



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Einwohnergemeinde Baar
Planung/Bau
Rathausstrasse 2
6341 Baar

T direkt +41 41 728 54 87
raphael.walker@zg.ch
BA-2020-172

Zug, **05. OKT. 2022**

Vorprüfung Teilrevision Zonenplan und Bauordnung, Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» sowie Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Mai 2022 ging bei der Baudirektion des Kantons Zug der Gemeinderatsbeschluss vom 3. Mai 2022 i.S. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung (BO) Baar, Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» sowie Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» zur Vorprüfung ein. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung entsprechend koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Teilrevision Zonenplan Mst. 1:3'500 vom 21. April 2022;
- Teilrevision Bauordnung vom 21. April 2022;
- Ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» Mst. 1:500 vom 21. April 2022;
- Aufhebung Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»
(von der Baudirektion genehmigt am 28. April 2011).

Das Dossier umfasst folgende begleitenden Dokumente:

- Richtprojekt Städtebau und Architektur vom 11. Oktober 2021;
- Richtprojekt Umgebung vom Oktober 2021.

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 21. April 2022;
- Baulinienplan Spezialbaulinie Mülibach Mst. 1:500 vom 1. Februar 2022;
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV «Spezialbaulinie Mülibach» vom 1. Februar 2022;
- Kurzbericht Altlastenkataster vom 10. Dezember 2021;
- Kurzbericht Hochwasser/Grundwasser vom 10. Dezember 2021;
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm vom 10. Dezember 2021;
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 16. März 2022;
- Verkehrstechnische Prüfungen Erschliessung Mst. 1:500 vom 10. Dezember 2021;
- Verkehrsgutachten Teiländerung Bebauungsplan vom 16. März 2022.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den Unterlagen wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Teilrevision des Zonenplans sieht vor, die Grundstück Nrn. 424, 428 und 3398 von der heutigen Arbeitszone D neu in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) zu überführen. Das Grundstück Nr. 3540 wird von der Arbeitszone D neu der angrenzenden Kernzone B zugeschlagen. Weiter wird auf einer Länge von mehr als 500 m entlang des Lorzendamms der Gewässerraum der Lorze als überlagernde Zone ausgeschieden.

Der Perimeter des Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,93 Hektaren (GS Nrn. 424, 428 und 3398). Der Prozess für die gesamte Planung wurde bereits im Jahr 2016 gestartet. Dazu fand in einer ersten Phase ein Studienauftrag statt. Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wurde gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet, woraus eine städtebauliche und freiräumliche Konzeption resultierte. Diese wurde anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft, dass nun als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie für die Teilrevision der Nutzungsplanung dient.

Das vorliegende Gebiet liegt innerhalb des ISOS-Perimeters (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) und teilweise in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Zudem sind mehrere schützenswerte und auch geschützte Baudenkmäler betroffen. Für die schützenswerten Baudenkmäler läuft ein Verfahren zur Abklärung der Schutzwürdigkeit. Gemäss dem ISOS ist für das Gebiet 1 mit den Fabrikgebäuden der ehemaligen Spinnerei das Erhaltungsziel «C» deklariert (Erhalten des Charakters); für die südlich angrenzende Umgebungszone I (Brachland, Standort von früheren Sekundärbauten), gilt Erhaltungsziel «b» (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für Beziehungen zu Ortsteilen). Entsprechend handelt es sich um ein äusserst sensibles Gebiet.

Das Areal grenzt auf einer Länge von rund 250 m an die Kantonsstrasse 4 (Langgasse) und im Süden an Wald. Zudem steht dieses im Einflussbereich der Lorze und des Mülibachs.

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke vollständig im Siedlungsgebiet. Die Teilrevision des Zonenplans umfasst neben dem Bebauungsplanperimeter auch noch einen Teil der Lorze, womit auch Bereiche ausserhalb des Siedlungsgebiets betroffen sind.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998; PBG; BGS 721.11).

3. Teilrevision Zonenplan

3.1. Richtplan

Das betroffene Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan zwar nicht in einem Vorranggebiet für Arbeitsnutzung. Unabhängig davon haben die Gemeinden gemäss Richtplan Kapitel S 1.1.6 in den Arbeitszonen eine Umnutzung zu Industrie- und Gewerbezone zu prüfen. Im Planungsbericht ist die Richtplanvorgabe aufzunehmen und dieser Punkt ist abzuhandeln. Im Grundsatz wird die Schaffung einer BsV begrüsst.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit Hinweisen und Ausführungen zum Richtplankapitel S 1.1.6 zu ergänzen.

3.2. Lorze

Entlang des Lorzendamms soll auf einer Länge von mehr als 500 m (ab Langgasse) der bundesrechtliche Gewässerraum der Lorze mittels überlagernder Zone festgelegt werden. Die Dimensionierung des Gewässerraums richtet sich nach den Gewässerbaulinien, die im Rahmen des kantonalen Renaturierungsprojekts am 27. Oktober 2010 ausgeschieden wurden. Der für den Lorzenabschnitt mittels Nutzungszone definierte Gewässerraum misst an der engsten Stelle eine Breite von ca. 18 m. Der ermittelte Raumbedarf des Flusses beträgt rund 45 m. Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) kann die Breite des Gewässerraums in dicht bebauten Gebieten reduziert werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Aus wasserbaulicher Sicht ist der mit der geplanten Gewässerraumausscheidung zwischen Lorzendamm und dem Werkhofgebäude Ziegelhütte (Assek. Nr. 220e) entstehende «Flaschenhals» problematisch. Die Gemeinde verweist in der Begründung auf das Renaturierungsprojekt,

das der Kanton im Jahr 2010 erarbeitet hatte und dabei auch die erwähnten Baulinien erlies. Es muss jedoch bezweifelt werden, dass die damalige Einschätzung auch 12 Jahre später noch immer Gültigkeit hat. Dies zumal sich in den letzten Jahren Hochwasser-Extremereignisse eher akzentuiert haben und die kantonale Beurteilungspraxis bei den Gewässerräumen geschärft wurde. Zudem stützte sich die damalige Festlegung der Baulinien nicht resp. lediglich teilweise auf die heute relevanten Kriterien bezüglich der Gewässerraumausscheidung.

Was die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen im Gewässerraum betrifft, so können diese zugelassen werden, wenn ein öffentliches Interesse, wie bei Strassen, Wegen und Brücken, vorliegt.

Vorbehalt: Der Gewässerraum der Lorze ist grundsätzlich so zu dimensionieren, dass er durchgehend eine Breite von minimal 45 m aufweist. Sollte dies lokal nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Interessenabwägung darzulegen, dass der Hochwasserschutz auch an der betreffenden Stelle gewährleistet ist.

3.3. Mülibachkanal

Für den Mülibachkanal soll auf die Festlegung eines bundesrechtlichen Gewässerraums verzichtet werden. Der kantonrechtliche Abstand soll mittels einer neuen Spezialbaulinie definiert werden. Diese ist deckungsgleich mit den Aussenkanten der bestehenden Stützmauern des Kanals und soll lediglich den Fortbestand des Mülibachkanals in seiner heutigen Dimensionierung sichern sowie auch den Abstand für neue Bauten und Anlagen regeln.

Gestützt auf Art. 41 a Abs. 5 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) kann bei künstlich angelegten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Mülibachkanal ist ein künstlich angelegter Fabrikkanal. Die Gemeinde legt nachvollziehbar dar, dass einem Verzicht auf die Festlegung des bundesrechtlichen Gewässerraums keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Aus raumplanerischen Überlegungen ist es nicht sinnvoll, wenn zentral gelegene und optimal erschlossene Areale im Siedlungsgebiet nicht weiter verdichtet werden können, weil die Gewässerabstände dies verunmöglichen.

Inhaltlich kann den Ausführungen der Gemeinde vollumfänglich zugestimmt werden. Allerdings ist schwer verständlich, warum der Gewässerraum nicht über das gesamte Planungsgebiet (Bebauungsplanperimeter und Gebiet der Zonenplanteilrevision) mit demselben Planungsinstrument bestimmt wird. Der Verzicht auf den Gewässerraum entlang des Mülibachkanals hat entsprechend, analog zur Festlegung des Gewässerraums entlang der Lorze, im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans zu erfolgen. Dabei ist auch der eingedolt geführte Kraftwerkauslauf abzuhandeln. Auf das separate Baulinienverfahren ist zu verzichten und allfällige Ausnahmegewilligungen vom kantonrechtlichen Gewässerabstand sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

In Bezug auf die Plangraphik ist zu beachten, dass im Bebauungsplan der Verzicht der Gewässerraumausscheidung beim Mülibachkanal informativ (z.B. punktierte Linie auf Kanal) auszuweisen ist. Zusätzlich ist in der Legende ein entsprechender Eintrag als Informationsinhalt aufzunehmen.

Vorbehalt: Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums entlang des Mülibachkanals (inkl. dem eingedolten Abschnitt) hat im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans zu erfolgenden.

Vorbehalt: Auf das Baulinienverfahren (Spezialbaulinie Mülibach) ist zu verzichten.

In der Legende für die Teilrevision des Zonenplans werden unter Inhalt des Beschlusses die verschiedenen Bauzonen aufgeführt. Dabei wird bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Spinnerei an der Lorze» die Bezeichnung «Neue» vorangesetzt. Dies ist u.E. nicht notwendig und das Wort «Neue» ist weg zu lassen.

Vorbehalt: Die Bezeichnung «Neue» ist in der Legende zu streichen.

4. Teilrevision Bauordnung

4.1. Grundsätzliches/Allgemeines

Die maximal zulässige Ausnützung (AZ und/oder BMZ) für die BsV «Spinnerei an der Lorze» ist in der Bauordnung (BO) Baar zu definieren. Auch die maximal zulässige Gebäudehöhe soll fixiert werden (z. B. 480 m ü. M.), allenfalls auch als Richtwert. Damit weicht der Bebauungsplan hinsichtlich des Nutzungsmasses und der maximalen Gebäudehöhe nur geringfügig von der Regelbauweise ab. Der Bebauungsplan liegt zudem bereits vor, weshalb ein weiterer Spielraum letztlich auch nicht notwendig ist. Im Weiteren soll präzisiert werden, dass nur mit ordentlichen Bebauungsplänen in diesem Gebiet gebaut werden darf. Vorliegend wird ein ordentlicher Bebauungsplan erlassen, was diesem Gebiet gerecht wird.

Vorbehalt: Die maximal zulässige Ausnützung (AZ und/oder BMZ) und die maximale Gebäudehöhe ist in der BO Baar zu definieren. § 36d Abs. 4 der BO Baar ist entsprechend anzupassen.

Vorbehalt: § 36d Abs. 3 der BO Baar ist so zu ergänzen, dass nur mit ordentlichen Bebauungsplänen gebaut werden kann.

5. Aufhebung Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»

5.1. Grundsätzliches/Allgemeines

Durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» wird der für das Areal vorhandene bestehende rechtskräftige Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», der von der Baudirektion am 28. April 2011 genehmigt wurde, abgelöst. Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans hat, wie auch der Erlass des neuen Bebauungsplans, im ordentlichen Verfahren und parallel zur Festsetzung des neuen Bebauungsplans zu erfolgen. Dazu ist der Plan mit den entsprechenden Angaben in Bezug auf die formelle Aufhebung inkl. den Unterschriftsbereichen und einer Überschrift (Plankopf) zu ergänzen.

Vorbehalt: Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans hat im ordentlichen Verfahren und parallel zur Festsetzung des neuen Bebauungsplans zu erfolgen. Der aufzuhebende Bebauungsplan ist mit den entsprechenden Angaben zu ergänzen.

6. Neuer Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»

6.1. Grundsätzliches/Allgemeines

Der Bebauungsplan sieht im Norden des Perimeters schwerpunktmässig eine öffentliche Nutzung und im Süden des Perimeters eine Wohnnutzung vor. In den Baubereichen A bis E kann insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 56'000 m² realisiert werden. Die Nutzflächen der Bestandesbauten sind darin nicht enthalten. Diese sind innerhalb der Volumina (der Bestandesbauten) nicht beschränkt. Im Studienauftrag wurde für das Gesamtareal (Bestandesbauten und Neubauten) ca. 73'500 m² aGF aufgezeigt, womit eine Ausnützungsziffer von ca. 1,5 resultiert.

6.2. Plangraphik

Die Gestaltung der Freiräume hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Allgemein, jedoch insbesondere in grösseren Planungsgebieten, ist die Anforderung an eine hohe Aufenthaltsqualität gestiegen. Diese Aufenthaltsqualität steht unter anderem in Abhängigkeit zur Beschaffung der Oberflächen und der Bepflanzung/Beschattung der Freiräume, was wiederum von den Unterniveaubauten beeinflusst wird. Im Bebauungsplan sind die Untergeschosse ebenfalls als Baufelder auszuweisen und auch in den als Informationsinhalt dargestellten Schnitten darzustellen.

Vorbehalt: Die Untergeschosse sind als Baufeld/Baubereich im Bebauungsplan und in den Schnitten auszuweisen.

Die Genehmigung des Bebauungsplans steht mit der vorgesehenen Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung in Abhängigkeit. Entsprechend sind die aus diesen Verfahren resultierenden Vorgaben im Bebauungsplan darzustellen und auch in der Legende als Informationsinhalt auszuweisen. Konkret sind dies der festzulegende Gewässerraum im Bereich der Lorze und der Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung entlang des Mülibachkanals (vgl. Ziff. 3.3 und 3.4 der vorliegenden Vorprüfung). Im Gegenzug ist die zwar heute geltende aber zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht mehr massgebende Linie «Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV» nicht darzustellen.

Vorbehalt: Der festzulegende Gewässerraum im Bereich der Lorze und der Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung entlang des Mülibachkanals ist als Informationsinhalt im Bebauungsplan darzustellen. Im Gegenzug ist die Linie «Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV» nicht darzustellen.

6.3. Planungsbericht

Im Planungsbericht sind die Abweichungen von der Einzelbauweise aufzunehmen. Dabei ist jedoch nicht von der bestehenden Arbeitszone auszugehen, sondern von der neu zu erlassenden BsV, die nach der Zonenplananpassung der Regelbauweise entspricht. Indem in der neu zu erlassenden Bauordnungsbestimmung die maximal zulässige Ausnützung (AZ und BZ) sowie die Gebäudehöhen definiert werden, bestehen anschliessend kaum noch Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Kapitel 4.2 des Planungsberichts ist insofern zu präzisieren, dass die Abweichung von der neu festzulegenden Zone als massgebend aufgeführt wird. Die Abweichung gegenüber der heutigen Arbeitszone ist hingegen einzig als Hinweis aufzunehmen.

Vorbehalt: Kapitel 4.2 des Planungsberichts ist so zu überarbeiten, dass die Abweichungen nicht von der bestehenden Arbeitszone, sondern von der neu festzusetzenden BsV ausgehen.

Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans sind im Planungsbericht aufzuzeigen. Dazu ist das Kapitel 4.3 des Berichts auszubauen. In Kapitel 4.4 sind die wesentlichen Ausführungen und Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege zum Ortsbild und Denkmalschutz zu zitieren.

Vorbehalt: Kapitel 4.3 und 4.4 des Planungsberichts sind auszubauen.

Die Themen für die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) sind im Planungsbericht abzuhandeln.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV abzuhandeln.

6.4. Ortsbild- und Denkmalschutz

Das Studienauftragsverfahren für die Richtprojekte «Städtebau und Architektur» sowie «Freiraum» wurde von der Denkmalpflege beratend begleitet. Die Herstellung eines Bezugs der Neubebauung zur Geschichte des Areals, die Einbindung der geschützten und schützenswerten Objekte sowie die Berücksichtigung der Zielsetzungen des ISOS waren wichtige Beurteilungskriterien beim Entscheid der Jury.

Die Einteilung des Gebiets in drei Bereiche, nämlich erstens den Bereich zwischen Langgasse und Spinnerei, zweitens die neue Gasse südlich der Spinnerei, in die auch die geschützte Kraftwerkzentrale der WWZ eingebunden wird, und drittens die neuen Wohnzeilen im südlichen Bereich, überzeugt aus Sicht der Denkmalpflege. Letztere bilden, indem sie deutlich niedriger gehalten sind als die Bereiche auf dem nördlichen Areal, einen massvollen Übergang zu den weiter südlich stehenden Reiheneinfamilienhauszeilen und den daran anschliessenden schützenswerten «Höllhäusern», mit denen das Siedlungsgebiet endet. Durch das Freiraumkonzept wird in diesem südlichen Bereich auch das heute verloren auf dem Parkplatz stehende ehemalige Kesselhaus (schützenswert) eingebunden und vermag eine Funktion im neuen Quartier zu übernehmen.

Demgegenüber tritt das Areal nördlich der grossen Fabrikbauten klar städtisch in Erscheinung. Die grossen, im ISOS als Störfaktoren bezeichneten Werkhallen aus den 1980er-Jahren werden rückgebaut und an deren Stelle zwei Gebäude-Gruppierungen gesetzt. Diese ermöglichen dank ihrer variierenden Höhen und Tiefen vielfältige Durchblicke auf das grosse Fabrikgebäude und lassen dessen Monumentalität weiterhin erkennen. Begrüsst wird insbesondere der grosse zentrale Platz, auf dem das ehemalige Verwaltungsgebäude wieder freigespielt wird und so als Auftakt zum historischen Fabrikareal dienen kann.

Zugunsten der Verbindung von nördlichem und südlichem Arealbereich sieht das Konzept einen neuen Durchgang durch den Mittelteil des Spinnereigebäudes vor. Obwohl dies für das geschützte Gebäude einen grossen Eingriff bedeutet, kann der Vorschlag aus Sicht der Denkmalpflege grundsätzlich gutgeheissen werden, da die Durchlässigkeit der Bereiche für die Umnutzung des Areals zentral ist. Die zu schaffende Wegverbindung führt im Süden auf das ehemalige Kesselhaus zu. Mit dem vorgelegten städtebaulichen und freiräumlichen Konzept entsteht so fast ein kleiner Industriepfad entlang aller historischen Bauten von Norden nach Süden durch das Areal.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der vorliegende Bebauungsplan für das Areal der ehemaligen Spinnerei an der Lorze eine sehr gute Grundlage bildet für eine künftige Neubebauung des historischen Areals. Die Zielsetzungen des ISOS werden angemessen berücksichtigt und die geschützten und schützenswerten Baudenkmäler auf dem Areal sinnvoll eingebunden. Die Bestimmungen halten die Rahmenbedingungen für künftige Umbauten der Baudenkmäler klar und ausreichend fest.

6.5. Wald

Das Areal der Spinnerei an der Lorze grenzt im südlichen Teil an den Wald und die dort bestehenden Bauten und Anlagen liegen somit teilweise im Waldunterabstand. Der gesetzliche Abstand beträgt gemäss § 12 Abs. 1 Bst. b PBG 12 m für über dem massgebenden Terrain errichtete Bauten und Anlagen. Für unterirdische Bauten und Anlagen ist nach neuem PBG ein Abstand von 10 m einzuhalten. Generell sind keine neuen Bauten und/oder Anlagen im Unterabstand zum Wald zulässig. Zudem wäre es aus Sicht des Amts für Wald und Wild (AFW) zu begrüssen, wenn bestehende befestigte Flächen im Waldabstandsbereich rückgebaut würden (vgl. auch Stellungnahme Nr. BA-2021-129 vom 26. Juli 2022).

Vorbehalt: Neue Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald sind nicht zulässig.

6.6. Energie

Gemäss Ziff. 38 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist mit dem ersten Bauvorhaben ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept auszuarbeiten. Dies wird als nicht stufengerecht beurteilt. Das vorliegende Energiekonzept der BG Ingenieure vom 10. Dezember 2021 kann als Grundlage für verbindliche Bestimmungen im Bebauungsplan dienen. Aufgrund dessen sind die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen usw. bereits in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten und in einem Konzept zu beschreiben. Zur Minderung der Winterstromlücke ist die Nutzung von Fassaden zur Stromgewinnung zu prüfen.

Vorbehalt: Die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen (SIA 2060) etc. sind in einem Konzept zu beschreiben und unter Berücksichtigung der abschliessenden Bestimmungen gemäss § 1a der Verordnung zum Energiegesetz in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten.

6.7. Lärmschutz

Die massgebenden Grenzwerte für Strassenlärm können gemäss Lärmgutachten entlang der Langgasse für lärmempfindliche Wohn- und Schulnutzungen ohne Massnahmen nicht überall eingehalten werden. In den Bestimmungen zum Bebauungsplan fehlen jedoch Angaben dazu, wo keine ungeschützten Fenster von Wohn- und Schulnutzungen angeordnet werden dürfen (vgl. Lärmgutachten). Die Bestimmungen sind diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

Vorbehalt: In den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zu definieren, wo aufgrund von Lärmgrenzwertüberschreitungen keine ungeschützten, offenbare Fenster lärmempfindlicher Wohn- und Schulräume angeordnet werden dürfen.

Die verkehrlichen Auswirkungen auf dem öffentlichen Strassennetz sowie auf dem Betriebsareal wurden hinsichtlich der Lärmthematik nicht untersucht. Ebenso fehlen Aussagen zum Parkierungs- und übrigen Industrie- und Gewerbelärm, wie z.B. Warenumschlag. Damit ist unklar, ob die lärmrechtlichen Anforderungen gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz; USG; SR 814.01) und Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) eingehalten sind.

Vorbehalt: Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die lärmrechtlichen Anforderungen für den projektinduzierten Verkehr und die übrigen geplanten lärmigen Anlagen erfüllt sind. Allfällig notwendige Massnahmen sind in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

6.8. Parkfelder

Die Herleitung der Anzahl Parkfelder erfolgt richtigerweise anhand der BO Baar. Eine Herleitung nach der «VSS-Norm» erübrigt sich, da die BO Baar die Werte aus der «VSS-Norm» übernimmt bzw. in Spezialfällen auf die Norm verweist. Da sich das Areal der Spinnerei an der Lorze heute in einer Arbeitszone D befindet, erübrigt sich ebenfalls ein Nachweis des Parkfeldangebots mit der heutigen Grundnutzung. Die mögliche Ausnützung der neu festzusetzenden Bauzone mit speziellen Vorschriften «Spinnerei an der Lorze» wird in § 36d BO Baar geregelt. Für das zulässige Nutzungsmass wird darin auf die Definition im Bebauungsplan verwiesen. Es kann festgestellt werden, dass gemäss der BO Baar zwischen 894 und 1'125 Parkfelder (Standort-Typ C) bzw. zwischen 786 und 1'001 Parkfelder (Standort-Typ B) realisiert werden könnten. Mit dem Hinweis auf die Umsetzung des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts und vor allem auf mögliche Mehrfachnutzungen von Parkfeldern wird die maximale Anzahl Parkfelder knapp unter 500 festgelegt (Bestimmung Ziff. 32 des Bebauungsplans), wozu von kantonaler Seite keine Einwände bestehen.

Die ohne UVP mögliche maximale Parkplatzanzahl wird auf dem Areal faktisch ausgeschöpft. Dabei ist jedoch zu prüfen und entsprechend nachzuweisen, dass kein funktionaler Zusammenhang zu Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Bebauungsplanperimeters besteht. In Kapitel 2.6 des Planungsberichts ist dies darzulegen und auszuführen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist in Kapitel 2.6 darzulegen, dass bezüglich der umliegenden Parkierungsmöglichkeiten kein räumlicher und funktioneller Zusammenhang besteht.

6.9. Parkplatzbewirtschaftung

Beim vorliegenden Bebauungsplan «Spinnerei an der Lörze» handelt es sich um eine Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1982 und Art. 2 Abs. 1 Bst. a Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985. Die durch den Bebauungsplan verursachten Einwirkungen stammen zu wesentlichen Teilen vom Verkehr. Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, müssen nach dem zweistufigen Konzept des USG zunächst unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden. Die Resultate des Zentralschweizer Luftqualitäts-Messnetzes «Inluft.ch» zeigen, dass sich die Luft seit Beginn der Messreihe deutlich verbessert hat. Trotzdem traten 2021 an verkehrsbelasteten Standorten vereinzelt Überschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes auf und die Ozongrenzwerte wurden flächendeckend deutlich überschritten. Steht fest oder ist zu erwarten, dass schädliche oder lästige Einwirkungen von Luftverunreinigungen durch mehrere Quellen verursacht werden, so erstellt die zuständige Behörde einen Plan der Massnahmen, die zur Verminderung oder Beseitigung dieser Einwirkungen innert angesetzter Frist beitragen (Art. 44a Abs. 1 USG). Der Massnahmenplan verpflichtet die am Vollzug beteiligten Behörden auf ein gemeinsames, abgestimmtes Konzept. Damit hat der Massnahmenplan auf der einen Seite die Funktion eines politischen Programms, mit dem der Regierungsrat ein koordiniertes Vorgehen festlegt, und auf der anderen Seite ist er ein verwaltungsinternes Koordinationsinstrument und als solches behördenverbindlich.

Der Regierungsrat hat seit den 1990er-Jahren wiederholt, letztmals am 18. Dezember 2007, einen Massnahmenplan Luftreinhaltung gegen übermässige Immissionen erlassen. Er beinhaltet insgesamt 19 Massnahmen. Mit der Massnahme 5 «Verminderung des individuellen Pendlerverkehrs» soll der motorisierte individuelle Pendlerverkehr durch Umlagerungen zum öffentlichen Verkehr bzw. zum Langsamverkehr reduziert werden. Mit einer Parkplatzbewirtschaftung werden die Fahrzeugbewegungen vermindert, womit das übergeordnete Strassennetz entlastet und die Motorfahrzeugemissionen (Luft- und Lärmbelastung) an der Quelle begrenzt wird.

Vorbehalt: Die Abstellplätze für Kundschaft und Beschäftigte sowie für Besucher/innen sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

6.10. Grundlagen zum Verkehr

Das heute vorliegende Verkehrsgutachten ist in verschiedenen Punkten zu präzisieren. Dies betrifft einerseits das Ausweisen der Verkehrsmenge im Jahr 2040, welche für die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Netzes verwendet wird. Andererseits ist das Verkehrspotenzial der

zukünftigen Parkfelder detaillierter zu erläutern. Für die zukünftige Verteilung des erzeugten Verkehrs von den Parkplätzen sind weitere Optionen darzulegen. Schlussendlich ist für die Berechnung der Leistungsfähigkeit der verschiedenen Knoten auf den umliegenden Kantonsstrassen der zukünftige Velo- und Fussverkehr sowie die zukünftigen ÖV Verlustzeiten auf allen Beziehungen zu berücksichtigen.

Vorbehalt: Das Verkehrsgutachten ist zu präzisieren und vor der Genehmigung des Bebauungsplanes mit den kantonalen Fachstellen zu bereinigen.

6.11. Bäume im Baulinienbereich

Der zukünftige Ausbau der Kantonsstrasse benötigt die notwendigen Sichtbeziehungen und den Raum für zusätzliche Abbiegespuren. Im Rahmen des definitiven Strassenprojekts wird sich zeigen, wie weit hier mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur noch Bäume möglich sind. Im Baulinienbereich bleibt eine Bewilligung der zuständigen Behörde vorbehalten.

Vorbehalt: Die Bepflanzung im Baulinienbereich der Langgasse ist abhängig vom zukünftigen Strassenprojekt. Dies ist im Bebauungsplan festzuhalten.

6.12. Veloabstellplätze

Gemäss den Bestimmungen zum Bebauungsplan dürfen im gesamten Perimeter maximal 29'500 m² aGF für konventionelle Wohnnutzungen erstellt werden. Zusätzlich sind 6'500 m² für altersgerechtes Wohnen erlaubt. Weitere 6'500 m² sind für Hotel-/Longstay-Nutzungen zulässig, die jedoch dem Gewerbeanteil angerechnet werden. Gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht werden unter dieser Nutzung Hotelappartements für Langzeitgäste ab einem Monat bezeichnet.

Im Mobilitätskonzept (Ziff. 4.3) werden für die Wohnnutzung (ohne altersgerechtes Wohnen und ohne Hotel-/Longstay-Nutzungen) 366 Wohneinheiten (WE) ausgewiesen und entsprechend 952 Veloabstellplätze errechnet. Für Personal, Kunden und Gäste sollen 322 Veloabstellplätze erstellt werden, woraus insgesamt 1'274 Plätze resultieren. Diese Berechnung ist jedoch nicht korrekt. Es ist davon auszugehen, dass die Appartements für die Hotel-/Longstay-Nutzung von Personen belegt werden, die sich dauerhaft einrichten und i.d.R. auch im Besitz eines Velos sind. Für die Berechnung der Veloabstellplätze muss für diese Nutzung entsprechend von einer Wohnnutzung mit einem Abstellplatz pro Zimmer ausgegangen werden. Gemäss Ziffer 4.3 des Mobilitätskonzepts ist von insgesamt 138 Betten auszugehen.

Weiter ist für das altersgerechte Wohnen ebenfalls ein Abstellplatz pro Zimmer vorzusehen. Zu den errechneten 1'274 Veloabstellplätzen müssen somit beim Wohnen weitere 139 sowie bei der Hotel-/Longstay-Nutzung 138 Abstellplätze dazu gerechnet werden. Total ergeben sich

somit mindestens 1'551 Veloabstellplätze.

Vorbehalt: Ziff. 32 Bst. d des Bebauungsplans ist mit der (Mindest-) Anzahl Veloabstellplätzen zu ergänzen und die (Mindest-) Anzahl ist auf insgesamt 1'551 Abstellplätze festzulegen.

6.13. Preisgünstige Wohnungen / Wohnraumförderung

Gemäss Ziff. 21 der Bebauungsplanbestimmungen sind mind. 5'500 m² preisgünstige Wohnungen gemäss dem jeweils gültigen kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren und zu vermieten und mit dem ersten Baugesuch ist der Realisierungszeitpunkt vertraglich zu sichern.

Im Planungsbericht wird die Thematik der preisgünstigen Wohnungen ungenügend abgehandelt. Das Thema ist in einem eigenen Kapitel abzuhandeln. Dabei ist auch Bezug zur Regelung in § 18 Abs. 4 PBG zu nehmen. Demnach ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bei ordentlichen Bebauungsplänen maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig. Mit der vorliegenden Bestimmung wird zwar der Mindestanteil nicht aber der maximale Umfang der preisgünstigen Wohnflächen geregelt, was nicht zulässig ist.

Von Seiten des Amts für Raum und Verkehr, Abteilung Richtplanung und Wohnungswesen, wird die Realisierung und der langfristige Erhalt von preisgünstigen Wohnungen begrüsst. Das Bedürfnis an bezahlbarem Wohnraum im ganzen Kanton Zug ist nach wie vor sehr gross und wird auch anhalten. Gestützt auf die Ausführungen ist Ziff. 21 der Bestimmungen zum Bebauungsplan anzupassen.

Vorbehalt: Ziff. 21 der Bestimmungen ist wie folgt zu ergänzen:
«Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'500 m² preisgünstige Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten. [...]»

Vorbehalt: Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist im Bebauungsplanperimeter maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig. Ziff. 21 der Bestimmungen ist entsprechend anzupassen.

Vorbehalt: Es ist ein neues Kapitel betreffend preisgünstigen Wohnraum im Planungsbericht einzufügen.

6.14. Mülibachkanal

Der Verzicht der Gewässerraumausscheidung beim Mülibachkanal ist plangraphisch im Bebauungsplan informativ (z.B. punktierte Linie auf Kanal) auszuweisen. Zusätzlich ist in der Legen-

de ein entsprechender Eintrag als Informationsinhalt aufzunehmen.

Vorbehalt: Der Verzicht ist im Bebauungsplan als Informationsinhalt darzustellen.

7. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» sowie der neue Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» kann durch den Gemeinderat im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern die kantonalen Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Auf das separate Baulinienverfahren (Spezialbaulinie Mülbach) ist zu verzichten.

8. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raum und Verkehr



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen (4-fach):

- Teilrevision Zonenplan Mst. 1:3'500 vom 21. April 2022;
- Teilrevision Bauordnung vom 21. April 2022;
- Ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» Mst. 1:500 vom 21. April 2022;
- Aufhebung Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»
(von der Baudirektion genehmigt am 28. April 2011).

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Wald und Wild
- Baudirektionssekretariat
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Grundbuch und Geoinformation