

# Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 18. November 2025 – Beschlussnummer: 2025-347

## 6.0

### Planung / Bau

#### **Teilrevision Nutzungsplanung «Areal Rigistrasse Inwil» - Verabschiedung für die öffentliche Auflage**

##### A. Ausgangslage

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan Areal Rigistrasse wird u.a. der Ersatz der vier Scheibenhochhäuser in Inwil durch vier neue Hochhäuser angestrebt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Bebauungsplans äusserte die Baudirektion den Vorbehalt, dass in Anbetracht der erheblichen Mehrausnutzung (AZ 1.68) gegenüber der Grundzonierung W3 (AZ 0.9) neben dem vorgesehenen Hochhausperimeter auch eine Umzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) erforderlich sei. Aufgrund der zeitlichen Nähe des Vorprüfungsberichts des Bebauungsplans und der vordefinierten Auflagefrist der Ortsplanungsrevision (5. Juni bis 4. Juli 2025) war eine Ergänzung des Zonenplans und der Bauordnung mit einer Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde auch der Hochhausperimeter für das Areal Rigistrasse aus der Vorlage für die öffentliche Auflage gestrichen.

##### B. Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 26. August 2025 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen definiert: Die erforderlichen Anpassungen zur Umsetzung des Projekts «Areal Rigistrasse Inwil» (Einführung BsV und Hochhausperimeter) seien in Form einer Teilrevision der Nutzungsplanung auszuarbeiten und öffentlich aufzulegen. Die Anpassungen am Zonenplan und an der Bauordnung wurden vom zuständigen Raumplanungsbüro der Ortsplanungsrevision zusammen mit der Abteilung Planung / Bau vorgenommen. Gemäss Aussage der Baudirektion ist eine erneute Vorprüfung vor der öffentlichen Auflage nicht notwendig, da diese indirekt bereits mit dem ordentlichen Bebauungsplan stattgefunden hat.

##### C. Planungsunterlagen

Folgende Planungsunterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt:

- Teilrevision Zonenplan «Areal Rigistrasse Inwil» (GS Nrn. 786, 1093, 1136, 1243, 2960 und 3942)», 1:5000 vom 13. November 2025 (verbindlich)
- Teilrevision Bauordnung «Areal Rigistrasse Inwil» vom 13. November 2025 (verbindlich)
- Erläuternder Bericht zur Teilrevision «Areal Rigistrasse Inwil» vom 13. November 2025 (orientierend)

#### D. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die öffentliche Auflage und basierend auf den Inhalten von allfälligen Einwendungen wird der Gemeinderat entscheiden, ob die Revisionsinhalte in die Gesamtvorlage der Ortsplanungsrevision integriert werden. Andernfalls wird die Festsetzung der Teilrevision durch die Stimmbevölkerung parallel zum Bebauungsplanverfahren im Anschluss an die Festsetzung der Ortsplanungsrevision erfolgen.

#### **Der Gemeinderat beschliesst**

1. Die Teilrevision des Zonenplans sowie die Teilrevision der Bauordnung «Areal Rigrasse Inwil» werden zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Mitteilung an:
  - EBP Schweiz AG, Deborah Heitz, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
  - Suter von Känel Wild AG, Michael Camenzind, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)
  - Planung / Bau (A)

#### **Gemeinderat Baar**

Walter Lipp  
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi  
Gemeindeschreiberin

Versand: 19. November 2025