



Links: Schwarz = Bauordnung Stand öffentliche Auflage (Gemeinderatsbeschluss vom 20. Mai 2025) *  rot = Änderungen gegenüber BO, Stand öffentliche Auflage	Rechts: <i>Erläuterungen</i>
---	---------------------------------

\*Aktuell revidiert die Gemeinde Baar ihre Nutzungsplanung. Die Bauordnung und der Zonenplan wurden vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Die vorliegende Teilrevision der Bauordnung für das Areal Rigistrasse erfolgt auf der Basis der Kapitelstruktur der neuen Bauordnung, die öffentlich aufgelegt wurde.

## 2 ZONENVORSCHRIFTEN

### A BAUZONEN

#### Art. 9 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die kantonalen Verdichtungsgebiete und weitere Areale (BsV2)

##### Art. 9e Areal Rigrasse (BsV2.5)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Rigrasse hat zum Zweck, eine städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und Hochhäuser zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zone ist für Wohnzwecke, Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Auf mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzung ist preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Preisgünstiger Wohnraum ist nach den Bestimmungen des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes zu vermieten.

<sup>4</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>5</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	max.	1.20
Anzahl Vollgeschosse	max.	9
Min. Wohnanteil		80 %
Max. Gebäudelänge		40 m
Grenzabstand (kl./gr.)	min.	4 m / 8 m

*Der Ersatz des bestehenden Scheibenhaus-Ensembles durch eine Neubebauung setzt auf der Stufe Nutzungsplanung eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) voraus. Heute ist das Areal der Zone W3 zugewiesen.*

*Im Rahmen dieser Teilrevision wird die Bauordnung um einen neuen Artikel 9e ergänzt und das Areal im Zonenplan von der Wohnzone W3 in eine Zone BsV2 umgezont.*

*Hochhäuser sind nur dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen (§ 10b Abs. 2 PBG). Im Zonenplan wird das Areal daher als Hochhausgebiet mit einer maximalen Höhe von 60 m bezeichnet und mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht überlagert.*

*Gemäss der kantonalen Praxis müssen für alle Bauzonen Grundmasse für die Einzelbauweise definiert werden. Im ordentlichen Bebauungsplan kann davon abgewichen werden. Diese Grundmasse gelten für den Fall, dass der ordentliche Bebauungsplan abgelehnt werden sollte (§ 32 Abs. 4 PBG).*

**Bauordnung**

**Erläuterungen**

**B GRUNDMASSE DER BAUZONE**

**Art. 11 Grundmasse für die Einzelbauweise**

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse / Dachgeschosse	Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	Max. AZ mit preisgünstigen Wohnungen <sup>2)</sup>	Maximale Baumassenziffer	Maximale Gesamthöhe max. m	Maximale Gebäudelänge max. m	Kleiner Grenzabstand min. m <sup>3)</sup>	Grosser Grenzabstand min. m <sup>3)</sup>	Minimaler Wohnanteil	Minimaler Geweranteil	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Kernzone KA	4	1	1.45	-	-	-	-	4	8	40 %	40 %	III
Kernzone KB	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 6 und Art. 28 BO											III
Wohnzone W2a	2	1	0.4	-	-	-	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W2b	2	1	0.65	-	-	-	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3a	3 <sup>1)</sup>	0 <sup>1)</sup>	0.65	-	-	-	20	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3b	3	1	0.75	0.90	-	-	40	4	8	80 %	-	
Wohn- und Arbeitszone WA3	3	1	0.75	0.90	-	-	40	4	8	40 %	20 % <sup>2)</sup> / 40 %	III
Wohn- und Arbeitszone WA4	4	1	1.05	1.20	-	-	40	4	8	40 %	20 % <sup>2)</sup> / 40 %	III
Wohn- und Arbeitszone WA5	5	1	-		5.5	-	40	4	8	40 %	20 % <sup>2)</sup> / 40 %	III
Arbeitszone AA	-	0	-		3.5	12.0	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AB	-	0	-		5	16.5	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AC	-	0	-		5	21.5		4	8	-	-	IV
Arbeitszone AD	-	0	-		5.6	25.0		4	8	-	-	IV
Bauzonen mit spez. Vorschriften	Siehe separate Zonenvorschriften Art. 8a, Art. 8b, Art. 8c, Art. 8d, Art. 9a, Art. 9b, Art. 9c, Art. 9d, <b>Art. 9e</b> und Art. 10a BO											

Dargestellt ist die Grundmasstabelle für die Einzelbauweise, wie sie vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 öffentlich aufgelegt wurde.

Die darin aufgeführten Grundmasse sind nicht Gegenstand dieser Teilrevision, die ausschliesslich die Regelungen für das Areal Rigrasse zum Gegenstand hat.

Änderungen an der Grundmasstabelle aufgrund von Einwendungen, die im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auflage eingereicht wurden und berücksichtigt werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ergänzung Art. 9e Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Rigrasse (Bsv 2.5)

<sup>1)</sup> Das oberste Vollgeschoss darf alternativ als Attikageschoss oder Dachgeschoss ausgebildet werden.

<sup>2)</sup> Gemäss Art. 14

<sup>3)</sup> Siehe auch Art. 33