

## Traktandum 7

# Bebauungsplan Leihgasse / Chriesimatt

## 1. Einleitung

### Grundlagen der Gebietsplanung

Das Planungsgebiet Chriesimatt liegt innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters «Rote Trotte», der am 19. Februar 2003 vom Gemeinderat Baar festgesetzt wurde. Der Quartiergestaltungsplan regelt insbesondere die Erschliessung und bildet die Grundlage für die Entwicklung und die baulichen Strukturen des gesamten Quartiers, zu dem neben der Chriesimatt auch das Grundstück Nr. 757 der Gemeinde sowie das südlich angrenzende Grundstück der V-Zug AG gehören.

Die Chriesimatt ist ein grösseres, noch nicht überbautes Grundstück mit einer Fläche von rund 29'000 m<sup>2</sup>. Der nördliche Teil des Baugrundstücks Nr. 756 der Miteigentümergeinschaft Schmid ist gemäss Zonenplan 1991 der Wohnzone W3 0.7 und der südliche Teil der Wohnzone W2 zugeteilt. Im Süden grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Diese Zonengrenze bildet gleichzeitig den Siedlungsrand.

### Absicht der Grundeigentümer

Die Miteigentümergeinschaft Schmid (GS 756) beabsichtigt, eine gut gestaltete Wohnsiedlung mit attraktiven Aussenräumen zu realisieren. Die Grundeigentümer führten zu diesem Zweck, unter Mitwirkung der Abteilung Planung / Bau, einen Studienauftrag unter sieben eingeladenen Architekturbüros durch. Ziel des Studienauftrags war, ein Projekt für eine moderne, urbane Wohnsiedlung zu finden, welche in Etappen umgesetzt werden kann. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrages empfahl einstimmig das Projekt des Teams Architekten Graber Pulver – Guido Hager Landschaftsarchitekten AG – Wüest und Partner AG zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt wurde auch durch die gemeindliche Bau- und Planungskommission positiv beurteilt. Da das Projekt in Bezug auf die Geschoszahl, die Gebäudelänge und die Ausnützung von den Bestimmungen der Bauordnung abweicht, kann dieses nur mit einem Bebauungsplan umgesetzt werden. Am 05. Mai 2004 beschloss der Gemeinderat, dass dieses Projekt als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes dienen kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Leihgasse/Chriesimatt wird das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb umgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

## 2. Der Bebauungsplan

### Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Parzellen GS 756 und GS 3917. Das Baugrundstück 756 grenzt im Norden an die Leihgasse, im Osten an die Chriesimattstrasse und im Westen an den Sonnenweg. Das Grundstück 3917 dient der Erschliessung ab der Rigistrasse und bildet die Grenze zur Landwirtschaftszone.

### Bebauungskonzept

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Wohnüberbauung besitzt einen eigenständigen architektonischen Charakter. Gegenüber den unterschiedlichen Erscheinungsformen der Bauten auf den Nachbargrundstücken wird mit zwei Gebäudezeilen eine einheitliche Bauform angestrebt. Die Zeilen sind so angeordnet, dass im Zentrum der neuen Siedlung ein grosszügiger Grünraum entsteht, der sich gegen Süden hin öffnet. Mit dem gewählten Überbauungskonzept wird den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Wohnen im Grünen ermöglicht. Zudem werden mit dem Bebauungsplan die im Quartiergestaltungsplan vorgesehenen fünf platzartigen Freiräume grundeigentümergebündlich festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume erhöhte Anforderungen gestellt. Mit den Bestimmungen zum Bebauungsplan wird sichergestellt,

dass die Überbauung auch bei etappierter Realisierung hinsichtlich Massstäblichkeit, architektonischem Ausdruck, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt.

Das bestehende Gebäude an der Leihgasse befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es steht nicht unter Schutz und wird mit der Neuüberbauung der Chriesimatt abgebrochen.

### **Baubereiche**

Die im Bebauungsplan mit A bis I bezeichneten Baubereiche definieren die bebaubare Fläche und das zulässige Bauvolumen. In den bezeichneten Bereichen dürfen Wohnbauten erstellt werden. Innerhalb der beiden Gebäudezeilen ist ein Gebäudeabstand von minimal 6 m und maximal 8 m einzuhalten.

Gemäss Bauordnung beträgt die zulässige Gebäudelänge in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) 30 m und in der dreigeschossigen Wohnzone (W3 0.7) 40 m. Mit dem Bebauungsplan können demgegenüber im Perimeter um bis zu 25 m längere Gebäude realisiert werden.

Luftbild Richtprojekt



## **Vollgeschosszahl und Gebäudekoten**

Gemäss Bauordnung dürfen in der Wohnzone W2 zwei Vollgeschosse und in der Wohnzone W3 drei Vollgeschosse realisiert werden. Zudem ist der Bau eines Attikageschosses erlaubt. Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Vollgeschosszahl pro Baubereich differenziert festgelegt und die maximale Firsthöhe mittels Höhenangabe Oberkant Gebäude definiert. Es werden mehr Vollgeschosse zugelassen, als dies mit der Einzelbauweise zulässig wäre. Mit Ausnahme des Baubereichs F2 ist das oberste Vollgeschoss jedoch als Attikageschoss auszubilden. In Abweichung zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) darf dieses Geschoss eine Fläche von maximal 85% des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Damit das Attikageschoss zu den Dachgeschossen zählt, wäre gemäss V PBG nur eine maximale Fläche von 60% zulässig. Das oberste «Attikageschoss» muss somit als Vollgeschoss angerechnet werden. In allen Baubereichen wird auf den Bau eines zusätzlichen Attikageschosses verzichtet. Für den Bereich der zweigeschossigen Wohnzone können mit dem Bebauungsplan maximal drei Wohnebenen erstellt werden (2 Vollgeschosse und ein 85% «Vollgeschoss»), wie dies auch nach Einzelbauweise realisiert werden könnte (2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss).

Die zulässigen Geschosszahlen und Firsthöhen (Höhenangabe Oberkant Gebäude) werden von der Leihgasse in Richtung des Siedlungsrandes reduziert. In den hellblau bezeichneten zwei Baubereichen A und B (siehe Bebauungsplan) dürfen 5 Vollgeschosse realisiert werden. Mit den fünf Geschossen kann eine Firsthöhe von ca. 16.60 m erreicht werden, wenn die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens der Kote des gewachsenen Terrains entspricht. Im Vergleich dazu gilt in der Wohnzone W3 eine Firsthöhe von maximal 13 m, welche mit dem Bebauungsplan nun um rund 3.60 m erhöht werden soll. Dies ist insbesondere aufgrund der Lage und Bauabstände zu den bestehenden und geplanten Bauten in der Umgebung vertretbar. Eine solche Abweichung wird in der Regel auch im Rahmen von Arealbebauungen bewilligt (1 Geschoss zusätzlich).

Die Baubereiche Ca und Cb, in denen vier Vollgeschosse zulässig sind, sind im Bebauungsplan braun hinterlegt. In den violett bezeichneten Baubereichen dürfen drei Vollgeschosse, im Baubereich F2 sogar nur zwei Vollgeschosse erstellt werden. Mit dieser Höhenstaffelung wird auf die angrenzenden Gebäude und deren Orientierung Rücksicht genommen und ein guter Übergang in die freie Landschaft erreicht.

## **Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet Chriesimatt schafft die Voraussetzungen für einen qualitativ hoch stehenden Wohnungsbau. Das Wohnen stellt die Hauptnutzung dar. Davon ausgenommen ist die Erdgeschossnutzung im Baubereich A. Dort können Zentrumsnutzungen wie Praxisräume, Büros etc. mit geringen Lärmemissionen realisiert werden.

Wie aus den Bestimmungen des Bebauungsplanes ersichtlich ist, werden anstelle der Ausnutzungsziffer die maximalen Geschossflächen pro Baubereich festgelegt. Es dürfen maximal 22'550 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen realisiert werden. Nach Regelbauweise könnten 16'877 m<sup>2</sup> und im Rahmen einer qualitativ hoch stehenden Arealbebauung 19'840 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen erstellt werden. Das mit dem Bebauungsplan festgelegte Nutzungsmass entspricht dem einer Arealbebauung, die zusätzlich eine nicht anrechenbare Dachgeschossnutzung aufweist.

## Freiräume

Der Bebauungsplan unterscheidet drei Freiraumtypen mit unterschiedlichem Charakter. Zentrales Element bildet der Freiraum zwischen den Gebäudezeilen. Dieser soll mit vorwiegend einheimischen Bäumen bepflanzt werden. Zur Qualität des Freiraums zählt auch das dichte Fusswegnetz, das eine hohe Durchlässigkeit für die Fussgänger gewährleistet.

Mittels Hecken sollen die privaten Aussenräume vom zentralen Grünraum abgegrenzt und räumlich gefasst werden.

Die im Bebauungsplan als Quartierplätze bezeichneten Flächen sollen platzartig gestaltet werden und weisen einen öffentlichen Charakter auf. Sie befinden sich an den Anschlusspunkten der öffentlichen Fuss- und Radwege.

Visualisierung Wohnsiedlung Chriesimatt vom Süden



## Erschliessung/Parkierung

Das Bebauungsplangebiet wird zu  $\frac{2}{3}$  über die Chriesimattstrasse und zu ca.  $\frac{1}{3}$  über eine neue Erschliessungsstrasse ab der Rigistrasse erschlossen. Das Grundstück für die neue Erschliessungsstrasse wird gemäss Erschliessungsvertrag vom 07. März 2004 zwischen der Einwohnergemeinde Baar (GS 757), der Miteigentümergeinschaft Schmid (GS 756) und der V-Zug AG (GS 759) in das Eigentum der Gemeinde Baar überführt. In diesem Vertrag ist auch geregelt, dass die drei jeweiligen Grundeigentümer diese Strasse anteilmässig finanzieren und gemeinsam zu realisieren haben. Nach Abnahme der Strassenanlage geht dieses Bauwerk an die Einwohnergemeinde Baar über.

Im Bebauungsplangebiet entstehen 35 oberirdische und 230 unterirdische Parkplätze. Die unterirdischen Parkplätze werden in zwei Tiefgaragen angeordnet, die ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen (siehe rot gestrichelte Linie im Bebauungsplan).

Die Lage der Tiefgarageneinfahrten (rote Pfeile) sind so gewählt, dass für die angrenzenden Bewohner möglichst wenig zusätzlicher Verkehrslärm entsteht.

Für die Besucher der Wohnüberbauung Chriesimatt bezeichnet der Bebauungsplan an geeigneten Lagen oberirdische Parkplätze. Diese bieten Gewähr, dass die Zielorte innerhalb der Wohnüberbauung möglichst direkt erreicht werden.

Das Bebauungsplangebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Allerdings ist die Lage der Bushaltestellen EW Baar und Sonnenweg auf das Fusswegnetz abzustimmen. Wie den Bestimmungen zum Bebauungsplan entnommen werden kann, wird ein Konzept erarbeitet, in welchem die Lage der Haltestellen überprüft und Massnahmen zur Optimierung aufgezeigt werden. Mit dem Konzept, das vor der ersten Baubewilligung ausgearbeitet wird, kann die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein dichtes Fuss- und Radwegnetz festgelegt. Die öffentlichen Fusswege sind auf dem Bebauungsplan mit einer blauen Kreis-Signatur gekennzeichnet. Zwei neue öffentliche Fusswege stellen die Verbindung zu den angrenzenden Quartieren sicher und ergänzen das bestehende Fusswegnetz.

Die neue Erschliessungsstrasse stellt ein Teilstück der geplanten Radwegverbindung zwischen Ägeristrasse und Rigistrasse dar. Die durchgehende Verbindung erfolgt jedoch erst, wenn die südöstlich angrenzende Arealbebauung der V-Zug AG realisiert und die Verlängerung des Radweges bis zum Panoramaweg erstellt ist. Mit dem öffentlichen Radweg zwischen den Baubereichen A und B wird die Verbindung von der Chriesimattstrasse zum Sonnenweg sichergestellt.

# Bebauungsplan Leihgasse / Chriesimatt



## Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
  - Baubereich 5 Vollgeschosse oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
  - Baubereich 4 Vollgeschosse oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
  - Baubereich 3 Vollgeschosse oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
  - Baubereich 2 Vollgeschosse oberstes Vollgeschoss 100% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
  - Lage Gebäudespielraum mind. 6.00 m, max. 8.00 m breit
  - Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
  - Oberirdische Parkierung (maximal 35 PP)
  - unentgeltliches öffentliches Radwegerecht
  - unentgeltliches öffentliches Fusswegerecht
  - interne private Fusswegverbindungen
  - Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt
  - Bäume (vornehmend einheimische Bäume)
  - Quartierplatz (Lage schematisch)
  - Wandelplatz (als Aussenraum gestaltet und in die Umgebung integriert)
  - Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung (gem. separatem Projekt)
- ### Informationsinhalt
- Abzubrechende Gebäude
  - Richtprojekt
  - Teilgarage Richtprojekt
  - Begrünter Aussenraum
  - Wege innerhalb der Siedlung (Lage schematisch)
  - Bereiche für private Aussenräume (Lage schematisch)
  - bereits erstellte Besucherparkplätze ausserhalb des Bebauungsplanperimeter
  - 448.85 gewachsene Terrainhöhe in Meter über Meer
  - Anbindung ans öffentliche Rad- und Fusswegnetz
  - 12310 Grundstücksnummer

## Bestimmungen

### 1. Ziel / Zweck

1.1 Die planerische Absicht des Bebauungsplanes Leihgasse / Chriesimatt besteht darin, Voraussetzungen für einen in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht qualitativ hoch stehenden Wohnungsbau zu schaffen.

### 2. Bebauung / Masse

2.1 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	anrechenbare Geschossfläche aGF	Kote m ü.M. OK Gebäude
A	5	3'750 m <sup>2</sup>	465.45
B	5	3'150 m <sup>2</sup>	465.55
Ca/Cb	4	3'600 m <sup>2</sup>	462.35/461.65
D	3	2'200 m <sup>2</sup>	457.90
E	3	2'350 m <sup>2</sup>	456.70
F2 / F3	2 / 3	2'150 m <sup>2</sup>	456.30/459.30
G	3	1'650 m <sup>2</sup>	458.60
H	3	1'650 m <sup>2</sup>	457.95
I	3	2'050 m <sup>2</sup>	456.70
A-I		max. 22'550 m <sup>2</sup>	

2.2 Das oberste Vollgeschoss darf nicht mehr als 85% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Einzige Ausnahme bildet der Bereich F2, deren oberstes Vollgeschoss maximal 100% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Eine freie, zusätzliche Dachflächennutzung gemäss § 16 Abs. 2c V PBG ist ausgeschlossen.

2.3 Ein Transfer von anrechenbarer Geschossfläche unter benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 15 % zulässig.

2.4 Vorbauten für Hauszugänge sind im Bereich ab OK Terrain bis und mit Erdgeschoss bis maximal 3 Meter ab Fassadenflucht zulässig und können die Baubereiche überschreiten. Bei den Bauten A, B, C, F, G, H, I haben die Zugänge auf der Ostseite zu liegen, bei den Bauten D und E auf der Westseite der Häuser.

2.5 Pro Zimmer sind mindestens 0,5 Veloparkplätze zu erstellen. Davon müssen 50% oberirdisch platziert werden. Oberirdische, gedeckte Veloabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

3. Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung
  - 3.1 Es gelten folgende erhöhte Anforderungen:
    - a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
    - b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
    - c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
    - d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen
    - e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fuss- und Radwegnetz
    - f) genügend zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
    - g) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung
    - h) hindernisfreies Bauen
  - 3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einer ersten Etappe ist ein Umgebungsplan über das gesamte Areal vorzulegen. Im Umgebungsplan sind die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen bezüglich Fuss- und Radwege, Notzufahrt, Bepflanzung, Quartierplatz, Wendeplatz, Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung, begrünte Aussenräume sowie die Bereiche für die privaten Aussenräume zu konkretisieren. Sämtliche Dachflächen sind zu begrünen.
  - 3.3 Die als Quartierplätze bezeichneten Flächen sind attraktiv zu gestalten und sollen auch als Spielplätze genutzt werden können. Sie sind als zusätzliches Angebot zu den gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar erforderlichen Spielflächen zu erstellen. Die Ausgestaltung und Lage richtet sich nach der definitiven Wegführung, welche im Umgebungsplan des Bauprojektes zu konkretisieren ist.
  - 3.4 Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Lage der Tiefgarage respektive deren Niveau unter Terrain muss so gewählt werden, dass eine Bepflanzung mit Bäumen, wie sie auf dem Bebauungsplan bezeichnet ist, realisiert werden kann.
4. Etappierung
  - 4.1 Die Realisierung in Etappen ist möglich. Bauten, Anlagen und Umgebung haben auch bei etappierter Realisierung hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung und Bepflanzung eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen, so dass die Anforderungen gemäss Ziffer 3.1 erfüllt sind.
5. Erschliessung
  - 5.1 Die unterirdische Parkierung der Gebäude D, E, F, G, H, I wird über die neue Erschliessungsstrasse an die Rigistrasse angeschlossen. Die übrigen unterirdischen Parkplätze werden an die Chriesimattstrasse angeschlossen. Es können innerhalb des Bebauungsplanperimeters maximal 35 oberirdische und 230 unterirdische Parkplätze erstellt werden.
  - 5.2 Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn das Konzept über die Lage der Bushaltestellen EW Baar und Sonnenweg und deren Fusswegerschliessung vorliegt.
6. Bauordnung
  - 6.1 Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
  - 6.2 Der Bebauungsplan Chriesimatt muss nicht an die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Baar angepasst werden.

### **3. Mitwirkung**

#### **Vorprüfung**

Am 17. November 2004 wurde der Bebauungsplan durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und an die Baudirektion eingereicht. Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2005 wurden einige Vorbehalte angebracht, die jedoch alle bereinigt werden konnten. Seitens der Baudirektion wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan zweckmässig ist und nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung der Baudirektion des Kantons Zug zur Genehmigung durch den Regierungsrat unterbreitet werden kann.

#### **Öffentliche Auflage**

Vom 11. März bis 11. April 2005 wurde der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurde eine Einwendung eingereicht, die nach einem klärenden Gespräch zurückgezogen wurde.

### **4. Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission**

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine qualitativ hoch stehende Wohnüberbauung mit attraktiven Aussenräumen. Die Bau- und Planungskommission empfiehlt deshalb einstimmig, dem Bebauungsplan zuzustimmen.

#### **Antrag**

Der Bebauungsplan Leihgasse/Chriesimatt sei zu genehmigen.