil des Areals innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone. Über das gesamte Areal der Spinnerei, die angrenzenden Verkehrsflächen sowie das benachbarte Grundstück GS Nr. 3540 gilt der ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze aus dem Jahre 2011. Dieser soll im Zuge der Neugestaltung des Areals grundlegend revidiert, respektive durch einen neuen ordentlichen Bebauungsplan ersetzt werden. Grundlage hierfür soll das in einem Studienauftrag ausgewählte Bebauungskonzept bilden. Zudem soll auch die Zonierung des Areals im Rahmen der Planung den Projektabsichten angepasst werden.

B. Bisherige Planung

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2020 ersuchte die Patrimonium Anlagestiftung um Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat leitete mit Beschluss vom 2. März 2021 das Verfahren ein und legte im Vorentscheid gemäss §4 Abs. 1 und 2 V PBG den Ablauf, die Finanzierung sowie die Grundsätze der Planung fest.

Für den Erlass eines neuen ordentlichen Bebauungsplans ist ein Studienverfahren zwingend Voraussetzung (§ 32^{ter} Abs. 1 lit. b PBG). Auf Basis eines Leitplans zur Neugestaltung des Areals aus dem Jahr 2018 sowie auf dem verabschiedeten

Programm wurde durch die Grundeigentümerschaft ein Studienverfahren durchgeführt. Am Verfahren nahmen sechs Planerteams teil. Die eingereichten Beiträge wurden durch ein breit abgestütztes Begleitgremium beurteilt, in welchem auch die Gemeinde vertreten war. Das Siegerprojekt der lilin architekten sia GmbH sowie von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH wurde anschliessend an insgesamt vier Werkstattgespräche vertieft und zu einem städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses wurde im Mai 2021 als Bauanfrage bei der Abteilung Planung / Bau eingereicht. Das überarbeitete Richtprojekt soll als Grundlage für den neuen Bebauungsplan dienen.

C. Richtprojekt

Zum Areal Spinnerei an der Lorze gehören die 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. Der Perimeter wird durch die Langgasse, den Lorzendamm, die Haldenstrasse und die im Süden gelegene Waldfläche begrenzt. Das Richtprojekt besteht einerseits aus der Broschüre Städtebau und Architektur und andererseits aus der Broschüre Umgebung. Beide Dokumente sind datiert auf den Oktober 2021.

Nachfolgender Situationsplan gibt eine Übersicht über die im Richtprojekt enthaltenen Bauten und Aussenräume sowie über die drei Bereiche des Areals.

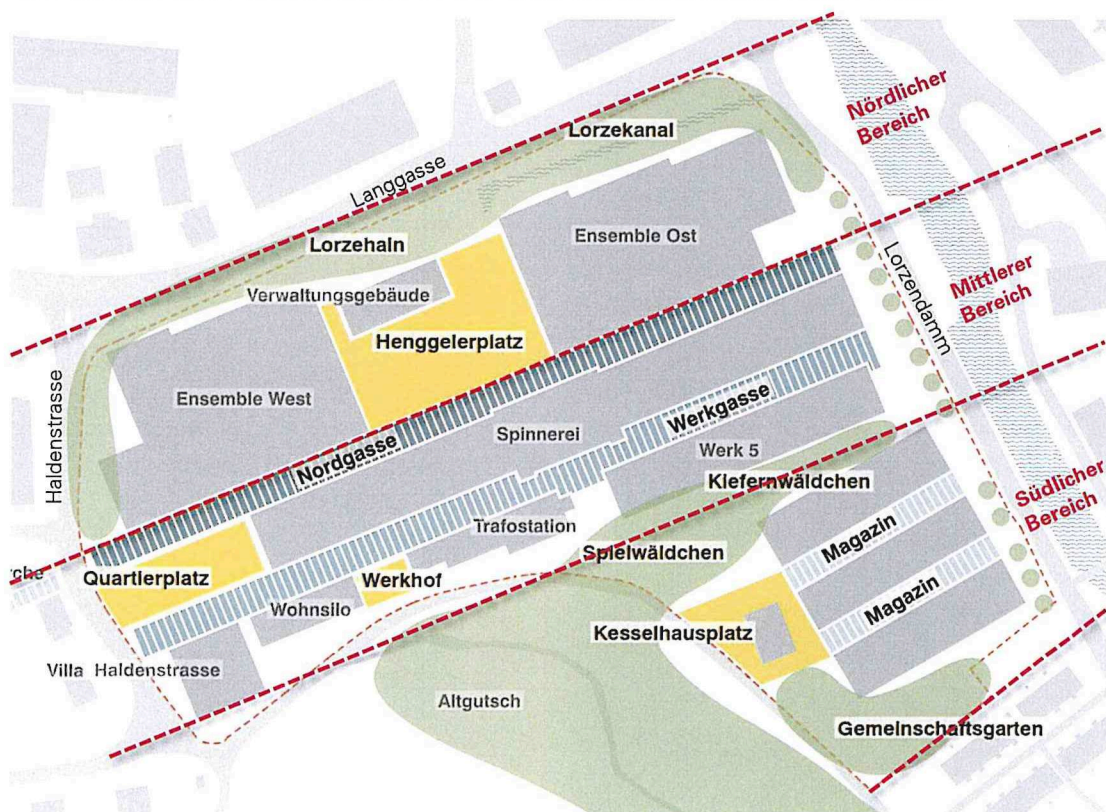


Abbildung 1: räumliche Gliederung gemäss Richtprojekt

Bebauung

Das Richtprojekt sieht eine Einteilung des Areals in drei Bereiche vor. Diese unterscheiden sich hinsichtlich baulicher Dichte, Nutzungsart und dem Mass an vorhandener Bausubstanz. Nachfolgend werden die drei Bereiche zusammenfassend beschrieben:

Nördlicher Bereich entlang der Langgasse:

Der Nordteil des Areals umfasst die drei Baubereiche Ensemble West, Verwaltungsgebäude und Ensemble Ost. Die Neubebauung wird die in den 80er und 90er Jahren erstellten Werkhallen ersetzen. Die beiden Ensembles bestehen aus mehreren Gebäudevolumen, welche in ihrer Gebäudehöhe abgestuft, jedoch mittels durchgängigem Erdgeschoss zusammengefasst werden. Für die Ensembles West und Ost variieren die Geschossezahlen zwischen vier und sechs Vollgeschossen. Das Verwaltungsgebäude besteht aus der gemäss kantonaler Denkmalpflege schützenswerten Bestandesbaute. Die entstehenden Sichtachsen und neuen Sichtbeziehungen ermöglichen eine verbesserte Wahrnehmung des historischen Spinnereigebäudes von der Langgasse her. Die beiden Ensembles (West und Ost) werden beide im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen beherbergen sowie in den Obergeschossen Büro-/ Gewerbeflächen aufweisen. Im Ensemble Ost sind zudem Alterswohnungen und im Ensemble West Hotel- und Wohnnutzungen geplant. Die Nutzung des Verwaltungsgebäudes wird gastronomisch geprägt sein.

Mittlerer Bereich / Arealkern:

Der mittlere Bereich umfasst die geschützten, historischen Spinnerei-Gebäude und bildet den Kern des Areals. Dazu gehört auch die gemäss kantonaler Denkmalpflege geschützte Kraftwerk-Zentrale 3, die Werkgasse, die Nordgasse und drei Neubauten (Wohnsilo, Villa Haldenstrasse, Werk 5). Im Hauptgebäude der Spinnerei ist vorgesehen, die bestehenden gewerblichen Nutzungen beizubehalten. Im Mitteltrakt wird zudem ein baulicher Eingriff erfolgen, um einen Durchgang für Fussgänger in den südlichen Arealteil zu ermöglichen. Die Kraftwerkzentrale behält ihre Nutzung durch die WWZ bei. Für das Wohnsilo und die Villa Haldenstrasse sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgesehen. Im Wohnsilo, welches mit acht Geschossen einen Höhenakzent bildet, ohne dabei die Spinnerei zu überragen, werden exklusive, gut besonnte Wohnungen geschaffen. Bei der viergeschossigen Villa Haldenstrasse handelt es sich um ein Wohngebäude, welches sich bezüglich Architektur an eine ehemalige Fabrikanten- oder Direktorenvilla anlehnt. Das Werk 5 ist ein langer, fünfgeschossiger Neubau, welcher parallel zur Spinnerei geplant ist. Das zur Werkgasse hin überhohe Erdgeschoss wird Gewerbeflächen beherbergen, während die gegen den südlichen Freiraum gelegene Seite eine normale Höhe aufweist. Sowohl im südlichen Teil des Erdgeschosses als auch in den Obergeschossen sind Wohnungen (u.a. preisgünstiger Wohnungsbau) vorgesehen.

Südlicher Bereich:

Im südlichen Bereich sind die Magazine (drei viergeschossige Wohnzeilen) geplant, welche als Gruppe Bezug auf die ehemaligen Lagerhallen und auf die Stellung der Höllhäuser nehmen. Im nördlichen Gebäude ist hauptsächlich preisgünstiger

Wohnraum vorgesehen. Das mittlere Gebäude macht die Lage zwischen den beiden anderen Wohnzeilen durch zweigeschossige Maisonette-Wohnungen wett, was eine sehr zeitgemässe und begehrte Wohnform ist. Im südlichen Gebäude sind durch die Lage und Ausrichtung besonders gut besonnte Wohnungen mit privaten Aussenräumen vorgesehen. Das bestehende Kesselhaus soll erhalten werden und gastronomische und gesellschaftliche Angebote aufnehmen (Quartierbeiz, Quartierzentrum).

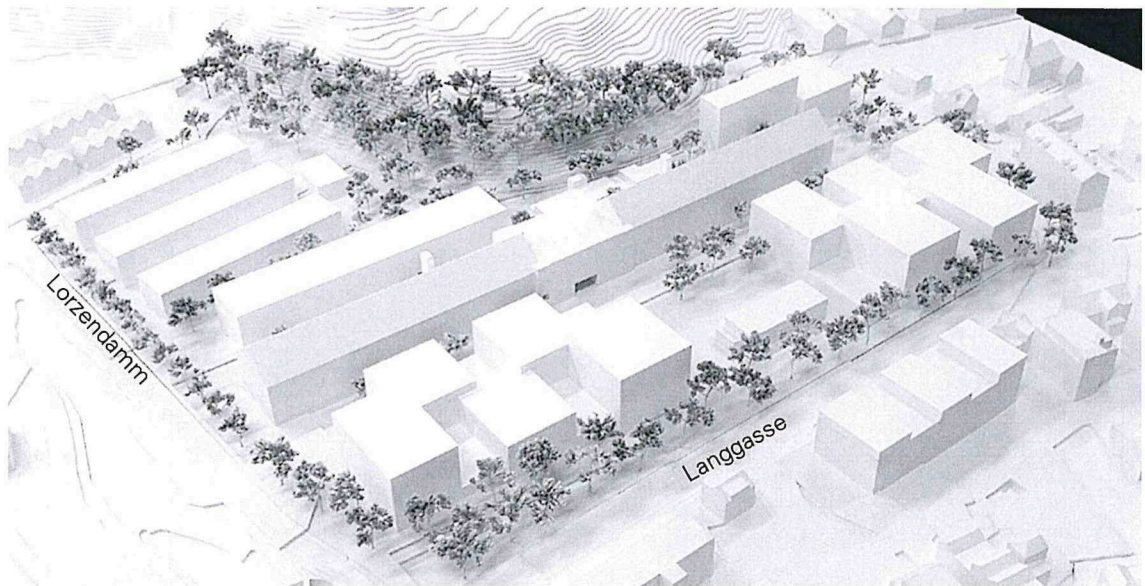


Abbildung 2: Gipsmodell des Richtprojekts

Umgebung

Der Übergang von der Bebauung zur Langgasse wird durch den Lorzekanal sowie den Lorzenhain, also eine grosszügige Bepflanzung mit Laubbäumen und einer chaussierten Bodenfläche, ausgeprägt. Am Lorzekanal ist eine Abtreppung vorgesehen, um beschattete Sitzgelegenheiten und ein Bezug zum historisch geprägten, künstlichen Gewässer zu schaffen. Hinter dem Verwaltungsgebäude und als Bindeglied zwischen den beiden Ensembles wird der Henggeler Platz entstehen. Dieser wird mit einer begrünten Pergola den gastronomischen Aussenbereich fassen und mit einem Wasserspiel sowie grosskronigen Laubbäumen eine angenehme und im Sommer kühle Atmosphäre schaffen. Die grosse, offene Hartfläche ermöglicht zudem eine flexible Nutzung für Outdoor-Messen, Märkte, ein Sommerkino etc.

Von der Haldenstrasse her wird der Quartierplatz mit gekiester Bodenfläche und Baumdach den neuen Auftakt in den Kernteil des Areals markieren. Die Nord- und Werkgasse bilden zwei parallel zum historischen Spinnereigebäude verlaufende, befestigte Verbindungen, welche einen urbanen Charakter mit seitlich abwechselnden Baumreihen aufweisen.

Der südliche Bereich weist einen quartierbezogenen Freiraum und einen Übergang zur angrenzenden Waldfläche und zu den Höllhäusern auf. Für die Bereiche

zwischen den Magazinen sowie der Aussenbereich des Kesselhauses ist eine Chaussierung vorgesehen. Mit dem Spielwäldchen, welches als locker mit Kiefern bestockte, unversiegelte Fläche und einem grosszügigen Spielplatz daherkommt, wird ein attraktives Gegenüber zum vorgesehenen Gastronomiebetrieb im Kesselhaus geschaffen. Südlich der Wohnzeilen (Magazine) ist ein Gemeinschaftsgarten für deren Bewohnerinnen und Bewohner geplant.

Erschliessung / Entsorgung

Die Anlieferung für das Ensemble West erfolgt über die Haldenstrasse und für das Ensemble Ost über den Lorzendamm. Weiter können die ansonsten für den motorisierten Verkehr gesperrte Nord- und die Werkgasse für Anlieferungen und Unterhalt genutzt werden. Auf dem Areal gibt es drei Tiefgaragen mit insgesamt rund 500 Parkplätzen. Die erste Tiefgarage ist ab der Haldenstrasse und ab dem Lorzendamm erschlossen und befindet sich unter den Ensembles West und Ost. Eine zweite Tiefgarage ist unter den Magazinen und dem Werk 5 positioniert und wird über den Lorzendamm erreicht. Unter dem Wohnsilo und der Villa befindet sich die dritte Tiefgarage und hat die Zufahrt ab der Haldenstrasse. Oberirdisch gibt es lediglich vier Parkplätze, welche für Mobility, Güterumschlag oder als Behindertenparkplatz genutzt werden. An der Haldenstrasse (Höhe Villa Haldenstrasse) und am Lorzendamm (Höhe nördlichste Wohnzeile) sind Unterflurcontainer vorgesehen. Die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr ist über die Nord- und Werkgasse sowie die Notzufahrt östlich des Verwaltungsgebäudes gewährleistet. Ausreichend Veloparkplätze stehen im Aussenraum und in den Erd- und Untergeschossen zur Verfügung.

D. Nutzung

Insgesamt ist vorgesehen, ein Total von 73'377 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zu realisieren. Das Richtprojekt sieht vor, auf dem Areal rund 366 Wohnungen (28'139 m² aGF) zu realisieren. Davon handelt es sich bei 66 Wohneinheiten um preisgünstige Wohnungen (5'760 m² aGF) und bei weiteren 66 Wohneinheiten um Alterswohnungen (6'056 m² aGF). Die vorgesehenen Verkaufsflächen werden rund 6'777 m² aGF beanspruchen. Zudem sind 19'997 m² aGF für Gewerbe-/Büronutzungen, 6'116 m² für Hotel / Longstay und 6'292 m² für Bildung / Kultur / Freizeit vorgesehen. Das Richtprojekt entspricht mit der vorgesehenen Nutzweise den festgelegten Grundsätzen des Vorentscheids sowie des Programms. Das gesamte Areal wird mit dem Richtprojekt eine Ausnützungsziffer von ca. 1.5 erreichen.

E. Empfehlungen Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Arbeiten für das Richtprojekt begleitet. Die Anliegen aus der internen Vernehmlassung im Rahmen der Bauanfrage sind in die Planung eingeflossen. Das Projekt wurde zudem intensiv mit dem Bauberater der Gemeinde Baar besprochen. Dem Kanton Zug wurde das Richtprojekt als Bauanfrage zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldungen des Kantons wurden bei der Überarbeitung des Projekts ebenfalls berücksichtigt.

Das Richtprojekt weist die gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz geforderten wesentlichen Vorzüge auf, um mit einem ordentlichen Bebauungsplan Abweichungen von der Regelbauweise zu ermöglichen. Die geplante Überbauung verfügt über eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Zudem ordnet sich diese städtebaulich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Aus diesen Gründen beantragt die Abteilung Planung / Bau dem Gemeinderat, dem Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans zuzustimmen.

F. Beratung Planungskommission

An der Planungskommissionssitzung vom 26. August 2021 wurde das Richtprojekt durch Vertreter der Patrimonium Anlagestiftung, lilin architekten und Suter von Känel Wild AG vorgestellt und die dazu gestellten Fragen beantwortet. Nach der Fragerunde erfolgte die Diskussion in der Kommission. Man kam zum Schluss, dass das vorliegende Richtprojekt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan erfüllt. Entsprechend wurde das Richtprojekt einstimmig zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Dem Richtprojekt (Städtebau-Architektur und Umgebung vom Oktober 2021) wird gemäss Berichterstattung zugestimmt und es kann als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan "Spinnerei an der Lorze" dienen.
2. Mitteilung an:
 - Patrimonium Asset Management AG, Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier
 - GAM Investment Management AG, Hardstrasse 201, 8037 Zürich
 - lilin architekten SIA GmbH, Schöntalstrasse 21, 8004 Zürich
 - Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Lorenz Eugster Hardstrasse 81, 8004 Zürich
 - Suter von Känel Wild AG, Gabriela Brack, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Mitglieder der Planungskommission
 - Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar



Walter Lipp
Gemeindepräsident



Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 01. DEZ. 2021