



Kanton Zug

Einfacher Bebauungsplan Baarermatt-Allreal

## **PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32785 – 10.10.2023

**Inhalt**

|          |                                                                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass und Aufgabenstellung                                                                        | 3         |
| 1.2      | Planungsprozess                                                                                    | 4         |
| 1.3      | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen                                                               | 6         |
| <b>2</b> | <b>RICHTPROJEKT</b>                                                                                | <b>9</b>  |
| 2.1      | Städtebau und Architektur                                                                          | 9         |
| 2.2      | Erschliessung                                                                                      | 11        |
| 2.3      | Umgebungsgestaltung                                                                                | 15        |
| 2.4      | Nachhaltigkeit                                                                                     | 18        |
| <b>3</b> | <b>EINFACHER BEBAUUNGSPLAN</b>                                                                     | <b>21</b> |
| 3.1      | Situationsplan                                                                                     | 21        |
| 3.2      | Erläuterungen der Bestimmungen                                                                     | 22        |
| 3.2      | Bemassung und Baubereiche                                                                          | 29        |
| 3.3      | Verweis auf das ergänzende Recht                                                                   | 29        |
| 3.4      | Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans                                                             | 29        |
| 3.5      | Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise mit<br>einfachem Bebauungsplan (§ 32 <sup>bis</sup> PBG) | 30        |
| <b>4</b> | <b>MITWIRKUNG</b>                                                                                  | <b>30</b> |
| <b>5</b> | <b>FAZIT</b>                                                                                       | <b>31</b> |
| <b>6</b> | <b>PLANUNGSABLAUF</b>                                                                              | <b>32</b> |

**Auftraggeberin**

Allreal Generalunternehmung AG  
Lindbergh-Allee 1  
8152 Glattpark (Opfikon)

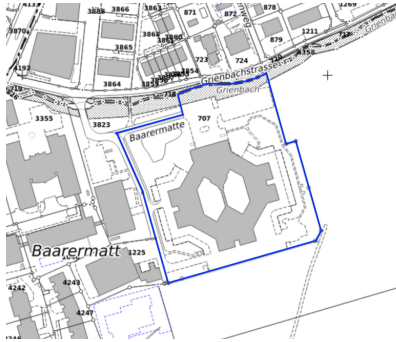
**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Angelica Eichenberger / Michael Camenzind

**Titelbild**

Visualisierung Wohngasse, Roman Hutter Architektur GmbH

## Anlass



Die Allreal ist Eigentümerin des Grundstücks GS Nr. 707 «Baarermatte» in 6340 Baar. Das Grundstück ist der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugewiesen. Das auf dem Areal bestehende Bürogebäude soll im Rahmen eines Neubauprojekts rückgebaut werden.

Im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen hat sich die Grundeigentümerin für eine bauliche Verdichtung auf dem Areal entschieden. Die vorgesehene erhöhte Dichte bedingt eine Abweichung von den in der gemeindlichen Bauordnung geregelten Zonenbestimmungen, weshalb der Erlass eines einfachen Bebauungsplans (§ 32<sup>bis</sup> PBG) nötig ist.

Für die geplante Überbauung Baarermaße liegt ein Richtprojekt der Roman Hutter Architektur (RHA) GmbH vom 27. März 2023 mit einem integrierten Freiraumkonzept von Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH vor, das von der Gemeinde als Grundlage für den Erlass eines einfachen Bebauungsplans gutgeheissen wurde.

Das Richtprojekt sieht vor, das bestehende, dreigeschossige Bürogebäude mit rund 9'000 m<sup>2</sup> Büro- und Gastronomieflächen aus dem Jahr 1981 rückzubauen. Anstelle des Bürogebäudes sollen vier sechsgeschossige Wohnbauten, ein sechsgeschossiges Gewerbehaus und ein siebengeschossiger Mobilitätsturm (Parkhaus) erstellt werden.

Allreal hat sich als Unternehmen Nachhaltigkeitsziele gesetzt. Aufgrund der Erkenntnis, dass die Erstellung von konventionellen Neubauten zu hohen Treibhausgasemissionen führt, will die Grundeigentümerin das Projekt zu einem Beispiel für das treibhausgasarme Bauen machen. Die Treibhausgasemissionen der Neubauten auf dem Grundstück GS Nr. 707 sollen, in Erstellung und Betrieb zusammen, lediglich um 6.0 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche betragen.

Da das Richtprojekt bezüglich Nutzungsmass und Gebäudelänge von den Grundmassen für die Einzelbauweise abweicht, erfordert das Projekt Baarer matte den Erlass eines einfachen Bebauungsplans (eBP) gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 PBG.

Einfache Bebauungspläne haben gemäss § 32 Abs. 2 PBG im Vergleich zur Einzelbauweise folgende wesentliche Vorzüge aufzuweisen:

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Zulässige Abweichungen von den  
Grundmassen für Einzelbauweise

Wenn diese Anforderungen erfüllt sind, kann gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG wie folgt von den für die Wohn- und Arbeitszone 5 festgelegten Grundmassen abgewichen werden:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- b) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- c) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

#### **Geplante Abweichungen**

Das Richtprojekt weicht in folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

- Die Baumassenziffer wird um maximal 20 % überschritten.
- Die Neubauten überschreiten die maximal zulässigen Gebäudelängen.

## **1.2 Planungsprozess**

#### **Verabschiedung Richtprojekt als Basis für den einfachen Bebauungsplan**

Am 2. März 2023 hat die Planungskommission das Richtprojekt beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Der Gemeinderat hat am 11. April 2023 dem Richtprojekt zugestimmt und damit anerkannt, dass das Vorhaben die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG erfüllt.

#### **Hinweis auf die Festlegung der Spezialbaulinie**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im nordöstlichen Teil des Grundstücks verläuft der Hochwasser-Entlastungsstollen Loreto-Arbach-Göbli (genannt Göblikanal) im Untergrund. Da es sich beim Kanal um ein Gewässer im Sinne des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) handelt, gelten bezüglich freizuhaltendem Gewässerraum momentan die restriktiven bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

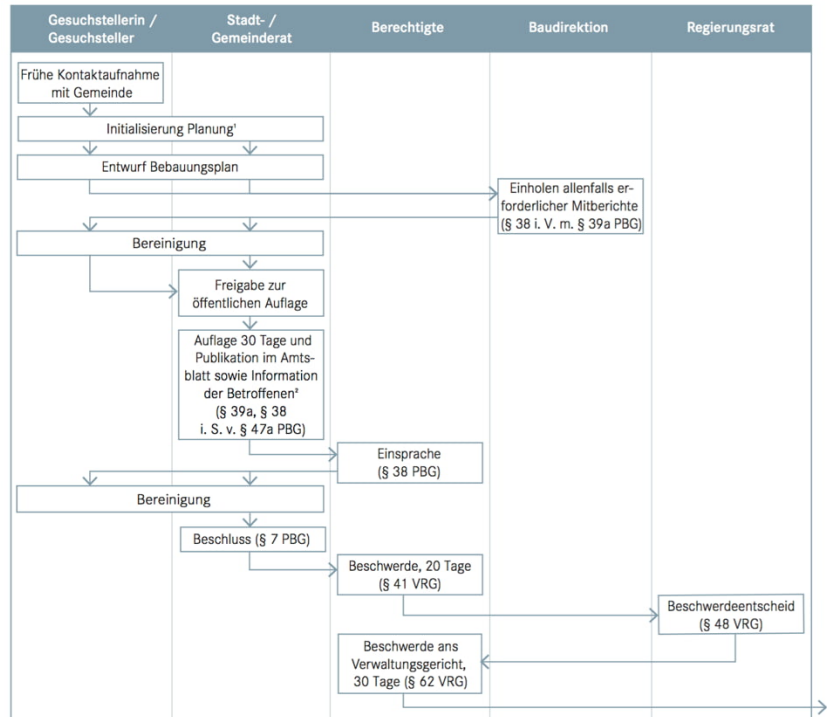
Um die geplante Bebauung sicherzustellen, wird in einem koordinierten kantonalen Verfahren entlang des Göblikanals beidseitig eine Spezialbaulinie Gewässerraum im Abstand von 3 m zur Kanalwand festgelegt. Mit dieser Spezialbaulinie werden die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen abgelöst und es wird auf die Festlegung eines Gewässerraums gemäss GSchG verzichtet.

Mit der Spezialbaulinie wird der Gewässerabstand gemäss kantonalem Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG) für Ober- und Unterniveaubauten sowie für Anlagen von den vorgeschriebenen 6 m auf 3 m reduziert. Damit kann der Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Kanals und allfällige künftige Sanierungsarbeiten sichergestellt werden.

## Weitere Verfahrensschritte

Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplan 2019, Kanton Zug

Das Verfahren zum einfachen Bebauungsplan, welches sich auf ein Richtprojekt abstützt, gestaltet sich wie folgt:



<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren kann parallel oder nachgelagert zum einfachen Bebauungsplan durchgeführt werden.

<sup>2</sup> Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter.

## Hinweis auf die neuen Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Baar wird dies im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision machen.

Zu beachten ist § 74 Abs. 2 V PBG:

*Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. B PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen.*

## Erläuterung

Demgemäss kommen im Perimeter des einfachen Bebauungsplans Baarermatt-Allreal bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung. Davon ausgenommen ist die Berechnung der Baumassenziffer, die bis zur Revision der Nutzungsplanung nach altem Recht bemessen wird.

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### Rahmenbedingungen

Mit Ausnahme der Vorgaben der kommunalen Bauordnung für die Wohn- und Arbeitszone sind im Planungsgebiet keine besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten, wie nachfolgende Zusammenstellung der massgebenden Grundlagen zeigt:

- Kantonaler Richtplan:  
Siedlungsgebiet ohne weitere Bestimmungen
- Kommunale Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr:  
Keine speziellen Vorgaben
- Nutzungsplanung:  
Das Grundstück GS Nr. 707 ist der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugewiesen und es ist eine Bebauung mit Baumassenziffer 5.0 zulässig.
- Für die Wohn- und Arbeitszone WA5 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

### Auszug Zonenplan

#### Bauzonen

|                                                                                     |     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------|
|   | WA5 | Wohn- und Arbeitszone (BZ 5.0) |
|  | RB  | Reserve-Bauzone                |

ES

III  
je nach Bauzone

#### Nicht-Bauzonen

|                                                                                     |   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
|  | L | Landwirtschaftszone |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|

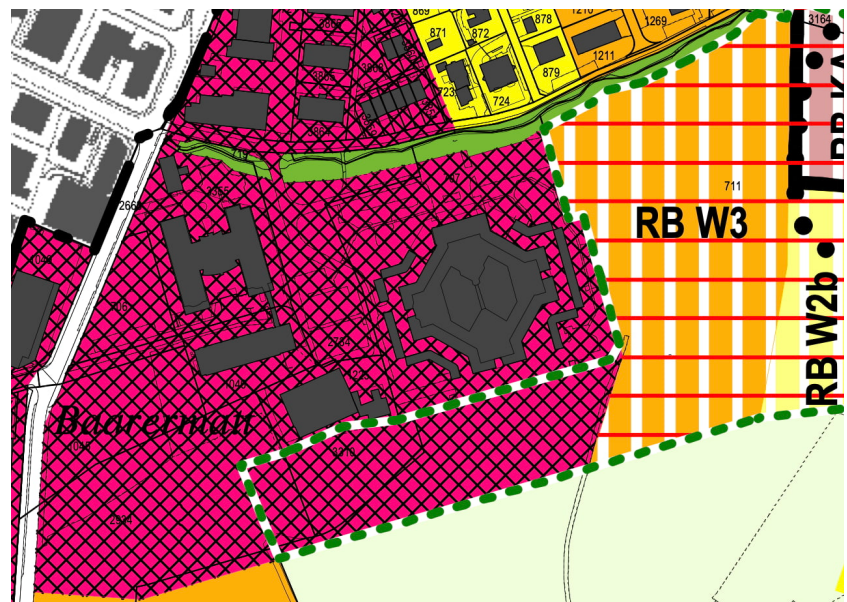
III

#### Überlagernde Festlegungen

|                                                                                     |    |                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------|
|  | bp | Bebauungsplangröße für öffentliche Freiräume (vgl. § 11 Abs. 5 Bauordnung) |
|  | pw | Einhaltung Planungswert nachzuweisen (vgl. § 15 Abs. 3 und 4 Bauordnung)   |

#### Weitere Informationen

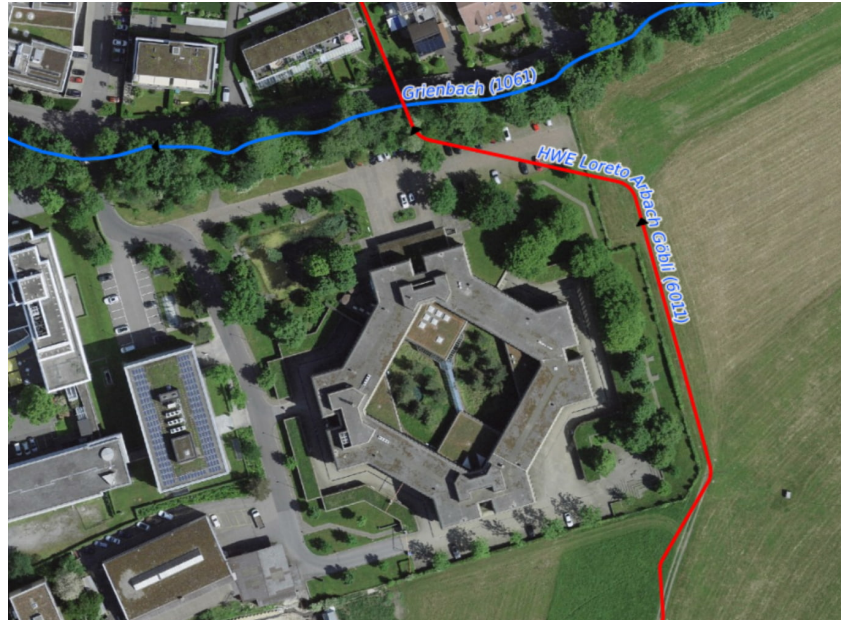
|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Wald     |
|  | Gewässer |



## Grienbach und Hochwasser-Entlastungsstollen

Ausschnitt Gewässernetz  
Quelle: ZugMap.ch

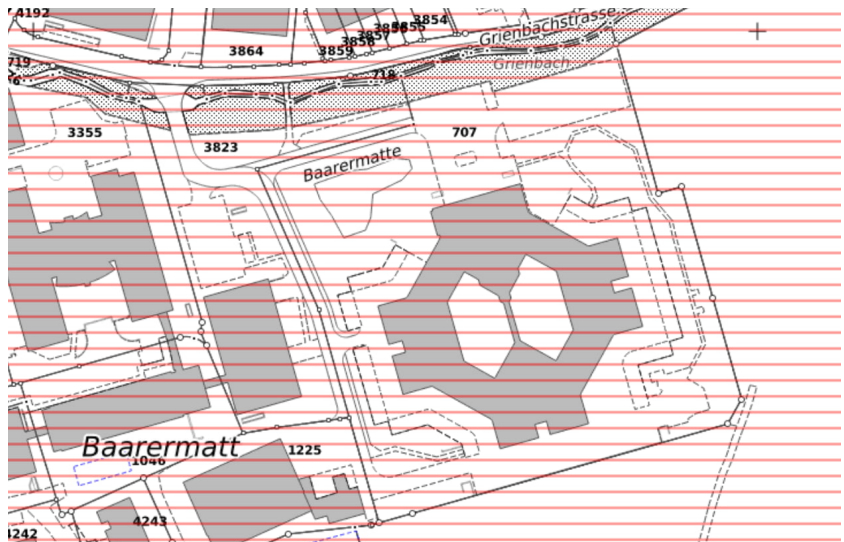
— oberirdisch, bekannter Verlauf  
— unterirdisch, bekannter Verlauf



## Gewässerschutzkarte

Ausschnitt Gewässerschutzkarte  
Quelle: ZugMap.ch

Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> tief  
(rote Schraffur)





## 2 RICHTPROJEKT

### 2.1 Städtebau und Architektur

#### Gesamtanlage

Das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück GS Nr. 707 entspricht nicht mehr dem heutigen Standard bezüglich Haustechnik, Nutzung und Energieverbrauch und soll rückgebaut werden. Die Allreal Office AG plant deshalb den Neubau von vier Wohnbauten, einem Gewerbegebäude und einem flächeneffizienten Parkhaus (Mobilitätsturm).

Ansicht Ost der mittleren Wohnbauten  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



Ansicht West Mobilitätsturm und Gewerbebau  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



#### Städtebau



Das städtebauliche Muster wird auf zeilenartige Bauten aufgebaut. Das robuste Fundament für die neue Bebauung mit unkonventionellen Lösungen in der Konstruktion, der Materialität und der Mobilität dienen. In den vier Zeilenbauten fürs Wohnen sollen 110 Mietwohnungen sowie 10 Ateliereinheiten entstehen. Die Gewerbebaute wird ebenfalls als Zeilenbau ausgestaltet. Der Mobilitätsturm ist ein voll automatisches Parksystem analog zu einem Hochregallager, welches eine flächeneffiziente Parkierung mit minimiertem Parkplatzangebot ermöglicht.

Die Bauten sind in einer Nord-Süd-Orientierung in drei Gebäudezeilen gesetzt, welche die Luftströme ungehindert durch die grosszügigen Hofräume zwischen den Bauten fließen lässt und an heissen Tagen für eine kühlende Durchlüftung des Areals sorgt.

## Wohnbauten

Die vier Wohnbauten bestehen aus jeweils sechs Vollgeschossen und schaffen durch die Typologie eines Zeilenbaus Vertrautheit. Mit ihrer Orientierung von Westen nach Osten und dem Konzept des «Durchwohnens» bzw. des «Über-Eck-Wohnens» profitieren alle Wohnungen sowohl von der Morgen- wie auch von der Abendsonne. Zudem lässt die durchgesteckte Wohnungstypologie eine ideale und natürliche Durchlüftung zu.

Auf jedem Geschoss befinden sich durchmischte Wohnungsgrössen, welche Diversität in der Bewohnerschaft schaffen sollen. Durch den Verzicht auf Untergeschosse entfällt das Kellerabteil, dies wird jedoch mit einem grosszügigen Reduit in den Wohnungen kompensiert.

Im Erdgeschoss der Wohnbauten befinden sich mehrere Atelierflächen, welche zusätzliche Heterogenität in die Wohnbauten bringen sollen.

Visualisierung des Durchwohnens  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH

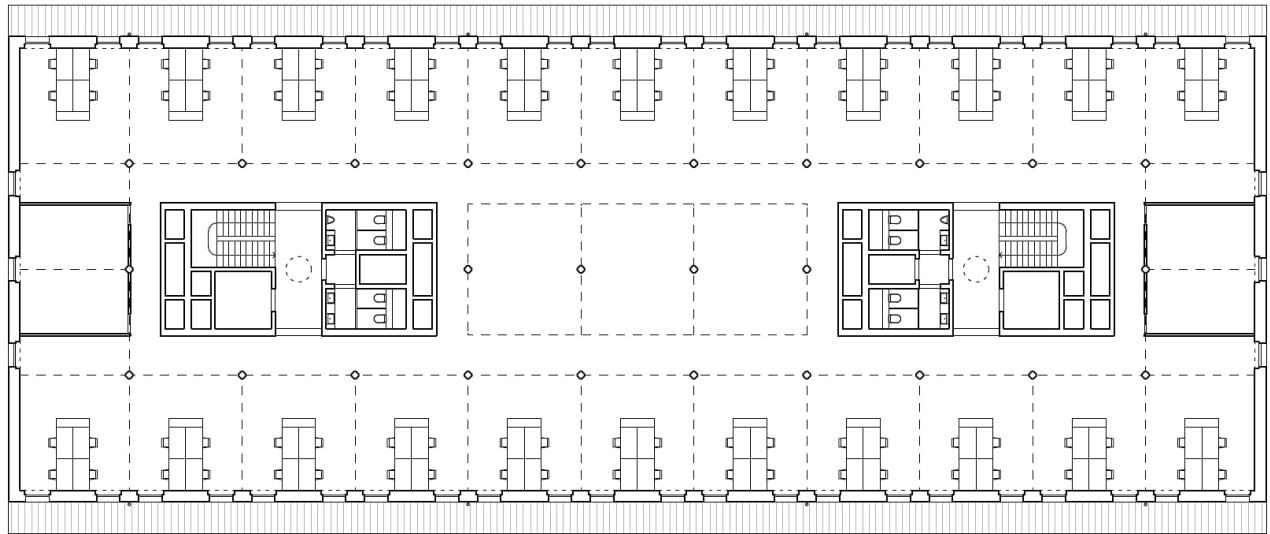


## Gewerbegebäude

Das Gewerbegebäude wird ebenfalls als Zeilenbau ausgestaltet und orientiert sich in die gleiche Richtung wie die Wohngebäude. Entlang der Ost- und Westfassade des Gebäudes befinden sich Laubengänge. Diese sorgen im Sommer für genügend Beschattung der raumhohen Fenster.

Das Gebäude wird über zwei Haupteingänge erschlossen, die in zwei Treppenkerne mit Lift und Nebenräume führen. Auf insgesamt sechs Vollgeschossen erstrecken sich um die Treppenkerne flexibel unterteilbare Gewerbe- und Büroflächen. Dies ermöglicht einen späteren Ausbau, angepasst auf die spezifischen Bedürfnisse der Mieterschaft. Pro Geschoss lassen sich bis zu vier unterschiedliche Mieteinheiten ausgestalten.

Grundriss Gewerbegebäude  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



## 2.2 Erschliessung

### Nachhaltigkeitsziel

Allreal hat sich als Unternehmen hohe Nachhaltigkeitsziele gesetzt. Die Erstellung und der Betrieb des neu zu bauenden Areals sollen möglichst wenig Treibhausgasemissionen erzeugen. Dies soll unter anderem durch die weitestgehend leimfreie Holzbauweise, ein absolut minimierter Betoneinsatz, den weitgehenden Verzicht auf erdberührende Bauteile und Untergeschosse, effiziente Haustechnik-konzepte sowie den grossflächigen Einsatz von Photovoltaikanlagen geschehen. Im Zuge der nachhaltigen Entwicklung soll das Projekt des Weiteren im Hinblick auf eine zukünftige autoarme Mobilität zum einen das Parkplatzangebot so weit als möglich reduzieren, zum anderen auch eine Umnutzung der zur Verfügung gestellten Park-flächen ermöglichen. So sollen Parkierflächen, die künftig nicht mehr gebraucht werden, möglichst einfach umgenutzt werden können.

### Arealinterne Erschliessung

Das Areal wird für den motorisierten Verkehr über die Grienbach-brücke im Nordwesten erschlossen. Um das Areal möglichst autofrei zu halten, werden die verkehrsintensiven Nutzungen (Gewerbe und Mobilitätsturm) im westlichen Teil des Areals realisiert.

Das restliche Areal wird grösstenteils nur für Zufussgehende und Velofahrende gemäss nachfolgender Grafik erschlossen. Die Fuss-gängerbrücke am Grienbach verbindet die neue Überbauung mit den bestehenden Quartieren und dem Dorfkern von Inwil. Ein unterschied-lich ausgestaltetes Wegnetz führt mit kleineren und grösseren Wegen durch die begrünten Zwischenräume zu den Wohngebäuden, dem Mobilitätsturm und dem Gewerbebau. Für Umzüge und Anlieferun-gen sowie Notzufahrten ist eine befahrbare Wohngasse geplant.

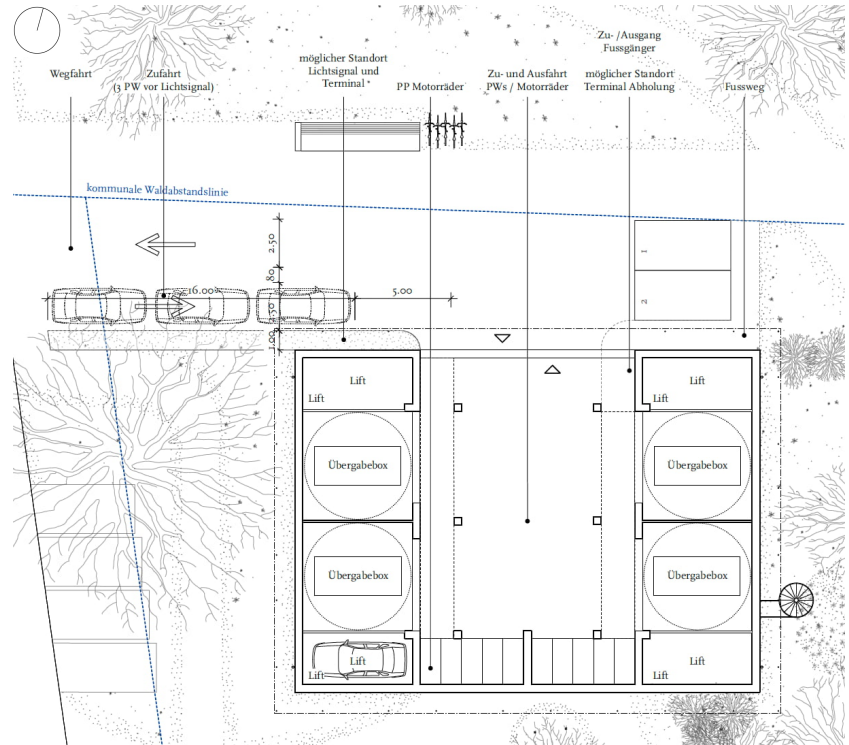
Arealinterne Erschliessung  
Fuss- und Veloverbindung: - - - - -  
Motorisierter Verkehr: ————  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



## Mobilitätsturm

Aufgrund der Ausgangslage und um dem Leuchtturmcharakter der Bauaufgabe Rechnung zu tragen, den Betoneinsatz auf ein Minimum zu reduzieren und den Nachhaltigkeitsprinzipien zu folgen, wurde für die Überbauung der Baarermatte bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet. Anstelle der Tiefgarage ist ein automatisches Parksystem im sogenannten Mobilitätsturm geplant. Das Parksystem funktioniert analog einem Hochregallager und parkiert die Fahrzeuge flächeneffizient und voll automatisiert. Durch die Automatisierung werden neben der benötigten Fläche ebenfalls die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Abgase reduziert, da sich der Parkierungsvorgang um bis zu 85 % reduziert. Die Benutzer stellen ihr Auto im Erdgeschoss in Übergabeböden, von wo aus die Autos mit Elektromotoren an den zugewiesenen Platz transportiert werden.

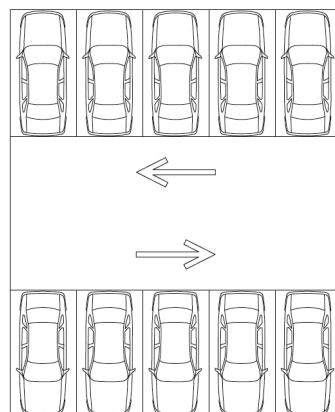
Ausschnitt Funktionsweise Einfahrt  
Mobilitätsturm  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



## Flächeneffizienz

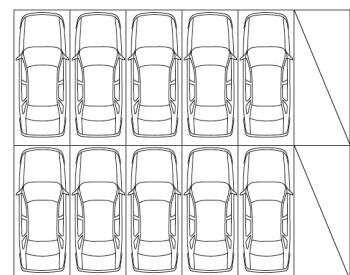
Mit dem automatischen Parksystem besteht die Möglichkeit, auf Fahrgassen, Rampen und Treppen zu verzichten und erlaubt so mehr Parkplätze auf kleinem Raum. Zudem kann die benötigte lichte Raumhöhe um ca. 20 % reduziert werden, da der Mobilitätsturm für die Benutzer nicht begehbar ist. Im Vergleich zu einem konventionellen Parkhaus kann das Volumen bis zu 50 % reduziert werden. Diese Kompaktheit ist sowohl ressourcen- wie auch materialschonend.

Vergleich Flächenbedarf  
konventionelles Parkhaus (links)  
und automatisches Parksystem (rechts)  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



**210m<sup>2</sup>**

Flächenbedarf für 10 Parkplätze in einer konventionellen Anordnung



**138m<sup>2</sup>**

Flächenbedarf für 10 Parkplätze im automatischen Parksystem

## Autoarmes Areal

Für das Areal wurde von TEAMverkehr ein Mobilitätskonzept erarbeitet, wodurch 25 % des Parkplatzangebots reduziert werden kann. Entsprechend werden bei der Planung des Areals Massnahmen umgesetzt, die einerseits den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr fördern und andererseits den motorisierten Individualverkehr minimieren. Als Kompensation sind Massnahmen wie eine Verdoppelung der Veloabstellplätze, Stellplätze für Lasten-Fahrräder, Parkplatz-Pooling, Carsharing und Zweirad-Sharing-System angedacht.

## Berechnung Abstellplätze

Für die Berechnung der Auto-, Motorrad- und Veloabstellplätze wurden folgenden Annahmen getroffen:

- 1 Autoabstellplatz pro Wohnung
- + 10 % der Autoabstellplätze für Besucher der Bewohnenden
- 2 Autoabstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 0.5 Besucherparkplätze pro 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Reduktion Autoabstellplätze gemäss VSS mit ÖV-Standortgüterklasse C 40 % bis 60 %
- Reduktion gemäss Mobilitätskonzept 0.75
- 0.1 Motorradabstellplatz pro Autoabstellplatz (Anforderung eBP)
- 1 Veloabstellplatz pro Zimmer Wohnen
- 1 Veloabstellplatz pro 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Gewerbe
- 1 Veloabstellplatz pro 1'200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Gewerbe für Besuchende

## Übersicht Abstellplätze

Folgende Tabelle zeigt die berechnete Anzahl Abstellplätze. Der reduzierte Faktor des Mobilitätskonzepts wurde dabei schon mit einberechnet.

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Autoabstellplätze Wohnen                      | 82         |
| Autoabstellplätze Wohnen Besucher             | 8          |
| Autoabstellplätze Gewerbe                     | 52         |
| Autoabstellplätze Gewerbe Besucher            | 13         |
| <b>Total Autoabstellplätze</b>                | <b>155</b> |
| <b>Total Motorradabstellplätze (gerundet)</b> | <b>16</b>  |
| Veloabstellplätze Wohnen (inkl. Besucher)     | 370        |
| Veloabstellplätze Gewerbe                     | 58         |
| Veloabstellplätze Gewerbe Besucher            | 7          |
| <b>Total Veloabstellplätze</b>                | <b>435</b> |

## Anordnung Abstellplätze

Die Autoabstellplätze (134 PP) für die Bewohnenden und Beschäftigten werden im Mobilitätsturm untergebracht. Die restlichen 21 Parkplätze werden für die Besucherinnen und Besucher des Areals in der Nähe der Eingänge des Gewerbegebäudes sowie neben dem Mobilitätsturm realisiert.

Die 16 Motorradabstellplätze werden vollständig im Mobilitätsturm untergebracht.

Die berechnete Anzahl der Veloabstellplätze beträgt 435, es werden jedoch insgesamt 442 Abstellplätze realisiert werden. Rund die Hälfte der Veloabstellplätze (202) finden im Mobilitätsturm Platz. Zudem gibt es ungedeckte und gedeckte Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge des Gewerbegebäudes sowie der Wohnhäuser.

## 2.3 Umgebungsgestaltung

### Umgebungsgestaltung

Auf dem Areal sollen vier parallele Freiräume entstehen: Gewerdegasse, Parkraum, Wohngasse und der zweite Park (von Westen nach Osten). Die Freiräume unterscheiden sich nicht nur in ihrer Nutzung, sondern auch in ihrer Gestaltung. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Freiraumkonzepts aus dem Richtprojekt vom 27. März 2023.

Ausschnitt Freiraumkonzept  
Quelle: Richtprojekt, fahrni landschaftsarchitekten GmbH



Das Grundstück GS Nr. 707 wird vom Strassengrundstück GS Nr. 3823 her erschlossen. In der Gewerbeasse befinden sich sowohl der Mobilitätsturm wie auch das Gewerbegebäude. Sie sind an der westlichen Seite des Areals geplant, um das Verkehrsaufkommen auf eine Seite des Areals zu beschränken. Darauf folgt ein Park mit Aufenthaltsbereichen und Spielflächen. Der nächste Zwischenraum bildet die Wohn-gasse mit Gärten für die Wohnhäuser. Im Osten neben den Wohnbauten entsteht ein Parkstreifen mit Bäumen. Im Übergangsbereich am nördlichen Rand des Areals entsteht ein zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum. Das heute im Bereich des zukünftigen Mobilitätsturms liegende Feuchtbiotop wird in die Nähe des Grienbachs umgesiedelt und führt seine heutige Funktion als Amphibienlaichgebiet fort.

### **Minimierung der Unterbauung**

Durch den Verzicht auf eine flächendeckende Tiefgarage ist es möglich, eine abwechslungsreiche Landschaftsgestaltung zu erzielen. Zudem ermöglicht es die Pflanzung von grossen, schattenspendenden Bäumen. Eine grosse Anzahl grosskroniger Bäume besteht bereits heute auf dem Grundstück; diese Bäume sollen wenn möglich erhalten oder versetzt werden. Somit können bereits die ersten Bewohnenden und Arbeitnehmenden von den grosskronigen Bäumen und deren Beschattung profitieren.

### **Vegetation**

Die Bepflanzung soll sich aus der Vegetation des Laubmischwaldes des Mittellandes zusammensetzen und es sollen z.B. Waldföhren, Eichen, Hainbuchen, Zitterpappeln und Erlen gepflanzt werden. Für die Strauchschichten sind Holunder und Weiden vorgesehen. Die grosszügigen Grünflächen sollen mit standortüblichen Blumenwiesen angesät werden. Der Grünraum in der Wohn-gasse bietet neben der biodiversen Anpflanzung, bei Bedarf, die Möglichkeit der Aneignung von Pflanzflächen für die Bewohnenden. Die ökologische Vielfalt des Areals bietet neben der optischen Attraktivität auch einen abwechslungsreichen und vielfältigen Lebensraum für Kleintiere und Insekten.

Visualisierung Parkraum zwischen  
Gewerbe- und Wohngebäude  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



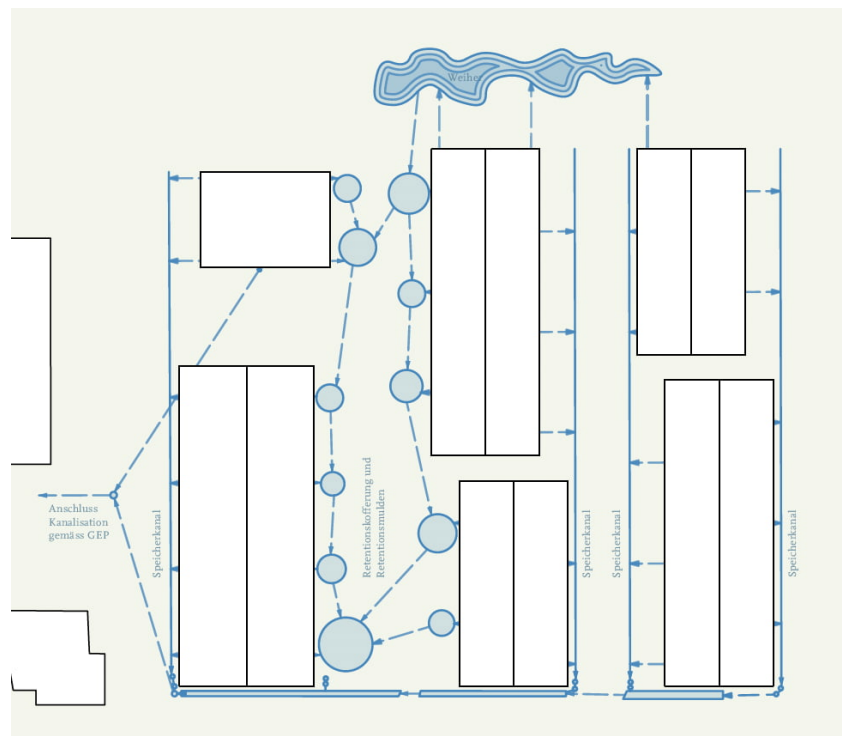
## Versickerung / Retention

Obwohl die Unterbauung des Areals minimiert ist, behindert die Bodenbeschaffenheit die Versickerung auf dem Areal. Deshalb soll das Wasser in verschiedenen Retentionsmulden im Park zwischen den Wohn- und Gewerbebauten sowie des Mobilitätsturms versickern und verdunsten. Das Gebiet ist für zentrale Versickerungsanlagen ungeeignet. Hin-gegen kann auf Grünflächen und sickerfähigen Belägen flächig versickert werden. Die geplanten Retentionsvoluminas sollen auf den Dächern (alle flachen Anteile) generiert werden und möglichst oberflächlich via Biotop und/oder Grünflächen im Park der Regenabwasserkanalisation zugeführt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Prinzip der Retention auf dem Areal, welches im Bauprojekt überarbeitet und verfeinert wird. Der Niederschlag wird von den Gebäuden in Retentionsmulden geleitet. Das Wasser fliesst von Mulde zu Mulde und wird schlussendlich in die Kanalisation geführt. Der Wasserfluss verlangsamt sich durch dieses Rückhaltesystem und die geforderte maximale Abflussmenge kann eingehalten werden. So sollen durch künftige Starkniederschläge entstehenden Überschwemmungen verhindert werden. Zudem kühlt das zurückgehaltene Wasser das Areal an heissen Sommertagen.

### Anforderungen Retention

Die Anforderungen zur Retention sind gemäss Genereller Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Baar vorgeschrieben. Es gilt der Abfluss 30 l/hared, Volumen 280 m<sup>3</sup> pro hared. Das Areal liegt im Gewässerschutzbreich Au und es ist deshalb auf Recycling-Beton bei beregneten und durchlässigen Belägen zu verzichten. Zudem ist generell auf pestizidhaltige sowie wassergefährdete Baustoffe, Materialien und Mittel zu verzichten.

### Ausschnitt Retentionsschema Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



## 2.4 Nachhaltigkeit

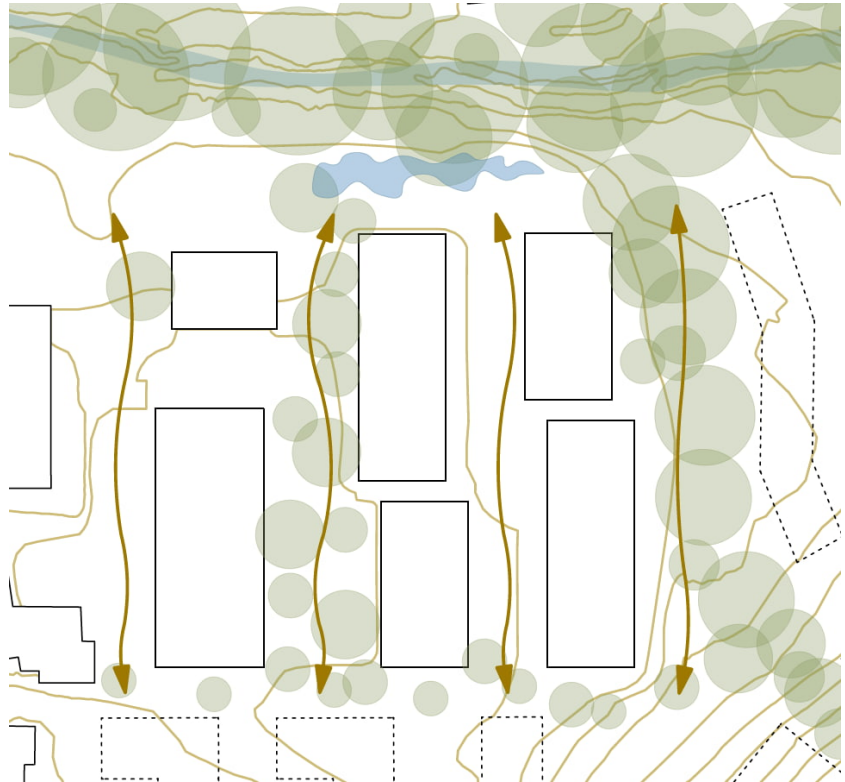
Die von Allreal gesteckten Nachhaltigkeitsziele werden mit unterschiedlichen Ansätzen in der Architektur, durch Pfahlbauweise und Holzbauweise sowie durch die Wiederverwendung der rückgebauten baulichen Elemente erreicht. Neben der Entwicklung eines ressourcenschonenden und effizienten Haustechnikkonzepts spielt vor allem auch die architektonische und städtebauliche Ausformulierung des Projekts eine grosse Rolle bei der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks.

### Architektur

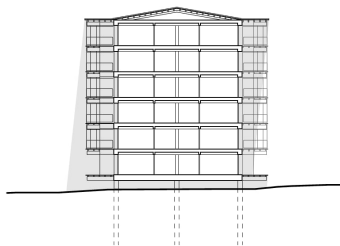
#### Setzung

Die Grundlage der Architektur bildet die Setzung der sechs Gebäude. Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, können kalte Luftströme vom Bachraum ungehindert durch die üppig begrünten Zwischenräume strömen und bringen an heissen Tagen Kühlung in die Siedlung.

Setzung der sechs Gebäude in Bezug auf Axialität, Verbindung mit dem Bachraum und den Luftströmen  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH

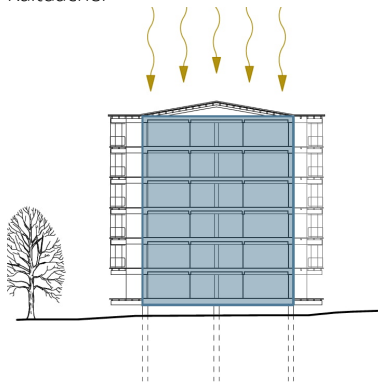


#### Gebäude



Die Gebäudevolumen sind zugunsten der Energieeffizienz einfach und kompakt gehalten. An den Längsseiten des Gewerbegebäudes sind Laubengänge vorgesehen, die im Sommer für genügend Beschattung der raumhohen Fenster sorgen. Die Wohnbauten sind mit ca. 3 m breiten Balkonen ausgestattet, die den gleichen Effekt erzielen wie die Laubengänge beim Gewerbebau. In den Nord- und Südfassaden befinden sich zum grossen Teil keine Öffnungen, um eine potentielle Überhitzung zu verhindern.

Kaltdächer

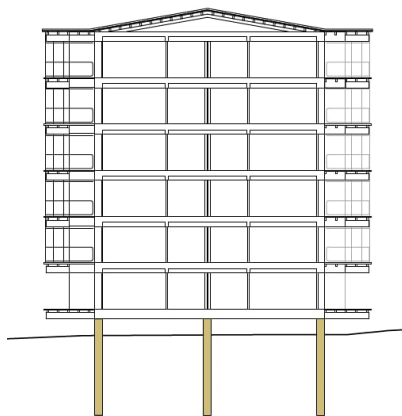


Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH

Mit den geplanten Kaltdächern wird das Heizvolumen der Gebäude maximal reduziert und führt so zu einem minimalen Energieverbrauch. Der Zwischenraum im Dach kann als thermische Pufferzone betrachtet werden, die das Innen- und Aussenklima voneinander trennt.

Die Dachfläche wird vollständig mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die Dachneigung wurde auf eine maximale Exposition ausgerichtet und beträgt 10°. Durch die Ausrichtung nach Osten und Westen wird ein solarer Ertrag über den ganzen Tag erzielt.

### Pfahlbauten

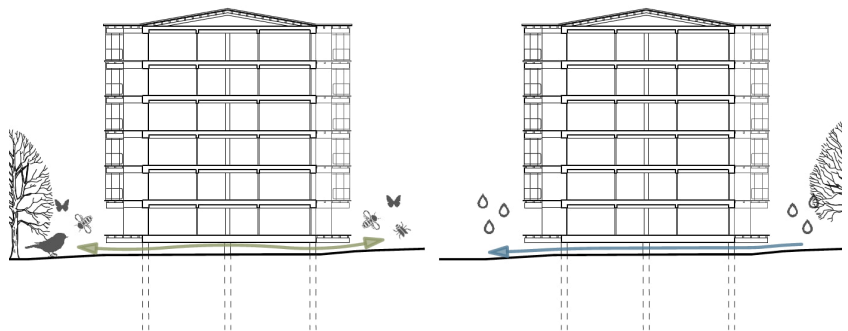


Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH

Um die hohen Nachhaltigkeitsziele der Allreal zu erreichen, wird der Aufbau der Bauten neu gedacht. Anstelle von Tiefbauten und einer Unterkellerung werden die Gebäude auf Pfählen erstellt. Die Bauten heben sich vom Boden ab und es kommt zu keiner Berührung zwischen der Bodenplatte und dem gewachsenen Terrain. Dies hat den Vorteil, dass in weiten Teilen auf den Einsatz von Beton verzichtet und selbst die Bodenplatte aus Holz erstellt werden kann. Nur der Mobilitätsturm wird teilweise unter dem Terrain zu liegen kommen. Mit der Minimierung des Betoneinsatzes kann ein grosser Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstosses, der bei der Herstellung von Beton entsteht, verhindert werden.

Ein weiterer Vorteil der Pfahlbauten ist, dass das Terrain unter den Gebäuden durchführt und es kann so ein Mikrolebensraum entstehen. Überdies kann Oberflächenwasser ungehindert abfliessen oder retendieren.

Kleintierdurchlässigkeit und Hochwasserschutz verbessert durch Pfahlbauten  
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



### Holzbau

Die sechsgeschossigen Gebäude stehen auf einer Fundation aus Bohrpfählen, sind jedoch fast gänzlich aus Holz gebaut. Auf die Verwendung von verleimten Holzwerkstoffen wird zugunsten der CO<sub>2</sub>-Bilanz bestmöglich verzichtet. Durch die trockene Bauweise kann die Realisierung der Bauten in kurzer Zeit geschehen.

Das unterste Geschoss des Mobilitätsturms wird aufgrund von statischen und bauphysikalischen Entscheiden mit Beton ausgeführt. Die sieben oberen Geschosse werden jedoch wieder als Holzbau realisiert werden.

Die Grundrisse der Wohn- und Gewerbebauten basieren auf einem einheitlichen Raster. Dies erlaubt die Verwendung von vielen identischen Standartelemente und ermöglicht eine wirtschaftliche Holzbauweise.

#### Beschaffung

Die nachhaltige Holzbeschaffung wird im Projektverlauf eine grosse Rolle einnehmen: Es wird auf regionales Holz gesetzt und auf die enge Zusammenarbeit mit regionalen Forstwirtschaftsbetrieben und Sägereien Wert gelegt. Dies reduziert zum einen den CO<sub>2</sub>-Ausstoss durch lange Transportwege, zum anderen kann auch auf den richtigen Zeitpunkt zum Holzschlag Einfluss genommen werden. Zudem wird wann immer möglich auf thermische oder mechanische Trocknung zugunsten der CO<sub>2</sub>-Bilanz verzichtet.

#### Re-Use

Beim Neubau von Gebäuden entstehen viele Treibhausgasemissionen. Mit der Arealentwicklung Baarermatte möchte die Allreal ein Beispiel für das treibhausgasarme Bauen aufzeigen. Sie hat sich deshalb entschieden, das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück zurückzubauen mit dem Ziel, möglichst viele der Baumaterialien und Bauteile an Ort wiederzuverwenden und dadurch die Emissionen, die durch neu zu erstellende Bauteile entstehen, zu minimieren.

#### Beton

So bieten sich unter anderem die 440 achteckigen Betonstützen im Bestand zur Wiederverwendung in der neuen Struktur an. Sie stellen einerseits durch ihre Materialität den Brandschutz sicher und werden andererseits zu einem identitätsstiftenden Element in der Mitte der Wohnungen. Die Betondecken des Bestands werden an geeigneten Positionen in Elemente geschnitten und in den Treppenhauswänden wiederverwendet. Hier erfüllen sie wiederum mehrere Funktionen: Schallschutz, thermische Masse, Erdbebensicherheit und Brandschutz. Die restlichen Betonflächen, Böden und Decken, können zu Betonsplitt verarbeitet werden. Dieser wird in den Wohnungen anstelle von Sand oder Kies als Schüttung eingebracht.

#### Umgebungsgestaltung

Auch in der Umgebungsgestaltung kommt der Wiederverwendung von Baumaterialien eine grosse Bedeutung zu. Das verschobene Feuchtbiotop soll in ähnlicher Art und Weise wieder aufgebaut werden. Das gilt sowohl für die Pflanzen wie auch für die Tiere. Die vorhandenen Waldföhren vom Innenhof können dank ihrer flachen Wurzelausbreitung wieder eingepflanzt werden. Die Natursteinquader werden um das Biotop herum platziert. Die Stufen kommen in steilem Gelände zur Anwendung. Die bestehende Natursteinpflasterung findet in der Wohngasse ein neues Einsatzgebiet. Die vorhandene Erde soll gelagert und vollumfänglich wieder eingebaut werden.

## 3 EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

### 3.1 Situationsplan

#### BESCHLUSSINHALT BEBAUUNGSPLAN

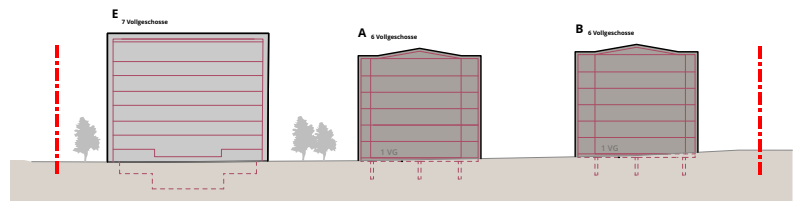
|                                     |                                                                                   |           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PERIMETER</b>                    |                                                                                   |           |
|                                     | Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)                                             | Ziff. 3   |
| <b>BEBAUUNG</b>                     |                                                                                   |           |
|                                     | Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie, Bezeichnung und Geschosszahl        | Ziff. 4.1 |
|                                     | Baubereich für feuerpolizeiliche Einrichtungen u.dgl.                             | Ziff. 4.2 |
|                                     | Koordinaten zur Definition der Baubereiche                                        |           |
|                                     | Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche | Ziff. 4.4 |
| <b>FREIRAUM UND UMWELT</b>          |                                                                                   |           |
|                                     | Chaussierte Umgebungsfächen (Abgrenzung schematisch)                              | Ziff. 5.4 |
|                                     | Freiflächen (Abgrenzung schematisch)                                              | Ziff. 5.4 |
|                                     | Naturnahe Umgebungsfächen (Abgrenzung schematisch)                                | Ziff. 5.5 |
|                                     | Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)                                            | Ziff. 5.3 |
|                                     | Feuchtbiosphäre (Lage schematisch)                                                | Ziff. 5.5 |
| <b>ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b> |                                                                                   |           |
|                                     | Arealzu- und weglage (Lage schematisch)                                           | Ziff. 6.1 |
|                                     | Erschliessungsfäche (Abgrenzung schematisch)                                      | Ziff. 6.2 |
|                                     | Arealinterne Wohnasse (Abgrenzung schematisch)                                    | Ziff. 6.3 |
|                                     | Arealinterner Fussweg (Lage schematisch)                                          | Ziff. 6.7 |
|                                     | Ein- und Ausfahrt Parkhaus (Lage schematisch)                                     | Ziff. 6.6 |
|                                     | Oberirdische Parkierung (Abgrenzung schematisch)                                  | Ziff. 6.6 |
|                                     | Veloabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze, Lage schematisch)                       | Ziff. 6.8 |
|                                     | Entsorgung (Unterflurcontainer)                                                   | Ziff. 6.9 |

#### INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

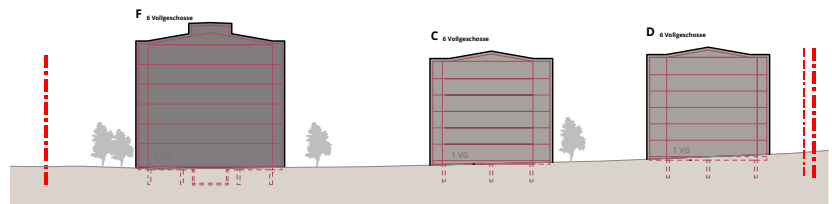
|  |                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | Richtprojekt Bebauung                                             |
|  | Bestehende Bauten                                                 |
|  | Abbruch                                                           |
|  | Wald                                                              |
|  | Baum bestehend                                                    |
|  | Grienbach offen                                                   |
|  | Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters                    |
|  | Kommunale Waldabstandslinie                                       |
|  | Spezialbaulinie Gewässer (in separatem Verfahren zu beschliessen) |
|  | Hochwasserentlastungskanal                                        |



SCHNITTE  
(INFORMATIVER INHALT)



Schnitt 1 1:500



Schnitt 2 1:500

## 3.2 Erläuterungen der Bestimmungen

### Ziffer 1 Zweck

*Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:*

- *die Realisierung einer besonders gut gestalteten Überbauung mit vier Wohnhäusern, einem Geschäftshaus und einem Parkhaus (Mobilitätsturm), die nach den Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise mit möglichst geringem CO<sub>2</sub>-Einsatz konzipiert ist;*
- *die Schaffung von besonders gut gestalteten Freiräumen, die sich in Nutzung und Gestaltung unterscheiden sowie ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt bieten;*
- *die Ermöglichung einer nachhaltigen und verkehrsarmen Arealnutzung mit reduziertem Parkplatzangebot, das grossmehrheitlich in einem flächeneffizienten Parkhaus (Mobilitätsturm) zusammengefasst wird, womit die Unterbauung der Freiräume auf dem Areal minimiert wird.*

### Erläuterungen

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des einfachen Bebauungsplans Baarermatt-Allreal dargelegt. Mit dem Bebauungsplan wird das Grundstück GS Nr. 707 neu mit vier Wohngebäuden, einem Gewerbebau und einem Parkhaus (Mobilitätsturm) bebaut. Dafür wird zuerst das bestehende Gebäude Assek. Nr. 2034a rückgebaut und im Sinne der Kreislaufwirtschaft sollen viele der Baumaterialien und Bauteile in den Neubauten resp. für die Umgebungsgestaltung wiederverwendet werden.

Allreal möchte mit der Arealüberbauung Baarermatte ein «Leuchtturm-Projekt» erzielen, welches mit möglichst geringem CO<sub>2</sub>-Einsatz konzipiert ist. Zudem sollen besonders gut gestaltete Freiräume entstehen, die sich in Nutzung und Gestaltung unterscheiden sowie ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt bieten. Dies kann insbesondere dadurch erzielt werden, dass, bis auf den Mobilitätsturm, gänzlich auf Unterbauungen verzichtet wird.

Überdies wird mit einem Mobilitätskonzept eine nachhaltige und verkehrsarme Arealnutzung mit reduziertem Parkplatzangebot ermöglicht. Bis auf einzelne Besucherparkplätze werden die Abstellplätze für den motorisierten Verkehr in einem Parkhaus, dem sogenannten Mobilitätsturm, zusammengefasst und dank automatisiertem Parksystem flächeneffizient untergebracht.

## **Ziffer 2 Bestandteile**

- 1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und den informativen Schnitten 1 und 2.*
- 2. Das Richtprojekt Bebauungsplan Baarermatte vom 27.3.2023 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung begleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.*

Erläuterungen zu den verbindlichen Bestandteilen

Rechtsverbindliche Bestandteile des einfachen Bebauungsplans sind der Situationsplan und die Bestimmungen. Die Schnitte 1 und 2 auf dem Plan dienen der Information.

Erläuterungen zum Planungsbericht

Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im einfachen Bebauungsplan gemäss Art. 47 RPV.

Erläuterungen zum Richtprojekt

Das Richtprojekt ist begleitender Bestandteil des einfachen Bebauungsplans, da darin die Projektabsichten der Grundeigentümerschaft bezüglich der Volumetrie, Proportionen und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume zum Ausdruck kommt. Die Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar hat die Arbeiten für das Richtprojekt begleitet. Die Anliegen aus der gemeindlichen Vorprüfung des Richtprojekts sind in die Planung eingeflossen. Der Gemeinderat Baar hat am 11. April 2023 dem Richtprojekt zugestimmt, welches als Grundlage für den einfachen Bebauungsplan dient.

## **Ziffer 3 Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.*

Erläuterungen

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal umfasst das Grundstück GS Nr. 707 (total 17'207 m<sup>2</sup>). Die anrechenbare Grundstücksfläche des Geltungsbereichs misst insgesamt 15'540 m<sup>2</sup>, womit die für einfache Bebauungspläne vorgegebene Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> erfüllt ist.

## **Ziffer 4 Bebauung und Nutzung**

- 1. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B, C, D, E und F. Arealintern gehen die Mantellinien den Abstandsvorschriften gemäss BO und V PBG vor.*
- 2. Im Baubereich e sind feuerpolizeiliche Einrichtungen (z.B. Fluchttreppen) erlaubt.*
- 3. Die zonenkonforme Grundnutzung darf um 20 % erhöht werden. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan festgelegt. Die Dachgestaltung hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen.*

4. *Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterverbaubauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne besonders gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze u. dgl., sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.*
5. *Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzusehen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachflächen witterungsgeschützter Veloabstellplätze.*
6. *Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 2 PBG besonders gut zu gestalten.*
7. *Der zonenkonforme Gewerbeanteil darf im Baubereich F zusammengefasst werden. Im Baubereich E ist ein Parkhaus (Mobilitätsturm) erlaubt, wobei dessen Baumasse bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohn- und Gewerbeanteils nicht zu beachten ist. Bei einer etappierten Bauweise ist der Gewerbeanteil spätestens mit der letzten Etappe zu realisieren.*

#### Erläuterungen zu den Baubereichen

Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien. Diese dürfen nur von vorspringenden Gebäudeteilen im Sinne von § 27 Abs. 2 sowie § 21 Abs. 1 PBG überragt werden.

In den Baubereichen A, B, C und D werden vier Wohnbauten erstellt. Im Baubereich E wird der Mobilitätsturm realisiert. Der Baubereich e dient lediglich zur Errichtung von technischen Gebäudeteilen – wie zum Beispiel feuerpolizeiliche Einrichtungen, Fluchttreppen u.dgl. – entlang der östlichen Fassade des Mobilitätsturms. Im Baubereich F wird ein Gewerbegebäude errichtet.

#### Erläuterungen zur Nutzung und Etappierung

Der Gewerbe- und Wohnanteil in der Zone WA5 beträgt jeweils mindestens 40 %. Das Richtprojekt sieht einen Gewerbeanteil von ca. 41 % vor und erfüllt somit den minimal erforderlichen Gewerbeanteil gemäss Bauordnung. Die vier Wohnbauten ergeben zusammen einen Wohnanteil von ca. 59 %, womit der minimale Wohnanteil ebenfalls zonenkonform ist. Da der Mobilitätsturm nicht beheizt ist, wird er bei der Berechnung des Gewerbe- und Wohnanteils nicht beachtet.

Das Areal kann in Etappen erstellt werden. Der Gewerbeanteil muss jedoch spätestens mit der letzten Etappierung erstellt werden.

#### Erläuterungen zur Ausnützung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5). Gemäss aktueller Bauordnung der Gemeinde Baar ist für die Einzelbauweise in der WA5 eine Baumassenziffer (BZ) von 5.0 erlaubt. Diese Grundnutzung kann mit dem einfachen Bebauungsplan um maximal 20 % erhöht werden, womit eine BZ von 6.0 erreicht werden kann. Mit dem Richtprojekt wird eine BZ von 5.988 erreicht.

Erläuterungen zur Geschossigkeit

Im Baubereich A, B, C und D sowie F sind maximal 6 Vollgeschosse erlaubt. Im Baubereich E sind maximal 7 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist jeweils als Vollgeschoss auszubilden. Es sind keine Attikageschosse vorgesehen. Die Dachgestaltung der Bauten hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen.

Erläuterungen zu unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich im Bereich an bezeichneter Lage unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erlaubt.

Besonders gut gestaltete Klein- und Anbauten im Sinne von § 18 V PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Allgemein zu beachten gilt jedoch die neue Spezialbaulinie Gewässer-raum in einem Abstand von 3 m entlang des Göblikanals, welche in einem separaten kantonalen Verfahren festgelegt wird. Innerhalb dieser Spezialbaulinie dürfen keine Bauten resp. Unterniveaubauten und Anlagen errichtet werden.

Erläuterung zur Dachgestaltung

Mindestens die Hälfte der Dachflächen sind mit Solaranlagen zu versehen. Flachdächer müssen ausserdem mindestens extensiv begrünt werden. Die Vordächer der Gebäude und die Dachflächen der witterungsgeschützten Veloabstellplätze sind von einer extensiven Begrünung ausgenommen. Als Extensivbegrünungen werden natur-nah angelegte Dachbegrünungen bezeichnet, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Eine Extensivbegrünung ist auch möglich auf Dächflächen mit Solaranlagen.

Erläuterungen zur Gestaltung

Gemäss § 32 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal weist eine funktional zusammenhängende Landfläche auf. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. April 2023 dem Richtprojekt zugestimmt und damit anerkannt, dass das Vorhaben die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG erfüllt.

**Ziffer 5**  
**Freiraum und Umwelt**

1. *Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente gemäss Abs. 2 bis 5 zu berücksichtigen sind.*
2. *Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung der Freiräume im Detail nachzuweisen. Es sind stand-ortgerechte und grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.*
3. *An den schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich von grosskronigen Bäumen sind keine Untergeschosse erlaubt.*

4. *Die bezeichneten Freiflächen sind als parkartig bepflanzte Aufenthalts- und Begegnungsräume herzurichten und zweckmässig zu auszustatten. Die als chaussierte Umgebungsflächen bezeichneten Bereiche sind entsprechend sicherfähig auszugestalten.*
5. *Für die im Situationsplan bezeichneten naturnahen Umgebungsflächen gilt:*
  - a) *die Flächen zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind als Naturgärten oder naturnahe Umgebungsflächen auszugestalten;*
  - b) *die Fläche zur Bestockung entlang des Grienbachs ist als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum auszugestalten. Es ist ein Feuchtbiotop anzulegen.*

#### Erläuterungen zur Freiraum- und Umweltgestaltung

Der einfache Bebauungsplan sichert den gemeinsam nutzbaren Freiraum und legt die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung fest. Es sind dies:

- gemeinschaftlich nutzbare und vielfältige Freiräume sowie Spielbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und mit zweckmässiger Möblierung;
- die Pflanzung von unterschiedlichen Hochstammbäumen, womit ein grünes Erscheinungsbild der Siedlung gewährleistet wird;
- Umsiedlung des Feuchtbiotops in den Übergangsbereich zum Grienbach und der Ausgestaltung eines naturnahen und zusammenhängenden Vernetzungsraums;
- die arealinternen Erschliessungsflächen und deren Ausgestaltung.

Für die Bepflanzung der Freiflächen sind im Grundsatz einheimische Arten zu wählen. Im Hinblick auf die ändernden klimatischen Begebenheiten dürfen auch standortangepasste (nicht einheimische) Arten gewählt werden. Invasive Arten (Neophyten) sind grundsätzlich verboten.

Im Bereich der grosskronigen Bäume sind keine Untergeschosse oder Unterniveaubauten erlaubt.

Auf der Basis des Richtprojekts ist die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung spätestens im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen und umzusetzen.

#### Ziffer 6 Erschliessung

1. *Das Areal ist an bezeichneter Stelle ab Baarermatte zu erschliessen.*
2. *Die bezeichnete Zufahrtsstrasse dient der Zufahrt zu den Parkplätzen, der Anlieferung, der Entsorgung sowie der Notzufahrt der Baubereiche E und F.*
3. *Die bezeichnete arealinterne Wohngasse ist als Begegnungszone auszugestalten und darf nur zur Anlieferung und als Notzufahrt zu den Baubereichen A, B, C und D befahren werden. Die Zufahrt ist mit geeigneten Massnahmen zu beschränken.*

4. *Das maximal zulässige Parkplatzangebot für Autos ist gemäss der VSS-Norm zu bestimmen. Die Parkplatz-Richtwerte der VSS-Norm sind mindestens mit dem Faktor 0.75 abzumindern. Dies gilt auch für Wohnnutzungen.*
5. *Pro Autoabstellplatz ist mindestens 0.1 Motorradabstellplatz zu schaffen.*
6. *An den schematisch bezeichneten Standorten dürfen maximal 21 oberirdische Parkfelder für Besucher, Kunden oder die Anlieferung erstellt werden. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten. Das übrige Parkplatzangebot ist im Baubereich E in einem Parkhaus zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.*
7. *Die schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege sind für Besucher, Beschäftigte und Bewohnerschaft des Bebauungsplanperimeters bestimmt.*
8. *Gestützt auf die Nutzungen gemäss Richtprojekt sind als Richtgrösse mindestens 440 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Richtgrösse ist gestützt auf die im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Nutzflächen anzupassen. Für die Abstellplätze gilt:*
  - a) *Min. 220 Langseitabstellplätze sind im Baubereich E zu realisieren.*
  - b) *An bezeichneter Lange sind Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind mit einem Witterungsschutz zu versehen. Die übrigen Veloabstellplätze dürfen ohne Witterungsschutz realisiert werden.*
9. *An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.*

#### Erläuterungen zur Erschliessung

Das Grundstück wird an der bezeichneten Stelle im Bebauungsplan über das Strassengrundstück GS Nr. 3823 erschlossen. Die Einfahrt in den Mobilitätsturm liegt an der nördlichen Fassadenseite und ist im Bebauungsplan festgelegt. Die Zufahrtsstrasse im Westen des Grundstücks ist einzig für die Zufahrt zu den Parkplätzen sowie für die Anlieferung und Notzufahrt zum Gewerbegebäude bestimmt. Arealintern ist das Quartier autofrei. Für die Anlieferung und Notzufahrt zu den Wohngebäuden in den Baubereichen A, B, C und D wird eine Wohngasse erstellt, die sickerfähig ausgestaltet wird. Damit die Wohngasse nur für die genannten Zwecke genutzt wird, sind geeignete Massnahmen zu treffen.

Für die Feinerschliessung für Velofahrende und Zufussgehende wird ein arealinternes Wegnetz erstellt.

Erläuterungen zum Parkplatzangebot

Das Büro TEAMverkehr hat für das Areal ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um die Anzahl der Pflichtparkplätze zu minimieren und im Sinne einer autoarmen Siedlung entwickeln zu können. Durch das Mobilitätskonzept konnte der Pflichtanteil der Parkplätze fürs Wohnen um 25 % reduziert werden. Zudem kann gemäss der VSS-Norm 640 281 für den Standorttyp C die Richtgrösse für Parkplätze zwischen 40–60 % reduziert werden. Gemäss Berechnungen aus dem Richtprojekt müssen somit 155 Autoabstellplätze realisiert werden (vgl. Kapitel 2.2 Erschliessung). Davon wird der Grossteil (134 PP) im Mobilitätsturm realisiert. Maximal 21 Parkplätze dürfen für Besuche an bezeichneten Lagen realisiert werden.

Erläuterungen zu den Veloabstellplätzen

Als Kompensation zur autoarmen Siedlung sind unter anderem die Verdoppelung der Veloabstellplätze, Stellplätze für Lasten-Fahrräder und Zweirad-Sharing-System angedacht. Die Berechnungen für das Richtprojekt ergeben, dass insgesamt mindestens 435 Veloabstellplätze auf dem Areal für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende erstellt werden müssen. Im Richtprojekt sind jedoch 442 vorgesehen, um das gewünschte Ziel einer autoarmen Siedlung zu fördern.

Rund die Hälfte der Abstellplätze werden im Mobilitätsturm untergebracht (202). Die restlichen Abstellplätze werden an den bezeichneten Lagen im Bebauungsplan in der Nähe der Hauseingänge erstellt. Die Abstellplätze bei den Wohnbauten sind zu überdachen.

Erläuterungen zu den  
Motorradabstellplätzen

Gemäss Vorgaben sind Motorradabstellplätze im Umfang von mindestens 10 % der Autoabstellplätze zu realisieren. Die insgesamt 16 Abstellplätze werden im Mobilitätsturm im Baubereich E erstellt.

**Ziffer 7**  
**Schlussbestimmungen**

- 1. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, sofern die Erschliessung und Parkierung bei jeder Etappe gesichert sind. Jede Etappe hat mindestens einen Baubereich samt der daran angrenzenden Umgebungsflächen zu umfassen.*
- 2. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.*
- 3. Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.*

Erläuterungen zur Etappierung

Die Überbauung darf in Etappen umgesetzt werden. Ein Baugesuch hat jedoch mindestens einen gesamten Baubereich inklusive der Umgebungsflächen zu umfassen.

Erläuterungen zum ergänzenden Recht

Ergänzend zu den Bestimmungen des einfachen Bebauungsplans sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.

Hinweis auf die Rechtskraft

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird durch den Gemeinderat Baar festgesetzt. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

### 3.2 Bemassung und Baubereiche

#### Planungsspielraum

Die Baubereiche im einfachen Bebauungsplan orientieren sich stark am Richtprojekt. Als Planungsspielraum ist ein seitlicher Spielraum von einem halben resp. einem Meter eingerechnet. Massgebend sind die im Situationsplan eingetragenen Baubereichskordinaten.

### 3.3 Verweis auf das ergänzende Recht

#### Ergänzendes Recht

Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung und des übergeordneten Rechts.

Speziell zu erwähnen ist, dass die Neubauten innerhalb des Bebauungsplanperimeters gemäss der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen haben.

### 3.4 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Vorzüge gemäss § 32 PBG:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die wesentlichen Vorzüge des einfachen Bebauungsplans im Vergleich zu einer Neubebauung des Grundstücks nach Einzelbauweise sind:

- Es wird eine architektonisch und freiräumlich abgestimmte Überbauung sichergestellt von hoher baulicher Qualität.
- Sämtliche Umgebungsflächen der Grundstücke dienen allen Bewohnern der Überbauung als gemeinsam nutzbare Freiflächen. Das Umgebungskonzept ist überdies sehr differenziert und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und Beschäftigte.
- Der einfache Bebauungsplan sichert die Positionen der Bauten. Die gegliederten und architektonisch besonders gut ausformulierten Gebäudevolumen fügen sich rücksichtsvoll in die Quartierstruktur ein.
- Die Parkierung kann in einem flächeneffizienten, automatisierten Parkierungssystem in einem oberirdischen Parkhaus zusammengefasst werden. Die Erstellung des Parkhauses erlaubt es, dass bis auf den Baubereich E und dessen Vorplatz fast gänzlich auf unterirdische Bauten und Unterniveaubauten verzichtet werden kann und auf dem ganzen Areal grosskronige Bäume gepflanzt werden können.

### **3.5 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise mit einfachem Bebauungsplan (§ 32<sup>bis</sup> PBG)**

Nachfolgend sind die Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise erörtert:

#### **Baumassenziffer**

Für die Wohn- und Arbeitszone WA5 gilt eine maximale Baumassenziffer von 5.0 gemäss § 44 BO Baar. Mit dem einfachen Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 32 PBG um 20 % auf 6.0 erhöht werden. Mit dem Richtprojekt wird eine Baumassenziffer von 5.98 erreicht.

#### **Gebäudelängen**

Gemäss § 44 der Bauordnung Baar ist in der WA5 eine maximale Gebäudelänge von 40 m zulässig. Mit dem Bebauungsplan kann die Gebäudelänge um 50 % auf max. 60 m erhöht werden. Die Wohngebäude in den Baubereichen A und D weisen eine maximale Länge von 56.90 m auf. Die Gewerbebaute weist eine maximale Länge von 59.60 m auf.

#### **Parkierung**

Durch die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts kann aufgezeigt werden, dass die geforderte Anzahl Autoabstellplätze gemäss § 23 BO (Berechnung gemäss VSS-Norm) nicht notwendig ist und um mehr als 25 % reduziert werden kann (§ 24 BO).

## **4 MITWIRKUNG**

#### **Beratung in der Planungskommission**

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird in der Planungskommission beraten. Nach der Beratung in der Kommission wird der Gemeinderat den Bebauungsplan zuhanden der öffentlichen Auflage verabschieden.

#### **Öffentliche Auflage**

Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat.

Zudem ist die Bevölkerung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

Ergebnis der öffentlichen Auflage

offen

## 5 FAZIT

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal ermöglicht es, dass das Grundstück qualitativ und verdichtet überbaut wird resp. häuslicher genutzt wird.

Der einfache Bebauungsplan basiert auf einem Richtprojekt, das mit den gemeindlichen und überkommunalen Planungsinstrumenten abgestimmt ist und im Vergleich zu einer Einzelbauweise bezüglich architektonischer Lösung, Freiraumqualität, Erschliessung und ortsbaulicher Integration wesentliche Vorzüge im Sinne der gesetzlichen Vorgaben besitzt.

Die vorgesehenen Abweichungen von der Einzelbauweise stehen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zu den gestalterischen Sonderleistungen, welche mit dem Sondernutzungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

## 6 PLANUNGSABLAUF

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Richtprojekt</b>                  | Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. April 2023 dem Richtprojekt als Grundlage für den einfachen Bebauungsplan zugestimmt. Der vorliegende einfache Bebauungsplan fusst auf diesem Richtprojekt und ermöglicht den Bau dieses Konzepts. Nachfolgend sind die einzelnen Planungsschritte zusammengefasst. |
| <b>Gemeindliche Vorprüfung</b>       | Die eingereichten Unterlagen (Bebauungsplan, erläuternder Bericht und Richtprojekt) werden von der Gemeinde vorgeprüft.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bereinigung</b>                   | Die Unterlagen werden aufgrund der Vorprüfung des Bebauungsplans bereinigt.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Planungskommission</b>            | Der Bebauungsplan wird in der Planungskommission vorgestellt und beraten.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verabschiedung im Gemeinderat</b> | Der Gemeinderat verabschiedet den Bebauungsplan zuhanden der öffentlichen Auflage.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Öffentliche Auflage</b>           | Die Bebauungsplanunterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (§39a und 47a PBG).                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bereinigung</b>                   | Die Unterlagen werden aufgrund der öffentlichen Auflage allenfalls überarbeitet/bereinigt.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Festsetzung</b>                   | Der Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt (§ 7 PBG).                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Beschwerde</b>                    | Gegen den Beschluss des Gemeinderats kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 VRG).                                                                                                                                                                                                              |