

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 22. September 2024
Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse



Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie den Stimmzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Titelbild

Die Marktgasse und Rigistrasse mit dem Areal des Bebauungsplans von oben.

(Bild: Andreas Busslinger)

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 22. September 2024 stimmen Sie über den ordentlichen Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse ab. Der Gemeinderat freut sich, dass Sie Ihr Stimmrecht wahrnehmen, und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Neubebauung des Gevierts am Büelplatz in der Ecke Marktgasse und Rigistrasse ermöglicht. Für dieses Areal liegen verschiedene Planungsgrundlagen vor, die zumindest teilweise angepasst werden müssen. An der Einfallssachse zum Dorfzentrum soll eine

markante Überbauung entstehen, die das Oberdorf mit dem Schulhausplatz Marktgasse verbindet. Für die Öffentlichkeit sind in den Plänen verschiedene Durchgänge von der Marktgasse und der Rigistrasse zum Schulhausplatz festgesetzt.

Im Erdgeschoss der neuen Gebäude sind teilweise Gewerbenutzungen vorgesehen, in den oberen Geschossen entsteht Wohnraum.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse der Baarer Bevölkerung einen grossen Mehrwert bringt. Er empfiehlt deshalb, ein Ja in die Urne zu legen.

Öffentliche Information

Die Grundeigentümerschaft, die Fachplaner und die Abteilung Planung / Bau stellen die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans Markt-gasse–Rigistrasse und die dazugehörigen Planungsmittel am **Montag, 2. September 2024, 19.00 Uhr** im Gemeindesaal Baar vor.

Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, Fragen zum Projekt und zum Bebauungsplan zu stellen. Im Anschluss wird ein Apéro offeriert.

Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss der Gemeindeverwaltung, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden. Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar unter www.baar.ch/marktgasse aufgeschaltet.



Inhaltsverzeichnis

	Das Wichtigste in Kürze	06		
1.	Einleitung	07		
2.	Ausgangslage	09		
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	09	4.5	Preisgünstiger Wohnraum 25
2.2	Gemeindliche Planungsgrundlagen	10	4.6	Gestaltung der Bauten und Freiräume 25
2.3	Zonenplan und Bauordnung	10	4.7	Erschliessung, Parkierung und Entsorgung 26
2.4	Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg	11	4.8	Umwelt 27
2.5	Kantonale Baulinien	12	4.9	Schlussbestimmungen 28
2.6	Kommunale Baulinien	13		
2.7	Planungsablauf	14	5.	Bebauungsplan: Bestimmungen 28
3.	Projektbeschreibung	15	6.	Aufhebung / Revision Quartiergestaltungsplan 34
3.1	Bebauung	15	7.	Kantonale Vorprüfung 35
3.2	Städtebauliches Konzept	18	8.	Mitwirkung 35
3.3	Architektonisches Konzept	18	9.	Öffentliche Auflage 35
3.4	Freiräume	18	10.	Stellungnahme der Kommissionen 36
3.5	Privatrechtliche Regelungen	19	10.1	Planungskommission 36
3.6	Erschliessung	20	10.2	Rechnungs- und Geschäftsprüfungs- kommission 36
3.7	Umwelt / Lärm	20	11.	Fazit und Antrag des Gemeinderates 37
4.	Bebauungsplanung	21		Abstimmungsfrage 37
4.1	Zweckartikel	21		
4.2	Bestandteile und Geltungsbereich	21		
4.3	Bebauung	22		
4.4	Art und Mass der Nutzung	23		

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal Marktgasse–Rigistrasse liegt in einem für die Gemeinde Baar städtebaulich sehr bedeutenden Teil des Dorfkerns. Nordwärts grenzt es direkt an den Büelplatz, der den Übergang zwischen den Quartieren Dorf und Oberdorf bildet. Südwärts an den Pausenplatz des Schulhauses Marktgasse, der durch die klare bauliche und freiräumliche Fassung einen markanten Ausdruck im Ortsbild erzeugt. Gemeinsam mit dem Schulhaus und dem Gemeindehaus ist der Schulhausplatz sowohl städtebaulich als auch sozialräumlich ein wichtiger und prägnanter Ort für die Gemeinde.

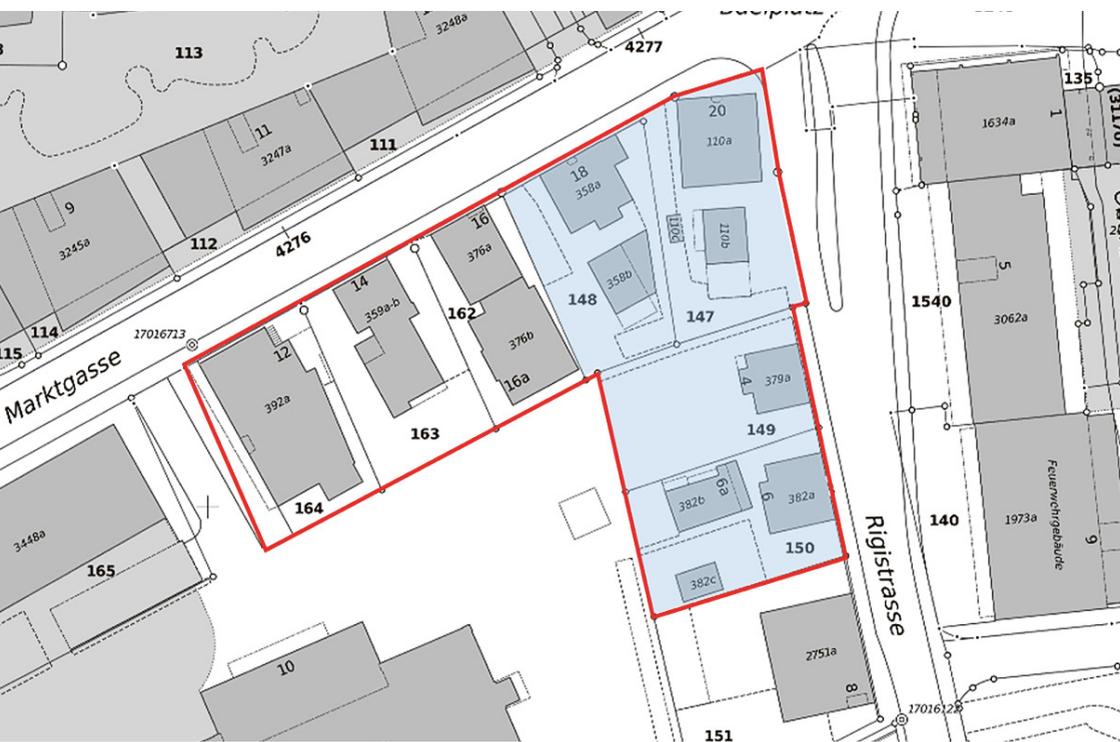
Die Marktgasse liegt im Ortskern zwischen dem historischen Bereich an der Dorfstrasse und dem Quartier rund um das Einkaufszentrum Oberdorf. Die heutige Bebauung im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Erscheinungsbild im südlichen Bereich der Marktgasse ist geprägt von strassenraumdefinierenden Gebäuden. Die Zugänge zu den Gebäuden befinden sich entlang der Strasse. In den Räumen zwischen den Gebäuden befinden sich private Freiflächen, die den Blick in die rückwärtigen Bereiche öffnen. Hinter den Hauptgebäuden ist eine Reihe kleinerer Wirtschaftsbauten angeordnet. Der Rhythmus zwischen Gebäuden und Zwischenräumen, die Durchblicke in die Tiefe und die Stellung der Gebäude zur Strasse verleihen der Marktgasse einen eigenständigen Charakter. Auf der nördlichen Seite hat die Marktgasse durch die Bebauung im Spickel Marktgasse / Falkenweg eine neu interpretierte Kulisse erhalten.

1. Einleitung

Die Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149 und 150 möchten ihre Grundstücke neu bebauen und haben sich für eine gemeinsame Projektentwicklung entschieden. Dieses Zusammengehen wurde im November 2019 durch die Einwohnergemeinde Baar initiiert. Auf diese Weise liess sich die komplexe Erschliessungsproblematik für die

Parzellen 147 und 148 lösen. Gleichzeitig wurde damit die dannzumal schon weit fortgeschrittene Planung einer autonomen Bebauung der Parzellen 149 und 150 gestoppt. Da einige dieser Grundstücke in der Kernzone liegen, wird für eine Weiterentwicklung ein ordentlicher Bebauungsplan vorausgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst neben den genannten Grundstücken



Grundbuchplan mit Perimeter des ordentlichen Bebauungsplans Marktgasse–Rigistrasse. Blau hinterlegt die Grundstücke mit aktuellen Entwicklungsabsichten.



Luftbild des Areals Marktgassee–Rigistrasse (im Vordergrund das Schulhaus Marktgassee / Gemeindesaal mit roter Fassade, im Hintergrund die Bebauung Marktgassee / Falkenweg).
(Bild: Andreas Busslinger)

auch die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 an der Marktgassee, da der Quartiergestaltungsplan «Marktgassee / Falkenweg» alle genannten Grundstücke zusammen einer Gebietseinheit zuordnet. Für die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 bestehen derzeit jedoch keine Entwicklungsabsichten. Sollten die Grundeigentümer in Zukunft eine Bebauung dieser Grundstücke anstreben, müsste der Bebauungsplan revidiert werden.

Ein ordentliches Bebauungsplanungsverfahren bedingt ein Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Bearbeitungsteams. Der entspre-

chende Projektwettbewerb wurde 2020/2021 durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde in der Folge zu einem Richtprojekt vertieft. Dieses bildet nun die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die wesentlichen Vorzüge des Projekts:

- Realisierung einer Überbauung mit überwiegender Wohnnutzung
- Auf den Grundstücken GS Nrn. 147 und 148 an der Marktgassee gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss
- Einbindung der neuen Gebäude in das umgebende städtebauliche

- Areal des Schulgebäudes / Gemeindsaals und des Büelplatzes
- Besonders hohe Qualität der Architektur und der Wohnräume
 - Besonders hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume
 - Etappierter Bebauungsplan für eine bedarfsgerechte Umsetzung
- Am Büelplatz können dank des Bebauungsplans zwei in der Höhe und in der Tiefe gestaffelte Gebäude entstehen, die sich einerseits zum Büelplatz als Eingangstor zum Ortszentrum und andererseits zum Schulhausplatz Marktgasse beziehen. Der Bebauungsplan legt die öffentlichen Zugänge fest, definiert die Höhen und die Lage der Gebäude und verfügt Bestimmungen zur Erschliessung sowie zur Freiraumgestaltung.

Für die Umsetzung der Neubebauung ist die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Bebauungsplan erforderlich. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplante Bebauung des Areals am Büelplatz in der Ecke Marktgasse–Rigistrasse eine städtebauliche Aufwertung bedeutet und der Bevölkerung einen Mehrwert bietet, insbesondere dank der besseren Zugänglichkeit zum Schulhausplatz Marktgasse.

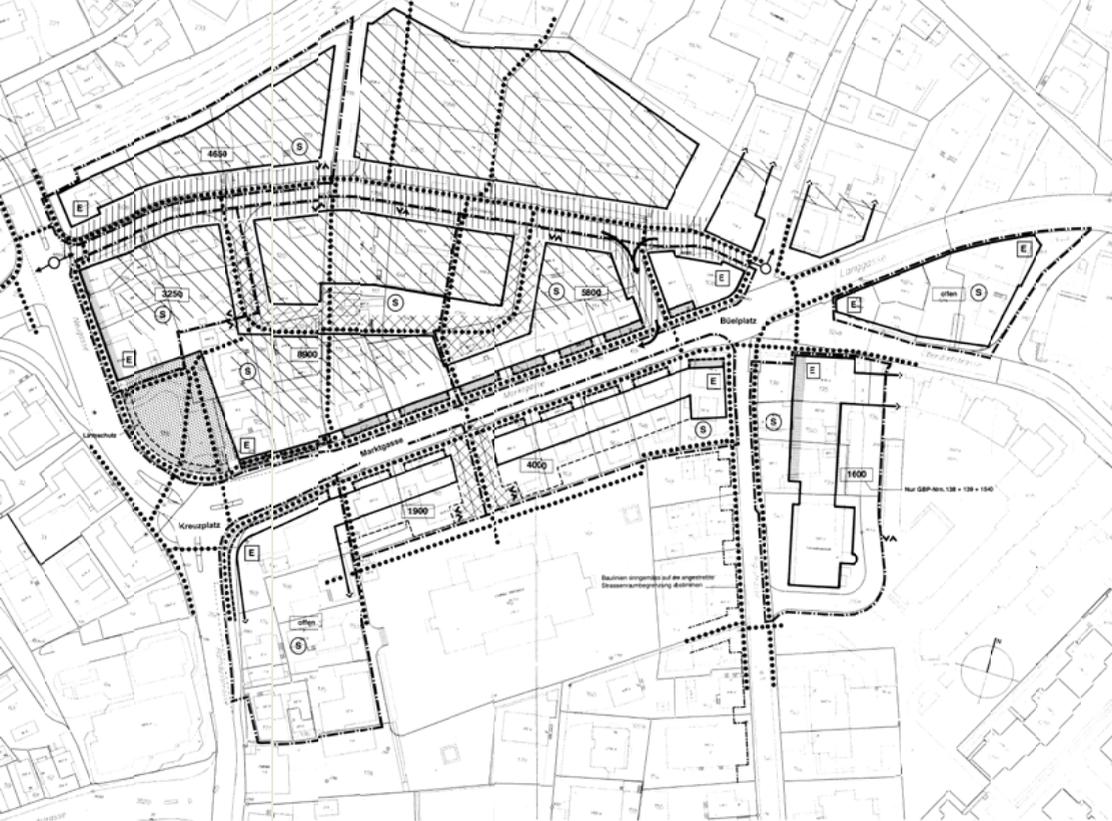
2. Ausgangslage

Die Grundstücke des Bebauungsplans Marktgasse–Rigistrasse befinden sich am Eingangstor zum Ortszentrum am stark frequentierten Büelplatz. Durch die bedeutende Zentrums- lage setzt die Gemeinde hohe städtebauliche Anforderungen an Bauprojekte und ihre freiräumlichen Qualitäten. Mit der Festsetzung des ordentlichen Bebauungsplans kann eine qualitätsvolle und attraktive neue Bebauung ermöglicht werden, die der bedeutenden Lage Rechnung trägt.

Nachfolgend wird ein Überblick über die wichtigsten Planungsgrundlagen gegeben, die bei der Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans Marktgasse–Rigistrasse berücksichtigt wurden.

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Der kantonale Richtplan ordnet den Geltungsbereich dem Zentrumsgebiet zu. Die Entwicklungsmöglichkeit der Marktgasse als Kantonsstrasse galt es im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Entlang der Marktgasse bestehen daher rechtskräftig festgesetzte kantonale Baulinien, die in einem separaten, parallel laufenden und mit dem Kan-



Ausschnitt Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg aus dem Jahr 1998.

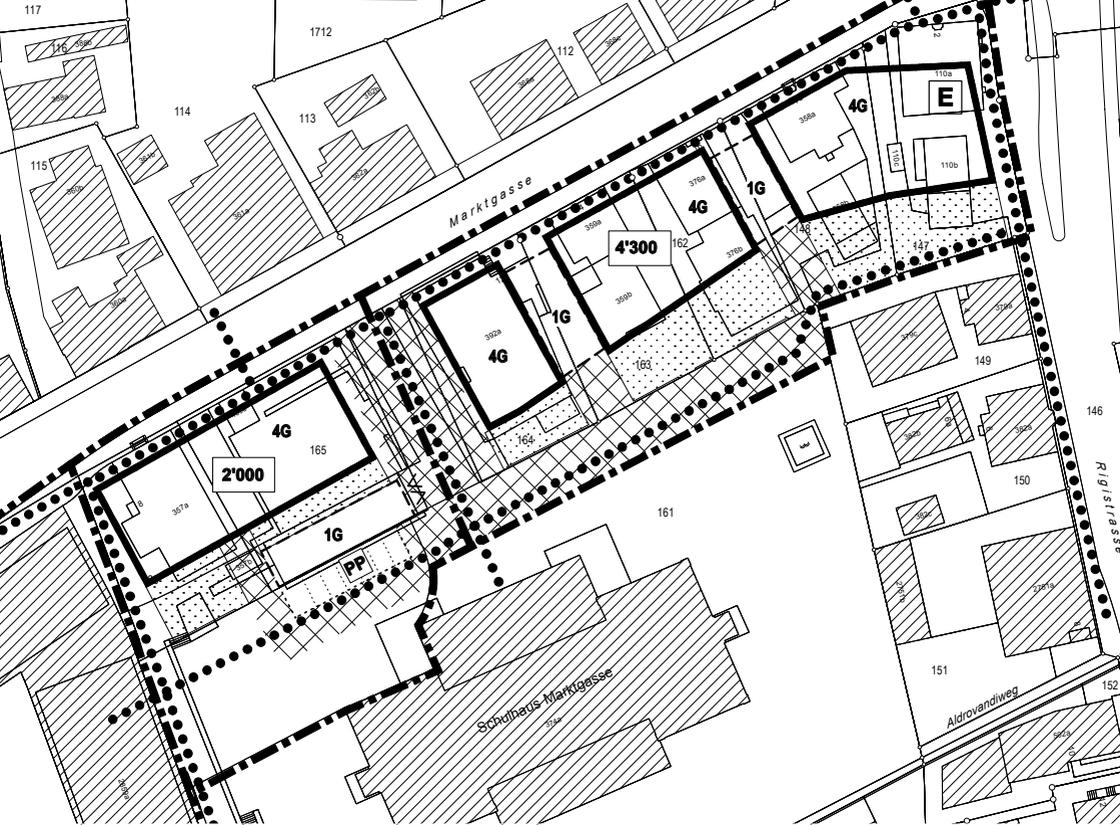
ton abgestimmten Verfahren angepasst werden (siehe Kapitel 2.5).

2.2 Gemeindliche Planungsgrundlagen

Massgebend für den Bebauungsplan Markt-gasse–Rigistrasse sind auf Gemeindeebene der Zonenplan und die Bauordnung, der Quartiergestaltungsplan sowie die kommunalen Baulinien.

2.3 Zonenplan und Bauordnung

Die Grundstücke des Bebauungsplans Markt-gasse–Rigistrasse liegen einerseits in der Kernzone A (GS Nrn. 162, 163, 164, 147 und 148), andererseits in der Wohnzone W3 (GS Nrn. 149 und 150). In der Wohnzone W3 gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6, in der Kernzone A eine AZ von 1.25.



Ausschnitt Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg mit Festlegungen für den Bereich südlich der Markt-gasse (2011).

2.4 Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg

Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg wurde am 29. April 1998 durch den Gemeinderat festgesetzt und umfasst einen Perimeter nördlich und südlich der Markt-gasse.

Im Jahr 2004 wurde südlich der Markt-gasse und entlang der Rathaus-

strasse gemäss dem ordentlichen Bebauungsplan Rathausplatz das Wohn- und Geschäftshaus Rathausstrasse 4 bis 14 (u. a. Sitz der Gemeindeverwaltung) inklusive Umgebungsgestaltung realisiert (GS Nr. 168).

Aufgrund dieser erfolgten baulichen Entwicklung wurde der Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg im Jahr 2011 für den Bereich

südlich der Marktgasse revidiert. Dabei ersetzen die Inhalte in diesem neuen Quartiergestaltungsplan die bisherigen Festlegungen für die betroffenen Gebietseinheiten vollständig. Auf eine Anpassung des gesamten Quartiergestaltungsplans Marktgasse / Falkenweg vom 21. April 1998 wurde verzichtet. Daher gibt es aktuell zwei Quartiergestaltungspläne für dieses Teilgebiet.

Ein Teilbereich des nördlichen Teils des Quartiergestaltungsplans wurde mit der auf dem ordentlichen Bebauungsplan Marktgasse / Falkenweg basierenden Neubebauung entlang der Marktgasse in den Jahren 2012 bis 2014 sinngemäss umgesetzt.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse werden die bis anhin noch nicht umgesetzten Bestimmungen des Quartiergestaltungsplans Marktgasse / Falkenweg aus dem Jahr 1998 sowie der Teilrevision aus dem Jahr 2011 verbindlich gesichert. Der Quartiergestaltungsplan sowie die Teilrevision werden deshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren revidiert. Da es sich hierbei um behördenverbindliche Planungen handelt, liegen deren Anpassung / Aufhe-

bung in der Kompetenz des Gemeinderates. In Kapitel 6 wird im Detail über die Aufhebung resp. die Revision des Quartiergestaltungsplans informiert.

2.5 Kantonale Baulinien

Entlang der Marktgasse bestehen rechtskräftig festgesetzte kantonale Baulinien, Arkadenbaulinien sowie Baulinien mit oberirdisch beschränkter Anbaupflicht, die grundsätzlich nicht durch Erker und Balkone überragt werden dürfen.

Mit der Aufhebung der kantonalen Arkadenbaulinie am Büelplatz (GS Nr. 147) und dem Ersetzen der kantonalen Baulinie eines Teilabschnittes entlang der Marktgasse durch eine Spezialbaulinie (GS Nrn. 147 und 148) wird das kantonale Ausbauvorhaben am Büelplatz und entlang der Marktgasse ermöglicht. Ferner wird auf dem Areal Marktgasse–Rigistrasse eine massgeschneiderte Lösung gestattet, die sich städtebaulich einwandfrei in die umliegenden Strukturen einbettet. Damit wird die gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) raumplanerisch erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

Die Anpassung des kantonalen Baulinienplans ist mit dem kantonalen Tiefbauamt abgestimmt und erfolgt in einem koordinierten Verfahren parallel zum Bebauungsplan.

2.6 Kommunale Baulinien

Entlang der Rigistrasse hat die Gemeinde Baar eine kommunale Baulinie festgesetzt. Diese weist zwischen den Grundstücken GS Nrn. 147 und 149 eine Lücke auf. Zudem ist sie auf GS Nr. 147 unvollständig. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden diese Lücken geschlossen. Die neue Baulinie ist informativer Bestandteil des Bebauungsplans.

2.7 Planungsablauf

Phase A: Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren

Ein ordentlicher Bebauungsplan bedingt ein qualitätssicherndes Verfahren zur Sicherstellung der wesentlichen Vorzüge des Projektes. Das Siegerprojekt von Roefs Architekten AG, Zug / Geser Landschaftsarchitekten, Zürich, wurde in der Folge zu einem Richtprojekt vertieft und gilt als Basis für den vorliegenden Bebauungsplan.

Phase B: Aufhebung / Revision Quartiergestaltungsplan

Die bestehenden Quartiergestaltungspläne wurden auf die neuen Erkenntnisse der bisherigen Entwicklung abgestimmt. Städtebauliche Grundsätze wurden verankert, die Koordination wurde in einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan sichergestellt. Die Aufhebung / Revision liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, erfolgt zeitlich jedoch parallel zur Festsetzung des Bebauungsplans.

Phase C: Planungsrechtliche Umsetzung

Mit der Revision des kommunalen Baulinienplans wird eine geordnete Bebauung entlang der Rigistrasse bezweckt.

Phase D: Baufeldbezogene Detailplanung (Bebauungsplan)

Im nun vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundsätze für die Bebauung, den Freiraum, die Erschliessung und die Etappierung festgelegt. Dieser Plan wird nun mit dieser Vorlage dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet. Anschliessend erfolgt die Detailplanung durch die Grundeigentümer auf Stufe Baugesuch.

3. Projektbeschreibung

3.1 Bebauung

Das Wohngebäude am Büelplatz (im Bebauungsplan als Baubereiche B1 bis B3 bezeichnet) besteht aus drei unterschiedlich hohen Volumen. Der 5-geschossige Gebäudeteil an der Marktgasse (Baubereich B1) ist durch einen Rücksprung im Grundriss vom 8-geschossigen Eckgebäude (Baubereich B2) getrennt. In Richtung Rigistrasse entwickelt sich ein 4-geschossiges Volumen (Baubereich B3). Im Sockelgeschoss

sind die grosszügigen Hauszugänge zu den Wohnungen und Gewerberäumen mit Anschlüssen an den Innenhof angeordnet.

Das Wohngebäude an der Rigistrasse (im Bebauungsplan als Baubereiche A1 und A2 bezeichnet) hat einen geringen öffentlichen Charakter. Das Volumen ist in der Höhe gestaffelt. Der Gebäudeteil entlang der Rigistrasse (Baubereich A2) ist 4-geschossig, der Gebäudeteil zum Schulhaus Marktgasse (Baubereich A1) ist 3-geschossig.



Situationsplan Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse



Am Büelplatz markiert ein 8-geschossiges Gebäude den Zugang zum Dorfzentrum.
(Visualisierung: Roefs Architekten AG, Zug)

Das Richtprojekt fügt sich in die innerörtliche Umgebung ein und setzt gleichzeitig Akzente für eine zukunftsweisende Entwicklung des Dorfes. Der Strassenraum an zentraler Lage wird qualitativ gefasst und städtebaulich akzentuiert. Die Bebauung staffelt sich in ihrer Höhe und schafft interessante öffentliche Freiräume für Anwohnende und die Nachbarschaft. Gleichzeitig wird zum Aussenraum des Schulhauses

Marktgasse ein angemessener Abstand gewahrt. Trotz höherer Dichte wirkt das Ensemble durch die unterschiedlichen Höhen, die Durchlässe und die Freiraumgestaltung leicht. Die Innenentwicklung entspricht den Anforderungen eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden. Der Ortskern wird in seiner baulichen Struktur respektiert und gleichzeitig weiterentwickelt.



Das Gebäude an der Rigistrasse ist in der Höhe gestaffelt und öffnet sich hin zum Schulhausplatz Marktgasse. (Visualisierung: Roefs Architekten AG, Zug)

Durch eine attraktive Grundrissgestaltung werden hochwertige Wohnräume geschaffen. Die Wohnungen sind konsequent zweiseitig orientiert und erhalten auf jeder Seite eine Loggia. Sowohl der städtische Strassenraum als auch ein halböffentlicher und dezent möblierter Innenhof werden damit in die Privaträume einbezogen und schaffen einen hohen Wohnkomfort. Öffentliche Fuss- und Velowege verlaufen

zwischen den Gebäuden, werden attraktiv und sicher gestaltet und verbinden das Areal mit dem restlichen Ortskern und dem Schulhaus Marktgasse.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Projekt orientiert sich an der bestehenden Situation zwischen dem Büelplatz und der Zufahrt zum Schulhaus Marktgasse. Die Gebäude definieren den Strassenraum zur Marktgasse und zur Rigistrasse. Ein markantes Sockelgeschoss ohne Arkade bildet den unteren Abschluss. Die Gebäude sind sowohl in der Höhe wie auch in der Tiefe gestaffelt. Gemeinsame, mit Hecken gefasste Aussenräume bilden Hofsituationen und gleichzeitig einen subtilen Übergang zum Schulhausareal.

3.3 Architektonisches Konzept

Gebäude am Büelplatz (GS Nrn. 148/147) – Baubereiche B1–B3:

Das Wohngebäude am Büelplatz besteht aus drei unterschiedlich hohen Volumen. Der 5-geschossige Gebäudeteil an der Marktgasse ist durch ein Vorspringen der Gebäudeflucht vom 8-geschossigen Eckgebäude getrennt. In Richtung Rigistrasse entwickelt sich ein 4-geschossiges Volumen. Im Sockelgeschoss sind die grosszügigen Hauszugänge zu den Wohnungen und den Gewerberäumen mit Anschlüssen an den Innenhof angeordnet. Neben den Fahrradräumen bietet das Sockelgeschoss Platz für drei Gewerberäume.

Über zwei Treppenkerne werden insgesamt 17 Wohnungen erschlossen. Das 8-geschossige Eckgebäude bildet einen neuen, markanten Auftakt zum Zentrum von Baar.

Gebäude an der Rigistrasse (GS Nrn. 149/150) – Baubereiche A1 und A2:

Das Wohngebäude an der Rigistrasse hat einen geringen öffentlichen Charakter. Das zweiteilige Gebäude ist in der Höhe gestaffelt. Der Gebäudeteil entlang der Rigistrasse ist 4-geschossig, der Gebäudeteil zum Schulhaus Marktgasse ist 3-geschossig. Auch dieses Gebäude verfügt über ein überhohes Erdgeschoss. Hofseitig sind im Hochparterre Wohnungen angeordnet. Über zwei Treppenkerne mit separaten Hauszugängen werden insgesamt 12 Wohnungen erschlossen.

3.4 Freiräume

Die Freiraumkonzeption unterscheidet Räume mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden. Den öffentlichsten Charakter hat der Strassenraum der Marktgasse. Die gepflasterte Fläche mit geschlossenen Fugen weitet sich zum Büelplatz auf.

Durch die Bauten entstehen zwei vom Verkehr abgewandte Hofräume.

Sie unterscheiden sich in ihrer Ausgestaltung und Atmosphäre. Der Hof des Eckgebäudes ist mit einem mineralischen Belag ausgestattet und wird geprägt durch einen Hochstammbaum, der zum Verweilen im Schatten einlädt. Der grosse, schattenspendende Baum schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Baum steht auf einer begrünten Kiesfläche und erhält in der Einstellhalle einen grosszügig dimensionierten Wurzelraum.

Spielmöglichkeiten für Kinder bieten einzelne Spielgeräte auf der Kiesfläche. Die angrenzende Sitzreihe lädt zum Verweilen ein und schafft gleichzeitig eine räumliche Zonierung zur öffentlichen Wegerschliessung der Schule. Als zweiseitig orientiertes Sitzelement vermittelt es zwischen der grünen Kiesmitte und den mineralischen Materialien des Hofes sowie der umgebenden härteren Pflasterung. Ein offener Fugenbelag rahmt die beiden Höfe im Inneren und bildet einen Anschluss zum Schulhaus. In den Eingangsbereichen sind standortgerecht und naturnah bepflanzte Vorzonen angeordnet, die von einer Sockelmauer gefasst werden.

Der grüne Hof der Bebauung an der Rigistrasse ist geprägt von naturnahen Wiesenflächen, die zum Entspannen einladen sollen. Der hochstämmige Einzelbaum erhält ebenfalls durch eine Aussparung für den Wurzelraum in der Einstellhalle eine gute Lebensgrundlage. Die Freiraumgestaltung hat neben einem hohen funktionalen auch einen grossen ökologischen Wert und liefert einen wichtigen Beitrag für ein siedlungsverträgliches Klima.

Insgesamt ermöglichen die gewählten Materialien einen hohen Versickerungsgrad des Regenwassers. Dies schliesst den Wasserkreislauf und ermöglicht auch Verdunstungskühle an heissen Sommertagen.

3.5 Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Näherbaurechte werden in einem separaten privatrechtlichen Verfahren behandelt. Sie werden in Abstimmung mit der Gemeinde parallel zur Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans mit den Grundeigentümerschaften der Nachbarparzellen vereinbart.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten für die öffentliche Wegverbindung und das Trottoir werden ebenfalls in

einem separaten und parallellaufenden privatrechtlichen Verfahren zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde behandelt.

3.6 Erschliessung

Der Quartiergestaltungsplan Markt-gasse / Falkenweg sieht eine Erschliessung der Grundstücke GS Nrn. 162, 163, 164, 147 und 148 über die bestehende Tiefgarage Rathausplatz vor. Da die Eigentümerschaften der GS Nrn. 162, 163 und 164 derzeit keine Bauabsichten hegen, werden die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 vorderhand zusammen mit den GS Nrn. 149 und 150 über die Rigistrasse als gemeindliche Sammelstrasse erschlossen. Bei einer baulichen Entwicklung der Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 ist eine gemeinsame Tiefgaragenererschliessung ab dem Parkhaus Rathausplatz zu erstellen. Dies wird im Bebauungsplan sowie in den Bestimmungen zum Bebauungsplan so übernommen.

Der Bebauungsplan sieht eine Tiefgaragenzufahrt am südlichen Rand des GS Nr. 150 vor. Alle 31 Parkplätze sind im ersten Untergeschoss untergebracht. Wird längerfristig der Anschluss der Baubereiche B

(Grundstücke GS Nrn. 147 und 148) an die Tiefgarage Rathausplatz erstellt, muss die Verbindungsgasse in der Tiefgarage zwischen den Baubereichen A und B geschlossen werden. Ferner sind insgesamt 88 Velo-Abstellplätze für Bewohnende, 6 Abstellplätze für Personal und 2 Abstellplätze für Kundschaft ange-dacht. Von diesen 96 Abstellplätzen sind rund 30 Plätze oberirdisch anzuordnen.

3.7 Umwelt / Lärm

Die Grundrisse reagieren auf die hohe Lärmbelastung am Büelplatz mit zwei Massnahmen: Zum einen verfügen alle Wohnungen über durchgehende Grundrisse und damit eine Belüftung von der ruhigeren Hofseite. Im Weiteren besitzen alle Wohnungen eine der Küche angegliederte kleine Loggia zur Strasse, die eine Belüftung durch Seitenfenster erlaubt. Dadurch müssen für die Belüftung keine Fenster direkt zum lärmbelasteten Strassenraum hin geöffnet werden.

4. Bebauungsplanung

Der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse regelt die Anordnung der Neubauten und deren Gebäudehöhen, die Ausnützung, die Art und das Mass der Nutzungen, die Erschliessung sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Das unter Kapitel 3 erläuterte Richtprojekt ist der Nachweis für die besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die städtebauliche Einordnung in das Siedlungsbild. Das Projekt ist das Ergebnis einer Auseinandersetzung mit der zentralen Lage, der Nutzungsdurchmischung, der Verdichtung und den Aussenräumen. Die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) werden nach Auffassung des Gemeinderates klar erbracht.

In Ergänzung zu den Ausführungen zum Richtprojekt werden nachfolgend die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans und der dazugehörigen Bestimmungen erläutert.

4.1 Zweckartikel

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage

von § 32 PBG dargelegt. Die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume sind mit dem Richtprojekt gegeben.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan sind für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt sind vorbehältlich der Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen möglich, sofern die neue Lösung qualitativ insgesamt mindestens gleichwertig und überzeugend ausfällt. Der Planungsbericht ist wegleitend, erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan.

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149 150, 162, 163 und 164. Diese ergeben gemeinsam eine Fläche von 3'909m².

4.3 Bebauung

Im Bebauungsplan (Beilage) sind für oberirdische Bauten die zwei Baubereiche A (Teilbereiche A1/A2) und B (Teilbereiche B1–B3) bezeichnet. Ihre Ausdehnungen definieren die maximalen Abmessungen in der Situierung der Bauten sowie die Geschossigkeit der (Teil-)Baukörper. Die Geschosshöhen richten sich nach § 33 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG).

Die Baubereiche besitzen bezogen auf die Abmessungen des Richtprojekts einen leicht grösseren Fussabdruck, sofern es die gemeindlichen und kantonalen Baulinien sowie der öffentliche Fussweg erlauben. Damit ermöglichen sie den künftigen Bauprojekten einen gewissen Anordnungsspielraum. Der Nord- und Ost- rand des Baubereichs B grenzt an die kantonale Spezialbaulinie.

Die Baubereiche gewährleisten einen angemessenen Gebäudeabstand und stellen die quartiertypische Durchlässigkeit der Bebauung sicher.

Die Zugänge zu den Gebäuden sind entlang der Strasse und dem öffent-

lichen Fussweg angeordnet. Der urbane Hofbereich (beim Baubereich B) ist über das Gebäude – via rückwärtige Ausgänge – für die Bewohnerschaft zu erreichen. Der grüne Hofbereich (bei den Baubereichen A) ist über den öffentlichen Fussweg zwischen den Baubereichen A und B sowie über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erreichbar.

Der ordentliche Grenzabstand wird innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück GS Nr. 148 gegenüber dem Grundstück GS Nr. 162 leicht unterschritten. Für die Umsetzung des Projekts sind die Vorverträge für die nötigen Näherbaurechte bereits sichergestellt und unterzeichnet. Auf dem Grundstück GS Nr. 149 liegt gegenüber dem Nachbargrundstück GS Nr. 161 (Schulhausplatz Marktgasse) – das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt – ebenfalls eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes vor. Für die Umsetzung des Projekts sind die Vorverträge für die nötigen Näherbaurechte bereits sichergestellt und unterzeichnet.

Unterirdische Bauten und Unterebenenbauten sind innerhalb des Baubereichs Untergeschoss zuläs-

sig. Gemäss § 26 V PBG müssen unterirdische Bauten und Unter-niveaubauten einen Grenzabstand von 1 m und Kleinbauten einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Der Baubereich Untergeschoss berücksichtigt die geregelten Näherbaurechte.

Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 V PBG wie Balkone, Erker oder Vordächer sind nur in den bezeichneten Bereichen erlaubt und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts. Im Geltungsbereich variiert der Anordnungsspielraum je nach Hof:

- Anordnungsspielraum grüner Wohnhof (Baubereich A): 1.5 m
- Anordnungsspielraum urbaner Hof (Baubereich B): 1.0 m

Der variierende Anordnungsspielraum orientiert sich am Richtprojekt und liegt begründet in der Lage der Bauten und den unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden der beiden Höfe: Die Situation im Baubereich B ist deutlich urbaner und entsprechend ist der Hof angrenzend an die publikumsorientierten EG-Nutzun-

gen öffentlich zugänglich und extrovertierter. Hier wurden im Rahmen des Richtprojekts entsprechend Loggien angeordnet. Im Baubereich A ist der Hof deutlich privater und introvertierter. Um die Wohnlichkeit der Bauten zu unterstützen, sind ergänzend zum halb-privaten Innenhof grosszügigere Balkone möglich. Fassadenelemente wie Friesen gelten als Dachvorsprünge und dürfen zur gestalterischen Gliederung der Gebäude (vgl. Architektur im Richtprojekt) über die gesamte Breite der Fassadenabschnitte angeordnet werden.

4.4 Art und Mass der Nutzung

Der ordentliche Bebauungsplan lässt die Nutzweisen gemäss der heute rechtsgültigen kommunalen Bauordnung zu: Die Kernzone in Baar dient der Erhaltung sowie Entwicklung des Ortszentrums und ist für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Für Gewerbe ist hier ein Mindestanteil von 40 % der Nutzflächen vorzusehen. In der Wohnzone sind Wohnen, der Quartiersversorgung dienende Läden sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Mit der Gemeinde wurde

vereinbart, dass eine Reduktion des Gewerbe-Mindestanteils um 20 % im Baubereich B möglich ist, sofern die Flächen durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert werden. Diese sind gemäss dem Kantonalen Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohn-

raumförderungsgesetz, WFG) zu erstellen.

Die maximale Gesamthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion (in m. ü. M.) orientiert sich am Richtprojekt und ist in die Teilbereiche A1, A2, B1, B2 und B3 gegliedert.

	Baubereich A		Baubereich B		
	A1	A2	B1	B2	B3
maximale Höhenkote in m ü. M.	456.70	460.00	462.80	475.80	460.00
Gesamthöhe max. in m	10.90	14.20	17	27	14.20
Anzahl Vollgeschosse gemäss Richtprojekt	3	4	5	8	4

Die maximalen Höhenkoten (= höchster Punkte der Dachkonstruktion) verfügen im Vergleich zum Richtprojekt über einen Spielraum von 50 cm (inkl. Dachrand). Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.

Das Nutzungsmass orientiert sich am Richtprojekt und den daraus resultierenden zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) pro Baubereich:

Baubereich	GS Nr.	Fläche GS in m ²	Fläche GS anrechenbar in m ²	max. aGF in m ²	max. Ausnützungsziffer
A	149	539	575	1'350	1.17
	150	559	578		
B	147	652	652	2'550	2.06
	148	588	588		

Die maximal möglichen Ausnützungsziffern pro Baubereich weichen wie folgt von der rechtsgültigen Bauordnung ab:

Baubereich	max. Ausnützungsziffer Bauordnung	max. Ausnützungsziffer Bebauungsplan
A	0.6	1.17
B	1.25	2.06

4.5 Preisgünstiger Wohnraum

Der Bebauungsplan ermöglicht in den Baubereichen B eine Reduktion des in der Kernzone A geltenden Gewerbeanteils von minimal 40 % auf 20 %, sofern diese Reduktion dem preisgünstigen Wohnungsbau gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG) zugute kommt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sieht insgesamt fünf preisgünstige Wohnungen mit insgesamt rund 540 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) vor.

4.6 Gestaltung der Bauten und Freiräume

Die Bauten haben hohen gestalterischen Anforderungen zu entsprechen und sind in ihrem Gesamtzusammenhang zu gestalten. In diesem Sinne orientiert sich die

Gestaltung der Bauten am Richtprojekt Architektur und Städtebau. Die Ecksituation am Büelplatz ist ein städtebaulich prägendes Element und ist entsprechend besonders zu berücksichtigen. So gilt es bei Neubauten im Baubereich B auf eine raumbildende Stellung und Merkwirkung sowie auf eine insgesamt sorgfältige Gestaltung zu achten. Es sind Flachdächer zu erstellen. Die Hauptdächer sind mit variablen Substrattypen (Nährböden) und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.

Die Freiräume haben besonders hohen gestalterischen, ökologischen und stadtklimatischen Anforderungen zu entsprechen, müssen eine

hohe Nutzungsqualität aufweisen und sind in ihrem Gesamtzusammenhang zu gestalten. In diesem Sinne stützt sich die Gestaltung der Aussenräume auf den Freiraumplan, der Bestandteil des Richtprojekts ist.

4.7 Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Von der Rigistrasse her – zwischen den Baubereichen A und B in Richtung Schulhaus Marktgasse – ist ein öffentlicher Fussweg mit einer Mindestbreite von 2 m anzuordnen. Dies betrifft auch die Erschliessung von der Marktgasse her. Diese erfolgt ebenfalls vom Trottoir über einen privaten, öffentlich zugänglichen Fussweg durch den urbanen Hofbereich. Der Bedarf an Velo-Abstellplätzen entspricht den Vorgaben der Norm 40 065 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Pro Zimmer, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist ein Abstellplatz für Velos vorzusehen. 1/3 der Abstellplätze sind oberirdisch und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen. So entstehen gemäss Richtprojekt im Endausbau insgesamt 88 Abstellplätze für Bewohnende, 6 Abstellplätze für Personal und 2 Abstellplätze für Kundschaft. Von den insgesamt

96 Abstellplätzen sind rund 30 oberirdisch anzuordnen.

Der Baubereich B wird langfristig an die Tiefgarage Rathausplatz von der Marktgasse her angebunden. Hierzu ist jedoch die unterirdische Erschliessung zusammen mit den Grundstücken GS Nrn. 162 bis 164 notwendig. Entsprechend ist die Tiefgarage für die Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150 so zu gestalten, dass eine spätere Anbindung mit geringem Aufwand und zudem die Abtrennung zwischen den Grundstücken GS Nrn. 147/148 und 149/150 nachträglich möglich ist. Die Tiefgarage für die Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 ist im Falle einer baulichen Neuentwicklung an die bestehende Zufahrt Marktgasse (Tiefgarage Rathausplatz) anzuschliessen. Sobald die Zufahrt zum Baubereich B über die Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 möglich ist, ist die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B über die Tiefgarage des Baubereichs A nicht mehr gestattet.

Insgesamt dürfen im Geltungsbereich bzw. auf den Grundstücken GS Nrn. 147 bis 150 (Baubereiche A und B) maximal 31 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden. Diese sind

ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind nicht gestattet.

Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für die Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 erfolgt bei einer allfälligen baulichen Entwicklung dieser Parzellen. Die Parkplätze sind an die bestehende Tiefgarage Rathausplatz anzuschliessen.

In Absprache mit der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar können die Anlagen für die Entsorgung ausserhalb des Geltungsbereichs mitgenutzt werden. Entsprechend ist im Bebauungsplan keine Entsorgungsstelle definiert.

4.8 Umwelt

Zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkniederschläge ist der Geltungsbereich unter Beachtung der Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Die erforderlichen Retentionsbeziehungsweise Versickerungsanlagen sind pro Etappe nachzuweisen.

Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen. Dieser Baustandard kann durch eine hochwertige Gebäudehülle, eine systematische Lüfterneuerung (Wärmerückgewinnung über Abluft), einen optimalen Hitzeschutz, einen geringeren Energiebedarf sowie eine umfassende Qualitätssicherung erreicht werden.

Die Wärmezeugung findet mittels Wärmepumpe statt. Beabsichtigt ist eine Grundwassernutzung, für die bereits eine Vorbewilligung bei den zuständigen Behörden eingeholt wurde. Der eigene Stromverbrauch wird teils über Photovoltaikanlagen auf den Dächern abgedeckt.

4.9 Schlussbestimmungen

Die Entwicklung der Grundstücke darf in Etappen realisiert werden. Gespräche und Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften haben gezeigt, dass eine abschliessende Erarbeitung eines Bebauungsplans aufgrund der heute fehlenden Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken GS Nrn. 162, 163 und 164 zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. In Absprache mit der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar enthält der Bebauungsplan für diese Bereiche nur rudimentäre Festlegungen, die über ein entsprechendes qualitatives Verfahren gemäss § 32 PBG weiter zu detaillieren sind. Das heisst, dass nur für die Baubereiche A und B (GS Nrn. 147 bis 150) sämtliche relevanten Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt werden. Werden die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 zukünftig entwickelt, muss der Bebauungsplan revidiert werden.

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

5. Bebauungsplan: Bestimmungen

Die nachfolgenden Bestimmungen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans (Beilage).

Zweck

1. Der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse bezweckt im Sinne von §32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) insbesondere:
 - eine Innenverdichtung mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Orts- und Quartierbild;
 - eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie eine sehr hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume;
 - Eine attraktive Einbindung in das gemeindliche Fusswegnetz mittels öffentlicher Wegverbindungen und eine Erschliessung mit zusammengefasster Tiefgarage im Zwischen- und Endzustand sowie Unterbindung oberirdisch angeordneter Parkplätze.

Bestandteile und Geltungsbereich

2. Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen zusammen.
3. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan vom 18.05.2022 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149, 150, 162, 163 und 164 und ist im Situationsplan festgehalten.

Bebauung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

5. Lage und äussere maximale Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen A und B.

6. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Gartenpavillon, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge u. dgl. sind hinsichtlich Anzahl und Ausdehnung gemäss Richtprojekt innerhalb des Baubereich Untergeschoss zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumgruben müssen das gesamte Untergeschoss umfassen und dürfen nicht unterbaut werden.
7. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vordächer sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Balkone müssen klar als solche erkennbar sein und sind nicht auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. Fassadenelemente wie Friesen dürfen über die gesamte Breite des Fassadenabschnitts erfolgen.

Art und Mass der Nutzung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

8. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Kernzone KA bzw. die Wohnzone W3, wobei Abweichungen gemäss Art. 9 dieser Bestimmungen zulässig sind.
9. Für den Baubereich B gilt: Der zonenkonforme Gewerbeanteil kann auf 20 % reduziert werden, sofern die Reduktion durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert wird. Preisgünstiger Wohnungsbau ist gemäss dem «Kantonales Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)» zu erstellen und bewirtschaften. Preisgünstige Wohnungen sind dauerhaft als solche zu erhalten.
10. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximal zulässigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude. Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.
11. Im Baubereich A gilt eine maximal zu realisierende aGF von 1'350 m², im Baubereich B eine maximal zu realisierende aGF von 2'550 m².

Gestaltung der Bauten und Freiräume

12. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
13. Für den Baubereich B gilt: Unter Berücksichtigung der Ecksituation am Büelplatz ist bei Neubauten auf eine raumbildende Stellung und Merkpunktwirkung zu achten. Sie sind – im Sinne des Richtprojektes – volumetrisch und architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
14. Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.
15. Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Die Flachdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen.
 - (1) Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen sind zusammenzufassen und mind. um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und dezent zu gestalten.
 - (2) Dachflächen dürfen nicht als Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A1, B1 und B3. Die Terrassennutzungen haben eine maximale Tiefe von 4.0m ab der Fassade einzuhalten. Terrassennutzungen sind um mindestens 2.0m von der Dachflächenkante zurückzusetzen.
16. Die Umgebung ist auf Basis des Freiraumplans vom 18.05.2022 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.
17. Die Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
 - (1) Der urbane Hofbereich dient als öffentlich zugänglicher Begegnungsraum und als öffentliche Wegerschliessung für Zufussgehende. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist – soweit möglich – mit sickerfähigem, hellem Hartbelag sowie mit einer gemäss Situationsplan situierten begrüneten Kiesfläche mit Bepflanzungen wie Stauden, Gräsern und Kleinsträucher zu versehen.

- (2) Der begrünte Wohnhofbereich dient als naturnaher Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebäudes. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist soweit möglich mit naturnahen, strukturreichen und standortorientierten Bepflanzungen zu versehen. Hartflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- (3) Die Spielflächen sind sowohl im urbanen Hofbereich als auch im begrünten Wohnhofbereich zu realisieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.
- (4) An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige Bäume vorzusehen. Der Baum am «Büelplatz» ist temporär festgesetzt.
- (5) Für die Pflanzung der im Situationsplan bezeichneten Hochstamm-bäume in den Hofbereichen sind Baumgruben zu erstellen.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

18. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 2 m zu realisieren und mit Dienstbarkeiten zu sichern. Sie sind situationsgerecht auszugestalten. Die Durchfahrt westlich des Baubereichs B1 ist für den motorisierten Verkehr durch einen Poller o.ä. zu versperren.
19. Die bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der Arealerschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie der Erschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr.
20. Für Wohnnutzungen ist pro Zimmer min. 1 Abstellplatz für Velos zu schaffen, 1/3 davon ist als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und situativ vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen und mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen. Im Aussenraum sind Abstellplätze nur an den im Situationsplan bezeichneten Lagen erlaubt. Insgesamt sind mindestens 96 Veloabstellplätze zu erstellen.
21. Für die Baubereiche A und B dürfen insgesamt max. 31 Abstellplätze (14 Plätze für Baubereich A, 17 Plätze für Baubereich B) für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen.

22. Für den Baubereich B gilt: Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt längerfristig über die Marktgasse und die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164, sobald hier Neubauten erstellt werden. Bis dahin erfolgt die Zu- und Wegfahrt über das Grundstück GS Nr. 150. Ab diesem Zeitpunkt ist die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B über das Grundstück GS Nr. 150 nicht mehr gestattet.
23. Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr für die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 sind bei einer allfälligen baulichen Entwicklung der Grundstücke an die bestehende Tiefgarage Rathausstrasse, über das Grundstück GS Nr. 165, anzuschliessen.

Umwelt

24. Das Gebiet ist unter Beachtung der Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen sind pro Etappe nachzuweisen.
25. Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen.
26. Im Rahmen der Baufreigabe ist ein detailliertes Energiekonzept auszuarbeiten. Die Wärme-/Kälteversorgung ist über erneuerbare Energiequellen sicherzustellen. Eine Photovoltaikanlage für die Eigenstromproduktion ist pro Gebäude zu erstellen.
27. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

28. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich (A/B) und die daran angrenzende Umgebung zu beinhalten.
29. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
30. Der Bebauungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

6. Aufhebung / Revision Quartiergestaltungsplan

Wie in Kapitel 2.4 geschildert, liegen für das Gebiet des ordentlichen Bebauungsplans Marktgasse–Rigistrasse der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg vom 29. April 1998 sowie die Teilrevision für den Bereich Marktgasse Süd aus dem Jahr 2011 vor. Seit der Festlegung des Quartiergestaltungsplans wurden die Überbauung Rathausplatz (mit der Gemeindeverwaltung), die Überbauung nördlich der Marktgasse sowie das Gebäude am Standort des ehemaligen Restaurants Rössli erstellt. Diese Bauten sowie die Planungen für das Areal Marktgasse–Rigistrasse haben neue Erkenntnisse gebracht und Revisionsbedarf aufgezeigt. So soll die 2011 erstellte Teilrevision des Quartiergestaltungsplans für den Teilbereich Marktgasse Süd aufgehoben werden. Zudem ist der Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg aus dem Jahr 1998 teilweise zu revidieren, denn das Gebiet südlich der Marktgasse soll aus dem Quartiergestaltungsplan gestrichen werden.

Die nach wie vor zu berücksichtigenden Inhalte des Quartiergestaltungs-

plans und der Teilrevision werden mit den entsprechenden Bestimmungen im neuen Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse gesichert und bleiben damit trotz der Aufhebung und der Teilrevision erhalten. Hierbei handelt es sich um folgende Punkte:

- Innenverdichtung mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Orts- und Quartierbild
- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie sehr hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume
- Schaffung einer städtebaulich und architektonisch markanten Eck-situation am Büelplatz
- Zentrale Erschliessung des gesamten Planungsperrimeters über die Tiefgarage Rathausplatz
- Hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (öffentliche Wegverbindungen)
- Schaffung eines räumlichen Bezugs zum Schulhaus Marktgasse
- Schaffung vielfältig nutzbarer Aussenbereiche

Die Elemente aus dem Teilbereich «Marktgasse Süd» des Quartiergestaltungsplans auf dem Grundstück GS Nr. 165 (ehemals Restaurant-

Rössli) an der Marktgasse 8 wurden bereits im Bebauungsplan Rathausplatz gesichert bzw. umgesetzt.

Parallel zur Festsetzung des Bebauungsplans wird die Revision bzw. Aufhebung des Quartiergestaltungsplans vorgenommen. Über diesen Planungsbestandteil muss der Souverän nicht befinden, da behördenverbindliche Planungen, wie es ein Quartiergestaltungsplan eine ist, durch den Gemeinderat festzusetzen sind.

7. Kantonale Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 wurde der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung gestellt. Im Schreiben vom 8. August 2023 haben sich das Amt für Raum und Verkehr sowie die Fachstellen geäussert. Sämtliche Vorbehalte konnten durch die Gemeinde und die beteiligten Planer vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden.

8. Mitwirkung

Das Richtprojekt Marktgasse–Rigistrasse wurde der Bevölkerung am 13. April 2022 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Diese erhielt anschliessend bis am 20. April 2022 die Möglichkeit, schriftliche Rückmeldung zum Richtprojekt abzugeben.

Die Mitwirkung war erforderlich, da das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird (§ 32ter PBG).

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung zum Richtprojekt sind in einem separaten Bericht dokumentiert.

9. Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan wurde vom 18. Januar bis 19. Februar 2024 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist ging eine Einwendung ein. Diese wurde nach einem klärenden Gespräch mit dem Einwender zurückgezogen.

10. Stellungnahme der Kommissionen

10.1 Planungskommission

Die Planungskommission, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Baarer Parteien zusammensetzt, hat die mehrjährige Planung des Bebauungsplans Marktgassee-Rigistrasse intensiv begleitet. Das Richtprojekt wurde am 2. März 2022 und der Bebauungsplan am 26. Januar 2023 jeweils einstimmig von der Planungskommission für gut befunden und verabschiedet. Die vorliegende Urnenvorlage wurde an der Sitzung vom 6. Juni 2024 beraten. Die Planungskommission hat der Vorlage bei drei Abwesenheiten einstimmig (6:0) zugestimmt.

10.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat vom Bebauungsplan Kenntnis genommen und verzichtet mit 4:0 Stimmen (bei einem Ausstand) auf eine Stellungnahme.

11. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Die über einen mehrjährigen Prozess sorgfältig ausgearbeitete Planung bietet eine grosse Chance zur Weiterentwicklung der zentrumsnahen Grundstücke an der Marktgasse und an der Rigistrasse. Die Gebäude mit attraktiven Wohnungen und gewerblichen Erdgeschossnutzungen werden qualitativ hochwertige Architektur sowie öffentliche und halb-private Aussenräume bieten. Ein etaprierter Bebauungsplan ermöglicht

eine bedarfsgerechte Umsetzung. Zudem wird preisgünstiger Wohnraum gefördert. Am Büelplatz entstehen zwei gestaffelte Gebäude, die das Ortszentrum aufwerten und den Zugang zum Schulhausplatz verbessern. Der Bebauungsplan regelt die öffentlichen Zugänge, Gebäudehöhen, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse zustimmen?







Einwohnergemeinde Baar

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch