Einwohnergemeinde
Gemeinderat

Rathausstrasse 2
Postfach, 6341 Baar

T +41 41 769 01 20
einwohnergemeinde@baar.ch
www.baar.ch

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 12. Dezember 2023 – Beschlussnummer: 2023-416

G.4.6.2
Planung / Bau – Siedlungs- und Verkehrsplanung
Einfacher Bebauungsplan Baarermatt-Allreal

Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

A. Ausgangslage

Die Allreal ist Eigentümerin des Grundstücks GS Nr. 707, welches der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugeteilt ist. Das auf dem Areal bestehende Bürogebäude («Shell-Gebäude») soll rückgebaut und durch ein Neubauprojekt ersetzt werden. Das dem einfachen Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt von Roman Hutter Architektur (RHA) GmbH mit einem integrierten Freiraumkonzept von Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH wurde an der Planungskommissionssitzung vom 2. März 2023 beraten und verabschiedet. Der Gemeinderat stimmte an der Sitzung vom 11. April 2023 dem Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Baarermatt-Allreal zu.

B. Einfacher Bebauungsplan Baarermatt-Allreal

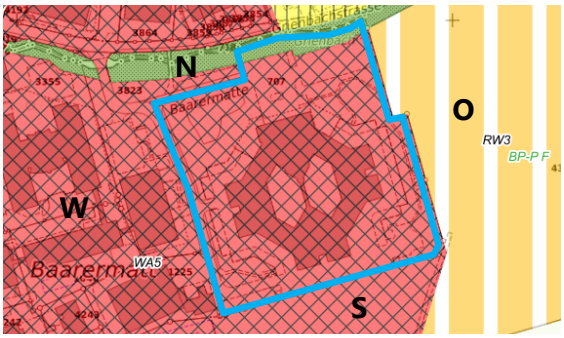
Das Planungsareal umfasst das Grundstück GS Nr. 707 und grenzt nördlich an den Grienbach, östlich an die Reservebauzone W3, südlich an unbebaute Bauzone der WA5 und westlich an die Gewerbeüberbauung, welche durch die Glencore AG genutzt wird. Der Perimeter umfasst eine Fläche von 17'961 m2.

N = Grienbach

O = Reserve-Wohnzone W3

S = unbebautes Bauland WA5

W = Glencore



Ausschnitt Zonenplan, GS Nr. 707 (blau)

Bestandteile

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan und den Bestimmungen zusammen. Der dazugehörende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist unverbindlich und hat nur erläuternden Charakter.

Situationsplan mit Baubereichen A-F

Bebauung und Nutzung

Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans für die Beurteilung von Baugesuchen als wegleitend deklariert. Den Gebäuden wurde wo möglich ein angemessener Projektierungsspielraum bei der Festlegung der sechs Baubereiche (A-F) eingeräumt. Die pro Baubereich zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt. Das zonenkonforme Nutzungsmass von BZ 5.0 kann mit dem einfachen Bebauungsplan um 20 % auf 6.0 erhöht werden. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne besonders gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten (z.B. für Veloabstellplätze) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Nutzung der Gebäude hat gemäss Einzelbauweise (Wohn- und Arbeitszone gem. § 30 und § 44 BO) zu erfolgen. Dabei darf der zonenkonforme Gewerbeanteil im Baubereich F zusammengefasst werden. Im Baubereich E ist ein Parkhaus (Mobilitätsturm) festgelegt, wobei dessen Baumasse bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohn- und Gewerbeanteils nicht zu beachten ist. Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu versehen und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bauten,

Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Freiraum und Umwelt

Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen der chaussierten Umgebungsfläche, der Freiflächen, der naturnahen Umgebungsflächen, des Feuchtbiotops sowie die neu zu pflanzenden Bäume schematisch festgelegt. Die Aussenräume sind gemäss Richtprojekt zu planen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert aufzuzeigen. Die Bepflanzung des Aussenraums hat mit standortgerechten und grundsätzlich einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Die als chaussierte Umgebungsfläche bezeichneten Bereiche sind sickerfähig auszugestalten.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Veloverkehr ab der Baarermatte. Die bezeichnete Zufahrtsstrasse dient der Zufahrt zu den Parkplätzen, der Anlieferung, der Entsorgung sowie der Notzufahrt der Baubereiche E und F. Die im Situationsplan 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 schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege sind für Besucher, Beschäftigte und Bewohner des Bebauungsplanperimeters bestimmt. Die maximal zulässige Parkplatzanzahl für Autos ist gemäss der VSS-Normen zu bestimmen. Die Parkplatz-Richtwerte sind mindestens mit dem Faktor 0.75 abzumindern. Dies gilt auch für Wohnnutzungen. Die Reduktion der Parkplatzanzahl um 25 % ist durch ein Mobilitätskonzept legitimiert. Pro Autoabstellplatz ist mindestens 0.1 Motorradabstellplatz zu schaffen. An den schematisch bezeichneten Standorten dürfen maximal 21 oberirdische Parkfelder für Besucher, Kunden oder die Anlieferung erstellt werden. Das übrige Parkplatzangebot ist im Baubereich E (Mobilitätsturm) zusammenzufassen. An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.

Abweichungen zur Einzelbauweise

Gemäss § 32bis Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen einfache Bebauungspläne im vorgegebenen Masse von der Einzelbauweise abweichen. Der Bebauungsplan Baarermatt-Allreal weicht bei der Baumasse, bei den Gebäudelängen, bei den Gebäudeabständen und bei der Parkplatzanzahl im zulässigen Masse ab.

C. Beurteilung Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Planungsarbeiten am einfachen Bebauungsplan intensiv begleitet. Die Anliegen aus der gemeindeinternen Vorprüfung wurden in den Unterlagen berücksichtigt und umgesetzt. Das Richtprojekt sowie der einfache Bebauungsplan weisen die geforderten, wesentlichen Vorzügen gemäss § 32 PBG auf. Die Abteilung Planung / Bau beantragt dem Gemeinderat, den einfachen Bebauungsplan Baarermatt-Allreal zu Handen der öffentlichen Auflage zu verabschieden.

D. Beurteilung Planungskommission

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wurde an der Sitzung der Planungskommission vom 26. Oktober 2023 beraten und einstimmig zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Die Planungskommission hat keine Ergänzungen zu den vorgelegten Planungsunterlagen.

E. Planungsunterlagen

Nachfolgende Planungsunterlagen werden zur öffentlichen Auflage verabschiedet:

- Einfacher Bebauungsplan Baarermatt-Allreal, Massstab 1:500 vom 10. Oktober 2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Oktober 2023

F. Weiteres Vorgehen

Nach der öffentlichen Auflage werden allfällige Einsprachen geprüft und die Planungsunterlagen gegebenenfalls angepasst. Anschliessend erfolgt die Festsetzung durch den Gemeinderat.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

2. Mitteilung an:

- Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Michael Camenzind, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Allreal Generalunternehmung AG, Ursina Caprez, Lindbergh-Alle 1, 8152 Glattpark (Opfikon)
- Mitglieder der Planungskommission
- Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar

Walter Lipp	Andrea Bertolosi
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin

Versand: 13. Dezember 2023