



Kanton Zug

Teilrevision Nutzungsplanung

Stand öffentliche Auflage

# PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Areal Rigrasse



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31032 – 13.11.2025

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Bisherige Planungsschritte	3
1.2	Auslöser der Teilrevision	5
1.3	Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Inventare und Sachpläne des Bundes	6
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	8
2.3	Kommunale Planungsinstrumente	9
2.4	Umwelt	12
<b>3</b>	<b>TEILREVISION BAUORDNUNG UND ZONENPLAN</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	15
4.2	Sachpläne und Inventare des Bundes	17
4.3	Gemeindeentwicklung und Richtplanung	17
4.4	Umwelt und Mobilität	18
<b>5</b>	<b>PLANUNGSABLAUF</b>	<b>19</b>

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Baar

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind / Tim Accola

**Titelbild**

Luftbild Areal Rigistrasse

# 1 EINLEITUNG

## Anlass

Das Areal Rigi-  
strasse wird durch die Grundeigentümerschaften und die Gemeinde Baar als Gebiet von hoher ortsbaulicher Bedeutung mit grossem Potenzial eingestuft. Zustandsanalysen für die bestehende Hochhaussiedlung zeigten, dass eine Gesamt-  
sanierung aufgrund des Zustands unverhältnismässig und ein Rück- und Neubau zielführender ist. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Grundeigentümerschaften, die Siedlung aus den 60er-Jahren, welche aus vier neugeschossigen Hochhäusern besteht, in Etappen zu ersetzen.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Areal Rigi-  
strasse schafft zusammen mit dem ordentlichen Bebauungsplan Areal Rigi-  
strasse die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung.

## 1.1 Bisherige Planungsschritte

### Leitsätze

Im Vorfeld des Studienauftrags zur Neubebauung haben die Grundeigentümerschaften und die Gemeinde Baar 2019 bis 2020 gemeinsam Leitsätze zu sechs Themen erarbeitet: Identität, Freiraum, Bebauung, Entwicklung, Erschliessung und Nachhaltigkeit.

Die Planung soll sich an den Leitsätzen zu den jeweiligen Themenbereichen orientieren.

Ablauf Planungsprozess  
(Quelle: EBP, ordentlicher Bebauungsplan Areal Rigi-  
strasse, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)



### Studienauftrag und Richtprojekt

Ab Sommer 2020 bis Anfang 2021 haben die Grundeigentümerschaften einen einstufigen Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Sechs Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur, wurden eingeladen, überzeugende Vorschläge zur Neukonzeption des Areals zu erarbeiten.

Nach zwei Bearbeitungsphasen im Studienauftrag wählte das Beurteilungsgremium das Konzept von Studio Märkli und Christophe Girot Landschaftsarchitektur für die Weiterbearbeitung und Überführung in ein Richtprojekt aus. Das resultierende Richtprojekt bildet einen integrierenden Bestandteil des ordentlichen Bebauungsplans und ist für die weitere Projektierung wegleitend.

Im Planungsbericht des ordentlichen Bebauungsplans Areal Rigi-  
strasse wird das Richtprojekt detailliert erläutert (Seiten 25–42).

## Mitwirkung

Während des Planungsprozesses wurden drei Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Entwicklung auf dem Areal Rigrasse durchgeführt:

- An einer ersten Veranstaltung Anfang Oktober 2020 wurden die Leitsätze mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals Rigrasse, der Nachbarschaft und verschiedenen weiteren Akteuren diskutiert und ergänzt. Im Rahmen der Veranstaltung sind die Leitsätze bestätigt worden.
- An einer zweiten Veranstaltung Anfang Juni 2021 wurden die Zwischenresultate aus dem Studienauftrag mit den Mitwirkenden gespiegelt sowie Inputs für die zweite Bearbeitungsphase gesammelt und an die Planungsteams weitergeleitet.
- An einer dritten Veranstaltung Ende September 2022 präsentierte das Planungsteam des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Konzepts den Entwurf. In den anschliessenden Diskussionsrunden wurden Hinweise für das Richtprojekt und die kommenden Planungsschritte entgegengenommen.

## Ordentlicher Bebauungsplan

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan Areal Rigrasse und dient gleichzeitig als Nachweis der geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG, insbesondere der Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Das Richtprojekt wurde am 16. August 2023 durch den Gemeinderat verabschiedet.

Der Gemeinderat hat anschliessend den ordentlichen Bebauungsplan Areal Rigrasse mit Beschluss vom 26. November 2024 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Visualisierung Richtprojekt,  
(Quelle: Studio Märkli)





## 1.2 Auslöser der Teilrevision

### Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde beabsichtigte, die erforderliche Anpassung der Nutzungsplanung für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen beziehungsweise mit dieser zu koordinieren. Als erforderliche Grundvoraussetzung für den Bebauungsplan war für das Areal Rigistrasse die Festlegung einer überlagernden Zone für Hochhäuser vorgesehen.

Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion zum ordentlichen Bebauungsplan wurde der Vorbehalt gemacht, dass neben der Zonenplananpassung auch die Grundnutzung anzupassen sei. Die beabsichtigte Überlagerung der Zone W3b mit einem Hochhausgebiet sei nicht ausreichend, da die in der W3b zulässige maximale Ausnützung von AZ 0.9 durch den Bebauungsplan Areal Rigistrasse (AZ 1.68) zu stark überschritten werde.

Entsprechend ist zusätzlich zur überlagernden Zone für Hochhäuser eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) festzulegen, in welcher eine Annäherung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer an die Dichte gemäss Bebauungsplan erfolgen soll.

## 1.3 Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision

### Vorgängige Integration in neue Bauordnung nicht möglich

Der Gemeinderat hat die revidierte Nutzungsplanung mit Beschluss vom 20. Mai 2025 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Aufgrund der zeitlichen Nähe des Vorprüfungsberichts zum ordentlichen Bebauungsplans Areal Rigistrasse und der Auflagefrist der Nutzungsplanung (5. Juni bis 4. Juli 2025) war die vorgängige Integration einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für das Areal Rigistrasse in die neue Bauordnung nicht möglich.

### Separate Teilrevision

Aufgrund dieser Ausgangslage wird das Hochhausgebiet sowie die vom Kanton geforderte Zone mit speziellen Vorschriften (BsV) für das Areal Rigistrasse aus der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung herausgelöst und zusammen mit den Zonenbestimmungen als Teilrevision öffentlich aufgelegt.

Gemäss Aussage der Baudirektion ist eine erneute Vorprüfung nicht notwendig, da diese indirekt bereits mit dem ordentlichen Bebauungsplan stattgefunden hat. Die 30-tägige öffentliche Auflage kann somit noch im Jahr 2025 durchgeführt werden.

Offen ist, ob die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung nach erfolgter öffentlicher Auflage mit der laufenden Ortsplanungsrevision vereint wird. Dies ist abhängig vom Ergebnis der öffentlichen Auflage.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Inventare und Sachpläne des Bundes

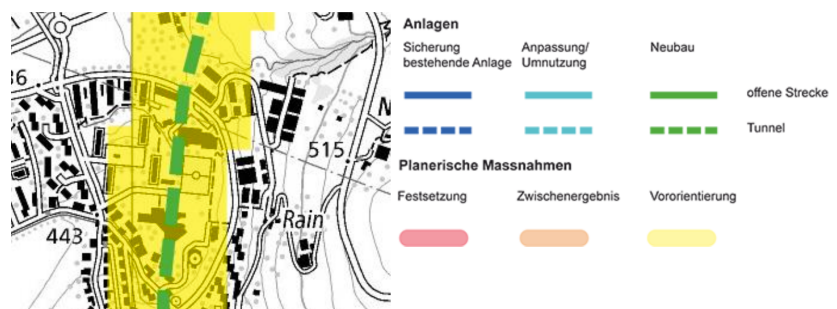
#### Inventare und Sachpläne des Bundes

Im Rahmen der Teilrevision sind Auswirkungen der folgenden Inventare und Sachpläne des Bundes zu prüfen:

- SIS – Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

#### SIS Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

Das betroffene Gebiet der Teilrevision liegt teilweise im Korridor eines möglichen neuen NEAT-Tunnels: Eintrag mögliche Weiterführung Litti-Arth-Goldau Variante Süd mit Beschlussdatum vom 19.09.2025.



#### Beurteilung

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf den Sachplan Schiene. Es bestehen noch keine Projekte. Deren Planung wird zurzeit vom Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen Zug, Schwyz und Luzern sowie der SBB konkretisiert.

#### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, kurz ISOS, wird vom Bundesamt für Kultur erstellt. In der Gemeinde Baar gibt es drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung:

- Spinnerei an der Lorze (Nr. 5227)
- Neuägeri / Innere Spinnerei (Nr. 5224)
- Im Ortsbild von Zug die Ortsteile Arbach sowie Ibelweg/Eichweg in Inwil und der Weiler Uderau (Freimann) (Nr. 5216)

#### Beurteilung

Für das von der Teilrevision betroffene Areal Rigrasse trifft das ISOS keine Festlegungen.

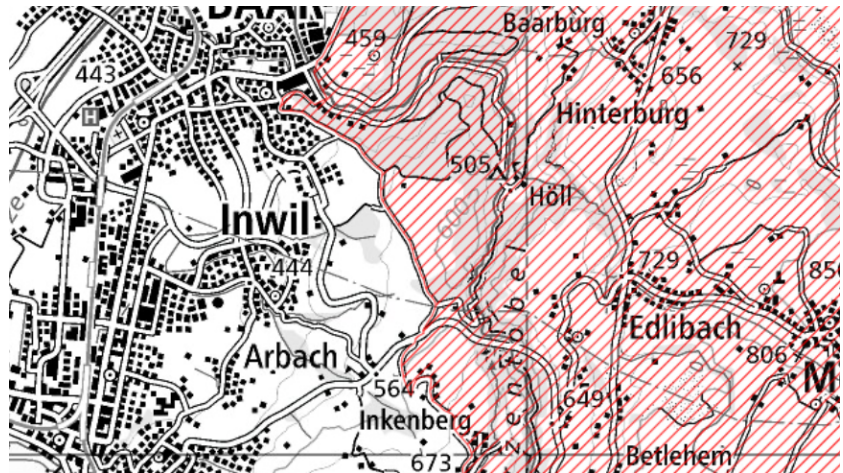
## BLN

Bundesinventar der Landschaften und  
Naturdenkmäler von nationaler  
Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. In der Gemeinde Baar liegt das folgende Objekt:

- Objekt Nr. 1307, Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenau

BLN Objekt Nr. 1307  
Inventarobjekt: rote Fläche  
Quelle: map.geo.admin.ch



Beurteilung

Das BLN-Objekt hat keine Auswirkungen auf die Teilrevision.

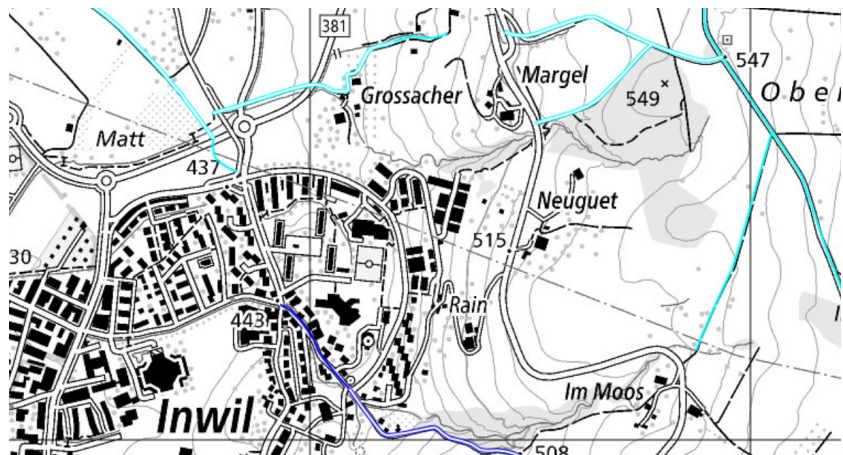
## IVS

Bundesinventar der historischen Ver-  
kehrswege der Schweiz

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) finden sich Einträge von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung. Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen.

- In der Gemeinde Baar befinden sich mehrere solcher Einträge, jedoch ausserhalb des von der Teilrevision betroffenen Areals.

Historische Verkehrswege von lokaler  
(hellblau) und regionaler (dunkelblau) Be-  
deutung  
Quelle: map.geo.admin.ch



Beurteilung




Das Areal Rigrasse ist nicht von den historischen Verkehrswegen von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung betroffen.

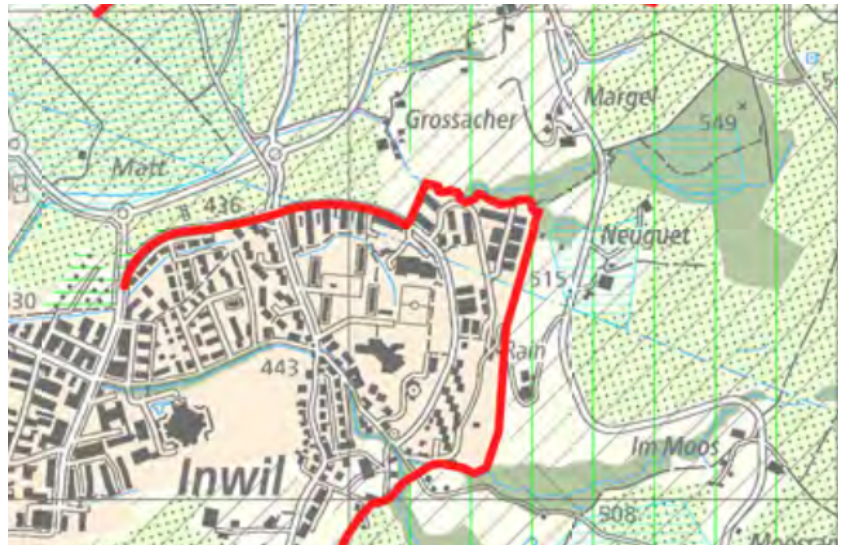
## 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das von der Teilrevision betroffenen Areal als Siedlungsgebiet bezeichnet. Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen. Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans (S1) Siedlungsgebiet verzichten Gemeinden im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung auf substanzielle Einzonungen und fokussieren sich auf die Siedlungsentwicklung nach innen, was den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht.

Kantonaler Richtplan  
Ausschnitt Richtplankarte, 2025

Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel
		S 1 Siedlungsgebiet
		S 2 Siedlungsbegrenzung



Das von der Teilrevision betroffene Areal liegt ausserhalb des kantonalen Gebiets für Verdichtung, in welchem gemäss den kantonalen Richtplanvorgaben vor einer Erhöhung der Ausnützungsziffer ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium erfolgen muss.

Ein solches qualifiziertes Verfahren wurde aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Bedeutung des Areals für die geplanten Nachverdichtung freiwillig durchgeführt.

### Beurteilung

Die in der Teilrevision geplante Zonenplanänderungen liegen im Rahmen der kantonalen Richtplanvorgaben zum Siedlungsgebiet (S1). Die Gemeinden können innerhalb des Siedlungsgebiets geeignete Nutzungszonen bezeichnen.

### Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug

Die bestehende Hochhaussiedlung Peikert befand sich im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug. Eine detaillierte Zustandsanalyse aus dem Jahr 2016 zeigt auf, dass sich das Gebäude Ass.-Nr. 1254a der BVK in einem schlechten Zustand befindet und Handlungsbedarf besteht.

Im Jahr 2017 erfolgten umfangreiche Abklärungen zur Schutzwürdigkeit unter Einbezug der zuständigen Fachstellen.



Die kantonale Denkmalpflege empfahl abschliessend, nebst dem Gebäude Ass.-Nr. 1254a auch die übrigen drei Hochhäuser auf dem Areal aus dem Inventar zu entlassen.

Die Direktion des Innern folgte der Einschätzung der Denkmalpflege und teilte der Eigentümerschaft und der Gemeinde Baar die Entlassung der Hochhaussiedlung Peikert aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler mit.

Im Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplans Areal Rigi-  
strasse sind die verschiedenen Schritte zur Schutzabklärung detailliert erläutert (Seite 20).

Beurteilung

Die Änderungen im Rahmen dieser Teilrevision stehen nicht im Widerspruch mit dem Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug.

## 2.3 Kommunale Planungsinstrumente



### Räumliche Entwicklungsstrategie

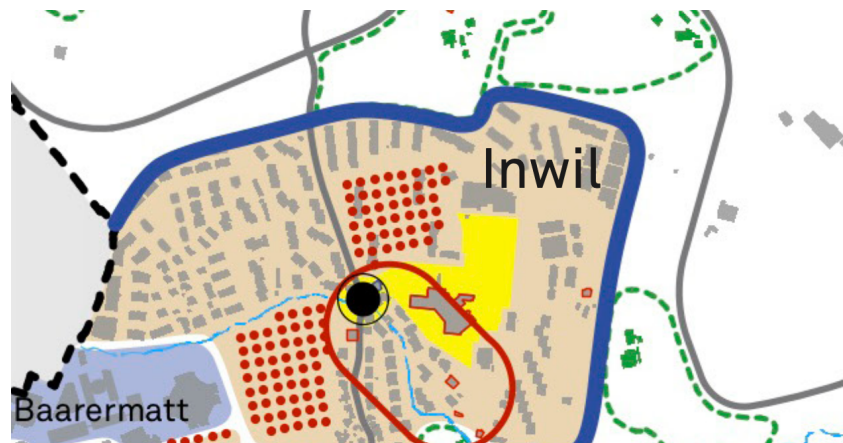
In der kommunalen Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wird die räumliche Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren konzeptionell aufgezeigt. Sie bildet die Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung und ist daher in der Teilrevision zu beachten.

Das Gebiet Areal Rigi-  
strasse wird als Potenzialbereich abseits der Fokusgebiete bezeichnet. Diese Bereiche können dem Quartiercharakter und der Nutzweise entsprechend qualitativ entwickelt werden. Als Handlungsempfehlung ist Folgendes festgehalten:

- Sichern einer mit dem Bestand harmonisierenden baulichen Entwicklung samt hochwertigen gemeinsamen Aussenräumen durch besondere grossräumliche qualifizierende Verfahren oder Instrumente (z.B. für Inwil)
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für eine breite soziale Durchmischung Baars
- Evaluieren von Nutzungsanteilen für neue grossflächige bauliche Entwicklungen

Raumentwicklungsstrategie  
Ausschnitt Siedlungsentwicklung, 2021

-  Potentialbereiche abseits der Fokusgebiete
-  Wohnorientierte Ortsteile neben Baar Dorf und Sihlbrugg mit kleinen Zentren in den historischen Kernen





## Beurteilung

Die Teilrevision berücksichtigt die Handlungsempfehlungen der Räumlichen Entwicklungsstrategie. Mit den Vorgaben im ordentlichen Bebauungsplan werden die Handlungsempfehlungen planungsrechtlich umgesetzt.

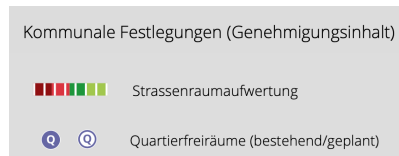
## Kommunale Richtplanung

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan werden für das Areal der vorliegenden Teilrevision keine relevanten Festlegungen getroffen. Anhand der Räumlichen Entwicklungsstrategie wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und vom Gemeinderat am 8. April 2025 beschlossen.

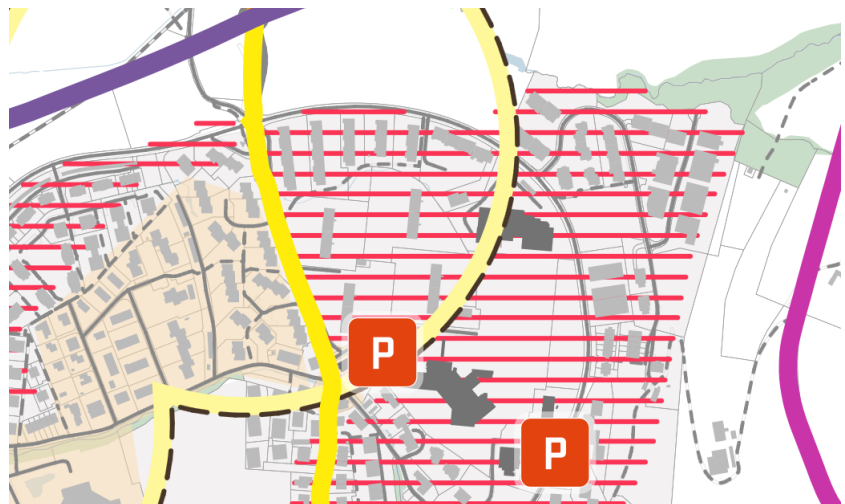
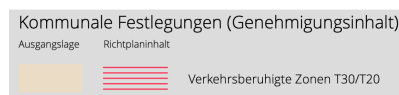
Im neuen kommunalen Richtplan sind folgende Festlegungen relevant:

- geplanter Quartierfreiraum
- Die angrenzende Rigrasse als Strassenraum mit hoher ortsbaulicher Bedeutung aufwerten
- geplante Verkehrsberuhigte Zone T30/T20

Kommunaler Richtplan  
Ausschnitt Räume im öffentlichen Interesse, 2025  
(Stand Beschluss Gemeinderat)



Kommunaler Richtplan  
Ausschnitt Strassennetz, 2025  
(Stand Beschluss Gemeinderat)



## Beurteilung

Die Änderungen im Rahmen dieser Teilrevision sind mit den Zielen des kommunalen Richtplans kompatibel.

## Nutzungsplanung rechtskräftig

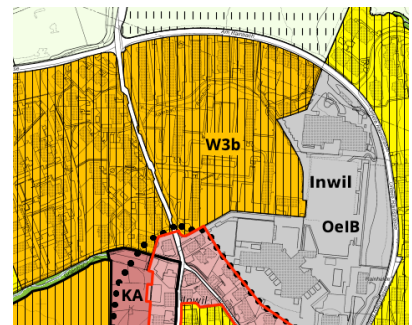
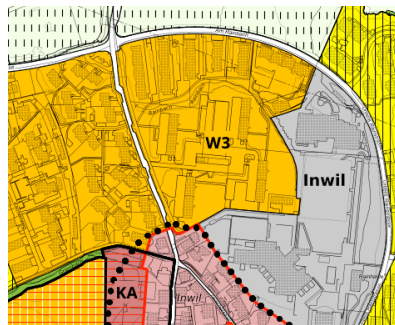
Stand öffentliche Auflage

Das Areal Rigrasse liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W3 mit einer festgelegten maximalen Ausnützung von 0.6 und einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

In der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision wird das Areal Rigrasse der Wohnzone W3b mit Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Mit der Umstellung auf die neuen Messweisen und Baubegriffe im kantonalen Recht (IVHB) ist eine maximale Ausnützung von 0.75 möglich und bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ist eine AZ von 0.90 erlaubt.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan  
(links)

Ausschnitt revidierter Zonenplan 2025,  
Stand öffentliche Auflage (rechts)



Beurteilung

Die Grundnutzung W3b entspricht der heutigen Wohnnutzung auf dem Areal. Für die angestrebte Entwicklung ist die Zonierung W3b mit einer Überlagerung Hochhausgebiet, wie es die Gemeinde in der Ortsplanung Stand Vorprüfung vorgesehen hat, nicht ausreichend. Entsprechend hat in der vorliegenden Teilrevision eine Annäherung der Grundzonierung zu erfolgen.

## 2.4 Umwelt

### Hochspannungsleitung

(Quelle: EBP, Ordentlicher Bebauungsplan Areal Rigistrasse, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)

Nördlich des Areals Rigistrasse verläuft eine Hochspannungsleitung. Gemäss Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Neu- und Ausbauten in einem Bereich erstellt werden, bei dem der Anlagegrenzwert von 1  $\mu$ T überschritten wird, wenn das Bauvorhaben in einer vor dem 1.2.2000 ausgeschiedenen Bauzone liegt. Dies ist in dem von der Teilrevision betroffenen Gebiet der Fall. Aus Komfortgründen ist ein Abstand von 20 m zum äussersten Leiterseil (als Radius) einzuhalten.

### Naturgefahren

Auf dem Areal Rigistrasse ist keine Gefährdung durch Naturgefahren bekannt.

### Altlasten

Auf dem Areal Rigistrasse sind keine Altlasten bekannt.

### Grundwasser

Auf dem Areal Rigistrasse sind bei der Anordnung eines Untergeschosses keine Einschränkungen bezüglich Grundwasserschutz zu erwarten. Tiefere Untergeschosse oder Grundwassernutzungen erfordern jedoch eine Bewilligung, da das Areal teilweise im Zuströmbe- reich Zo Zugersee liegt.

### Beurteilung

Die erwähnten Umweltaspekte haben keine Auswirkungen auf die geplante Teilrevision. Die Grenzwerte der NISV werden berücksichtigt.

### 3 TEILREVISION BAUORDNUNG UND ZONENPLAN

#### Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Der Zonenplan und damit die Grundstücke GS Nrn. 786, 1093, 1136, 1243, 2960 und 3942 werden zur Gewährleistung des im ordentlichen Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhabens wie folgt angepasst:

- 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 und einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht überlagert.
- Das Areal wird zudem von der Wohnzone W3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Areal Rigrasse überführt, um den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Arealentwicklung zu entsprechen.

Beantragte Zonenplanänderung:  
Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig  
(oben) und Ausschnitt Zonenplan  
revidiert (unten)

#### Festlegungen

##### Bauzonen

<b>KA</b>	Kernzone KA	Empfindlichkeitsstufe (ES) ES III
<b>KB</b>	Kernzone KB	ES III
<b>W2b</b>	Wohnzone W2b AZ 0.5	ES II
<b>W3</b>	Wohnzone 3 AZ 0.60	ES II
<b>OelB</b>	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	ES II
<b>RB</b>	Reserve-Bauzone	je nach Bauzone

##### Nichtbauzonen

<b>L</b>	Landwirtschaftszone
----------	---------------------

#### Überlagernde Festlegungen

<b>arf</b>	Archäologische Fundstätte
<b>LSG</b>	Landschaftsschutzzone gemeindlich
<b>OS</b>	Ortsbildschutzone

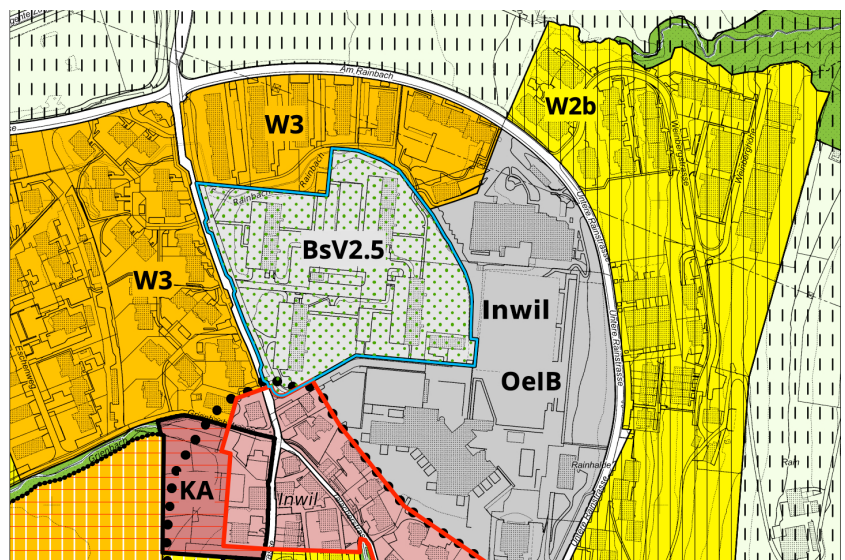
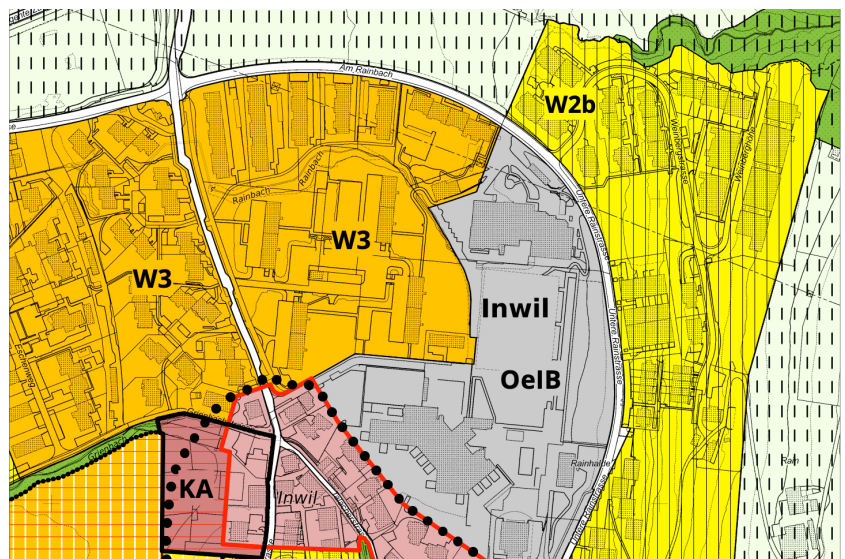
#### Inhalt des Beschlusses

<b>Hochhausgebiet 60 m</b>	
<b>BPP-O</b>	Bebauungsplanpflicht ordentlich (Abgrenzung im Plan nicht ersichtlich aufgrund Inhalte Teilrevision)
<b>BsV</b>	Bauzonen mit speziellen Vorschriften - Areal Rigrasse BsV2.5 ES III

#### Informationsinhalte

##### Weitere Informationen

<b>Inhalte der Teilrevision</b>	
<b>Wald</b>	
<b>VF/BA</b>	Verkehrsfläche / Bahnareal



## Hinweise zum Zonenplan

Die vorliegende Teilrevision basiert auf dem rechtskräftigen Zonenplan 2005 mit den bis heute beschlossenen Änderungen. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden sowohl der Zonenplan als auch die Bauordnung gesamthaft überprüft. Die vorliegende Teilrevision ist mit der laufenden Ortsplanungsrevision abgestimmt und koordiniert.

## Erläuterungen zu Art. 9e Areal Rigistrasse (BsV 2.5)

Gestützt auf den ordentlichen Bebauungsplan Rigistrasse, werden folgende Zonenvorschriften in der Bauordnung erlassen.

### Zweck und Nutzweise (Art. 9e Abs. 1–2)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Rigistrasse 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.

### Erläuterungen

Absatz 1 und 2 definieren den Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen.

Gemäss Richtprojekt sind in erster Linie Wohnnutzung vorgesehen, welche in den Erdgeschossen punktuell durch Gewerbenutzungen ergänzt werden. Nutzungen im öffentlichen Interesse wie eine Kita und ein Kindergarten sollen ebenfalls ermöglicht werden.

Der BsV2.5 wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen, um die angestrebte Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen.

### Preisgünstiger Wohnraum und Bebauungsplanpflicht (Art. 9e Abs. 3–4)

<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.

### Erläuterungen

Auf mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) müssen preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Das genaue Mass ist im ordentlichen Bebauungsplan Rigistrasse definiert.

Hochhäuser bedingen einen ordentlichen Bebauungsplan. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Planungs- und Bausegesetzes (§ 32 PBG). Unter Einhaltung dieser Vorschriften sind Abweichungen vom Nutzungsmass gem. Art. 9e Abs. 5 BO möglich.



#### Einzelbauweise (Art. 9e Abs. 5)

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

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

#### Erläuterungen

Obwohl der ordentliche Bebauungsplan die zulässige Nutzung und Bebauung definiert, müssen gemäss den kantonalen Vorgaben die Grundmasse für die Einzelbauweise definiert sein.

Diese Grundmasse gelten für den Fall, dass der ordentliche Bebauungsplan abgelehnt werden sollte (§ 32 Abs. 4 PBG) und das Areal nach Einzelbauweise erneuert würde.

Der Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan Rigrasse zeigt auf, in welchem Umfang von den Grundmassen der Einzelbauweise abgewichen wird.

## 4 AUSWIRKUNGEN

#### Berichterstattung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht verfasst.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### 4.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

#### Vorgaben Art. 1 und 3 RPG

Ein zentrales Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup>). Zudem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b<sup>bis</sup>).

Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d). Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis e).

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden (Art. 4 lit. a). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. c).

#### **Beurteilung der Ziele und Grundsätze des RPG in der Teilrevision**

- **Haushälterische Bodennutzung:**  
Mit den vorliegenden planungsrechtlichen Massnahmen der Teilrevision wird das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, gestärkt. Hochhäuser ermöglichen im Vergleich zur konventionellen Bauweise eine effiziente Bodennutzung, indem bei gleicher Geschossfläche mehr Raum für die Umgebungsgestaltung, die Begrünung und den Aufenthalt zur Verfügung steht.
- **Städtebau und Ortsbild:**  
An Hochhäuser werden besonders hohe Anforderungen gestellt, zumal sie in der Stadt- und Landschaftssilhouette in Erscheinung treten. Der Nachweis für die Erfüllung dieser hohen Anforderungen sowie die Vorzüge gemäss § 32 PBG wurden mit dem Richtprojekt basierend auf dem Studienauftrag nachgewiesen.
- **Öffentliche Interessen:**  
Es wird die Voraussetzung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen geschaffen. Die Zonenvorschriften stellen zudem sicher, dass in untergeordnetem Mass Gewerbeflächen und gemäss den Projektabsichten auch öffentlichen Nutzungen, wie Kita und Kindergarten, auf dem Areal realisiert werden können.

## 4.2 Sachpläne und Inventare des Bundes

Die Teilrevision berücksichtigt die übergeordneten Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes (siehe Kap. 2.1).

## 4.3 Gemeindeentwicklung und Richtplanung

Die Teilrevision schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung, um in Kombination mit dem ordentlichen Bebauungsplan folgende Nutzungspotenziale auf dem Areal zu ermöglichen:

Nutzungsart	aGF <sup>24</sup>	Potenzial
Wohnen	Ca. 41'000 m <sup>2</sup>	800 Personen
Gewerbe / Bildung	Ca. 1'400 m <sup>2</sup>	10 bis 25 Arbeitsplätze

### Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial

Zusammenstellung Kennwerte Richtprojekt, EBP, August 2024\*

\* Mittelwert der im Richtprojekt ausgewiesenen anrechenbaren Geschossflächen von minimal 39'696 m<sup>2</sup> und maximal 42'096 m<sup>2</sup>, davon aGF Wohnen minimal 38'312 m<sup>2</sup> und maximal 40'712 m<sup>2</sup> sowie 1'384 m<sup>2</sup> Gewerbe/Bildung

### Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung nach innen

(Quelle: EBP, Ordentlicher Bebauungsplan Areal Rigrasse, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)

Der kantonale Richtplan legt die Ziele eines gemässigten Wachstums fest (G 2.1). Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind für die Gemeinden verbindlich. Diese Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden (G 2.2). Die oben abgeschätzten Personenpotenziale des Bebauungsplans sind daher nicht an die kantonalen Zielwerte zur Bevölkerungsentwicklung anzurechnen.

Die Massnahmen der Teilrevision, welche die aufgezeigte Entwicklung ermöglichen, sind daher mit den Wachstumszielen der kantonalen Richtplanung kompatibel.

### Finanzen

Die kommunale Mehrwertabgabe wurde durch die Stimmbevölkerung 2022 beschlossen. Es wurde festgehalten, dass die erstmalige Festsetzung des ordentlichen Bebauungsplans Rigrasse Inwil (Ersatz Scheibenhochhäuser) keine Mehrwertabgabepflicht auslöst.

Gemäss den damals geltenden Rahmenbedingungen aufgrund des Bundesgerichtsentscheids Meienkirch war die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht freiwillig. In der Zwischenzeit wurde das Bundesgesetz dahingehend angepasst, dass die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen oder darauf verzichten können. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision kann die Stimmbevölkerung daher erneut über die Frage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe befinden. Wie eingangs erwähnt, bleibt der Ausgang dieser Abstimmung ohne Folgen für diese Teilrevision, da das Areal Rigrasse bereits von einer kommunalen Mehrwertabgabe befreit ist.

## 4.4 Umwelt und Mobilität

### Anforderungen Umweltschutz

Die Teilrevision hält die Anforderungen des Umweltrechts ein (siehe Kapitel 2.4).

### Energie

Im Betrieb können Hochhäuser energieeffizient ausgestaltet werden, da die für den Energiebedarf eines Gebäudes bestimmende Mantelfläche des Bauvolumens in einem guten Verhältnis zur Nutzfläche steht (Oberfläche-Geschossflächen-Verhältnis). Allerdings benötigen Hochhäuser in der Erstellung mehr graue Energie, da sie statisch anspruchsvoller sind als Gebäude mit geringeren Höhen. Je nach Materialeinsatz kann der Einsatz der grauen Energie jedoch optimiert und reduziert werden.

### Verkehr

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Einbindung in das Fuss- und Velonetz sind wichtige Standortfaktoren für Hochhäuser. Die Projektanforderungen an eine ressourcen- und flächeneffiziente Mobilität wurden im Rahmen der Strategie Mobilität aufgezeigt (siehe Verkehrsgutachten zum ordentlichen Bebauungsplan) und mögliche Massnahmen definiert:

- öV, Fuss- und Veloverkehr mit Anreizen fördern
- passendes Angebot für motorisierten Individualverkehr bereitstellen und aktiv steuern
- Sharing-Angebote vor Ort zur Verfügung stellen
- E-Mobilität ermöglichen (privat und Sharing)

## 5 PLANUNGSABLAUF

### **Kantonale Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung erfolgte im Rahmen des ordentlichen Bauungsplans Rigistrasse.

### **Öffentliche Auflage**

Vom ..... bis .....2025 findet die öffentliche Auflage statt.

Gemäss § 39 PBG kann während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendung erhoben werden.

### **Bereinigung von Einwendungen**

Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage werden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Die Planungsunterlagen werden aufgrund der berücksichtigten Einwendung bereinigt.

### **Antrag und Weisung zuhanden der Urnenabstimmung**

Die angepassten Unterlagen werden danach der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.