

# Mitwirkung zum Richtprojekt Marktgasse – Rigistrasse

Ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse – Rigistrasse



Stand vom 13. Mai 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel der Planung	3
1.2	Bisherige Planungsschritte	3
1.3	Perimeter	4
<b>2</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>5</b>
2.1	Einladung	5
2.2	Informationsveranstaltung	6
2.3	Mitwirkungsmöglichkeiten	6
<b>3</b>	<b>Rückmeldungen</b>	<b>7</b>
3.1	Fragerunde	7
3.2	Plakate an der Informationsveranstaltung	7
3.3	Rückmeldungen per Mail	7
<b>4</b>	<b>Fazit</b>	<b>15</b>
4.1	Zusammenfassung der Mitwirkung	15
4.2	Nächste Schritte	16
<b>5</b>	<b>Anhang</b>	<b>17</b>

## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keeas.ch](http://www.keeas.ch)

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU  
Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Ziel der Planung

Die Heinz Häusler Real Estate Investment AG mit den Grundstücken GS Nrn. 147/148 sowie Heinz und Alfred Dünnenberger, in deren Eigentum sich die Grundstücke GS Nrn. 149/150 befinden, vertreten durch die martin Lenz ag, beabsichtigen ihre Parzellen im Bereich Büelplatz (Marktgasse und Rigistrasse) in der Gemeinde Baar neu zu überbauen.

Die Grundstücke befinden sich in einem städtebaulich für die Gemeinde Baar sehr bedeutenden Teil ihres Kerngebiets. Sie grenzen direkt an den Büelplatz, welcher den Übergang zwischen den Quartieren Dorf und Oberdorf bildet sowie an den Schulhofplatz, der einen markanten Ausdruck im Stadtbild durch die klare bauliche und freiräumliche Fassung erzeugt. Das Schulhaus mit Gemeindesaal und Pausenhof bilden städtebaulich wie auch sozialräumlich einen wichtigen und prägnanten Ort für das Quartier. Diese zentrale und besondere Lage erfordert eine zweiseitige Orientierung sowohl zur Marktgasse/Bühlplatz/Rigistrasse als auch zum Schulhausareal.

## 1.2 Bisherige Planungsschritte

Für den Start der Entwicklung im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanes haben die Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 147/148 sowie 149/150 am 29. Mai 2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Marktgasse – Rigistrasse bei der Gemeinde angefragt. Der Gemeinderat hat am 17. November 2020 dem Vorentscheid zugestimmt.

Der Projektwettbewerb wurde auf Basis des verabschiedeten Programms, erarbeitet gemeinsam mit der Gemeinde, unmittelbar gestartet. Die Jury umfasste externe Architekten und Landschaftsarchitekten, zwei Vertretungen der Gemeinde sowie Vertretungen der Grundeigentümerschaften. Von den fünf eingeladenen Planerteams haben vier Teams jeweils ein Projekt abgegeben. Im März 2021 hat die Wettbewerbsjury die eingereichten Projekte beurteilt und das Siegerprojekt «Baar ist da» von ROEFS ARCHITEKTEN AG gekürt.

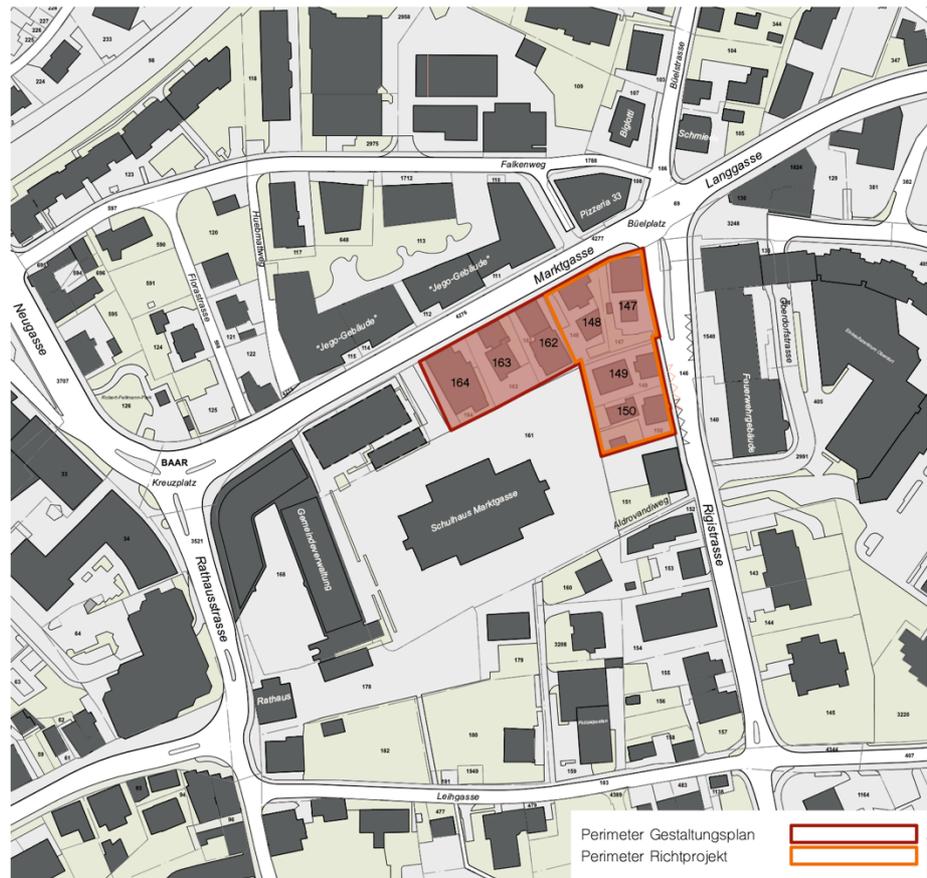
Nach dem Abschluss des Projektwettbewerbs wurde das Siegerprojekt aufgrund der Empfehlungen der Jury überarbeitet und präzisiert. Das daraus resultierende Richtprojekt wurde mit dem Ausschuss der Jury sowie der Gemeinde besprochen und verabschiedet.

Das Richtprojekt wurde am 2. März 2022 der Planungskommission präsentiert und für die Weiterbearbeitung zum Gestaltungsplan verabschiedet.

### 1.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den Projektwettbewerb umfasste die Grundstücke an der Marktasse Nrn.162 bis 164 und 147/148 sowie die beiden Grundstücke Nrn. 149/150 an der Rigistrasse. Dabei waren im Projektwettbewerb für die Grundstücke Nrn. 162 bis 164 nur volumetrische Setzungen vorzuschlagen und für die übrigen Grundstücke ein Projekt zu entwerfen.

Das Richtprojekt umfasst die Grundstücke Nrn. 147/148 und 149/150.



Perimeter Gestaltungsplan und Richtprojekt

## 2 Information und Mitwirkung

### 2.1 Einladung

Am Mittwoch, 13. April 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Einladung und Berichterstattung erfolgten über folgende Kommunikationskanäle:

- Persönliche Einladung per Brief an die grossräumige Nachbarschaft
- Medienmitteilung an alle Baarer Zeitungen (siehe Anhang A1)
- Anzeige im Zugerbieter-Aktuell am 4. April 2022 (durch die Gemeinde)
- Eintrag in der Agenda der Gemeinde-Website (durch die Gemeinde)
- Anzeige auf den Webseiten von ROEFS ARCHITEKTEN AG, martin Lenz ag und KEEAS Raumkonzepte
- Anzeige über LinkedIn mit über 3'000 erreichten Usern
- Artikel auf der Titelseite der Zugerpresse am 11. April 2022 (A2)
- Artikel auf der Titelseite des Zugerbieters am 12. April 2022 (A3)
- Artikel in der Luzernerzeitung am 14. April 2022 (A4)



**Projekt  
Marktgasse-  
Rigistrasse**

**Informationsveranstaltung  
Mittwoch, 13. April 22, 19 Uhr  
Aula Schulhaus Sternmatt II  
mit anschliessendem Apéro**

Nutzen Sie die Möglichkeit zur Mitwirkung und stellen Sie Ihre Fragen zum Projekt. Schriftliche Rückmeldungen können bis am 20. April 22 an [marktgasse-rigistrasse@keedas.ch](mailto:marktgasse-rigistrasse@keedas.ch) oder an KEEAS Raumkonzepte, Sihlstr. 59, 8001 Zürich gesendet werden.

*Anzeige für die Informationsveranstaltung*

## 2.2 Informationsveranstaltung

Die Informationsveranstaltung war gegliedert in eine Präsentation mit Frage-  
runde im Plenum und anschliessende Diskussionen rund um die Ausstel-  
lung aller Wettbewerbsprojekte.

In der Präsentation wurden folgende Themen erläutert (siehe Anhang A5):

- Begrüssung der Grundeigentümer
- Rückblick auf den Wettbewerb durch Beat Jordi
- Präsentation des Richtprojekts durch Niels Roefs und Markus Bieri
- Wort der Gemeinde von Jost Arnold
- Mitwirkungsmöglichkeiten und Fragerunde

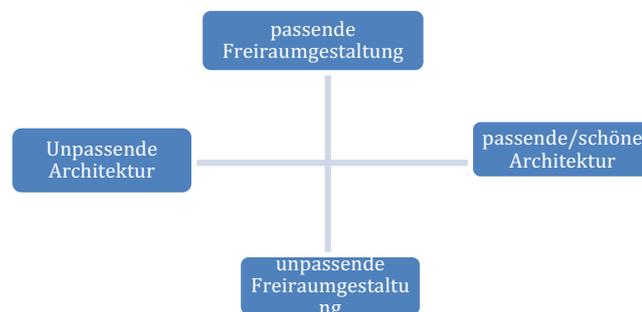
An der Veranstaltung nahmen circa 45 Personen teil. Die Ausstellung der  
Wettbewerbsbeiträge wurde intensiv studiert und darüber diskutiert.

Die Präsentation ist seit dem 14. April 2022 auf [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch) für jeder-  
mann einsehbar.

## 2.3 Mitwirkungsmöglichkeiten

Für die Mitwirkung der Bevölkerung gab es folgende Möglichkeiten:

1. Offene Fragerunde an der Informationsveranstaltung
2. Diskussion am Apéro mit den Grundeigentümern und den Architekten
3. Plakate an der Informationsveranstaltung, welche mit Post-Its beklebt  
werden konnten
  - a) Allgemeine Kommentare
  - b) Ideensammlung von möglichen Nutzungen
  - c) Beurteilung des Projekts in der Matrix



4. Möglichkeit per Mail während 1 Woche Rückmeldung zu geben
5. Persönliche Gespräche mit direkten Nachbarn.

## 3 Rückmeldungen

### 3.1 Fragerunde

In der Fragerunde an der Informationsveranstaltung wurden folgende Themen aufgeworfen und direkt beantwortet:

- Parkierung: Es sollten genügend Parkplätze erstellt werden. Auswirkung auf umliegende öffentliche Parkierung.
- Zufahrt zur Tiefgarage: Möglichkeit die Tiefgarage später an die Gemeinde-Tiefgarage anzuhängen
- Energievorgaben: Absicht PV-Anlagen und Sole-Wasser Wärmepumpen zu installieren
- Sind die Schleppkurven, insbesondere des öffentlichen Busses, an der Marktgasse mit Abzweiger in die Rigistrasse weiterhin gewährleistet?
- Gebäudehöhe: Wieso wird ein so hoher Eckpunkt gebaut?
- Sind die zukünftigen Wohnungen im Eigentum oder zur Miete?

### 3.2 Plakate an der Informationsveranstaltung

Leider wurden keine Rückmeldungen auf den Plakaten abgegeben.

### 3.3 Rückmeldungen per Mail

Bis zum 20. April 2022 gingen folgende Mailanfragen ein. Die Antworten (in grauen Boxen) bilden die Haltung der Grundeigentümer ab. Die Fragen und Rückmeldungen sind wortgetreu abgebildet.

#### 1 Direkter Nachbar

Warum sind GS 162 bis 164 nicht mehr Teil des Projekts?

Die Grundstücke Nrn. 162 bis 164 sind im bestehenden Quartiergestaltungsplan enthalten und werden auch im neuen Bebauungsplan enthalten sein. Die Grundeigentümerschaften haben keine Entwicklungsabsichten und haben nicht am Projektwettbewerb teilgenommen.

Die Vorgaben im Bebauungsplan für diese Grundstücke werden sich auf grundsätzliche Themen beschränken. Die Grundeigentümerschaften werden ein eigenes Richtprojekt erarbeiten müssen, sobald sie Entwicklungsabsichten haben.

#### 2 Wohneigentümerin gegenüber der Bebauung

Das Projekt sieht gut aus, aber das Eckgebäude mit acht Stöcke ist meine Meinung nach zu hoch für die Baar Zentrum.

Die Volumensetzung mit lokal begrenztem Hochpunkt wurde im Rahmen der Beurteilung des Projektwettbewerbs und der späteren Überarbeitung als

städtebaulich richtiger Umgang mit den umliegenden Gebäuden bewertet. Zudem bestehen in Baar zahlreiche Hochpunkte, welche das Zentrum akzentuieren. Das Richtprojekt nimmt daher eine logische Abfolge ortsbaulicher Merkmale auf, welche den wichtigen Kreuzungspunkt unterstreicht.

### 3 Delegierter der Stockwerkeigentümer der Nachbarschaft, Baar

Es handelt sich um eine massiv grössere Überbauung als von vielen erwartet. Insbesondere das geplante Hochhaus ist sehr ambitioniert. Grundsätzlich kann ich mir jedoch ein etwas markanteren Bau an der Ecke Markt-gasse/Rigistrasse grundsätzlich vorstellen. Ob die geplante Höhe so sein muss, lasse ich mal offen. Die Grünflächen, Zirkulationswege etc. erachte ich als gut überlegt. Auch die Gebäulichkeiten zur Rigistrasse scheinen überlegt.

Was mich als einer der 6 Eigentümer einer Wohnung zur Markt-gasse und Delegierter der Stockwerkeigentümer Markt-gasse 13 sehr stört, ist das 4-stöckige Gebäude auf Seite der Markt-gasse. Sämtliche Nicht-Eckgebäude der Markt-gasse sind 3-stöckige Bauten (siehe hierzu auch den Neubau von Alfred Müller an der Markt-gasse 8). Die Überbauung Markt-gasse lebt von den grossen Fenstern zur Markt-gasse. Hier kommt das meiste Licht in die Räume und hier spielt sich auch das Leben ab. Durch diesen Bau wird eine unschöne Mauer hochgezogen. Nachstehend drei Lösungsansätze:

#### 4. Geschosse belassen (Favorisierte Variante)

Den 4-geschössigen Bau um einige wenige Meter in der Breite verschmälern (Länge Markt-gasse). Dies führt dazu, dass das 4-stöckige Gebäude primär zwischen Markt-gasse 15 und dem Durchgang zur Markt-gasse 13 inkl. der Teil ohne Fenster liegt und die beschriebenen Fensterfronten nicht gross tangiert werden.

Oberstes Geschoss auf Gebäude im Innenhof platzieren

Durch das Umplatzieren des obersten Geschosses auf das kleinste zweigeschossige Gebäude der geplanten Überbauung werden die Lichtverhältnisse für die Markt-gasse 13 verbessert. Zudem sind dann alle Gebäude bis auf das Hochhaus 3-stöckig was harmonischer wirkt.

Gerne stehe ich für Fragen oder nähere Ausführungen zur Verfügung. Auch bin ich für ein Gespräch vor Ort bei mir zu Hause bereit. Dies würde sicher helfen, um die Situation zu verstehen.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde die Höhenentwicklung und die Frei- bzw. Zwischenräume der Bauten insbesondere entlang der Markt-gasse detailliert geprüft und als richtiger Umgang mit den umliegenden Gebäuden bewertet. Die Randbebauung definiert den Strassenraum der Markt-gasse, orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Situation und antwortet auf die Bebauung gegenüber (Markt-gasse 7 bis 15).

#### 4 Gewerbebetreiber (Büro) aus Baar

Dürfte ich Sie bitten, uns genauere Angaben zu den gewerblichen Räumen betreffend Kosten zu machen, sowie falls vorhanden, die Übersicht und wichtigsten Infos, die heute bekanntgegeben wurden, zuzustellen?

Die Kosten der gewerblichen Räume sind noch nicht bekannt. Die Fertigstellung der Gebäude ist frühestens im Jahr 2025 zu erwarten, daher sind noch keine weiterführenden Unterlagen erarbeitet.

#### 5 Direkter Nachbar

Vielen Dank für die Möglichkeit, zum Richtprojekt «Marktgasse/Rigistrasse» Stellung nehmen zu können und unsere Fragen einbringen zu dürfen.

Wir haben die zur Verfügung stehenden Unterlagen zum Richtprojekt eingehend studiert und erachten das geplante Bauvorhaben grundsätzlich als sehr gelungen. Die gewählte Architektur der unterschiedlichen Gebäude und die angedachte Raumnutzung fügen sich zu einem ansprechenden Gesamtbild zusammen, das die Marktgasse/Rigistrasse aus unserer Sicht aufwerten wird.

Was auf unserer Seite jedoch Fragen aufwirft, ist das zum Richtprojekt gehörende Verkehrskonzept resp. das Fehlen einer nachhaltigen Lösung der Verkehrs- und Parkplatzproblematik. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage über die Rigistrasse stellt für uns keine akzeptable Lösung dar. Klar zu viele Fahrzeuge müssten über den sehr engen Raum zwischen Rigistrasse 8 und 10 den Weg in die Tiefgarage finden. Dieser Umstand würde einerseits zu erheblichen Lärmemissionen (lange Haltezeit bei laufendem Motor und starke Beschleunigung beim Einspuren) sowie zu gravierenden Sicherheitsrisiken für Fussgänger, Velofahrer und weiteren Verkehrsteilnehmern führen, da die Sicht auf die viel befahrene Rigistrasse in diesem Abschnitt nicht zuletzt aufgrund des Busverkehrs stark eingeschränkt ist. Zwar wird im Richtprojekt erwähnt, dass es sich bei der aktuellen Gestaltung und Nutzung der Tiefgarage um ein Provisorium handle. Ein Provisorium ohne verbindliche Angabe eines Enddatums bleibt aber Makulatur und wird bei uns keine Akzeptanz finden.

Wir wollen hier aber keinesfalls als blinde Verhinderer wahrgenommen werden. Wie oben bereits erwähnt, begrüßen wir grundsätzlich das präsentierte Richtprojekt. Die gewählte und von uns hier kritisierte Verkehrsführung in die Tiefgarage über die Rigistrasse scheint uns auch nicht zuletzt deshalb fragwürdig, weil wir eine klar bessere Variante für die Grossüberbauung sehen: Die Zufahrt in die Tiefgarage über die Marktgasse/Schulhausplatz. Die Zufahrt in die Tiefgarage würde hier in eine nur wenig befahrene Nebenstrasse münden. Bei dieser Variante wäre entsprechend die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer besser gewährleistet, da die Lage einiges übersichtlicher ist und andererseits wären auch die Lärmemissionen geringer, da der Verkehr flüssiger geführt werden könnte. Da die Einwohnergemeinde Baar bereits

Vorkehrungen für Tiefgaragen-Zufahrten in diesem Raum getroffen hat, scheint uns die Variante Marktgasse/Schulhausplatz auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller, da so Synergieeffekte realisiert und das Fassungsvermögen der Tiefgarage ausgebaut werden könnte.

Ausgehend von diesen Ausführungen zum Richtprojekt stellen sich für uns konkret die nachstehenden Fragen:

1. Wieso wurde im Richtprojekt die Zufahrt in die Tiefgarage über die Rigistrasse und nicht über die Marktgasse/Schulhausplatz geplant?
2. Welche Vor- und Nachteile sehen Sie je Variante, wenn Sie die zwei miteinander vergleichen? Gibt es allenfalls noch eine weitere Variante?
3. Inwiefern wird der gewerbliche Verkehr (z.B. Gäste, Shopping-Kunden etc.) im Richtprojekt berücksichtigt?
4. Inwiefern ist die Mobilitätsfrage für diese Überbauung im Sinne einer systemischen Betrachtung mit den gemeindlichen Verkehrsplänen abgestimmt?
5. Wurden umweltfreundlichere und zukunftsfähigere Mobilitätsangebote bzw. Konzepte geprüft? Falls ja, was wurde davon berücksichtigt? Falls nein, weshalb ist das ausgeblieben?

Wir danken Ihnen nochmals ausdrücklich, dass wir uns bereits früh in den Planungsprozess einbringen dürfen und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen sehr gerne zur Verfügung.

1. Die Grundstücke Nrn. 147/148 sollen längerfristig an die gemeinschaftliche Tiefgarage, deren Zufahrt von der Marktgasse aus erfolgt, angebunden werden. Hierzu ist jedoch die unterirdische Erschliessung über die Grundstücke Nrn. 162 bis 164 notwendig, die erst mittel- bis längerfristig erstellt wird. Entsprechend ist die Tiefgarage für die Grundstücke Nrn. 147 bis 150 so gestaltet, dass eine spätere Anbindung und die Abtrennung zwischen den Grundstücken Nrn. 147/148 und 149 nachträglich möglich sind.  
Der Schulhof soll durch möglichst wenig Zu-/Durchfahrten tangiert werden, so dass dieser von den Schülern und Fussgänger sicher genutzt werden kann.  
Die Tiefgaragen-Zufahrt bleibt langfristig nur für die Grundstücke Nrn. 149/150 bestehen.
2. Die Zufahrten über die Rigistrasse bzw. später von der Marktgasse sind aus Sicht der Verkehrstechnik und Verkehrssicht die einzigen möglichen Varianten. Im Rahmen der Möglichkeiten wurde eine sichere und verkehrstaugliche Zufahrt ausgearbeitet.
3. Die Parkplätze in der Tiefgarage umfassen alle Parkplätze für Bewohnende, Besuchenden, Arbeitende und Kunden der Bebauung. Es gibt keine oberirdischen Parkplätze.  
Die Anzahl Parkplätze wurde von der Gemeinde definiert. Bei grösseren

Planungen im Zentrum wird grundsätzlich eine Reduktion der Parkplatzanzahl angestrebt. Diese Reduktion wird gemäss der Festlegung im Quartiergestaltungsplan und der VSS-Norm eingefordert.

4. Im rechtskräftigen Quartiergestaltungsplan «Marktgasse/Falkenweg» (vom Gemeinderat festgesetzt am 13. April 2011) wird im Endausbau der Grundstücke GS Nrn. 164, 163, 162, 148 und 147 die Tiefgaragen-Erschliessung via Parkhaus Marktgasse festgelegt. Die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 sind nicht Bestandteil des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse/Falkenweg». Das bedeutet, dass die Erschliessung letzterer beiden Grundstücke bei einer unabhängigen Entwicklung via Rigistrasse erfolgen würde. Das vorliegende Richtprojekt ermöglicht eine konzeptionell einheitliche Bauweise der Grundstücke GS Nrn. 148, 147, 149 und 150. Die Grundeigentümer der Grundstücke GS Nrn. 164, 163 und 162 haben aktuell keine Bauabsichten. Um die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 trotzdem zeitlich unabhängig entwickeln zu können, musste eine andere unterirdische Erschliessungsmöglichkeit gefunden werden. Daher wurde die Lösung einer zeitlich befristeten, gemeinsamen Erschliessung ab der Rigistrasse über die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 erzielt. Sobald die Grundeigentümer der Grundstücke GS Nrn. 164, 163 und 162 allerdings eine Entwicklung vorantreiben, so ist eine Abtrennung der erstellten Tiefgarage von den Grundstücken GS Nrn. 148 und 147 zu projektieren. Die beschriebene Kompromisslösung ist mit dem rechtskräftigen Richtplan Verkehr vereinbar, in welchem die Rigistrasse als Sammelstrasse bezeichnet ist. Zudem wurden die erforderlichen Sichtweiten der Zufahrt durch ein Verkehrsgutachten dargelegt und ermöglichen die Sicherstellung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden.
5. Das Angebot von umweltfreundlichen und zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten (bspw. Shared-Mobility, Elektro-Ladestationen, etc) wird erst im Rahmen des Bauprojekts von der Bauherrschaft definiert. Die Tiefgarage und die grosszügigen Veloabstellplätze verhindern kein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot.

## 6 Anwohner von Baar

### Mitwirkungsmöglichkeit

Es wäre super gewesen, wenn die Modelle der fünf Varianten ausgestellt worden wären – z.B. eine kleine Ausstellung im Gemeindebüro mit Einblick in das Wettbewerbsprogramm und den Jurybericht. Die angesetzte Frist zur Vernehmlassung während den Ostertagen ist zu kurz, insbesondere wenn man nicht an die Info gehen konnte.

Aufgrund der Covid-Pandemie und den im Winter geltenden Covid-Regeln waren die Möglichkeiten für Anlässe eingeschränkt. Die Planung und Termine waren daraufhin knapp. Mit der Download-Möglichkeit der

Präsentation vom Infoanlass konnte das Projekt auch ohne Anwesenheit am Infoabend studiert werden.

#### Projektperimeter / Bebauungsplanperimeter

Die drei Grundstücke Nr. 162–164 an der Marktgasse wurden nicht auf Stufe Richtprojekt bearbeitet – Schade. Aus den Unterlagen sieht man wenigstens Volumenstudien. Das Schulhausareal und das Erscheinungsbild mit dem Zugang zum Marktgassschulhaus sind ein echter Merkmak in Baar. Vielleicht könnte die Gemeinde solche Studien unterstützen, damit ein Gesamtbild entsteht.

#### Städtebau / Geschossigkeit

- a. Die Markierung der Ecksituation mit einem höheren Haus dient der Orientierung im Siedlungsgefüge und überzeugt zusammen mit der angrenzenden 4-geschossigen, senkrecht gegliederten Bauzeile entlang der Rigistrasse.
- b. Die 5-geschossigkeit des Baukörpers entlang der Marktgasse überzeugt jedoch nicht. Eine Reduktion auf die konzeptionelle (Quartiergestaltungsplan) und auch weitgehend gebaute 4-geschossigkeit würde die beabsichtigte Markierung des Eckbereiches stärken. Die 5-geschossigkeit verwässert die Kraft des höheren Hauses. Eine Fortsetzung mit 5 Geschossen entlang der Marktgasse beeinträchtigt die Belichtung und Besonnung des Pausenplatzes/Umfeldes des Schulhauses Marktgasse.
- c. Die Interpretation des bestehenden Bebauungsmusters (Seite 14) mit zwei freistehenden Baukörpern bzw. zwei Bautiefen entspricht nicht der Realität. Bei den Bauteilen gegen das Schulhaus handelt es sich um Anbauten und nicht um eine zweite Bautiefe. Das daraus abgeleitete Konzept (Seite 15) mit zwei Querbauten, die das Schulhausareal bedrängen, überzeugt deshalb nicht. Zudem ist der verbleibende private Freiraum nur noch ein kleines Restprodukt.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs und der Überarbeitung wurde die die Höhenentwicklung und die Frei- bzw. Zwischenräume der Bauten insbesondere entlang der Marktgasse detailliert geprüft. Die Randbebauung definiert den Strassenraum der Marktgasse, orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Situation und antwortet auf die Bebauung gegenüber (Marktgasse 7 bis 15).

Der Schulhof wird von der nördlichen Bebauung entlang der Marktgasse nicht verschattet.

#### Nutzung

Es werden interessante teilweise eigenwillige Wohnungsgrundrisse vorgeschlagen. An dieser verkehrsreichen Lage ist es nicht einfach lärmgerechte sowie architektonisch gute Grundrisse zu generieren. Das Wohn-Eckzimmer im hohen Haus am Büelplatz ist aufgrund der physischen Nähe zum motorisierten Verkehr jedoch nicht überzeugend – das Bett steht ja praktisch auf

dem Büelplatz! Die Ecke beim Büelplatz sollte deshalb nicht nur mit einem höheren Baukörper, sondern auch mit etwas mehr Gewerbenutzung z.B. im 1. und ev. 2. OG gestärkt werden.

Die Grundrisse wurden mit einem Lärmexperten geprüft und halten alle Grenzwerte ein. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird das Lärmgutachten beigelegt.

Der Gewerbeanteil wird im Bebauungsplan mit der Mindestangabe von 20% auf den Grundstücken Nrn. 148/149 definiert. Dies umfasst aktuell das gesamte Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschoss.

#### Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung des minimalen Freiraums wird Sorge getragen und überzeugt. Der Baum gegen den Büelplatz hin soll ebenfalls von Beginn weg planerisch gesichert werden, damit er nicht dem späteren Werkleitungsbau zum Opfer fällt.

Die Freiräume und der Baum am Büelplatz werden im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

#### Erschliessung/Tiefgarage

a) Eine Beschreibung der Erschliessung oder eine verkehrstechnische Beurteilung der Tiefgaragenaus- und Zufahrt sind im Richtprojekt leider nicht ersichtlich. Gemäss Quartiergestaltungsplan Marktgasse/Falkenweg (Teilrevision) ist die ganze südliche Bautiefe (Kernzone) entlang der Marktgasse an die bestehende Tiefgarage «Rathaus» anzuschliessen. Dies ist mittels einer unterirdischen Verbindung unter der Zufahrt zum Schulhaus Marktgasse geplant. Sofern nun die GS Nrn 147 und 148 an die Rigistrasse erschlossen werden, wird ein Anschluss der GS Nrn 162-164 an die Rathaus-Tiefgarage eher unwahrscheinlich bzw. nur für diese Parzellen zu aufwändig. Deshalb sollte die neu geplante Tiefgaragenererschliessung an die Rigistrasse auch der Erschliessung für die GS Nrn. 162-164 dienen. Eine weitere Tiefgaragenabfahrt in der Umgebung des Schulhauses ist jedenfalls zu vermeiden.

Die Grundstücke Nrn. 147/148 müssen längerfristig an die gemeinschaftliche Tiefgarage, deren Zufahrt von der Marktgasse aus erfolgt, angebunden werden. Hierzu ist jedoch die unterirdische Erschliessung über die Grundstücke Nrn. 162 bis 164 notwendig, die erst mittel- bis längerfristig erstellt wird. Entsprechend ist die Tiefgarage für die Grundstücke Nrn. 147 bis 150 so gestaltet, dass eine spätere Anbindung mit geringem Aufwand und zudem die Abtrennung zwischen den Grundstücken Nrn. 147/148 und 149/150 nachträglich möglich ist.

Die Tiefgaragen-Zufahrt bleibt nur für die Grundstücke Nrn. 149/150 bestehen.

b) Mit der Bushaltestelle wird das Vorhaben optimal erschlossen. Nicht ersichtlich im Richtprojekt ist ein Aufenthaltsbereich für die wartenden BusbenutzerInnen ausserhalb des Trottoirs auf dem privaten Areal.

Die Bushaltestelle an der Rigistrasse verfügt über genügend Wartebereich auf dem Trottoir.

7 Anwohnerin von Baar

Juhui! Schon wieder eine Schuhschachtelarchitektur! Wir haben schon genug davon!! Es gibt Schöneres!!

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde von Fachpersonen ein Projekt mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ausgewählt.

## 4 Fazit

### 4.1 Zusammenfassung der Mitwirkung

Das Richtprojekt Marktgasse – Rigistrasse ist auf grosses Interesse gestossen. Die rege Teilnahme an der Infoveranstaltung und die ausführlichen Rückmeldungen bezeugen dies. Die inhaltlichen Rückmeldungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Gebäudehöhe am Eckgrundstück Nr. 149 wird teilweise gelobt und teilweise kritisiert. Die Gebäudehöhe an der Marktgasse (Haus A auf dem Grundstück Nr. 148) wird teilweise als zu hoch erachtet.

Die Volumensetzung mit lokal begrenztem Hochpunkt wurde im Rahmen der Beurteilung des Projektwettbewerbs und der späteren Überarbeitung als städtebaulich richtiger Umgang mit den umliegenden Gebäuden bewertet. Zudem bestehen in Baar zahlreiche Hochpunkte, welche das Zentrum akzentuieren. Das Richtprojekt nimmt daher eine logische Abfolge ortsbaulicher Merkmale auf, welche den wichtigen Kreuzungspunkt unterstreicht.

Die Erschliessung der Tiefgarage, die spätere Anbindung an die bestehende Tiefgarage «Rathaus» und die Anzahl der Parkierung wurde in Frage gestellt. Aufgrund von fehlenden besseren Alternativen und den Vorgaben der Gemeinde sind wir von dieser Lösung überzeugt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das vorliegende Richtprojekt den Vorgaben und den Ansprüchen der Bevölkerung bestmöglich entspricht und dieses durch den Gemeinderat verabschiedet werden kann.

## 4.2 Nächste Schritte

Wann	Was	Wer
Mai 2022	Verabschiedung im Gemeinderat	Gemeinde Baar
Juni 2022	Erarbeitung des Bebauungsplanes basierend auf dem Richtprojekt	Grundeigentümerschaften mit KEEAS
2M	Prüfung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde	Gemeinde Baar
2M	Überarbeitung des Bebauungsplanes	Grundeigentümerschaften mit KEEAS
	Verabschiedung des Bebauungsplanes durch die Planungskommission	
	Verabschiedung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zu Handen der kantonalen Vorprüfung	
3M	Kantonale Vorprüfung	
	Überarbeitung des Bebauungsplanes	Grundeigentümerschaften mit KEEAS
1M	1. Öffentliche Auflage während 30 Tage	Gemeinde Baar
	Behandlung allfälliger Einwendungen	Gemeinde Baar, Grundeigentümerschaften mit KEEAS
	Erlass Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung (Urnenabstimmung)	Gemeinde Baar
1M	2. öffentliche Auflage während 20 Tagen	Gemeinde Baar
Max. 3 M	Genehmigung Bebauungsplan durch den Regierungsrat	Gemeinde Baar

## 5 Anhang

- A1 Medienmitteilung an alle Baarer Zeitungen, KEEAS
- A2 Artikel auf der Titelseite der Zugerpresse am 11. April 2022
- A3 Artikel auf der Titelseite des Zugerbieters am 12. April 2022
- A4 Artikel in der Luzernerzeitung am 14. April 2022
- A5 Präsentation der Infoveranstaltung, 13. April 2022

31. März 2022  
Medienmitteilung

## Informationsveranstaltung zum Projekt Marktgasse–Rigistrasse

*Im Baarer Zentrum, namentlich am Büelplatz resp. an der Kreuzung Marktgasse–Rigistrasse, planen zwei Grundeigentümerschaften gemeinsam ein Wohnbauprojekt mit gewerblich genutztem Erdgeschoss an der Marktgasse respektive dem Büelplatz. Als Grundlage für die beabsichtigte Überbauung braucht es einen ordentlichen Bebauungsplan – dieser wird momentan erarbeitet. Als Zwischenschritt und als Basis für den Bebauungsplan liegt nun das Richtprojekt vor. Dieses wird der Baarer Bevölkerung am Mittwoch, 13. April 2022 präsentiert. Anschliessend kann sie sich schriftlich dazu äussern.*

Am Büelplatz, an der Ecke Marktgasse–Rigistrasse, sollen sieben Altbauten ersetzt werden. Dazu haben die Grundeigentümerschaften der Eckgrundstücke sowie die angrenzende Nachbarschaft an der Rigistrasse gemeinsam einen Planungsprozess gestartet. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt von ROEFS ARCHITEKTEN AG von Zug als Sieger hervor. Geplant sind zwei Gebäude mit ausgewogenem Nutzungsmix. So bietet das Eckgebäude unter anderem preisgünstige Wohnungen und im Erdgeschoss Raum für Gewerbenutzungen. Die Gebäudevolumen passen sich in die heterogene Umgebung ein und unterstreichen die wichtige Kreuzung Marktgasse–Rigistrasse. Die Gebäude orientieren sich an den Strassen und ermöglichen attraktive Aussenräume zum Schulhof hin.

Um das Projekt zu realisieren, bedarf es eines ordentlichen Bebauungsplanes, welcher von der Baarer Bevölkerung beschlossen werden muss. Basierend auf dem Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb wurde in den vergangenen Monaten ein Richtprojekt für diesen Bebauungsplan erarbeitet.

Das Richtprojekt liegt nun für die öffentliche Mitwirkung bereit und wird an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 13. April 2022 um 19 Uhr im Schulhaus Sternmatt II präsentiert. Die Pläne des Sieger- bzw. Richtprojekts sowie alle durch die hochkarätig besetzte Jury abgelehnten Wettbewerbsbeiträge werden an diesem Abend ausgestellt. Die Gemeinde, die Grundeigentümerschaften sowie das Planungsteam stehen für Fragen bereit und nehmen Rückmeldungen auf. Die Bevölkerung kann sich an der Veranstaltung und danach zum Richtprojekt äussern. Schriftliche Rückmeldungen können bis am 20. April 2022 schriftlich an [marktgasse-rigistrasse@keedas.ch](mailto:marktgasse-rigistrasse@keedas.ch) oder an KEEAS Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich gesendet werden.

Nach der Mitwirkung werden die Eingaben geprüft und das Richtprojekt gegebenenfalls angepasst. Danach erfolgt die Erarbeitung des eigentlichen Planungsmittels – der Bebauungsplan. Gemäss aktuellem Zeitplan erfolgt die erste öffentliche Auflage des Bebauungsplanes im Winter 2022 nachdem die Vorprüfung durch den Kanton abgeschlossen ist. Stand heute wird von einer Urnenabstimmung zum Bebauungsplan im Frühjahr 2023 ausgegangen.

#### Öffentliche Informationsveranstaltung und Mitwirkungen

- Mittwoch, 13. April 2022, 19 Uhr
- Aula, Schulhaus Sternmatt II, Baar
- Schriftliche Rückmeldungen zum Richtprojekt können bis am 20. April 2022 an [marktgasse-rigistrasse@ke eas.ch](mailto:marktgasse-rigistrasse@ke eas.ch) oder an KEEAS Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich gesendet werden.

#### Beilage

- Visualisierung des Richtprojekts, ROEFS ARCHITEKTEN AG



# Zugerpresse

Front  
11.04.2022

## Am Büelplatz verändert sich das Ortsbild

Vis-à-vis  
der Jego-



Die Visualisierung des Richtprojekts vermittelt einen Eindruck der geplanten Gestaltung durch die Roefs Architekten AG. Bild: Roefs Architekten AG

**Überbauung ist ein Neubau mit Hochhaus geplant. Die Bevölkerung ist zur Mitwirkung eingeladen; diese dient der Ausarbeitung des Bebauungsplans.**

VON: *CLAUDIA SCHNEIDER*

Seit Jahren machen die Häuser an der Ecke Marktgasse-Rigistrasse (siehe blaue Spalte) den Eindruck, als warteten sie bloss darauf, Platz für Neues zu schaffen. Nun planen zwei Grundeigentümerschaften am Büelplatz ein Wohnbauprojekt mit gewerblich genutztem Erdgeschoss. «Als Grundlage für die beabsichtigte Überbauung braucht es einen ordentlichen Bebauungsplan – dieser wird momentan erarbeitet», schreibt Seraina Schwizer von der Keeas Raumkonzepte AG in Zürich. Als Zwischenschritt und Basis für den Bebauungsplan liegt aktuell das Richtprojekt vor. Dieses wird der Baarer Bevölkerung am Mittwoch, 13. April, präsentiert. Die Öffentlichkeit wird dabei zur Mitwirkung eingeladen – zumal ein ordentlicher Bebauungsplan letztlich von der Baarer Bevölkerung beschlossen werden muss.

**Geplant sind zwei Gebäude mit einem Wohn- und Gewerbemix**

Basis für den Richtplan war ein Architekturwettbewerb. Als Gewinner ging das Projekt von Roefs Architekten AG aus Zug hervor. Im Beschrieb heisst es: «Das Projekt orientiert sich an der bestehenden Situation zwischen Büelplatz und Schulhaus Marktgasse. Die Gebäude sind sowohl in der Höhe wie auch in der Tiefe gestaffelt. Im Gegensatz zur Strassenseite ist die Hofseite aufgelöst. Gemeinsame, mit Hecken gefasste Aussenräume bilden einen subtilen Übergang zum Schulhausareal.» Die Visualisierung zeigt, dass dabei ortsbildprägende Akzente gesetzt werden. «Es ist Ausdruck der Verdichtung, die in die Höhe geht, dafür mehr Freiraum zwischen den Gebäuden ermöglicht», sagt dazu Gemeindepräsident Walter Lipp. «Die Fussgänger erhalten zum Büelplatz hin mehr Platz und dadurch mehr Sicherheit; das ist eine gute Entwicklung», so Lipp weiter.

«Auf der Höhe der Bushaltestelle an der Rigistrasse entsteht zwischen den beiden Neubauten auch ein neuer direkter Fussgängerzugang zum Schulhaus Marktgasse», erklärt Martin Lenz vom gleichnamigen Baarer Generalunternehmen. Die Passage führt dann über einen neuen kleinen Platz. «Dieser wird öffentlich», so Lenz weiter. «Es wird mit der Neubaurealisierung eine attraktive Verbindung vom Büelplatz zum Schulhaus Marktgasse geschaffen.»

### **Die neue Bebauung setzt eine Zusammenarbeit voraus**

Die Martin Lenz AG vertritt die Bauherrschaft Gebrüder Dünnenberger an der Rigistrasse, während die Heinz Häusler Real Estate Investment AG aus Baar die Liegenschaften der Marktgasse besitzt. Aufgrund des Quartiergestaltungsplans ist auf den Parzellen Häusler die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aber auch für die Rigistrasse ist eine Zusammenarbeit zielführend. Alfred Dünnenberger erklärt: «Wir fassten schon vor Jahren ein autonomes Projekt ins Auge, das beim Bauamt aber auf Schwierigkeiten stiess.» Auch Häusler ist auf die Kooperation angewiesen.

### **Voraussichtlich kommt das Projekt 2023 an die Urne**

Am 13. April werden neben dem Richtprojekt auch alle durch die Jury abgelehnten Wettbewerbsbeiträge ausgestellt. Die Gemeinde, die Grundeigentümerschaften sowie das Planungsteam stehen für Fragen bereit und nehmen Rückmeldungen auf. Die Bevölkerung kann sich direkt an der Veranstaltung oder danach auch schriftlich eingeben. «Nach der Mitwirkung werden die Eingaben geprüft und das Richtprojekt gegebenenfalls angepasst», verspricht Seraina Schwizer. In einem weiteren Schritt erfolgt dann die Erarbeitung des eigentlichen Planungsmittels – der Bebauungsplan. Gemäss aktuellem Zeitplan erfolgt die erste öffentliche Auflage des Bebauungsplanes im kommenden Winter – nachdem die Vorprüfung durch den Kanton abgeschlossen ist. «Stand heute wird von einer Urnenabstimmung zum Bebauungsplan im Frühjahr 2023 ausgegangen», weiss der Gemeindepräsident.

Informationsanlass: Mittwoch, 13. April, 19 Uhr, Aula Sternmatt 2. Schriftliche Rückmeldungen bis am 20. April an marktgasse-rigistrasse@keas.ch oder an Keeas Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich.

### **Die Entwicklung**

Erste Wohn- und Gewerbebauten im Quartier Büel / obere Mühlegasse wurden schon vor 1800 erstellt. Eine rege Bautätigkeit setzte mit der Industrialisierung, vor allem mit der Inbetriebnahme der Spinnerei an der Lorze, ab 1852 ein. An der Marktgasse-Rigistrasse stehen derzeit acht Bauten, die durch den Neubau ersetzt werden.

Die Marktgasse 18 entstand 1865 für Zimmermeister Tobias Hotz. Im 20. Jahrhundert befand sich jahrzehntelang ein Coiffeursaloon im Erdgeschoss, aktuell ist es ein Geschäft für Goldankauf. Das Eckhaus am Büelplatz wurde 1843 im Auftrag von Jakob Martin Utiger gebaut und dürfte das älteste Haus in der

Nachbarschaft sein. Es ist schräg gestellt, auf die Rigistrasse ausgerichtet und war Sitz des ersten Konsums in Baar. Später wechselten Geschäfte für Blumen, Kleider und ein Brocki; doch seit einigen Jahren dient das Erdgeschoss nur noch als Schaufenster. Als Nebenbau der Marktgasse 20 entstand 1865 die Rigistrasse 2. Das Gebäude war lange Zeit die Zentrale von Taxi Baar. Die erste Besitzerin der 1879 - erbauten Rigistrasse 4 war Witwe Elisabeth Uhr-Langenegger. Heinz und Alfred Dünneberger kauften das Wohnhaus im Jahr 2000 und nutzten es als Büroräumlichkeiten für den (mittlerweile abgebrochenen) Familienbetrieb vis-à-vis. Dünnebergers besitzen auch die Rigistrasse 6 und 6a. Beide liess Schreinermeister Jakob Schwerzmann 1880 erbauen, in den letzten Jahrzehnten wurden sie aber als reine Wohnhäuser genutzt. csc

Zuger Presse ist eine Publikation der CH Regionalmedien AG | [Datenschutz](#)  
© Copyright 2012 by CH Regionalmedien AG | Website by update AG, Zurich

Ihre Adresse für natürliches und frisches Aussehen

**FeelYouth**

www.feelyouth.ch  
Praxis Schöngrund  
6343 Rotkreuz

facebook.com/zugerpresse

# Zugerbbieter

Eine Lokalausgabe der Zuger Presse

**bortis**  
Dächer und Fassaden, Baar



Telefon 041 761 19 55  
bortis-gebaeudehuelen.ch

UNABHÄNGIGE WOCHENZEITUNG FÜR BAAR UND ALLENWINDEN



AMTLICHES PUBLIKATIONSORGAN DER GEMEINDE BAAR

**MALER BLASER**

Wenn es zu bunt wird, muss man Farbe bekennen.

Josef Imbach

**maler-blaser.ch**



PERFEKT - BIS INS DETAIL

**metzger**  
KÜCHENBAU AG

GROSSE KÜCHENAUSSTELLUNG | ATTRAKTIVE PREISE | GERÄTEAUSTAUSCH  
Tel. 041 766 14 44 | Langgasse 51 | 6340 Baar | www.metzger-kuechenbau.ch

**SPITEX**  
das Original

www.spitexzug.ch  
041 729 29 29

Überall für alle  
**SPITEX**  
Kanton Zug

## Richtprojekt

# Am Büelplatz verändert sich das Ortsbild

**Vis-à-vis der Jego-Überbauung ist ein Neubau mit Hochhaus geplant. Die Bevölkerung ist zur Mitwirkung eingeladen; diese dient der Ausarbeitung des Bebauungsplans.**

Claudia Schneider

Seit Jahren machen die Häuser an der Ecke Markt-gasse-Rigistrasse (siehe blaue Spalte) den Eindruck, als warteten sie bloss darauf, Platz für Neues zu schaffen. Nun planen zwei Grundeigentümerschaften am Büelplatz ein Wohnbauprojekt mit gewerblich genutztem Erdgeschoss. «Als Grundlage für die beabsichtigte Überbauung braucht es einen ordentlichen Bebauungsplan – dieser wird momentan erarbeitet», schreibt Seraina Schwizer von der Keeas Raumkonzepte AG in Zürich. Als Zwischenschritt und Basis für den Bebauungsplan liegt aktuell das Richtprojekt vor. Dieses wird der Baarer Bevölkerung am Mittwoch, 13. April, präsentiert. Die Öffentlichkeit wird dabei zur Mitwirkung eingeladen – zumal ein ordentlicher Bebauungsplan letztlich von der Baarer Bevölkerung beschlossen werden muss.

### Geplant sind zwei Gebäude mit einem Wohn- und Gewerbenix

Basis für den Richtplan war ein Architekturwettbewerb. Als Gewinner ging das Projekt von Roefs Architekten AG aus Zug hervor. Im Beschrieb heisst es: «Das Projekt orientiert sich an der bestehenden Situation zwischen Büelplatz und Schulhaus Markt-gasse. Die Gebäude sind sowohl in der Höhe wie



Die Visualisierung des Richtprojekts vermittelt einen Eindruck der geplanten Gestaltung durch die Roefs Architekten AG.

Bild: Roefs Architekten AG

auch in der Tiefe gestaffelt. Im Gegensatz zur Strassenseite ist die Hofseite aufgelöst. Gemeinsame, mit Hecken gefasste Aussenräume bilden einen subtilen Übergang zum Schulhausareal.» Die Visualisierung zeigt, dass dabei ortsbildprägende Akzente gesetzt werden. «Es ist Ausdruck der Verdichtung, die in die Höhe geht, dafür mehr Freiraum zwischen den Gebäuden ermöglicht», sagt dazu Gemeindepräsident Walter Lipp. «Die Fussgänger erhalten zum Büelplatz hin mehr Platz und dadurch mehr Sicherheit; das ist eine gute Entwicklung», so Lipp weiter. «Auf der Höhe der Bushaltestelle an der Rigistrasse entsteht zwischen den beiden Neubauten auch ein neuer direkter Fussgängerzugang zum Schulhaus Markt-gasse», er-

klärt Martin Lenz vom gleichnamigen Baarer Generalunternehmen. Die Passage führt dann über einen neuen kleinen Platz. «Dieser wird öffentlich», so Lenz weiter. «Es wird mit der Neubaurealisierung eine attraktive Verbindung vom Büelplatz zum Schulhaus Markt-gasse geschaffen.»

### Die neue Bebauung setzt eine Zusammenarbeit voraus

Die Martin Lenz AG vertritt die Bauherrschaft Gebrüder Dünneberger an der Rigistrasse, während die Heinz Häusler Real Estate Investment AG aus Baar die Liegenschaften der Markt-gasse besitzt. Aufgrund des Quartiergestaltungsplans ist auf den Parzellen Häusler die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aber auch für die Rigistrasse ist

eine Zusammenarbeit zielführend. Alfred Dünneberger erklärt: «Wir fassten schon vor Jahren ein autonomes Projekt ins Auge, das beim Bauamt aber auf Schwierigkeiten stiess.» Auch Häusler ist auf die Kooperation angewiesen.

### Voraussichtlich kommt das Projekt 2023 an die Urne

Am 13. April werden neben dem Richtprojekt auch alle durch die Jury abgelehnten Wettbewerbsbeiträge ausgestellt. Die Gemeinde, die Grundeigentümerschaften sowie das Planungsteam stehen für Fragen bereit und nehmen Rückmeldungen auf. Die Bevölkerung kann sich direkt an der Veranstaltung oder danach auch schriftlich eingeben. «Nach der Mitwirkung werden die Eingaben geprüft

und das Richtprojekt gegebenenfalls angepasst», verspricht Seraina Schwizer. In einem weiteren Schritt erfolgt dann die Erarbeitung des eigentlichen Planungsmittels – der Bebauungsplan. Gemäss aktuellem Zeitplan erfolgt die erste öffentliche Auflage des Bebauungsplanes im kommenden Winter – nachdem die Vorprüfung durch den Kanton abgeschlossen ist. «Stand heute wird von einer Urnenabstimmung zum Bebauungsplan im Frühjahr 2023 ausgegangen», weiss der Gemeindepräsident.

Informationsanlass: Mittwoch, 13. April, 19 Uhr, Aula Sternmatt 2. Schriftliche Rückmeldungen bis am 20. April an markt-gasse-rigistrasse@keas.ch oder an Keeas Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich.

## Die Entwicklung

Erste Wohn- und Gewerbebauten im Quartier Büel / obere Mühlegasse wurden schon vor 1800 erstellt. Eine rege Bautätigkeit setzte mit der Industrialisierung, vor allem mit der Inbetriebnahme der Spinnerei an der Lorze, ab 1852 ein. An der Markt-gasse-Rigistrasse stehen derzeit acht Bauten, die durch den Neubau ersetzt werden.

Die Markt-gasse 18 entstand 1865 für Zimmermeister Tobias Hotz. Im 20. Jahrhundert befand sich jahrzehntlang ein Coiffeursaloon im Erdgeschoss, aktuell ist es ein Geschäft für Goldankauf. Das Eckhaus am Büelplatz wurde 1843 im Auftrag von Jakob Martin Utiger gebaut und dürfte das älteste Haus in der Nachbarschaft sein. Es ist schräg gestellt, auf die Rigistrasse ausgerichtet und war Sitz des ersten Konsums in Baar. Später wechselten Geschäfte für Blumen, Kleider und ein Brocki; doch seit einigen Jahren dient das Erdgeschoss nur noch als Schaufenster. Als Nebenbau der Markt-gasse 20 entstand 1865 die Rigistrasse 2. Das Gebäude war lange Zeit die Zentrale von Taxi Baar. Die erste Besitzerin der 1879 erbauten Rigistrasse 4 war Witwe Elisabeth Uhr-Langenegger. Heinz und Alfred Dünneberger kauften das Wohnhaus im Jahr 2000 und nutzten es als Büroräumlichkeiten für den (mittlerweile abgebrochenen) Familienbetrieb vis-à-vis. Dünnebergers besitzen auch die Rigistrasse 6 und 6a. Beide liess Schreinermeister Jakob Schwermann 1880 erbauen, in den letzten Jahrzehnten wurden sie aber als reine Wohnhäuser genutzt. csc

Anzeige



**DIE WELT DER ZAHNGESUNDHEIT!**  
IHRE SPEZIALISTEN FÜR MODERNE ZAHNMEDIZIN & IMPLANTOLOGIE IN ZUG.

Qualitätszertifiziert nach  
**ISO-9001**



Sanft · Zahnmedizin Dr. Busch & Dr. Busch-Dohr  
Baarerstrasse 50 | 6300 Zug  
Tel.: 041 510 88 22 | www.sanft.ch

**sanft**  
Zahnmedizin & Implantologie

# Luzerner Zeitung

BAAR

## Im Dorfzentrum entsteht eine moderne Gebäudegruppe mit Wohn- und Gewerberaum

Am Büelplatz an der Kreuzung Marktgasse–Rigistrasse planen zwei Grundeigentümer gemeinsam ein Bauprojekt. Das aus einem Konkurrenzverfahren resultierte Siegerprojekt wurde am Mittwoch der Baarer Bevölkerung vorgestellt, die nun mitreden kann.

**Cornelia Bisch**

14.04.2022, 14.32 Uhr

Es ist ein grosses Areal, bestehend aus sieben Parzellen, das im Zentrum von Baar neu überbaut werden soll. Geplant ist ein Wohnbauprojekt mit Gewerbe im Erdgeschoss. Dafür bedarf es eines ordentlichen Bebauungsplans, welcher den Stimmbürgerinnen und -bürgern im Frühling 2023 zur Genehmigung unterbreitet werden wird.



Das geplante Gebäudeensemble mit achtstöckigem Eckhaus an der Kreuzung Marktgasse–Rigistrasse in Baar.

Visualisierung: PD

Als Grundlage dafür dient das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Richtprojekt der Roefs Architekten AG aus Zug, das der Bevölkerung am Mittwochabend vorgestellt wurde. Sie ist nun dazu aufgefordert, ihre Wünsche und Anregungen bis zum 20. April kundzutun.

### Achtstöckiges Eckgebäude

Das Projekt sieht zwei L-förmig angeordnete Gebäudekomplexe vor, deren fünf Baukörper je unterschiedliche Höhen aufweisen. Am markantesten ist das achtstöckige Eckgebäude. «Es setzt einen identitätsstiftenden Akzent», sagte Beat Jordi, Mitglied der Jury und der Planungskommission.

**«Es wird ein schlankes Gebäude sein mit nur einer Wohnung pro Geschoss.»**

Man habe versucht, die historischen Gegebenheiten der Gemeinde und das Bedürfnis nach verdichtetem Bauen unter einen Hut zu bringen. Die Volumenziele seien nach Absprache mit der Gemeinde definiert, die Fussgängerverbindungen zur dahinter liegenden Schule erhalten worden. «Das Siegerprojekt greift die Gliederung des Bestands auf und räumt der Qualität der Freiräume eine hohe Priorität ein», betonte er.

#### AUCH INTERESSANT



**Ukraine-Krieg: Selenski hat jetzt so viele Panzer wie die Russen**

abo+ 23.04.2022

**Tierpark Goldau: Bärin nach Attacke eingeschlafert**

22.04.2022

### Gestaffelte Überbauung

Der Gebäudekomplex der Eigentümer Alfred und Heinz Dünneberger besteht aus 13 Mietwohnungen. Jener von Heinz und Stephan Häusler enthält 16 Mietwohnungen, fünf davon preisgünstig, sowie Gewerberäume im Erdgeschoss. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage, die über die Rigistrasse erschlossen ist, 31 Parkplätze bieten. Angedacht sind der Bau einer Fotovoltaikanlage und die Nutzung des Grundwassers als Wärmequelle. Diesbezügliche Abklärungen sind im Gange.



Das Eckgebäude sei ein «Hochpunkt, kein Hochhaus», präzisierte Architekt Niels Roefs, um allfällige Kritik an der in der Umgebung einzigartigen Höhe desselben vorwegzunehmen. Kritik oder zumindest Skepsis aus den Rängen der Zuhörenden erfolgte trotzdem. «Wir wollten keine monotone, sondern eine differenzierte, gestaffelte Überbauung», argumentierte Roefs. Auf diese Weise seien grössere, teilweise öffentlich zugängliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstanden.

«Die Wohnungen folgen der äusseren Winkelform der Gebäude und orientieren sich dadurch in zwei Richtungen, zur Strassen- und zur Parkseite hin.» Sich wiederholende Elemente in Form und Material würden die beiden individuellen Gebäudekomplexe verbinden.

#### **Ein Stadtplatz und ein Stadtgarten**

Die Aussenanlage wird die Freiraumarchitektur GmbH aus Luzern gestalten.

**«Es werden zwei Höfe, ein öffentlicher und ein halböffentlicher, auf der Rückseite der Gebäude entstehen»,**

erklärte Landschaftsarchitekt Markus Bieri. Für einzelne hohe Bäume – einer davon stehe sogar an der Strassenseite – seien Wurzelräume eingeplant, sodass sich diese ungehindert entwickeln könnten. «Die rückseitigen Bäume gliedern sich in den Baumbestand des Schulhauses ein.»

Die beiden Höfe würden als Stadtplatz und Stadtgarten gestaltet werden und mehr Freiraum bieten als die heutige Situation. «Die Nutzung ist ein wichtiges Anliegen. Wir werden so wenig Fläche wie möglich versiegeln, um eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.» Eine starke Begrünung, wie im Wald in Stockwerken von unterschiedlicher Höhe angelegt, werde eine

hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Zudem werde es einen gedeckten Aussenraum für die Mieterinnen und Mieter geben.

Die Gemeinde habe hohe Anforderungen an das Projekt gestellt und den Wettbewerb begleitet, äusserte sich Bauvorsteher Jost Arnold knapp. «Es ist ein überzeugendes Projekt, das einen besonderen Eintrittspunkt ins Dorfzentrum bildet. Die Gemeinde steht dahinter», stellte er klar.

Schriftliche Rückmeldungen zum Richtprojekt können bis am 20. April 2022 an marktgasse-rigistrasse@keeas.ch oder an KEEAS Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich gesendet werden.

**Mehr zum Thema:**

- [Baar](#)
- [Bau](#)
- [Luzern](#)
- [Wohnungen](#)
- [Zürich](#)

**BAUPROJEKT**

**Baar: Jetzt starten die Arbeiten für die Schule Sternmatt 1**

21.03.2022

**BAAR**

**Start für die Wohnüberbauung Vogelwinkel**

09.11.2021

**Für Sie empfohlen**

Jetzt anmelden

Melden Sie sich an und erhalten Sie hier Ihre individuellen Leseempfehlungen.

**WAHLEN**

**Das Verhältnis zwischen Schweiz und Macrons Frankreich angespannt: Würde sich Pen ändern?**

Julian Spörri, Lausanne · 24.04.2022

**RATGEBER**

**Fürs Schweizer Frühjahrsfest: Tipps helfen gegen Frühlingsmüdigkeit**

Sandra Peter · 24.04.2022

**abo+ SHARING ECONOMY**

**Das behyptem Start-up verlässt die Sharing-P Sharely**

Gabriela Jordan · 23.04.2022

---

## Aktuelle Nachrichten

abo+ METALL-ZUG-PATRON

### **Heinz M. Buhofer: «Es wäre schön, wenn Politiker sich statt für ihre Interessensgruppen wieder für die Schweiz interessieren würden»**

Seit Jahrzehnten macht sich Metall-Zug-Patron Heinz M. Buhofer um den Werkplatz Schweiz verdient. Er war seiner Zeit oft voraus, nun tritt er kürzer. Im Gespräch plädiert Buhofer für eine Nachhaltigkeit, die sich nicht an Äusserlichkeiten bemisst.

Interview: Christopher Gilb · 23.04.2022

---

abo+ EV ZUG

**«Sport ist nicht immer fair und manchmal grausam»:  
Riesige Enttäuschung nach erneutem Drama**

Philipp Zurfluh ·  
24.04.2022

abo+ NILS MELZER

**«90 Prozent meiner Interventionen konnten für die Opfer nichts bewirken»:  
Der Schweizer Folterexperte und sein Scheitern bei der Uno**

Benjamin Rosch ·  
23.04.2022

• UKRAINE-  
NEWSBLOG

**Erste  
Flüchtlinge  
kehren in die  
Ukraine zurück  
++ Wohnhaus  
getroffen: Tote  
bei russischem  
Raketenangriff  
auf Odessa**

Online-Redaktion ·  
vor 3 Stunden

WAHLEN

**Das  
Verhältnis  
zwischen der  
Schweiz und  
Macrons  
Frankreich ist  
angespannt:  
Würde sich  
das mit Le  
Pen ändern?**

Julian Spörri,  
Lausanne ·  
24.04.2022

---

Copyright © Luzerner Zeitung. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung,  
Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne  
vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Luzerner Zeitung ist nicht gestattet.

# PROJEKT MARKTGASSE- RIGISTRASSE

Informationsveranstaltung  
13. April 2022

# Ablauf

- ▶ Begrüssung Grundeigentümer
- ▶ Rückblick Wettbewerb
- ▶ Richtprojekt
- ▶ Wort der Gemeinde
- ▶ Fragerunde
- ▶ Aperero und Mitwirkung

# Begrüßung Grundeigentümer

# Anwesende Personen

## Grundeigentümer

- ▶ Alfred Dünnenberger
- ▶ Heinz Dünnenberger
- ▶ Heinz Häusler
- ▶ Stephan Häusler
- ▶ Martin Lenz (Vertretung Dünnenberger)

## Gemeinde Baar

- ▶ Beat Jordi, Jurymitglied, Planungskommission
- ▶ Jost Arnold, Jurymitglied und Vorsteher Planung / Bau
- ▶ Philipp Weber, Leiter Planung

# Anwesende Personen

## Planungsteam

- ▶ Niels Roefs, ROEFS ARCHITEKTEN AG
- ▶ Matthias Meier, ROEFS ARCHITEKTEN AG
- ▶ Markus Bieri, freiraumarchitektur GmbH

## Organisation, Bebauungsplan

- ▶ Seraina Schwizer, KEEAS Raumkonzepte

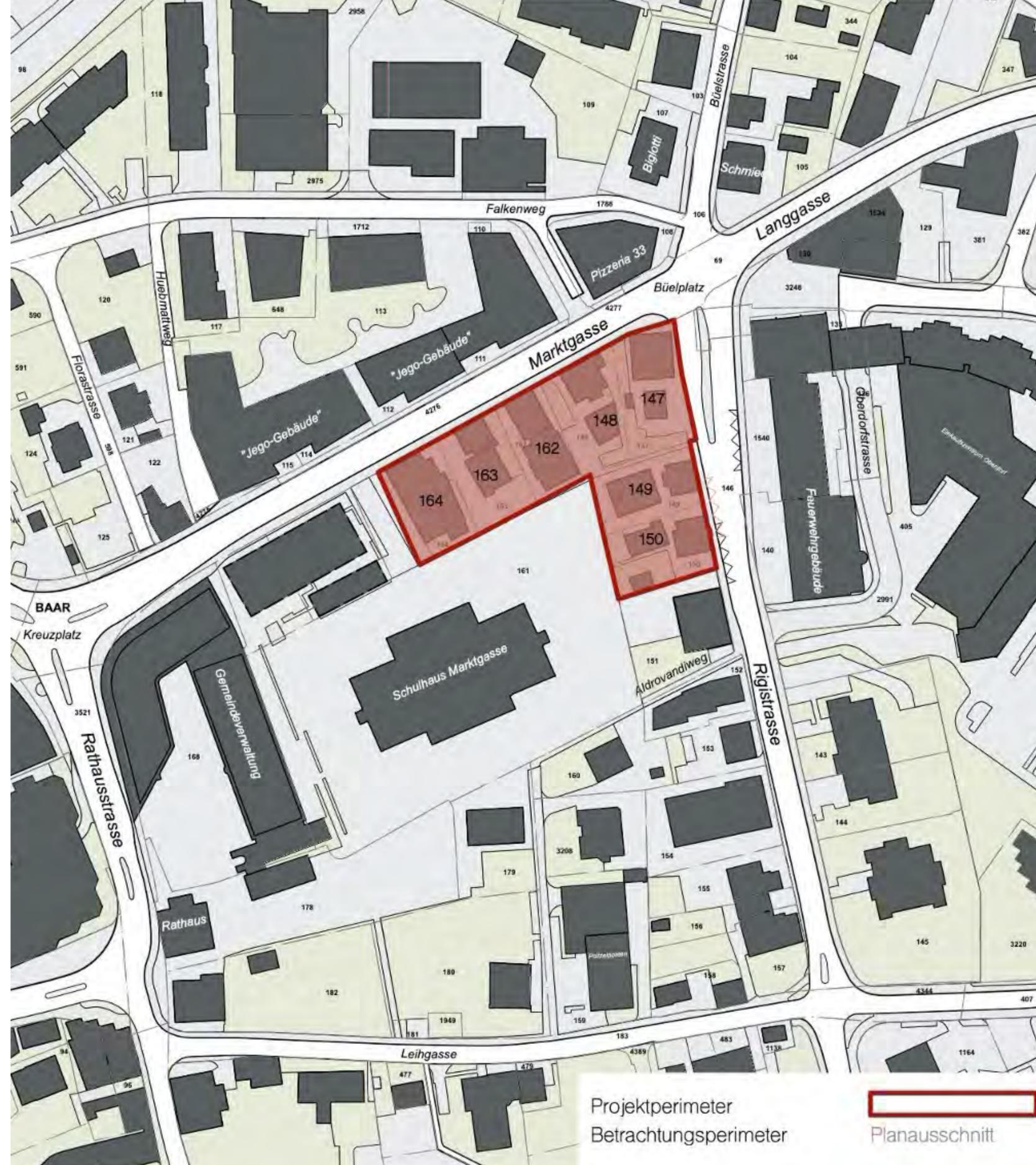
# Rückblick Wettbewerb

Beat Jordi, Mitglied Preisgericht



# Beteiligte

- ▶ Stephan und Heinz Häusler, GS Nrn. 147/148
- ▶ Alfred und Heinz Dünnenberger, GS Nrn. 149/150  
vertreten durch martin Lenz ag
- ▶ Gemeinde Baar
- ▶ Weitere Grundeigentümer im Perimeter (ohne Kostenbeteiligung)
  - Rogenmoser GS Nr. 162
  - Kuster Arnold GS Nr. 163
  - De Sepibus GS Nr. 164



# Rückblick

- ▶ Volumenstudie in Abstimmung mit Gemeinde
- ▶ Definition der Ziele und Beurteilungskriterien für das Wettbewerbsprogramm
- ▶ Vorentscheid des Gemeinderates zum Projektwettbewerb und ordentlichen Bebauungsplan
- ▶ Projektwettbewerb von Grundeigentümer und Gemeinde durchgeführt.
- ▶ Siegerprojekt juriert



# Wettbewerb

- ▶ 5 Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen
- ▶ Anonymer, einstufiger Projektwettbewerb
- ▶ Siegerprojekt **Baar ist da** von ROEFS ARCHITEKTEN AG



ROEFS ARCHITEKTEN AG



Fröhlich Hsu Architekten



2ECK Architekten GmbH

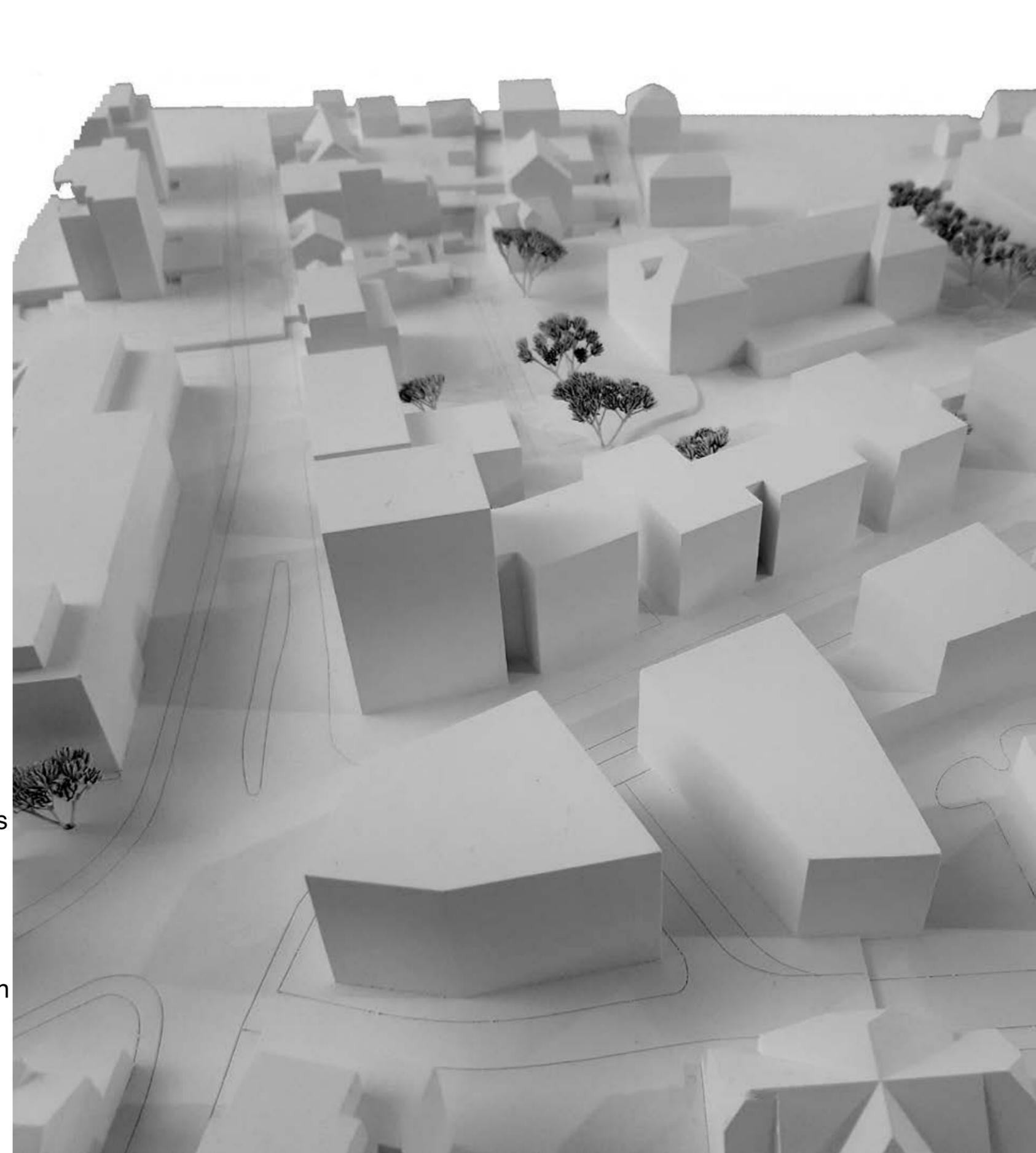


Luca Selva Architekten AG

# Baar ist da

## Würdigung Siegerprojekt

- ▶ Massstäbliches Gesamtkonzept
- ▶ Bezug zur kleinkörnigen historischen Bebauungsstruktur
- ▶ Differenzierung der Bebauung bezüglich Gebäudetiefe und Gebäudehöhe als spezifisches Merkmal der Bebauungsstruktur von Baar
- ▶ Eckgebäude mit schlankem Akzent an wichtiger ortsbaulicher Stelle (Strassenkreuzung Richtung Inwil)
- ▶ Freiräumliche Vernetzung mit der Umgebung durch Fussgängerverbindungen und sorgfältige Freiraumgestaltung und Bepflanzung



# Richtprojekt

ROEFS ARCHITEKTEN AG, Zug  
freiraumarchitektur gmbh, Luzern





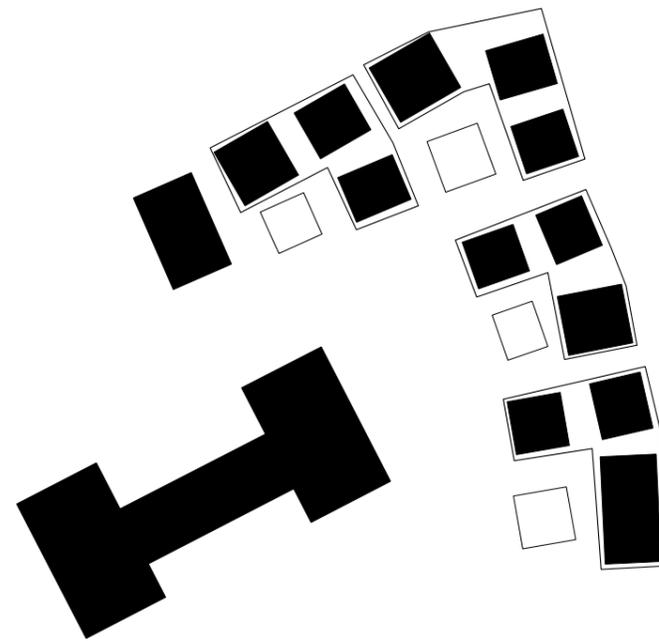
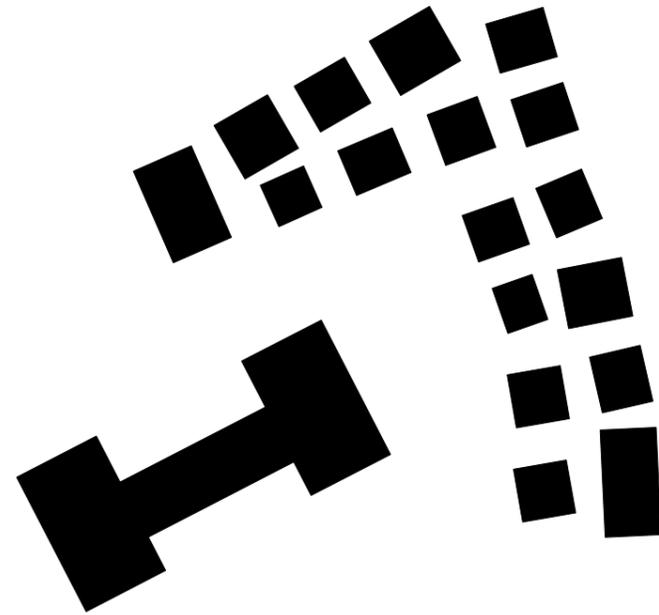
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



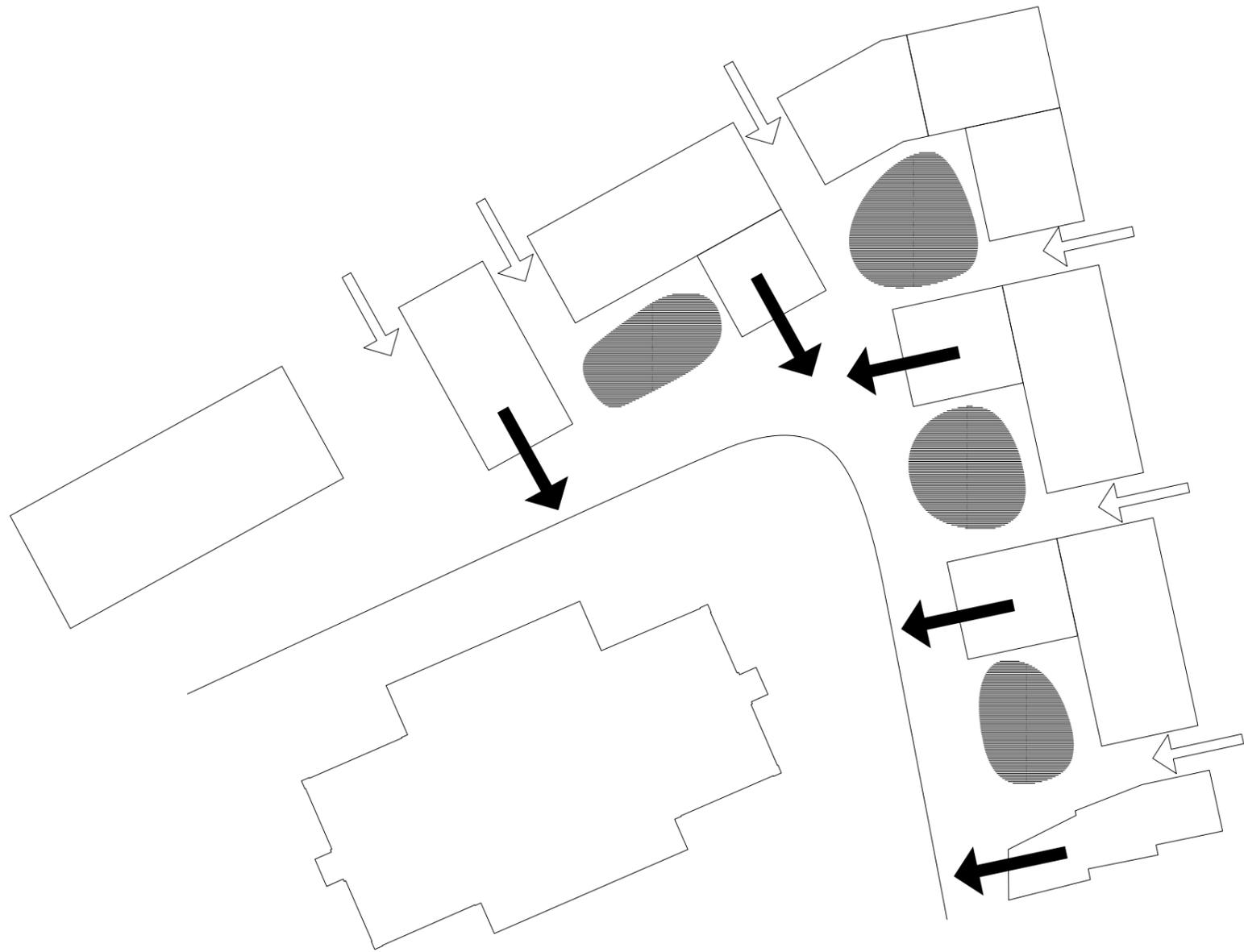
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



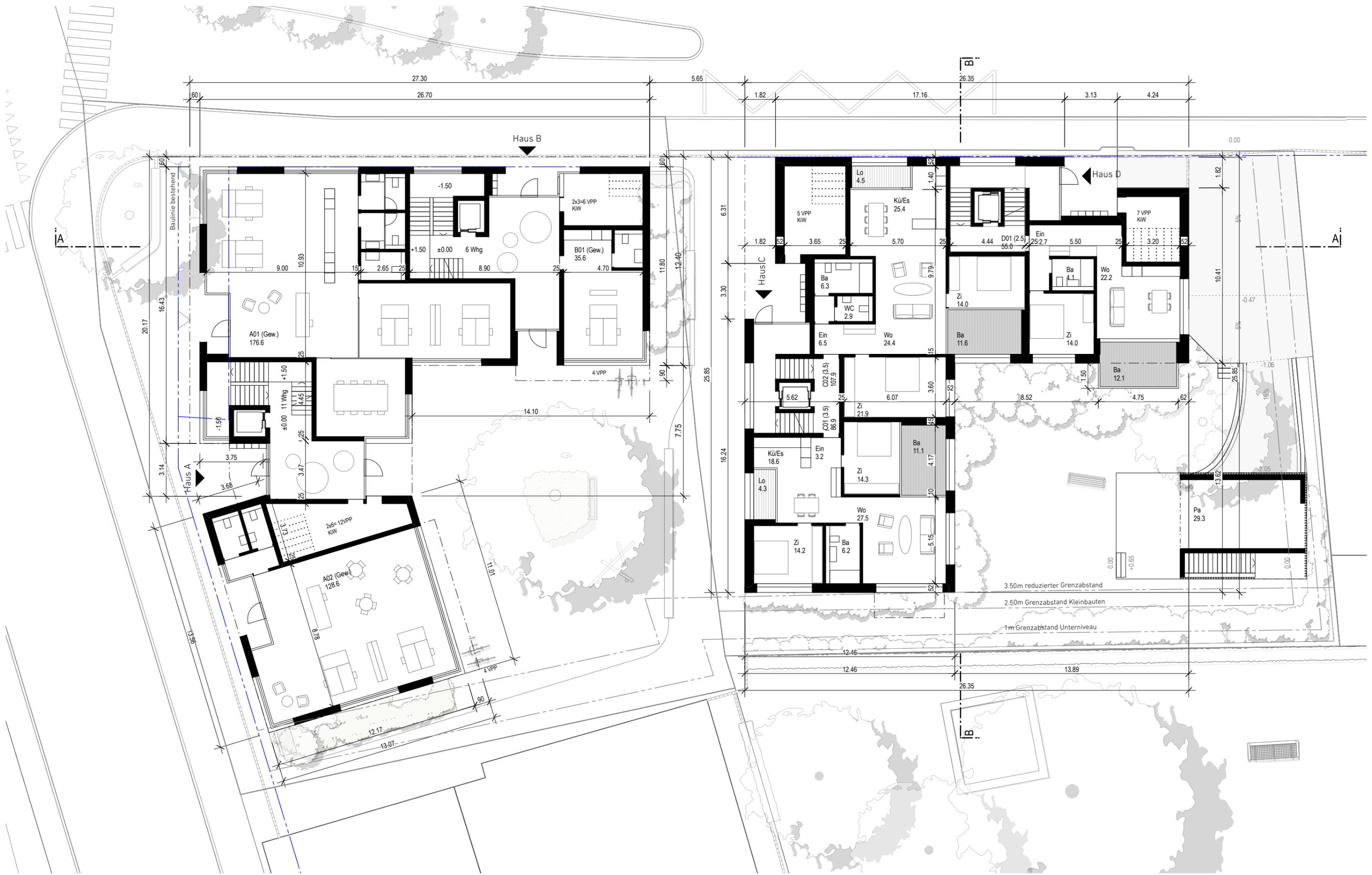
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



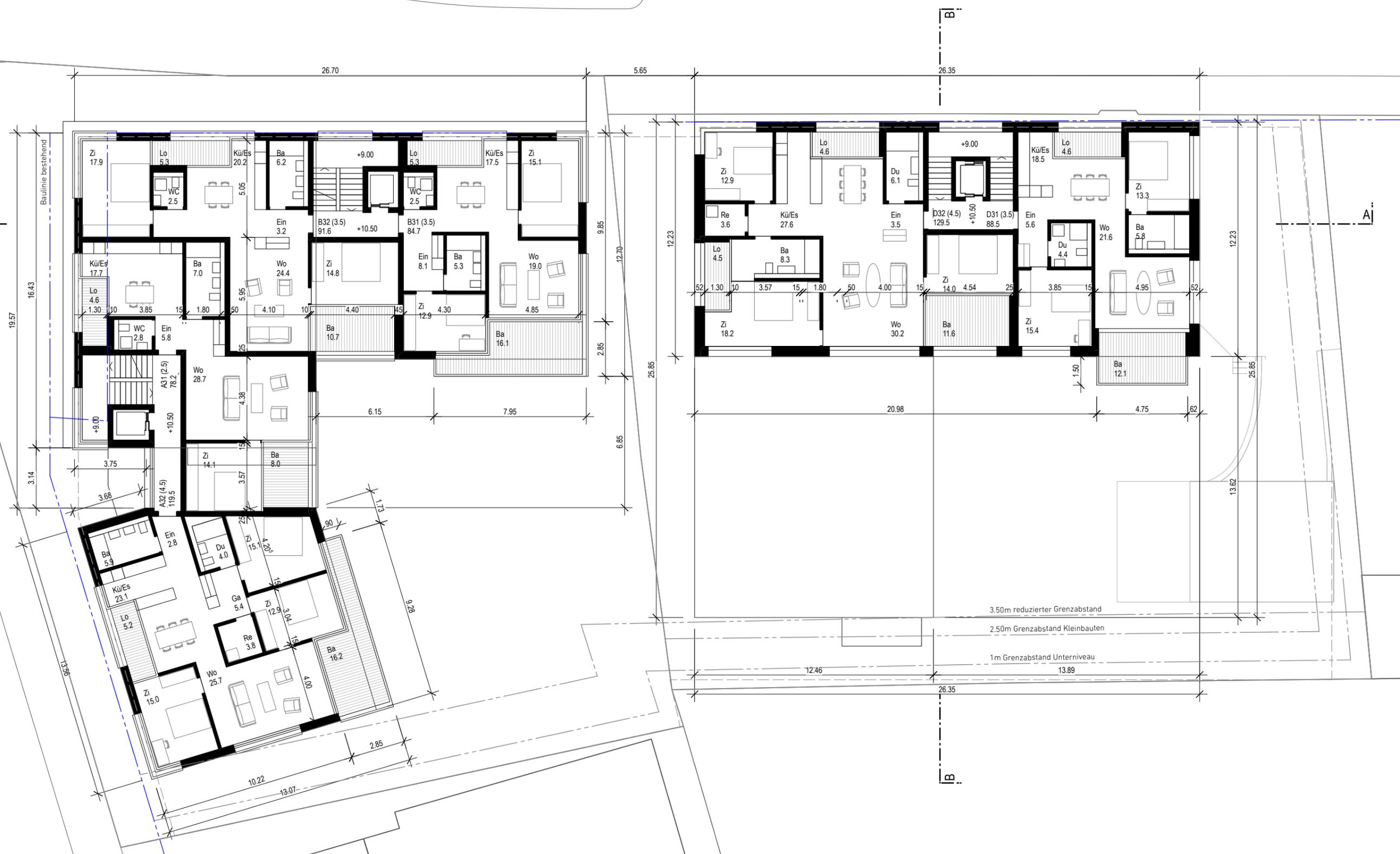
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

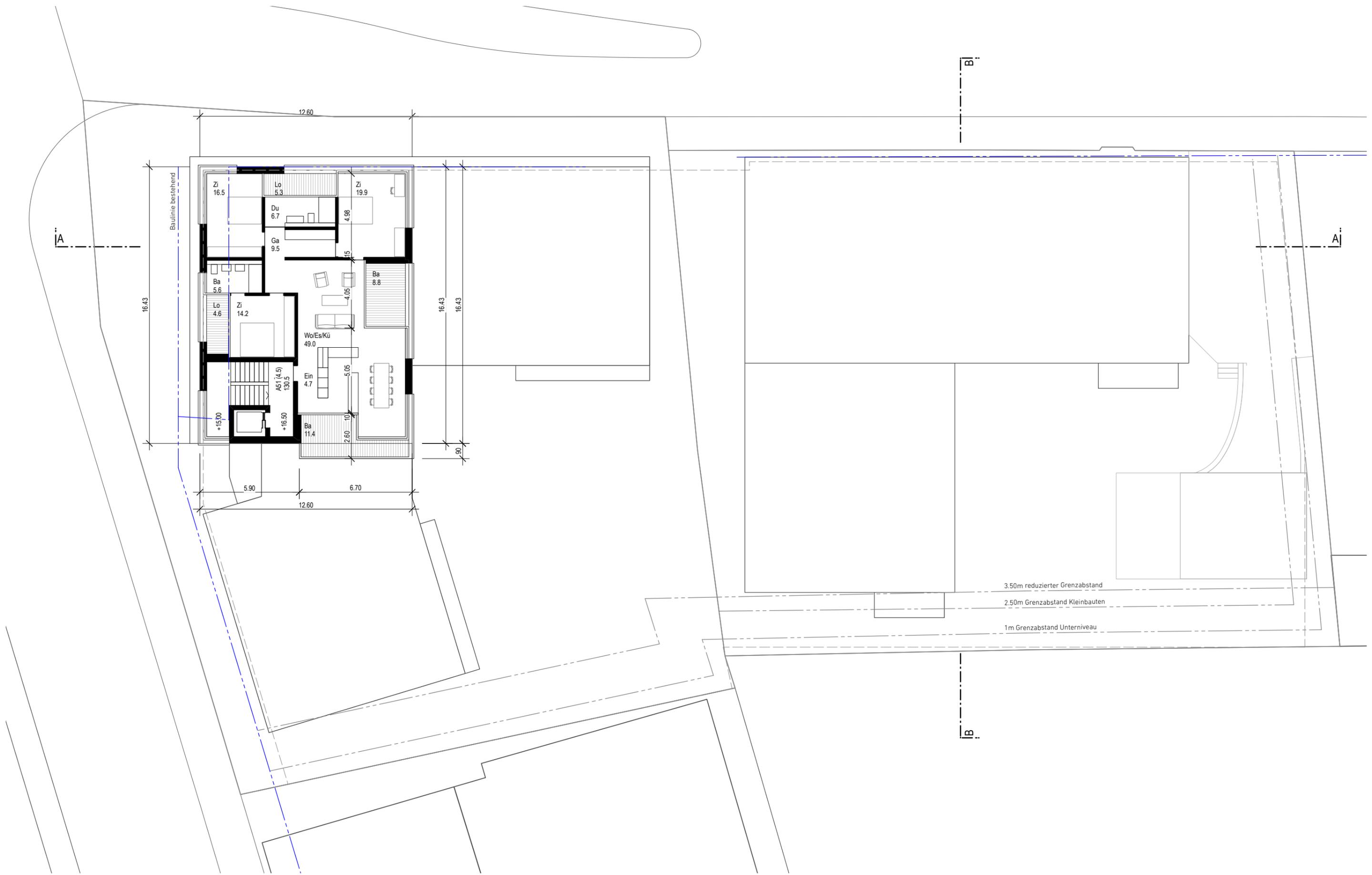
RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



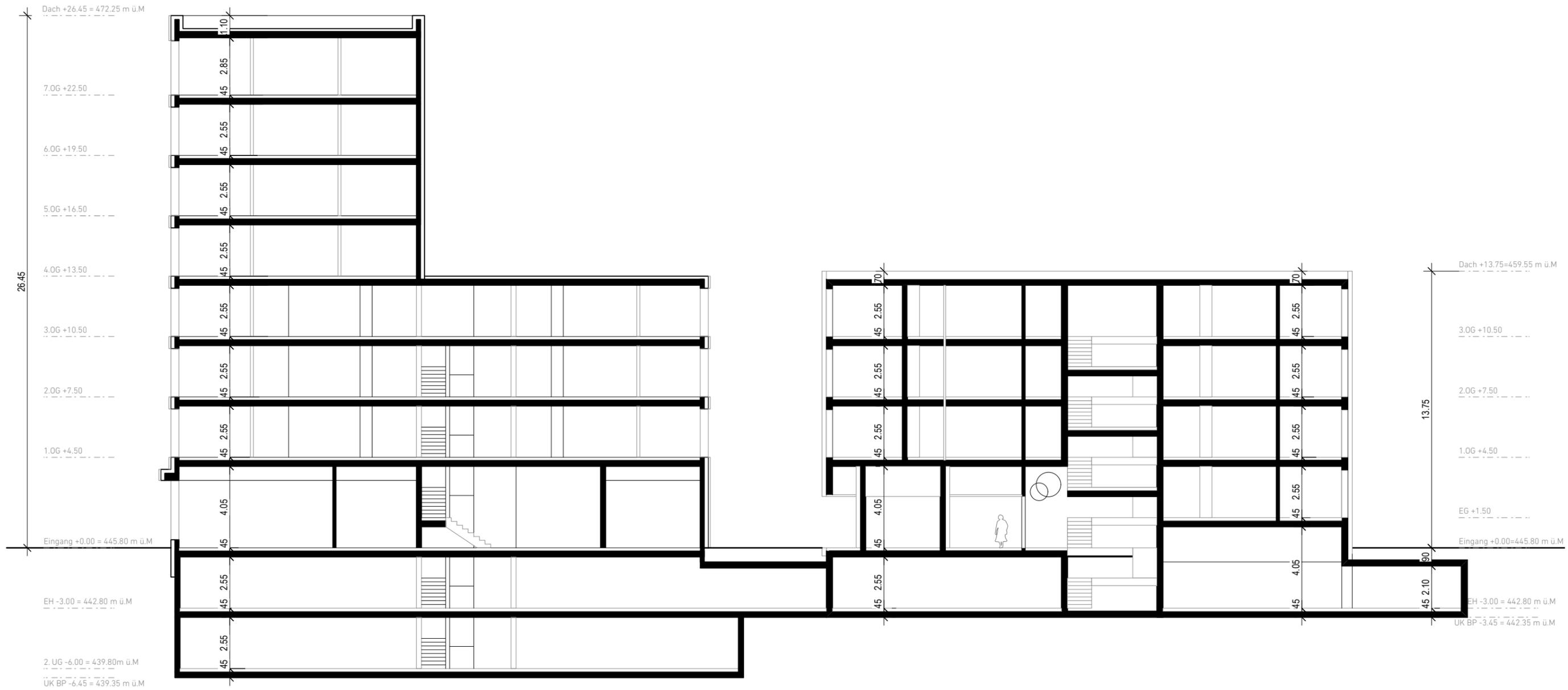
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR





**Marktasse - Rigistrasse, Baar**



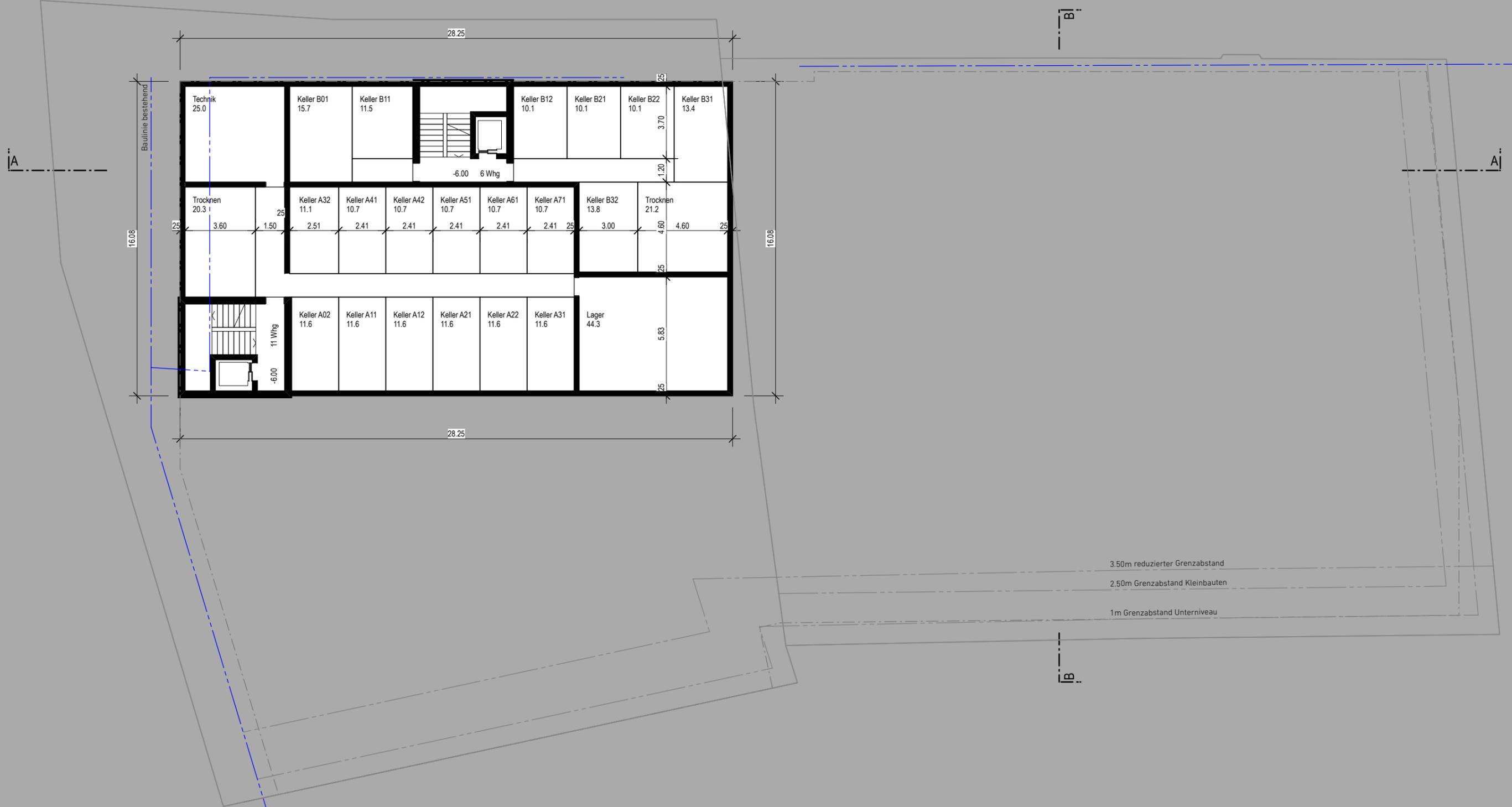
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR

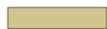
AZ BERECHNUNG - GRUNDSTÜCK 147, 148

Landfläche: 1240 m<sup>2</sup>  
AZ: 1.25

max. aGF: 1550 m<sup>2</sup>

Gewerbe 40%: 620 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:	431.99 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss:	443.42 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss:	443.42 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss:	443.42 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss:	306.00 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss:	156.74 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss:	156.74 m <sup>2</sup>
7. Obergeschoss:	156.74 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>2538.47 m<sup>2</sup></b>

Gewerbe:	431.99 m <sup>2</sup>	28 %	
Wohnen PG:	235.89 m <sup>2</sup>	15 %	
	667.88 m <sup>2</sup>	43 %	

Wohnen:	1870.59 m <sup>2</sup>	
---------	------------------------	---



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



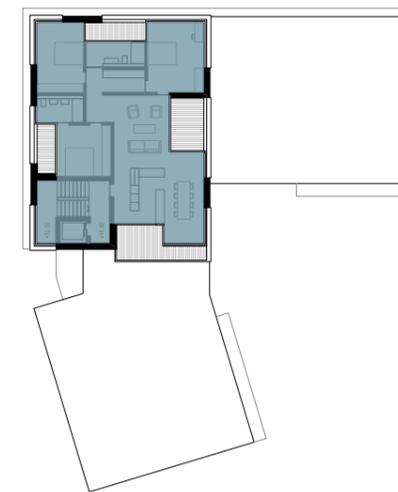
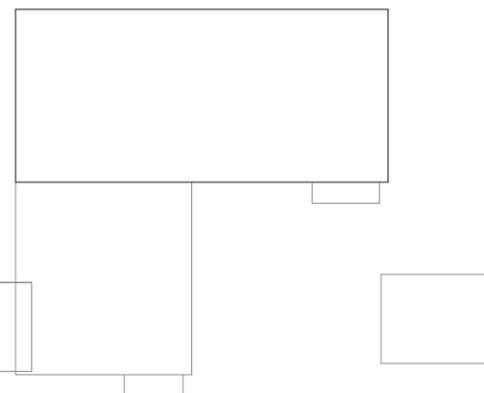
2. OBERGESCHOSS



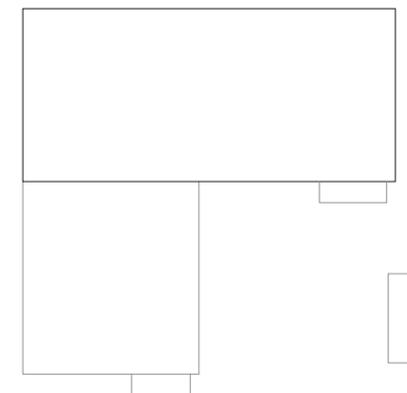
3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



5. OBERGESCHOSS



**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

# Farb- und Materialkonzept

Richtprojekt Bebauungsplan Marktgasse - Rigistrasse, Baar HAUS A/B  
GS 147, 148



HAUS A/B ANSICHT OST - RIGISTRASSE



ANSICHT NORD - MARKTGASSE

## Fassade

Bauteil		Material / Farbe
Sockelgeschoss		Natur- oder Kunststein graubraun geschliffen gespachtelte Fugen
Fassadenelemente		Betonelemente mit strukturierter Oberfläche Einlage Matrizen
Fenster		Holzmetall Fenster Aluminium anodisiert /geschliffen
Absturzsicherung		Treverse vor Fenster und Balkone Metallprofil Buntmetall
Brüstung/Geländer		Glasgeländer, Weissglas
Dachrand/Fensterbänke		Betonelemente glatt
Sonnenschutz Fenster und Balkone Senkrechtmarkisen / Ausstellmarkisen		Textil dunkel Braun
Bodenbelag - Balkone und Terrassen		Feinsteinzeug

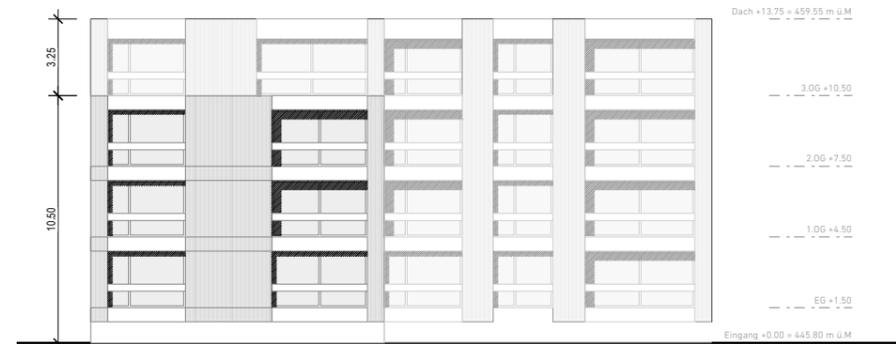
## MATERIALISIERUNG HAUS A/B

# Farb- und Materialkonzept

Richtprojekt Bebauungsplan Marktgasse - Rigistrasse, Baar HAUS C/D  
GS 149, 150



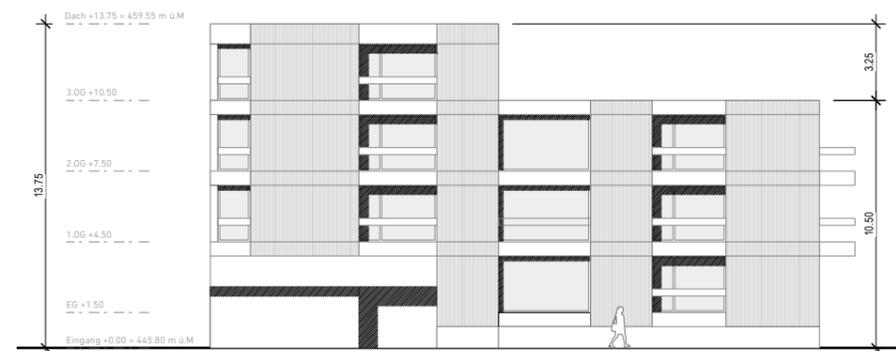
ANSICHT OST - RIGISTRASSE



ANSICHT WEST



ANSICHTSÜD



ANSICHT NORD

## Fassade

Bauteil		Material / Farbe
Sockelgeschoss Sturzelemente		Betonelemente glatt/gestrahlt
Fassade		Rillenputz mineralisch
Fenster		Holzmetall Fenster Aluminium anodisiert /geschliffen
Fensterbänke Dachrand		Aluminium natur
Sonnenschutz Fenster Rafflamellenstoren		Aluminium natur
Sonnenschutz Balkone Senkrechtmarkisen / Ausstellmarkisen		Textil dunkel Braun
Brüstung/Geländer		Glasgeländer, Weissglas
Bodenbelag - Balkone und Terrassen		Feinsteinzeug

## MATERIALISIERUNG HAUS C/D



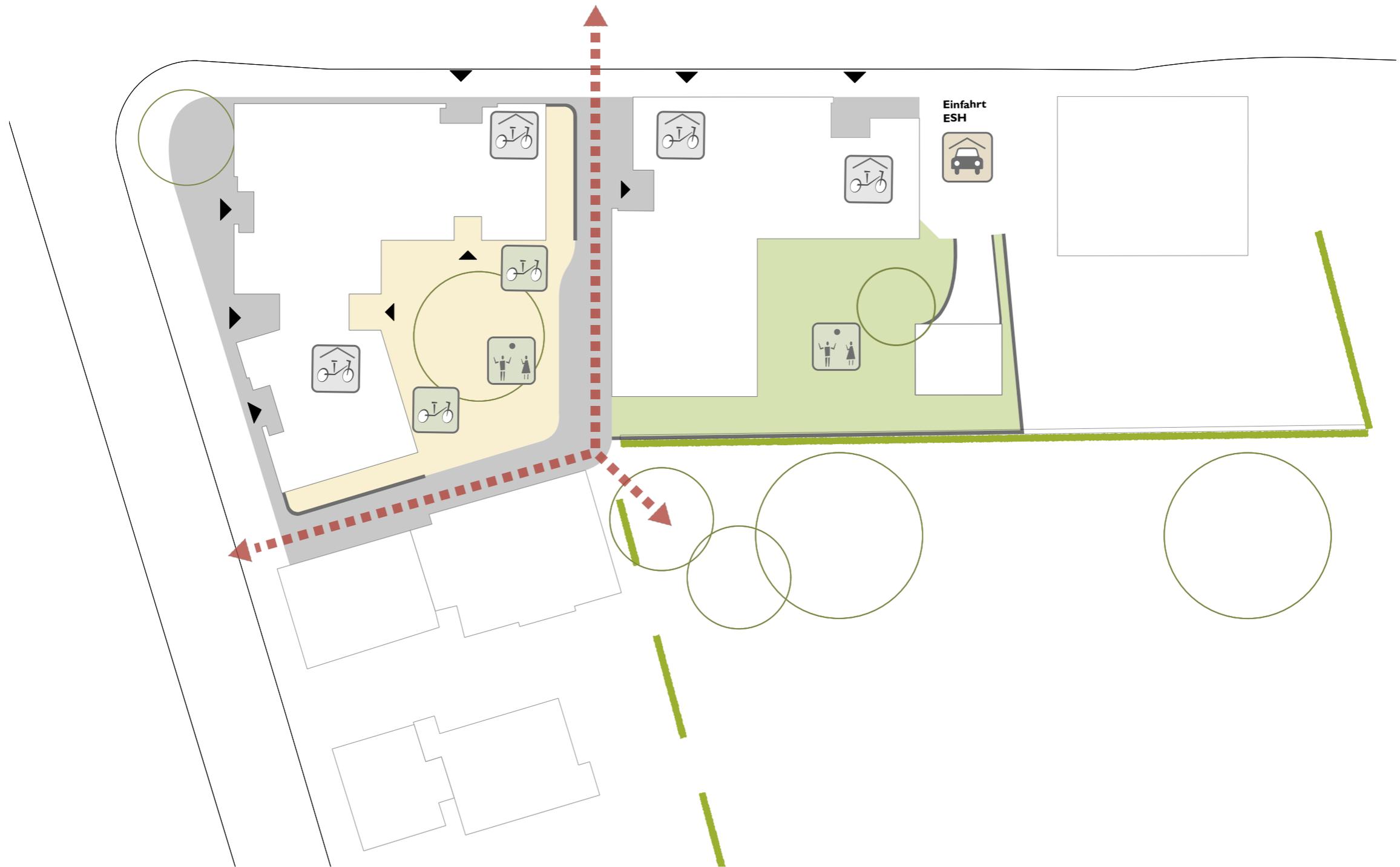
**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR

# Schema Zonierung



# Schema Durchwegung



# Schema

## Nachweis Ökologie



# Richtprojekt Umgebung



# Konzeptidee Mineralischer Hof



# Konzeptidee Grüner Hof





**Marktgasse - Rigistrasse, Baar**

RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN MARKTGASSE - RIGISTRASSE, BAAR

# Wort der Gemeinde

**Jost Arnold, Vorsteher Bau / Planung, Mitglied im Preisgericht**

# Mitwirkung

Seraina Schwizer, KEEAS Raumkonzepte



# Weiteres Vorgehen

- ▶ Auswertung Mitwirkung
    - ▶ Eventuell Anpassung Richtprojekt
  - ▶ Erarbeitung ordentlicher Bebauungsplan
    - ▶ Prüfung durch Gemeinde
    - ▶ Kantonale Vorprüfung
  - ▶ Erste öffentliche Auflage
  - ▶ Verabschiedung durch Gemeindeversammlung
- ▶ Sommer 2022
  - ▶ Winter 2022
  - ▶ Frühjahr 2023

# Mitwirkung

1

Fragen im Plenum

2

Plakate  
beim Aperero

Beurteilung des  
Richtprojekt

Mögliche  
Gewerbenutzungen

3

Mail / Brief  
bis 20. April 2022

# Fragerunde



# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

## Kontakt

Seraina Schwizer

KEEAS Raumkonzepte

[marktgasse-rigistrasse@keeas.ch](mailto:marktgasse-rigistrasse@keeas.ch)