

## Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 17. November 2020

### G.4.6.2

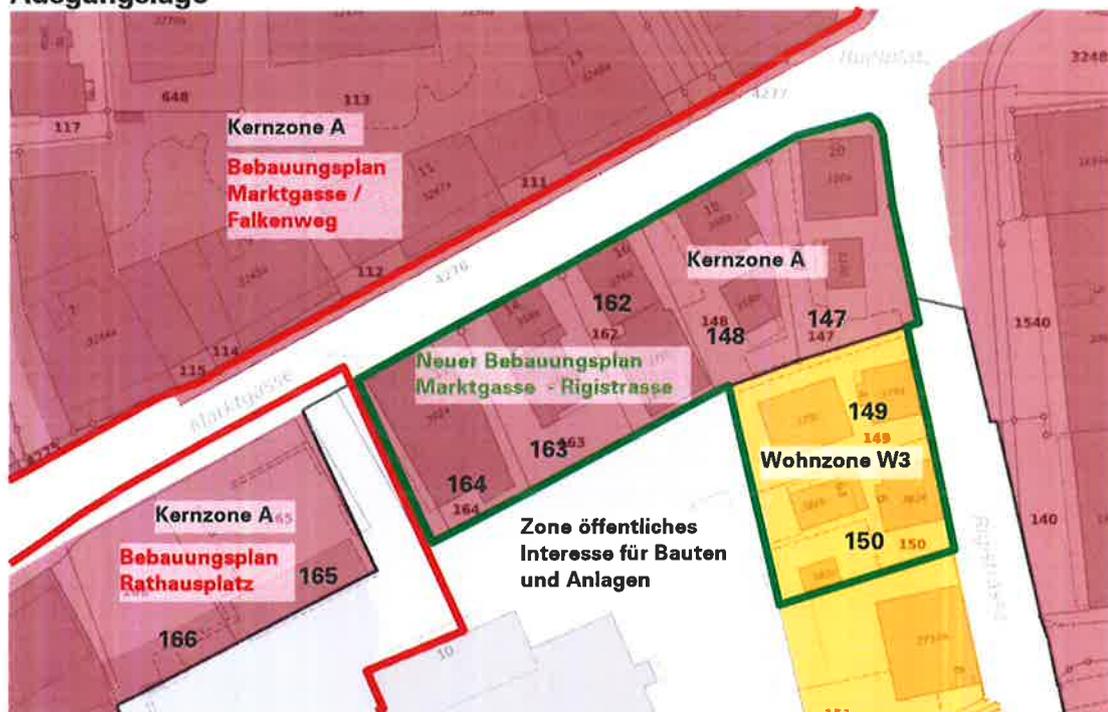
#### Planung / Bau

#### Bebauungsplanung Marktgasse – Rigistrasse, Baar

#### Vorentscheid

#### Sachverhalt

##### A. Ausgangslage

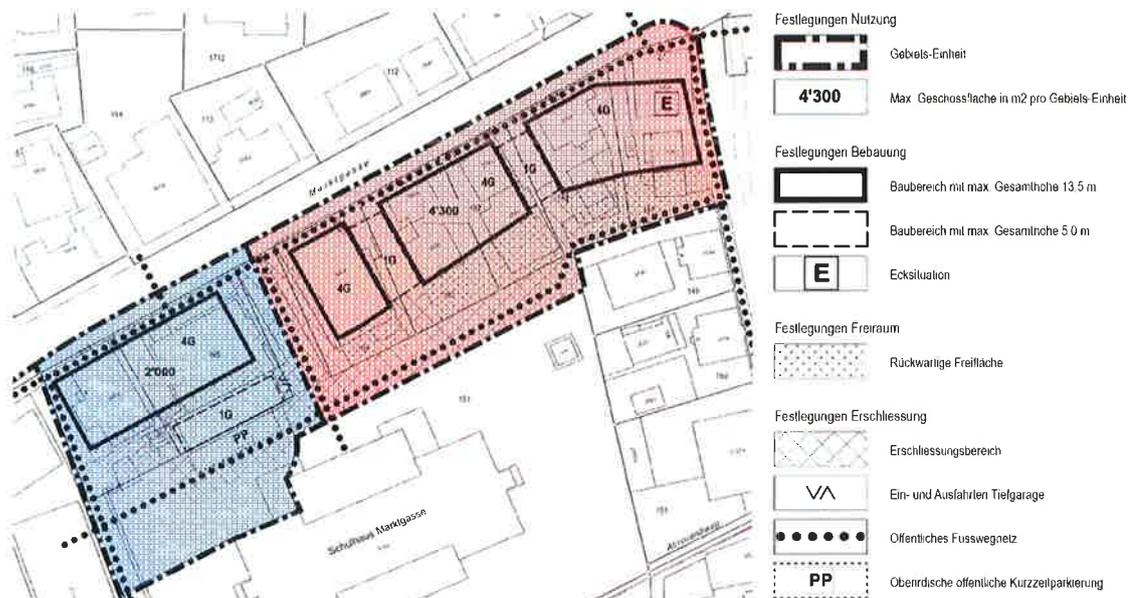


Ausschnitt Zonenplan mit aktuellem Planungssperimeter Marktgasse - Rigistrasse (grün umrandet) sowie rechtskräftigen Bebauungsplänen (rot umrandet)

Die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 befinden sich am nordöstlichen Ende der Marktgasse und sind im Eigentum der Heinz Häusler AG. Die heute bestehenden Gebäude mit Baujahr 1903 weisen deutlichen Erneuerungsbedarf auf. Durch die Lage direkt am Knoten Büelplatz und damit im Zentrum der Gemeinde verfügen die Grundstücke über ein hohes städtebauliches Potenzial sowie über Verdichtungspotenzial. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Eigentümerin eine Neubebauung der Grundstücke.

Die beiden Grundstücke befinden sich in der Kernzone A, für welche eine generelle Bebauungsplanpflicht gilt. Zudem sind sie Bestandteil des Quartiergestaltungsplans (QP) Marktgasse Süd aus dem Jahr 2011.

Im QP sind die Erschliessung des Gebiets, konzeptionelle Überlegungen zu Bebauungen und Freiräumen sowie Gebietseinheiten festgehalten. Letztere teilen den Perimeter in zwei Bebauungsplangebiete (West und Ost). Die westliche Gebietseinheit (GS Nrn. 165 und 166) ist bereits Teil des Bebauungsplans Rathausplatz und wird aktuell bebaut. Die östliche Gebietseinheit umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 162, 163 und 164. Gemäss QP hat die langfristige Erschliessung der östlichen Gebietseinheit über eine Anbindung an die bestehende Tiefgarage Marktgasse zu erfolgen.



Quartiergestaltungsplan Marktgasse Süd (Gebietseinheit West = blau / Gebietseinheit Ost = rot)

Da die Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 mittel- bis langfristig keine Neubauabsichten haben, beteiligen sich diese an einer gemeinsamen Planung mit den Grundstücken GS Nrn. 147 und 148 zurzeit nicht. Daher können die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 zurzeit nicht an die Tiefgarage Marktgasse angeschlossen werden und damit muss die Erschliessung der beiden Grundstücke mittel- bis längerfristig anderweitig gelöst werden. Hierzu wurde von einem Verkehrsplanungsbüro eine Erschliessungsstudie erstellt. Die Heinz Häusler AG führte Gespräche mit den Eigentümern Heinz und Alfred Dünneberger von den beiden südlich angrenzenden Grundstücken GS Nrn. 149 und 150. Da diese auch Neubauabsichten haben, werden die Heinz Häusler AG und die Dünnebergers eine gemeinsame Planung starten. Diese beinhaltet auch die Erschliessung der GS Nrn. 147 und 148 über die Grundstücke von Dünnebergers, bis die Heinz Häusler AG an die Tiefgarage Marktgasse anschliessen kann. Die Erschliessungsstudie zeigte, dass dies eine sinnvolle und praktikable Erschliessung darstellt. Aus diesem Grund soll die Gebietseinheit Ost des Quartiergestaltungsplans und damit der Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplans um die beiden Grundstücke von Dünnebergers erweitert werden, so dass dieser insgesamt die GS Nrn. 147 bis 150 sowie 162 bis 164 umfasst.

Der Gemeinderat befürwortet im Schreiben an die Heinz Häusler AG und die Dünnenbergers vom 14.04.2020 die zuvor erläuterte mittel- bis längerfristige Erschliessung der Grundstücke sowie die Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zudem wurden im Schreiben weitere Anforderungen an das gesamte Planungsverfahren zur Bushaltestelle Büelplatz, zu den Baulinien usw. formuliert.

## **B. Projektwettbewerb**

Als Grundlage für den Bebauungsplan muss ein Richtprojekt erarbeitet werden, welches gleichzeitig als Nachweis der Erbringung der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG dient. Bei der vorliegenden Planung muss zwingend ein ordentlicher Bebauungsplan erarbeitet werden, da in der Kernzone A eine Pflicht dazu besteht. Daher muss das Richtprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sein (§ 32<sup>ter</sup> Abs. 1 lit. b PBG). Die Heinz Häusler AG und die Dünnenbergers haben in Absprache mit der Abteilung Planung / Bau das Raumplanungsbüro KEEAS AG mit der Organisation eines Projektwettbewerbs beauftragt.

In einem ersten Schritt wurde vom Raumplanungsbüro eine Volumenstudie erstellt und diese mit der Abteilung Planung / Bau bezüglich Ausnützung, Gebäudehöhen usw. besprochen. Die Studie bildete anschliessend eine wichtige Grundlage für das Wettbewerbsprogramm. Dieses wird von der Wettbewerbsjury, in welcher auch Vertreter der Gemeinde Baar Einsitz haben besprochen und verabschiedet. Das Programm vom 23. Oktober 2020 bildet einen integralen Bestandteil dieses Vorentscheids und umfasst die geforderten planerischen Grundsätze der Gemeinde Baar. In einem nächsten Schritt wird nun der Projektwettbewerb durchgeführt und ein Siegerprojekt gekürt, welches anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft wird.

## **C. Zu beachtende Rahmenbedingungen**

Die Erschliessung eines Teils des Perimeters des Bebauungsplans über die Rigistrasse macht eine leichte Verschiebung der Bushaltestelle Büelplatz nötig. Mit einem Fahrversuch werden die Auswirkungen einer Verschiebung auf den Knoten Büelplatz geprüft. Der Versuch sowie dessen Auswertung erfolgen im Auftrag der Gemeinde durch die Verkehrsplaner TeamVerkehr Zug. Allfällige Rückschlüsse sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Entlang der Marktgasse und Rigistrasse sichern bestehende Baulinien den Strassenraum. Aktuell wird der Knoten Büelplatz durch die Gemeinde und durch den Kanton auf seine Leistungsfähigkeit und einen möglichen Ausbau untersucht. Zudem soll die Marktgasse in den nächsten Jahren saniert und umgestaltet werden. Beide Projekte können Auswirkungen auf den Raumbedarf haben und damit allfällige Anpassungen an den Baulinien erfordern. Bei den vorliegenden Planungen sind die Projekte Knoten Büelplatz, Marktgasse und mögliche neue Baulinien zu berücksichtigen. Falls die Grundeigentümerschaft mit dem Projektwettbewerb startet bevor die Baulinien definitiv geklärt sind, liegt das Prozessrisiko bei den Eigentümern.

### **Der Gemeinderat erwägt**

1. Der Gemeinderat leitet die Bebauungsplanung durch Beschluss ein. Ersuchen Dritte um die Bebauungsplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid (unter Hinweis auf §4 Abs. 1 und 2 V PBG, Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 1. Januar 2019, BGS 721.111). Stimmt er dem Ersuchen zu,
  - umschreibt er den Ablauf der Planung;
  - kann er die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen;
  - begleitet er die Planung mit einer Vertretung der Gemeinde, aus Behörde oder Verwaltung;
  - legt er die Grundsätze der Planung fest;
  - regelt er die Finanzierung der Ausarbeitung des Bebauungsplans.

Die Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150, 162 und 164 ersuchen mit Schreiben vom 10. Juli 2020 um die Einleitung des Bebauungsplansverfahrens.

2. Ablauf der Planung

Der Projektwettbewerb wird auf Basis des verabschiedeten Programms durch die Grundeigentümer veranstaltet. Am Verfahren nehmen fünf Planerteams teil. Die eingereichten Beiträge werden durch eine breit abgestützte Wettbewerbsjury beurteilt, in welcher auch die Gemeinde vertreten ist. Das Siegerprojekt wird anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft. Das Verfahren bis zur Verabschiedung des Richtprojekts als Grundlage für den Bebauungsplan gestaltet sich wie folgt:

- Einreichung des Richtprojekts als Bauanfrage bei der Gemeinde
- Prüfung des Richtprojekts durch die Abteilung Planung / Bau (inkl. Mitbericht Kanton)
- Verabschiedung des Richtprojekts durch die Planungskommission
- Verabschiedung des Richtprojekts durch den Gemeinderat

Nachdem der Gemeinderat das Richtprojekt verabschiedet hat, folgt nachfolgender Ablauf für den ordentlichen Bebauungsplan:

- Ausarbeitung des Bebauungsplans "Marktgasse – Rigistrasse" durch die Gesuchsteller mit einem Raumplanungsbüro basierend auf dem vom Gemeinderat verabschiedeten Richtprojekt
- Prüfung des Bebauungsplans durch die Gemeinde
- Verabschiedung des Bebauungsplans durch die Planungskommission
- Verabschiedung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat zu Händen kantonaler Vorprüfung
- Vorprüfung durch die Baudirektion (max. 3 Monate)
- 1. Öffentliche Auflage während 30 Tagen
- Behandlung allfälliger Einwendungen
- Erlass Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung
- 2. Öffentliche Auflage während 20 Tagen
- Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat (max. 3 Monate)

### 3. Auftrag Planungsarbeiten

Der Projektwettbewerb, das Richtprojekt und der Bebauungsplan sollen im stetigen Austausch und Kontakt zwischen den Gesuchstellern und der Gemeindeverwaltung erarbeitet werden. Der Projektwettbewerb ist gemäss dem von der Jury verabschiedeten Programm durchzuführen. Das Siegerprojekt ist durch das Planerteam soweit zu vertiefen, dass es als Grundlage für den Bebauungsplan genügt und das Projekt die geforderten wesentlichen Vorzüge aufweist. Der Bebauungsplan muss durch ein versiertes Raumplanungsbüro erstellt werden.

Die Ergebnisse der Projekte Betriebs- und Gestaltungskonzept Marktgasse, Ausbau Knoten Büelplatz und Versetzung Bushaltestelle Büelplatz sind als fixe Grundlagen bei sämtlichen Planungsarbeiten zu berücksichtigen.

Falls im Bebauungsplan das gemäss Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass um mehr als 50 % erhöht werden soll, muss das Planungsverfahren unter Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, erfolgen (§ 32<sup>ter</sup> Abs. 1 lit. c PBG).

### 4. Begleitung des Verfahrens

Für die Gemeinde Baar haben zwei Vertreter in der Jury Einsitz. Zudem werden weitere Personen der Verwaltung als Fachexperten die Jury unterstützen.

Während des gesamten Verfahrens (Wettbewerb bis Festsetzung des Bebauungsplans) wird die Abteilung Planung / Bau die Einwohnergemeinde Baar soweit erforderlich vertreten.

### 5. Grundsätze der Planung

Grundlage für den Projektwettbewerb und integraler Bestandteil dieses Vorentscheids ist das Wettbewerbsprogramm von KEEAS AG vom 23. Oktober 2020. Darin sind die von der Gemeinde Baar geforderten Planungsgrundsätze und qualitativen Anforderungen enthalten. Insbesondere zu erwähnen sind folgende Planungsvorgaben:

- Für die Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150, bei welchen die Eigentümer bauwillig sind, werden im Wettbewerb konkrete Aussagen von den Projektteams zu Grundrissen, Fassaden usw. erwartet. Bei den übrigen drei Grundstücken 162 bis 164 sind lediglich grobe Aussagen zu Gebäudevolumen, Freiräumen usw. zu erbringen, so dass die städtebauliche und architektonische Einpassung der Neubauten auf den Grundstücken GS Nrn. 147 bis 150 besser beurteilt werden kann. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist daher für die nachfolgende Umsetzung im Bebauungsplan nur für die Grundstücke GS Nr. 147 bis 150 massgebend.
- Im Rahmen der durchgeführten Volumenstudie wurden für den Planungssperimeter die verträglichen zukünftigen baulichen Dichten und Gebäudehöhen geprüft. Im Wettbewerbsprogramm wurden die angegebenen Dichten und Gebäudehöhen als Richtwerte übernommen. Voraussetzung für die endgültige Dichte ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

- Der zonenkonforme Gewerbeanteil (min. 40 %) kann auf die Fläche des Erdgeschosses reduziert werden, sofern die Reduktion durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert wird.
- Die Erschliessung der Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 hat mittelfristig über die Rigistrasse (über GS Nrn. 149 und 150) zu erfolgen bis zum Zeitpunkt, wo diese Grundstücke an die Tiefgarage Marktgasse angeschlossen werden können. Beide Zustände der Erschliessung der Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 müssen im Wettbewerb berücksichtigt werden.
- Die bestehende Fusswegverbindung auf dem Grundstück GS Nr. 149 zwischen der Rigistrasse und dem Schulhausplatz Marktgasse ist beizubehalten und auf eine Breite von mindestens 2 m auszubauen.
- Die Verschiebung der Bushaltestelle Büelplatz ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Die Baulinien entlang der Marktgasse und der Rigistrasse sind gemäss den neusten Planungsgrundlagen zum Ausbau des Knotens Büelplatz zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde Baar ist mit zwei Vertretern mit Stimmrecht im Preisgericht des Wettbewerbs vertreten. Zudem nehmen weitere Fachexperten aus der Verwaltung am Verfahren ohne Stimmrecht teil.

Vom Resultat des Wettbewerbs sowie von der Vertiefung zu einem Richtprojekt erwartet der Gemeinderat eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan hat das Richtprojekt zu sichern.

Der Perimeter des Bebauungsplans hat gemäss Quartiergestaltungsplan Marktgasse Süd die Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 und 147 bis 150 zu umfassen. Da zurzeit lediglich die Eigentümer der nordöstlichen Grundstücke (GS Nrn. 147 bis 150) bauwillig sind und nur über diese der Projektwettbewerb durchgeführt wird, soll ein etappierter Bebauungsplan erarbeitet werden. Somit sind für die vier Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150 im Bebauungsplan konkrete Aussagen zu Baubereichen, Ausnützung, Gebäudehöhen usw. zu machen. Für die übrigen Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 sind im Bebauungsplan lediglich die nötigsten Festlegungen zur Erschliessung usw. zu machen. Bei späteren Bauvorhaben auf diesen drei Grundstücken muss der Bebauungsplan auf Basis eines Projektwettbewerbs teilrevidiert werden.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans sind allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Diese haben vor der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans mindestens in einem unterzeichneten Vorvertrag vorzuliegen.

- Anpassung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags zum öffentlichen Fusswegrecht Verbindung Rigistrasse – Schulhausplatz Marktgasse
- Dienstbarkeitsverträge zu öffentlichen Fusswegrechten entlang Marktgasse und Rigistrasse
- Dienstbarkeitsverträge zu gegenseitigen Grenz- und Näherbaurechten

- Dienstbarkeitsverträge zu Fahrwegrechte Tiefgarage
- Dienstbarkeitsverträge zu Bushaltestelle

## 6. Finanzierung

Die Gesuchsteller haben die Planungsarbeiten zu besorgen und zu finanzieren, da der Projektwettbewerb und der Bebauungsplan vor allem in ihrem Interesse sind.

Gemäss dem kommunalen Reglement "Gebührentarif im Bauwesen" wird für die Bearbeitung der Planungsarbeiten durch die Abteilung Planung / Bau eine Gebühr erhoben. Die Höhe der Gebühr ist vom Aufwand abhängig und wird ausschliesslich den bauwilligen Eigentümern der Grundstücke GS Nrn. 147 bis 150 in Rechnung gestellt. Die übrigen Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 müssen sich an der Gebühr nicht beteiligen. Die Aufteilung der Gebühr auf die vier Grundstücke ist Sache der Eigentümer.

Da sich der Planungsperimeter im Zentrum von Baar befindet und es sich um ein wichtiges städtebauliches Projekt handelt, strebt die Gemeinde Baar einen qualitativen Planungsprozess an und erwartet entsprechende städtebauliche Ergebnisse. Des Weiteren lag für die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 (Dünnenbergers) bereits vorgängig ein Projekt für einen Neubau vor. Dünnenbergers starten nun jedoch nochmals neu und nehmen am aktuellen Verfahren teil, um ein städtebaulich abgestimmtes Projekt mit Häuslers zu erhalten und die Erschliessung des Perimeters zu ermöglichen. Aus den genannten Gründen beteiligt sich die Gemeinde Baar mit CHF 47'000.– am Projektwettbewerb. Die Verteilung des Betrags erfolgt auf Grundlage der abgeschätzten zukünftigen Ausnützung in der Volumenstudie. So entfallen insgesamt CHF 29'000.– auf die beiden Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 (Heinz Häusler AG) und insgesamt CHF 18'000.– auf die beiden Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 (Heinz und Alfred Dünnenberger).

Die Kosten für die Erneuerung und Verbreiterung des bestehenden öffentlichen Fusswegs zwischen der Rigistrasse und dem Schulhausplatz Marktgasse sind durch die Grundeigentümer zu übernehmen.

## 7. Rechtliches Gehör

Ein Entwurf dieses Beschlusses wurde den Eigentümern der Grundstücke GS Nrn. 162 bis 164 und 147 bis 150 mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs unterbreitet.

Caroline und Marcel de Sepibus haben als Eigentümer des Grundstücks GS Nr. 164 mit Schreiben vom 17. Oktober 2020 darauf hingewiesen, dass sie auch langfristig keinen Neubau auf ihrem Grundstück planen. Daher sehen sie eine Anbindung der Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 162 und 163 über ihr Grundstück an die bestehende Tiefgarage Marktgasse wie sie im Quartiergestaltungsplan festgesetzt ist, als nicht realisierbar.

### **Der Gemeinderat beschliesst**

1. Der Gemeinderat stimmt diesem Vorentscheid zu.
2. Die Abteilung Planung / Bau wird beauftragt, den Projektwettbewerb sowie die Vertiefung zu einem Richtprojekt zu begleiten. Zudem hat sie zusammen mit dem Raumplanungsbüro den Bebauungsplan bis zur Vorlage für die Gemeindeversammlung zu entwickeln. Bevor das Richtprojekt nicht die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG aufweist und den gesetzlich vorgegebenen Qualitätsansprüchen genügt, werden dieses sowie der Bebauungsplan nicht von den gemeindlichen Gremien behandelt.
3. Die Gemeinde Baar beteiligt sich mit CHF 47'000.– an den Kosten des Projektwettbewerbs. Die übrigen Kosten des Wettbewerbs sowie die Kosten für die weiteren Planungsschritte (Richtprojekt, Bebauungsplan inkl. gemeindliche Gebühr usw.) sind von den Grundeigentümern zu übernehmen. Davon ausgenommen sind die Aufwände der Gemeinde aus allfälligen Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren sowie Aufwände der Gemeinde während der Begleitung des gesamten Planungsprozesses.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Zug schriftlich und im Doppel Verwaltungsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen.
5. Geht an die Grundeigentümer (Einschreiben):
  - Heinz Häusler Real Estate Investment AG, Grabenstrasse 1a, 6340 Baar (GS Nrn. 147 / 148)
  - Heinz Dünnenberger, Sonnenweg 34, 6340 Baar (GS Nrn. 149 und 150)
  - Alfred Dünnenberger, Albisstrasse 4, 6340 Baar (GS Nrn. 149 und 150)
  - Christian Rogenmoser, Oberbrüglenweg 4, 6340 Baar (GS Nr. 162)
  - Alois Arnold AG, Dorfstrasse 31, 6319 Allenwinden (GS Nr. 163)
  - Kurt Uster, Neugasse 33, 6340 Baar (GS Nr. 163)
  - Marcel und Caroline de Sepibus, Bannäbni 12, 6340 Baar (GS Nr. 164)

Kopie zur Information an:

- Martin Lenz AG, Langgasse 51, 6340 Baar
- KEEAS AG, Sihlstrasse 259, 8001 Zürich
- Planung / Bau (A)

**Gemeinderat Baar**



Walter Lipp  
Gemeindepräsident



Andrea Bertolosi  
Gemeindeschreiberin

Versand: **19. NOV. 2020**