

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 11. April 2023 – Beschlussnummer: 2023-124

G.4.6.2

Planung / Bau / Siedlungs- und Verkehrsplanung

Einfacher Bebauungsplan Baarermatt-Allreal – Zustimmung zum Richtprojekt

A. Ausgangslage

Das Grundstück GS Nr. 707 im Quartier Baarermatt in Inwil ist im Alleineigentum der Allreal AG. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) zugeteilt. Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein reines Bürogebäude. Der heutige dreigeschossige, grossmassstäbliche Solitärbau aus dem Jahre 1981 entspricht nicht mehr den aktuellen Standards. Zudem ist das Grundstück stark unternutzt. Aus diesen Gründen plant die Eigentümerin eine Neubebauung mit sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen. Die Umsetzung der Bebauung soll mittels einfachem Bebauungsplan erfolgen, um eine Verdichtung sowie partielle Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise zu ermöglichen.

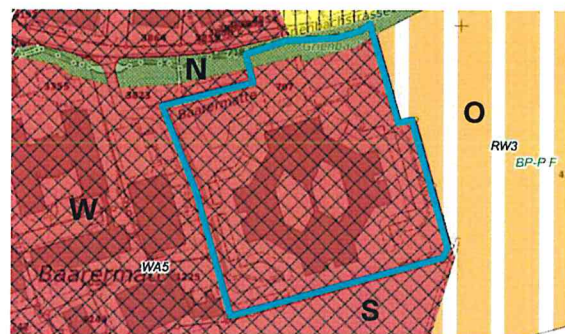
Für die Erarbeitung der Neubebauung führte die Allreal einen Studienauftrag mit sechs eingeladenen Architekturbüros durch. Als Siegerprojekt wählte die Jury den Beitrag von Roman Hutter Architektur GmbH aus Luzern aus. Das Projekt wurde anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft, welches als Grundlage für den nachfolgend zu erstellenden einfachen Bebauungsplan dient. Die Allreal will mit der Überbauung Baarermatt nicht nur hohe architektonische und aussenräumliche Qualität schaffen, sondern auch bezüglich Nachhaltigkeit und treibhausgasarmes Bauen ein Leuchtturmprojekt realisieren. Das Richtprojekt erfüllt bezüglich zulässigen Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise und der Perimetergrösse die gestellten Anforderungen für einen einfachen Bebauungsplan.

B. Richtprojekt

Der Perimeter der Überbauung umfasst das Grundstück GS Nr. 707 mit einer Fläche von 17'961 m². Das Grundstück grenzt nördlich an den Grienbach, östlich an die Reserve-Wohnzone W3, südlich an unbebautes Bauland der Zone WA5 und westlich an die Gewerbeüberbauung, welche durch die Glencore AG genutzt wird.

- N** = Grienbach
- O** = Reserve-Wohnzone W3
- S** = unbebautes Bauland WA5
- W** = Glencore

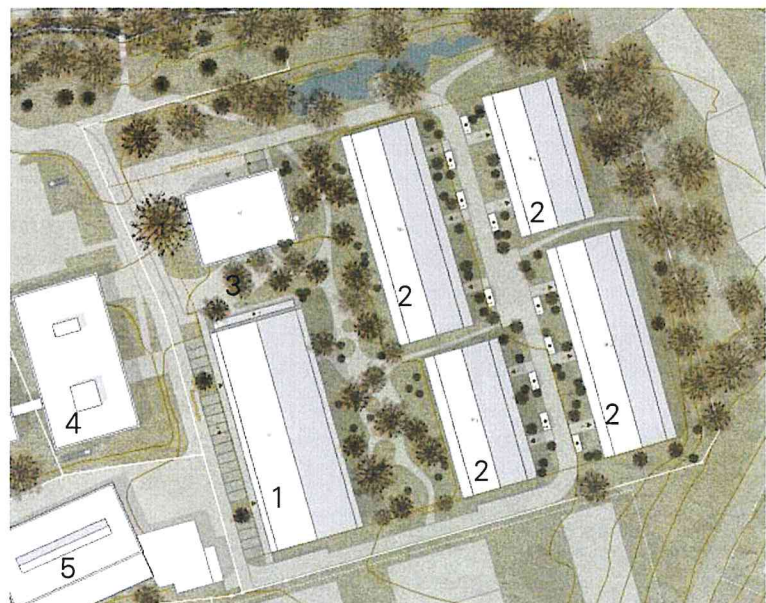
Ausschnitt Zonenplan, GS Nr. 707 (blau)



Bebauung

Das Projekt sieht insgesamt sechs Baukörper vor, welche in drei Gebäudezeilen orthogonal angeordnet sind. Die westliche Zeile umfasst einen sechsgeschossigen Gewerbebau sowie einen Mobilitätsturm. Vier sechsgeschossige Wohnbauten mit total 110 Wohnungen bilden die mittlere und östliche Zeile. Durch eine leicht versetzte Positionierung wird bei diesen eine Auflockerung der Gebäudesetzung erzielt. Das Gewerbe- sowie die Wohngebäude sind Ost-West ausgerichtet. Mit der Anordnung des Mobilitätsturms sowie des Gewerbebaus bei der Zufahrtsstrasse kann der übrige Teil der Überbauung von Verkehr befreit werden. Bis auf den Mobilitätsturm sind alle Gebäude mit leicht geneigten Schrägdächern ausgestattet, deren Dachhaut als PV-Anlagen genutzt werden. Der Mobilitätsturm verfügt über ein begrüntes Flachdach. Sämtliche Gebäude sind als Holzbauten konzipiert. Die Gewerbe- und die Wohnbauten stehen auf Pfählen, um die Holzkonstruktion vom Erdreich zu trennen. Dadurch sind die Erdgeschosse zu den angrenzenden Aussenräumen in leicht erhöhter Lage. Die Höhendifferenz wird bei den Zugängen mit Rampen überwunden. Bei den Wohnbauten verfügen die Erdgeschosse über durchgehende Veranden auf der West- und Ostseite, die als private Aussenbereiche für die Bewohner und Bewohnerinnen dienen. In den Obergeschossen sind auskragende Balkone auf der West- und Ostseite projektiert. Der Gewerbebau weist über alle Stockwerke auskragende Laubengänge auf, welche als Aufenthaltsflächen für Beschäftigte sowie als Sonnenschutz dienen. Um die hohen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, ist neben der reinen Holzkonstruktion der Gebäude auch der Verzicht auf Untergeschosse nötig und damit eine Minimierung von Beton. Die Haustechnik und die Abstellräume sind daher in den Obergeschossen sowie die Parkierung in einem Mobilitätsturm geplant. Weiter werden möglichst viele Bauteile wie Stützen, Pflasterungen usw. aus dem heutigen Bürogebäude in der neuen Überbauung wiederverwendet.

- 1 = Gewerbenutzung
- 2 = Wohnnutzung
- 3 = Mobilitätsturm
- 4 = Glencore
- 5 = Zehnder Metallbau
(Neubau geplant eBP)



Situationsplan

Umgebung

Die städtebauliche Setzung schafft zwischen den Gebäudezeilen vier unterschiedlich gestaltete und nutzbare Aussenräume. So schafft eine Parkspur mit Baumpflanzungen im Osten den Abschluss zum bisher unbebauten Wiesland. Gefolgt wird diese von einer Wohngasse mit seitlichen Gärten, welche zwischen den Wohnbauten liegt. Die durchgrünte Parkfläche befindet sich zwischen den Wohnbauten und dem Gewerbebau und bietet verschiedene Aufenthaltsbereiche für Angestellte und Bewohner und Bewohnerinnen. Den westlichen Abschluss der Überbauung bildet der Aussenraum entlang der Erschliessungsstrasse, welche durch Baumpflanzungen und Infrastrukturen geprägt ist. Der im Norden liegende Baulinienraum zwischen der Überbauung und dem Grienbach wird als Vernetzungskorridor von Bauten und Anlagen nahezu freigehalten. Der heutige Teich wird in diesem Bereich neu angeordnet, so dass auch weiterhin ein Laichschutzgebiet vorhanden ist. Das Meteorwasser wird in Mulden und Wasserrinnen retendiert, welche über das gesamte Areal verteilt sind.

Erschliessung

Das Areal wird über die Grienbachstrasse und die bestehende Zufahrt (GS Nr. 3823) von Nordwesten her erschlossen. Die Parkierung der Bewohner und Bewohnerinnen und Angestellten erfolgt im Mobilitätsturm (total 134 Parkplätze). Entlang der Erschliessungsstrasse und beim Mobilitätsturm sind zudem insgesamt 21 Besucherparkplätze angeordnet. Die Abstellplätze für Velos sind im Mobilitätsturm, in den Erdgeschossen der Wohnbauten sowie im Aussenraum (teilweise überdacht) vorgesehen. Das Areal verfügt über ein dichtes Fusswegnetz, welches die Gebäude mit den Aussenräumen, den angrenzenden Strassenräumen und mit der bestehenden Brücke über den Grienbach verbindet. Der Standort der Entsorgung mit Unterflurcontainer usw. befindet sich entlang der Erschliessungsstrasse zwischen dem Mobilitätsturm und dem Gewerbegebäude.

Nutzung

Insgesamt umfasst das Projekt eine Baumasse von total 93'055 m³. Auf dem Grundstück wird damit eine Baumassenziffer (BMZ) von rund 5.99 erreicht. Mit dem einfachen Bebauungsplan ist eine Mehrausnützung von 20 % zulässig zur Einzelbauweise von BMZ 5.0. Die damit mögliche BMZ von 6.0 wird mit dem Richtprojekt eingehalten. Das Projekt sieht einen Gewerbeanteil von 41 % und einen Wohnanteil von 59 % vor. Von den geltenden minimalen Gewerbe- und Wohnanteilen (je 40 %) wird daher nicht abgewichen.

C. Empfehlungen Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Arbeiten für das Richtprojekt begleitet. Die Anliegen aus der internen Vernehmlassung im Rahmen der Bauanfrage sind in die Planung eingeflossen. Das Projekt wurde zudem intensiv mit dem Bauberater der Gemeinde Baar besprochen und mit den zuständigen Kantonalen Stellen koordiniert.

Bei den Gebäudelängen, den Gebäudehöhen, den Gebäudeabständen und der Baumassenziffer weicht das Richtprojekt im zulässigen Masse im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans von der Einzelbauweise ab.

Das Richtprojekt weist die gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz geforderten wesentlichen Vorzüge auf, um mit einem einfachen Bebauungsplan Abweichungen von der Einzelbauweise zu ermöglichen. Die geplante Bebauung verfügt über eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume.

Aus diesen Gründen beantragt die Abteilung Planung / Bau dem Gemeinderat, dem Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans zuzustimmen.

D. Beratung Planungskommission

An der Planungskommissionssitzung vom 2. März 2023 wurde das Richtprojekt durch die Planer sowie durch die Allreal AG vorgestellt und die dazu gestellten Fragen wurden beantwortet. In der Beratung zeigte sich, dass die geplante Überbauung die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung grundsätzlich erfüllt und es sich um ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt handelt. Zudem wurden die Nachhaltigkeitsbemühungen und die neuartigen Lösungsansätze gelobt. Die von der Kommission gewünschte Aufwertung des Vorbereichs beim Gewerbegebäude zur Erschliessungsstrasse wurde von den Planern im Richtprojekt nachgebessert. Die Planungskommission hat das Richtprojekt als Grundlage für den einfachen Bebauungsplan einstimmig zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Dem Richtprojekt vom 27. März 2023 wird gemäss Berichterstattung zugestimmt und kann als Grundlage für den einfachen Bebauungsplan Baarermatt-Allreal dienen.
2. Mitteilung an:
 - Allreal AG, Ursina Caprez, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark
 - Roman Hutter Architektur GmbH, Werftstrasse 2, 6005 Luzern
 - Mitglieder der Planungskommission
 - Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar



Walter Lipp
Gemeindepräsident



Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 12. APR. 2023