

Traktandum 5

Bebauungsplan Obermühle, Baar – Genehmigung

1. Einleitung

Auf dem Areal Obermühle an der Langgasse wurde im Jahr 1975 ein Bebauungsplan festgelegt, um einen Getreidesilo realisieren zu können. Dieser Bebauungsplan ist wohl heute noch rechtskräftig, hingegen kann er nicht mehr für eine neuzeitliche Entwicklung als Grundlage dienen und ist aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen veraltet.

Die Mühlegebäude werden für den ursprünglichen Zweck nicht mehr gebraucht. Die Grundeigentümerin Hotz & Co., Obermühle, Baar, beabsichtigt deshalb die Bauten auf dem Areal Obermühle umzunutzen und dabei die bestehenden Silobauten einer Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zuzuführen. Um eine Umnutzung zu ermöglichen, muss mittels eines neuen Bebauungsplanes die entsprechende Grundlage geschaffen werden. Die Planung erfolgte im Auftrage der Grundeigentümerin Hotz & Co., Obermühle, Baar, durch das Architekturbüro Herzog Hubeli Comalini, Zürich. Der Bebauungsplan Obermühle wurde in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission an mehreren Sitzungen beraten. Zu Beginn wurde das Baukonzept in verschiedenen Varianten diskutiert und dann das beste Konzept ausgewählt.

Anfang Dezember 2002 wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat genehmigt und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden einige Vorbehalte angebracht, die jedoch alle bereinigt werden konnten. Seitens der Baudirektion wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan zweckmässig ist und nach Zustimmung durch die Gemeindeversammlung der Baudirektion des Kantons Zug zur Genehmigung durch den Regierungsrat unterbreitet werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan wird auch durch den kantonalen Denkmalpfleger unterstützt.

2. Der neue Bebauungsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Arealfläche von rund 15'600 m² zwischen der Birststrasse und der Langgasse. Das sogenannte Kernareal liegt gemäss Zonenplan 1991 zum grössten Teil in der Wohn- und Gewerbezone 1 (WG1). Der Bereich zwischen den beiden Villen bis zur Langgasse ist in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2).

Bebauungskonzept

Das städtebauliche und denkmalpflegerische Konzept orientiert sich an einer neuen Zentrumsfunktion und zugleich an der historischen Bedeutung des Ortes, der Baar als speziellen Industriestandort kennzeichnet. Das Baukonzept geht davon aus, dass die beiden erhaltenswerten Villen und die Wasserkraftanlage mit dem Turbinenhaus erhalten bleiben. Dasselbe gilt für den Silo mit dem angebauten Mühlegebäude. Dieser Gebäudekomplex wird umgeben von einem öffentlichen Raum mit einheitlich hartem Bodenbelag. Dieser Quartierplatz dient als Aufenthaltsort mit Sitzbänken, Baumdächern und als Fläche für Mischverkehr. Der neue öffentlich nutzbare Platz, wie auch der Überlaufkanal der Wasserkraftanlage, werden an die historische Bedeutung dieses Ortes erinnern.

Der Silo weist in einzelnen Geschossen «Lochfenster» auf. Mit dem Einbau von Wohnungen soll diese Fassadestruktur ergänzt und fortgesetzt werden, sodass die Einheit der Turmform erhalten bleibt. Ein ergänzender Anbau im Westen verbessert die Gebäudetiefe für Wohnnutzung.

Der erhaltenswerte Silokomplex wird von Neubauten umrahmt. Diese sind jedoch nicht im Sinne einer Randbebauung geschlossen, sondern mit Lücken durchsetzt, sodass das Kernareal durchlässig bleibt und Ein- beziehungsweise Durchblicke ermöglicht.

Der nördliche Teil des Silos (links des Baubereiches A) soll hingegen abgebrochen werden sowie auch der nordöstliche Anbau. Insbesondere durch den Abbruch des Siloteiles wird die Besonnung der nördlich an das Areal angrenzenden bestehenden Bauten verbessert.

Die unterschiedlichen Bautypen gewährleisten eine historische Kontinuität. Der ehemalige Industriekomplex wird erhalten ohne zu verhindern, dass der Ort und die Bauten mit neuen Nutzungen aufgewertet werden können.

Baubereiche

Die Baubereiche (im Plan hell- und dunkelrot) definieren die bebaubare Fläche und das Volumen, innerhalb deren sich die Umnutzungs- und Neubauprojekte bewegen können. Mit dunkelroter Farbe gekennzeichnet sind die schützenswerten Bauten. Mit dem Bebauungsplan werden diese nicht direkt unter Schutz gestellt, sondern es ist im Verlaufe der konkreten Projektierung zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege darüber zu befinden, ob die bezeichneten Bauten gesamtheitlich oder nur in ihrem Volumen erhalten bleiben sollen. Im Bebauungsplan ist der Silo (Baubereich A) ebenfalls dunkelrot markiert, da der kantonale Denkmalpfleger die Erhaltung und Umnutzung unterstützt, auch wenn der Silo nicht im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten ist.

Nutzung

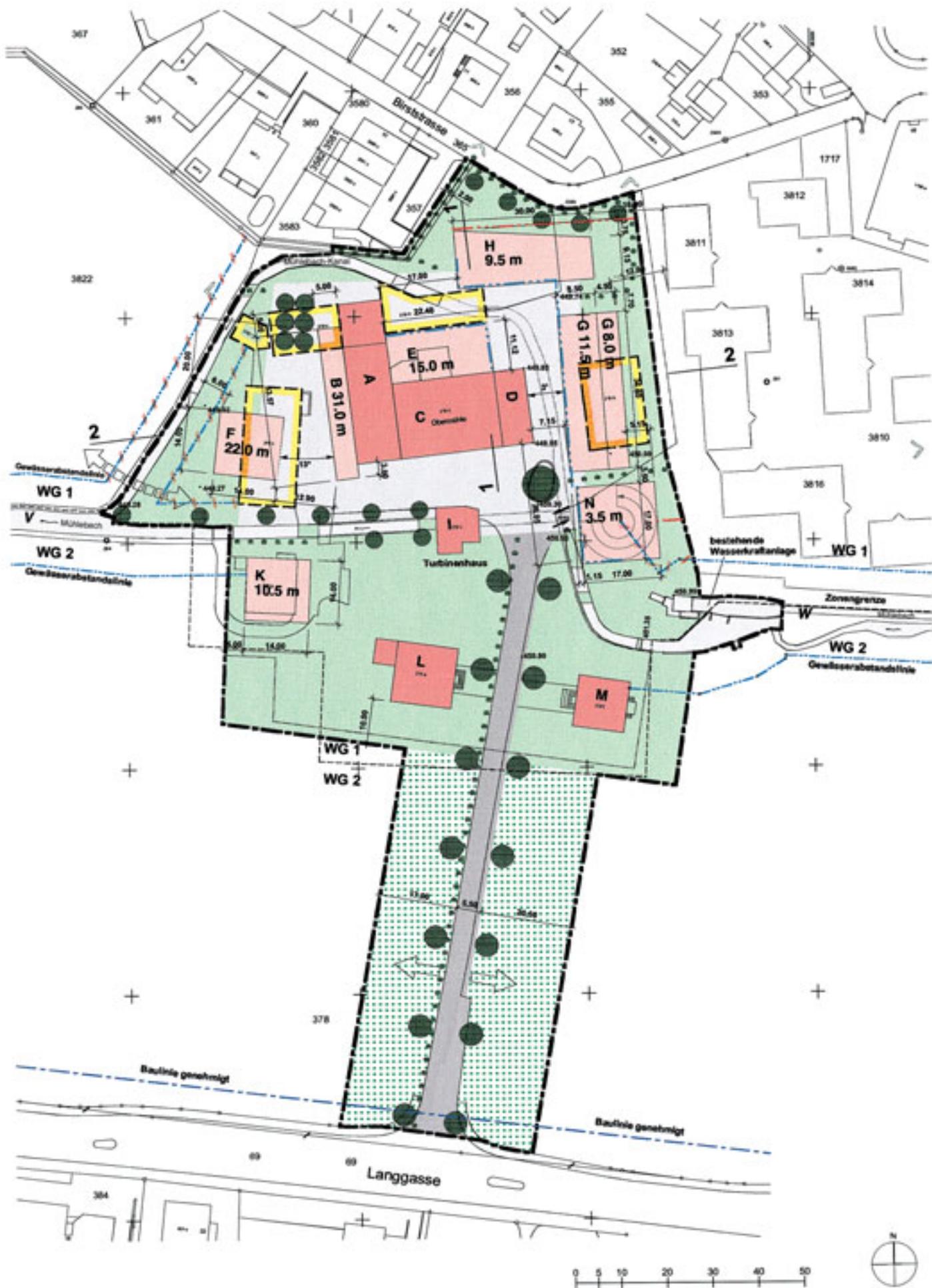
Mit einer Nutzungsdurchmischung und publikumsattraktiver Nutzung im Erdgeschoss erfolgt eine Belebung und Neuorientierung des Kernareals. Gemäss Punkt 19 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zusammen mit der Umnutzung des Silogebäudes der Abbruch des nördlichen Siloteiles vorzusehen.

In der WG1-Zone gelten ein minimaler Wohnanteil von 40% und ein minimaler Gewerbeanteil von 20% die mit dem Bebauungsplan nicht verändert werden.

Die Ausnutzung des Freihaltebereiches gegen die Langgasse hin wird auf die noch unbebauten Areale links und rechts der Zufahrt übertragen. Somit wird innerhalb des Bebauungsplanes auf dem Kernareal eine Ausnutzung von ca. 1.04 erreicht, die rund $\frac{1}{3}$ höher liegt als bei der Einzelbauweise (Ausnutzung = 0.8 inklusive Arealbebauungsbonus).

Wie aus den Bestimmungen zum Bebauungsplan ersichtlich ist, werden anstelle der Ausnutzungsziffer die maximalen Geschossflächen pro Baubereich festgelegt.

Als reine Wohnbauten sind die Baubereiche K, L und M vorgesehen. Als reine Büro- oder Gewerbebauten sollen die Baubereiche E und H konzipiert werden. In den übrigen Baubereichen ist eine Mischnutzung beabsichtigt, wobei innerhalb aller Baubereiche Nutzungsumlagerungen möglich bleiben. Insofern sind nur die über das gesamte Areal geltenden minimalen Nutzungsbestimmungen einzuhalten. Zu vermerken ist jedoch, dass links und rechts des Kernareals reine Wohnüberbauungen realisiert beziehungsweise vorgesehen sind und deshalb auch der entsprechende Gewerbeanteil innerhalb des Kernareals abzudecken ist.



Zu genehmigen

	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche
	max. Höhe der Baubereiche
	Abbruch bestehender Bauten
	Unterniveau-Baulinie
	Baulinie gemäss kant. Gesetz über die Gewässer
	Gewässerabstandslinie aufzuheben
	Freifläche (Grünfläche)
	öffentlicher Raum (Quartierplatz, Hartbelag)
	Zufahrtsstrasse
	Freihaltebereich
	Einzelbaum; zu erhalten
	hochstämmige Bäume, Anordnung schematisch
	Baumgruppen
	öffentliche Fusswege; neue Wege Breite min. 20 m
	Erschliessung Einstellhalle
	Erschliessungsvariante Parzelle 3822
	Erschliessung der unbebauten Flächen gem. Verkehrsrichtplan

Zur Information

	bestehende Gebäude
	Höhenknoten m ü.M.
	Zonengrenze WG1/WG2
	Geltungsbereich alter Bebauungsplan
	Baulinie genehmigt
	Gewässerabstandslinie (rechtskräftig)
	im Kantonalen Inventar schützenswerter Bauten
	Fusswegverbindung (ausserhalb Bebauungsplan)

Erschliessung/Parkierung

Die Erschliessung für das gesamte Kernareal hat über die Langgasse zu erfolgen. Dasselbe gilt für die links des Kernareals liegende unbebaute Fläche (GS Nr. 3822), welche mittels einer Brücke über den Umlaufkanal via das Kernareal erschlossen werden soll.

Unter der neuen Überbauung rechts des Kernareals ist im zweiten Untergeschoss eine Tiefgarage mit 80 Parkplätzen bereits realisiert, die jedoch noch keine Zu- und Wegfahrt hat. Diese Vorinvestition wurde vom Gemeinderat mit der Auflage bewilligt, dass die Tiefgarage in Richtung Langgasse zu erschliessen sei. Innerhalb des Baubereiches N ist das Erschliessungsbauwerk vorgesehen, welches die realisierten 80 Parkplätze erschliessen wird.

Die weiteren 50 Parkplätze sind unter den Baubereichen G und H geplant. Mittels Unterniveau-baulinien beim Baubereich H und N wird die Ausdehnung einer Tiefgarage beziehungsweise von Untergeschossen ausserhalb der Baubereiche festgelegt.

Oberirdisch können maximal 6 Parkplätze angeordnet werden, was zu einer attraktiven Umgebungsgestaltung beitragen wird.

Das ganze Areal wird mittels öffentlicher Fusswegverbindungen sowie dem öffentlichen Platzbereich um den Silokomplex sehr durchgängig sein.

Freiraum/Mühlebachkanal

Ein zentrales Element des Kernareals ist der Zugang ab der Langgasse mit den zwei Villen. Mit dem grossen Freihaltebereich entlang der Erschliessungsachse ist die Wahrnehmbarkeit der Villen und des Kernareals ab der Langgasse sichergestellt. Die konkrete Gestaltung aller Freiflächen wird jedoch erst mit den Bauprojekten festgelegt.

Der Mühlebachkanal und der Umlaufkanal sind zu erhalten. Die Fischgängigkeit ist im Umlaufkanal und bei der Wasserkraftanlage herzustellen, sobald innerhalb des Bebauungsplanes ein erstes Bauvorhaben realisiert wird.

Gewässerabstandslinien/Baulinien

Die Änderung der Gewässerabstandslinien ist erforderlich, weil gemäss dem kantonalen Gesetz über die Gewässer vom 25. November 1999 neu ein minimaler Abstand von 6 m (früher 4 m) ab dem Gewässerrand einzuhalten ist. Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien aus dem Jahre 1991 haben nämlich einen Abstand von 6 m ab der Gewässermitte und stehen im Widerspruch zur neuen Gesetzgebung. Auf eine Ausscheidung von neuen Gewässerabstandslinien wurde jedoch verzichtet, weil der minimale Abstand von 6 m ab Gewässerrand als angemessen beurteilt wird und sogar etwas weiter geht als die rechtskräftigen Abstandslinien. Der Baubereich F ist als Folge des kantonalen Gesetzes mit einem Abstand von 6 m ab dem Rand des Mühlebachkanals festgelegt.

Im Bebauungsplan sind nebst der Änderungen der Gewässerabstandslinien Baulinien gemäss dem kantonalen Gesetz über Gewässer dargestellt. Im Bereich von eingedolten Gewässern müssen Neubauten grundsätzlich ebenfalls 6 m einhalten. Aufgrund der Bestvariante der Bebauung konnte dargelegt werden, dass eine Abweichung vom Minimalabstand begründet ist und eine bessere städtebauliche Lösung ermöglicht. Die Baudirektion hat deshalb der Ausscheidung von Baulinien zugestimmt, welche identisch sind mit der Begrenzung der Baubereiche E, H, G und N entlang des eingedolten Mühlebachkanals.

Die neuen Baulinien werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt und sind deshalb nicht von der Gemeindeversammlung zu genehmigen. Im Bebauungsplan sind diese der Vollständigkeit halber trotzdem dargestellt.

Bestimmungen

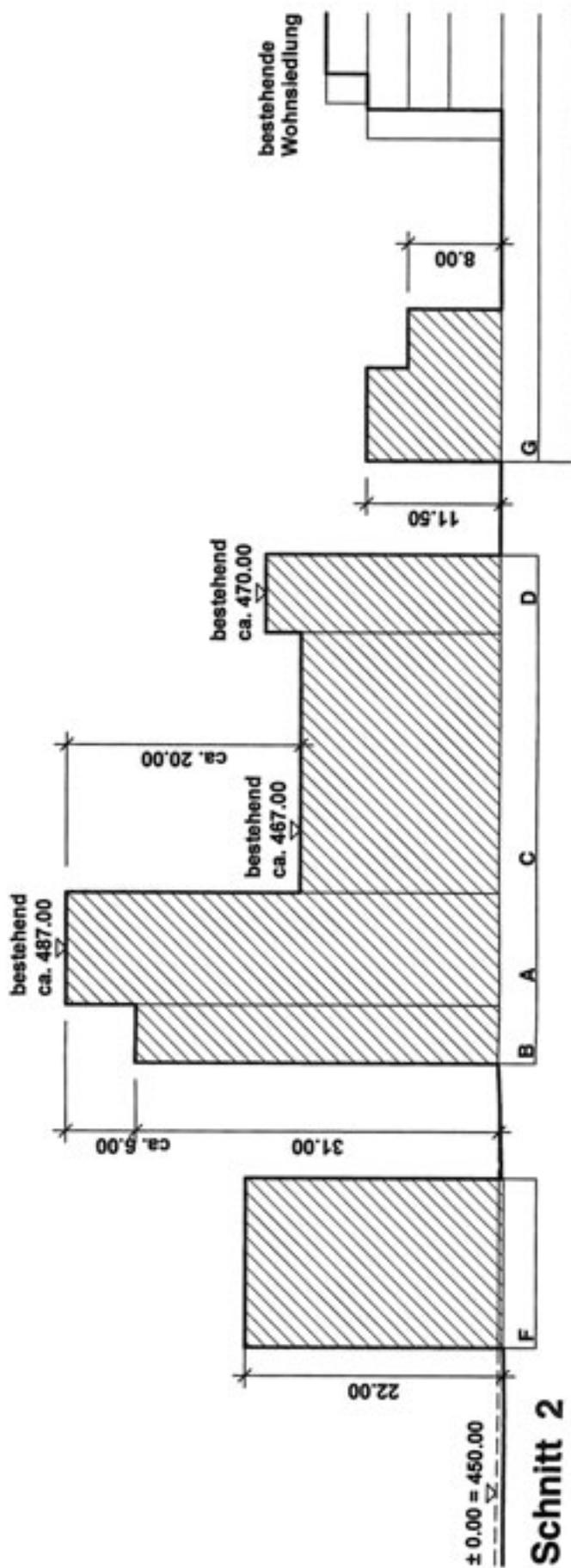
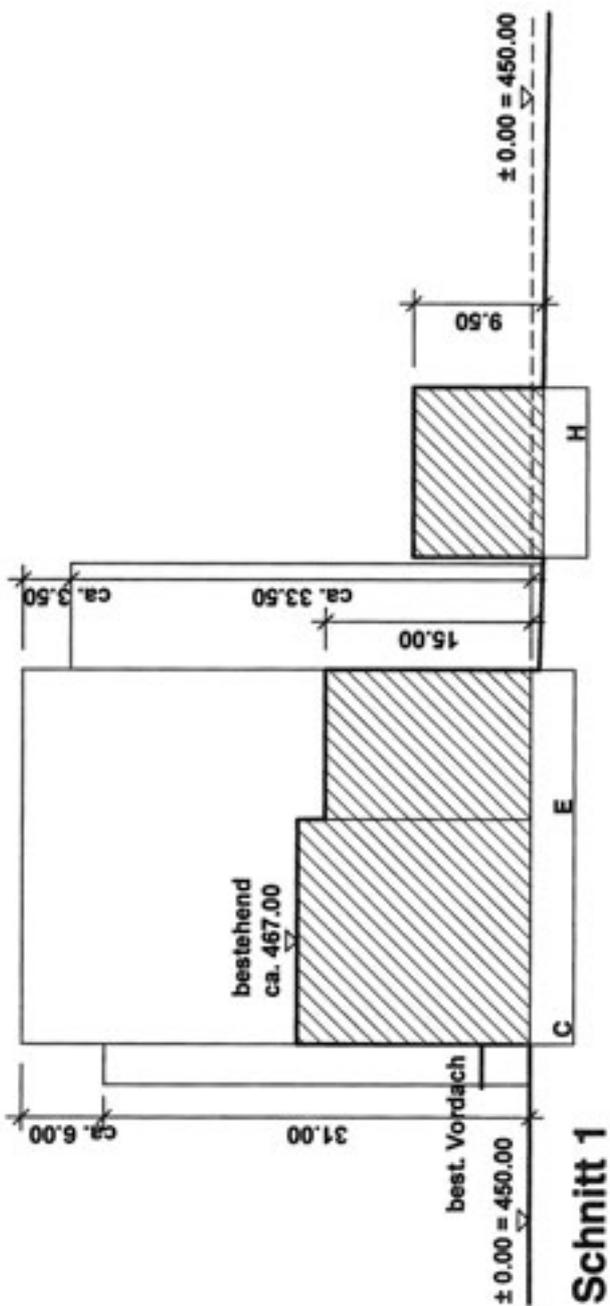
1. Das Gebiet soll städtebaulich aufgewertet werden, indem der Ort gleichzeitig als historischer Industriestandort und als neues Zentrum ausgezeichnet wird. Die gewachsenen Strukturen, das heisst die Unterscheidung von Alt und Neu, soll architektonisch sichtbar sein.
2. Die Lage der Baubereiche ist in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen.
3. Die Abmessungen der Baubereiche sind in der Situation sowie in den Schnitten vorgegeben. Die Fassadenkonstruktion liegt innerhalb der Baubereiche. Eine energetische Sanierung bestehender Bauten kann die Baubereiche im notwendigen Mass überschreiten.
4. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Für Baubereich K ist ein Satteldach möglich, wobei der First des Schrägdaches innerhalb von Ebenen liegen muss, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.
5. Das Erschliessungsbauwerk in Baubereich N soll leicht ausgebildet werden.
6. Es gelten folgende anrechenbare Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

Baubereiche	Geschossfläche Max. (m ²)
A Silo	3'400
B Silo-Anbau	1'500
C Mühle-Gebäude	1'800
D Mühle-Gebäude	600
E Mühle-Anbau	1'200
F	1'100
G	1'200
H	900
I Turbinenhaus	50
K Pächterhaus	600
L Villa 1	500
M Villa 2	250
N	0
Total	13'100

7. Die maximale Parkplatzzahl beträgt 130, wovon 80 bereits auf dem Gebiet «Schutzengel» erstellt sind. Sie werden unterirdisch unter dem Baubereich G (und eventuell Baubereich H) angeordnet. Die Zufahrt zum Untergeschoss erfolgt mittels Rampe im Erschliessungsbauwerk (Baubereich N). Oberirdisch können maximal 6 Parkplätze angelegt werden; die Anordnung ist mit dem jeweiligen Baugesuch zu prüfen.
8. Es sind mindestens 200 Abstellplätze für Velos und Motorfahräder an geeigneter Lage bereitzustellen.
9. Es ist eine attraktive Nutzungsmischung anzustreben. Nebst mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist an geeigneter Stelle Wohnnutzung vorzusehen.

10. Der Wohnanteil beträgt über alle Baubereiche mindestens 40%. Da auf den benachbarten Arealen Schutzengel und Hinterbühl mehr Wohnanteil realisiert wird als die Zonenvorschriften vorsehen, ist auf dem Areal des Bebauungsplanes Obermühle ein entsprechender Gewerbeübertrag vorgesehen. Somit beträgt der minimale Gewerbeanteil 2'180 m² (von den benachbarten Arealen) plus 20% der Geschossfläche des Bebauungsplangebietes.
11. Im Erdgeschoss sind überwiegend öffentliche, das heisst publikumsorientierte, Nutzungen vorzusehen.
12. Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Bauherrschaft der jeweiligen Baubereiche sorgt für die Sicherung einer besonders guten städtebaulich-architektonischen Qualität. Die zweckmässige Methode zur Erlangung dieser Qualität ist zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft festzulegen.

Die Obermühle gilt als schützenswertes Industrieensemble. Um- und Neubauten müssen sich darum auf die charakteristischen Qualitäten des historischen Ensembles beziehen. Das denkmalpflegerische Konzept sieht vor, dass Teile der Industriebauten nicht nur in ihrem Volumen, sondern auch in ihrer Substanz erhalten werden. Insbesondere betrifft dies die beiden Villen, das Turbinenhaus und teilweise das Müllereigebäude. Weitere Erhaltungs- und Sanierungsziele sind im Verlauf des Planungsprozesses zwischen Bauherrn, Gemeinde und Denkmalpflege zu erarbeiten.
13. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit den Bauprojekten festzulegen.
14. Der Freihaltebereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Er soll nicht überbaut werden.
15. Die Erschliessung des Obermühleareals sowie der angrenzenden Gebiete erfolgt über die Langgasse. Das detaillierte Erschliessungsprojekt wird mit den jeweiligen Bauprojekten ausgearbeitet. Die mögliche Erschliessung der Parzelle 3822 (Hinterbühl) ist im Plan bezeichnet; das konkrete Projekt wird mit der Planung der entsprechenden Überbauung ausgearbeitet.
16. Bei einem vom Kanton zu bestimmenden Verkehrsaufkommen muss für die Ein- und Ausfahrt zum Areal eine Lichtsignalanlage erstellt werden. Die entstehenden Kosten sind durch die Verursacher zu tragen.
17. Die Fischgängigkeit des Mülibaches ist zwischen den Punkten V und W gemäss Situationsplan zu gewährleisten. Hierzu notwendige Massnahmen können im heutigen Verlauf des Umlaufkanals getroffen werden. Diese Massnahmen sind mit dem ersten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren.
18. Die bestehende Wasserkraftanlage soll nach Möglichkeit und im Rahmen der Verhältnismässigkeit erhalten werden. Das Turbinenhaus hat weiterhin der Stromproduktion zu dienen. Die bestehende Wasserkraftanlage ist darum dem Zweck entsprechend und zu erhalten. Gleichzeitig ist den Sicherheitsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
19. Die bauliche Realisierung kann in Etappen durchgeführt werden. Mit der Umnutzung des Silogebäudes oder der Realisierung des Neubaus im Baubereich F ist der Abbruch des Siloteils im Norden gemäss Situationsplan zu tätigen. Ebenso ist mit der Realisierung von Baubereich E das bestehende Gebäude abzubauen.
20. Sofern der Bebauungsplan keine abweichende Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.
21. Dieser Bebauungsplan soll bei einer allfälligen Änderung der Bauordnung und des Zonenplanes überprüft werden.



3. Bebauungsplan 1975

Aufgrund des neuen Bebauungsplanes ist der nachfolgende Bebauungsplan Obermühle 1975 aufzuheben. Im Vergleich zwischen dem neuen und dem alten Bebauungsplan ist ersichtlich, dass dieser nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht und somit ohne weitere Erläuterungen aufgehoben werden kann.

4. Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes vom 21. Februar bis 24. März 2003 wurden zwei Einwendungen der Nachbarschaft Birststrasse (Nr. 6, 8, 9, 10 und 13) eingereicht. Einleitend wird in einer der Einwendungen festgestellt, dass sich der Gemeinderat und die gemeindliche Bau- und Planungskommission um eine gesamthaft gute Lösung bemüht haben und dies auch estimiert werde. Die jeweils 12 bis 14 Unterzeichnenden sind praktisch identisch, weshalb im Folgenden auf eine Unterscheidung der Einwendungspunkte pro Einwendung verzichtet wird.

Die Einwendungen beinhalten folgende Punkte:

1. Bestimmung Punkt 19 zum Bebauungsplan
Gemäss dieser Bestimmung ist mit der Umnutzung des Silogebäudes der Abbruch des Siloteiles im Norden zu tätigen. Die Einwender verlangen eine Ergänzung dieser Bestimmung, damit auch bei einer Realisierung des Neubaus F der Abbruch des Siloteiles zu erfolgen hat.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Dieser Einwand ist nachvollziehbar. Seitens der Grundeigentümerin Hotz & Co. wurde ebenfalls Verständnis dafür aufgebracht. In den vorstehenden Bestimmungen zum Bebauungsplan wurde deshalb die entsprechende Ergänzung bereits vorgenommen.

Dieser Punkt kann somit gutgeheissen werden.

2. Gewässerabstandslinien

In der Einwendung wird mit einer Planbeilage dargelegt, dass entlang des Mühlebachkanals vom Baubereich F bis E/H eine neue Gewässerabstandslinie mit einem Abstand von 6 m ab Kanalrand ausgeschieden werden soll. Die südwestliche Ecke des Baubereiches H würde gemäss diesem Begehren abgeschnitten und die Baulinie gemäss dem kantonalen Gesetz über Gewässer in diesem Eckbereich hinfällig.

Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie laufe den gegenwärtigen, sinnvollen Bestrebungen zuwider, Gewässer zu erhalten. Im Weiteren handle es sich beim Mühlebachkanal um kein eingedoltes Fliessgewässer und es sei unter- und oberirdisch ein Gewässerabstand von 6 m einzuhalten.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Wie im vorstehenden Bericht dargelegt, kann im Grundsatz auf die Ausscheidung von neuen Gewässerabstandslinien verzichtet werden, da gemäss dem kantonalen Gesetz über Gewässer ein minimaler Abstand einzuhalten ist, wie er von der Nachbarschaft verlangt wird. Die Ausscheidung von Gewässerabstandslinien ist nur angebracht an Orten, wo ein grösserer Abstand als der gesetzliche Mindestabstand zweckmässig ist. Entgegen der Auffassung der Einsprecher ist der Mühlebachkanal zwischen dem Baubereich E/H und N als eingedoltes Fliessgewässer zu beurteilen. Bei solchen Gewässern kann gemäss § 23 des kantonalen Gewässergesetzes der Mindestabstand von 6 m mit Baulinien reduziert oder sogar aufgehoben werden. Die Reduktion des Baubereiches H in der südwestlichen Ecke würde zu einer architektonisch unzweckmässigen Lösung führen. Eine Verschiebung des Baubereiches H zugunsten eines grösseren Abstandes zur westlich angrenzenden Parzelle (die Eigentümer sind Mitunterzeichner der Einwendung) ist ebenfalls unverhältnismässig, da bereits ein Grenzabstand von mehr als 6 m eingehalten ist. Gemäss Bauordnung gilt nämlich ein minimaler Abstand von 4 m.

Der Gemeinderat beantragt diesen Einwendungspunkt nicht zu unterstützen und entsprechend abzuweisen.

3. Höhe Baubereich H

Die Höhe des Baubereiches H sei von 9.5 m auf 8.0 m zu reduzieren, wie dies in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission beraten worden sei. Das Gebäude dürfe nicht dreigeschossig realisiert werden.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Bereits bei der Genehmigung des Bebauungsplanes hat sich der Gemeinderat mit dieser Thematik befasst und ist zur Auffassung gelangt, dass an diesem Ort ein dreigeschossiges Gebäude vertretbar ist. Auch die gemeindliche Bau- und Planungskommission hat bei der Beratung der Einwendung die gleiche Auffassung vertreten, und zwar mit folgender Begründung:

Das Kernareal liegt gemäss Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG1. Gemäss den allgemeinen Bestimmungen in dieser Zone sind maximal 4 Geschosse möglich und es gelten maximale Gebäudehöhen von 12.5 m und eine maximale Firsthöhe von 16 m. Der minimale Grenzabstand der WG1-Zone von 4 m ist wie unter Punkt 2 erwähnt eingehalten beziehungsweise es wird ein um 2 m grösserer Abstand eingehalten. Die Baubereichshöhe von 9.5 m entspricht im Übrigen der maximalen Gebäudehöhe wie sie in der Wohnzone W3 in der nördlichen Nachbarschaft Birststrasse gilt. In dieser Zone könnten gemäss Bauordnung zusätzlich das Erdgeschoss noch 1.2 m über Terrain angesetzt werden und die Firsthöhe beträgt maximal 13 m.

Der Baubereich H ist somit deutlich kleiner als nach Einzelbauweise und nimmt Rücksicht auf das angrenzende Quartier. Der gewünschten Reduktion der Gebäudehöhe soll deshalb nicht entsprochen werden und der Einwendungspunkt ist entsprechend abzuweisen.

5. Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission

Der Bebauungsplan Obermühle ist eine gute Grundlage für eine sinnvolle bauliche Entwicklung des Kernareals als attraktiver Merkmalt im Quartier. Die Kommission empfiehlt deshalb einstimmig, den früheren Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 aufzuheben und dem neuen Bebauungsplan zuzustimmen.

Antrag

1. Die Einwendungen der Nachbarschaft Birststrasse seien im Sinne der vorstehenden Stellungnahme des Gemeinderates gutzuheissen (Punkt 1) beziehungsweise abzuweisen (Punkt 2 und 3).
2. Der neue Bebauungsplan Obermühle sei zu genehmigen.
3. Der Bebauungsplan 1975 sei aufzuheben.

Traktandum 6

Neubau Trottoir Alte Kappelerstrasse, Baar – Baukredit und Zonenplanänderung im Gebiet Rebmatt

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zwei Geschäfte zur Beschlussfassung, die in gegenseitiger Abhängigkeit stehen. In einem ersten Teil wollen wir Sie jedoch über die Ergebnisse des Quartiergestaltungsplanes Rebmatt orientieren, welcher die Vorgabe bildet für die erwähnte Planung des neuen Trottoirs und die Zonenplanänderung.

1. Quartiergestaltungsplan Rebmatt

Ein Quartiergestaltungsplan (QP) ist ein behördenverbindlicher Richtplan über ein beschränktes Gebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen festgelegt für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen, von Sonderbauvorschriften, Arealbebauungen und dergleichen.

In der Ortsplanungsrevision 1991 wurde im Zonenplan festgelegt, dass im weitgehend unbebauten Gebiet Rebmatt in Blickensdorf gesamthaft eine Bebauungsplanpflicht gilt. Die Bebauungsplanpflicht wurde seinerzeit vor allem festgelegt, weil die Erschliessung nicht geklärt war. Seitens der Grundeigentümer stand bis anhin eine Überbauung der noch grossen unüberbauten Flächen nicht im Vordergrund. Ende 2000 wurden jedoch Grundstücksteile verkauft und Bauabsichten geäussert. Im Auftrage der betroffenen Grundeigentümer, und unter Mitwirkung und Beteiligung der Gemeinde, wurde deshalb ein QP ausgearbeitet. In einem Variantenstudium wurden insbesondere verschiedene denkbare Erschliessungssysteme studiert. Nach intensiven Beratungen in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission und einer öffentlichen Orientierungsversammlung am 21. Mai 2002 wurde der QP Rebmatt vom Gemeinderat am 14. August 2002 festgesetzt.

Die verschiedenen Elemente des QP sind aus der beiliegenden Plandarstellung ersichtlich. Dazu sind folgende Erläuterungen anzubringen:

Strassen

Für die Erschliessung der unbebauten Flächen stehen drei Anschlussstellen an die Blickensdorferstrasse zur Verfügung. Die heutige Einfahrt direkt bei der Autobahn genügt den Anforderungen an Sichtweiten und der Verkehrssicherheit nicht und ist deshalb aufzuheben beziehungsweise durch einen neuen weiter nordwestlich liegenden Anschluss zu ersetzen.

Die Alte Kappelerstrasse ist nach wie vor das Rückgrat der Erschliessung und ist mit einem Trottoir zu ergänzen, um die Verkehrssicherheit für Fussgänger zu gewährleisten.

Die Erschliessung der unbebauten Flächen hat über die (generell) festgelegten Quartierstrassen zu erfolgen. Die neuen Strassen sind mit verkehrsberuhigenden Elementen zu konzipieren und zulasten der Grundeigentümer zu realisieren.

Die Zufahrt zum Parkplatz der Tennisanlagen hat über die Quartierstrasse zu erfolgen, welche entlang der Autobahn geführt wird. Auch der Gewerberiegel ist über diese Strasse zu erschliessen. Die Quartierstrasse hinter dem Gewerberiegel hat ausschliesslich der Erschliessung der Wohnzone zu dienen sowie zur Anlieferung für das Pfadiheim und die Tennisanlage. Mit einer baulichen Massnahme (z.B. Pfosten oder Schranke) ist die allgemeine Durchfahrt zu unterbrechen.

Mit den geplanten Quartierstrassen können auch die meisten Liegenschaften entlang der Blickensdorferstrasse rückwärtig erschlossen werden.

Fuss- und Radwege

Das Quartier soll durch neue öffentliche Fusswege gut durchgängig werden, die im Rahmen der zukünftigen Überbauungen zu realisieren sind. Die Fuss- und Radwegverbindung zur Tennisanlage und zum Pfadiheim ist auf der Quartierstrasse hinter dem Gewerberiegel zu gewährleisten.

Entlang dem Wald oberhalb des Pfadiheimes ist eine neue gut begehbare Fusswegverbindung vorgesehen. Der bestehende Weg innerhalb des Waldes wird jedoch nicht aufgehoben.

Gemäss gemeindlichem Teilrichtplan Verkehr war eine öffentliche Fusswegverbindung geplant von der Alten Kappelerstrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze beim Getränkehandel Casillo hinauf bis zur Strasse Rebmatli. Diese Verbindung wird nun abgelöst durch die im Quartiergestaltungsplan dargestellte Fusswegverbindung, die weiter westlich liegt. Aufgrund der im Verkehrsrichtplan enthaltenen Fusswegverbindung wurde im Bebauungsplan Rebmatli Ost 1984 (Baufeld entlang der Rebmatli bis zur Alten Kappelerstrasse) eine entsprechende öffentliche Fusswegverbindung vorgesehen. Da der Quartiergestaltungsplan nun eine andere Linienführung vorsieht, kann auf die öffentliche Fusswegverbindung gemäss Bebauungsplan Rebmatli Ost beziehungsweise Verkehrsrichtplan verzichtet werden. Auf eine sofortige formelle Änderung des Verkehrsrichtplanes wird verzichtet, da dieser im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision angepasst wird. Eine formelle Änderung des Bebauungsplanes Rebmatli Ost ist nach Auffassung des Gemeinderates nicht erforderlich und es genügt, allfällige öffentliche Fusswegrechte im Grundbuch zu löschen.

Quartierfreiraum

Innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereiches ist ein Quartierfreiraum von mindestens 1'200 m² (ca. 1.3% der ganzen unbebauten Fläche) als Treffpunkt für die Quartierbevölkerung auszubilden. Angestrebt wird ein nutzungsneutraler Aussenraum, der sowohl als Spielbereich als auch für Feste genutzt werden kann. Erwünscht ist, dass im Rahmen der privaten Überbauung die Gemeinschaftsräume auf diesen Freiraum ausgerichtet werden. Nach Realisierung des Freiraumes zulasten der Privaten ist eine Abtretung an die Gemeinde vorgesehen.

Bebauungsplanpflicht

Aufgrund der generellen Erschliessungs- und Bebauungsvarianten wurde das vorstehend beschriebene Erschliessungskonzept als Basis für die Planung der privaten Überbauungen festgelegt. In der Folge kann das grosse Gebiet mit Bebauungsplanpflicht auf den Bereich entlang der Autobahn (blaue Doppelschraffur) reduziert werden. Für die Reduktion der Bebauungsplanpflicht sind jedoch folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Genehmigung Baukredit für den Ausbau der Alten Kappelerstrasse im Bereich der Bebauungsplanpflicht durch die Gemeindeversammlung
- Gesicherter Bau des Quartierfreiraumes durch die Grundeigentümer mittels Vertrag
- Gewährung der öffentlichen Fuss- und Radwegrechte. Für die Reduktion des bebauungsplanpflichtigen Gebietes ist eine Zonenplanänderung erforderlich.

Arealbebauungspflicht

Die zukünftigen Neubauten sollen eine gute Siedlungs- und Überbauungsqualität aufweisen. Im Spannungsfeld der Ortsbildschutzzone entlang der Blickensdorferstrasse, des neuen Gewerberiegels entlang der Autobahn und der topografischen Verhältnisse ist die Erreichung dieses Zieles anspruchsvoll. Im QP ist deshalb ein Bereich für Arealbebauungspflicht festgelegt, der identisch ist mit der unbebauten Wohnzone W2.

Bereich für Terrassenbauten sowie Doppel- und Mehrfamilienhäuser

Im blau schraffierten Bereich sowie oberhalb davon gelten gemäss Zonenplan und Bauordnung 1991 die Bestimmungen der Landhauszone. Darin sind jedoch die im Titel erwähnten Bauformen nicht zulässig. Mit der Ausscheidung dieses Bereiches wird aufgrund des heutigen Kenntnisstandes festgehalten, dass mittels eines Bebauungsplanes die Planung von Terrassenbauten (westlich Alte Kappelerstrasse) sowie Doppel- und Mehrfamilienhäuser (östlich Alte Kappelerstrasse) denkbar ist. Ein Bebauungsplan erfordert die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, sofern wesentlich von der Bauordnung abgewichen wird.

Lärmschutz

Der vom Autobahnverkehr verursachte Lärm wird vorrangig durch die bestehenden Lärmschutzwände abgehalten. Diese werden gemäss Projekt des Kantons voraussichtlich im Verlaufe dieses Jahres saniert und damit die Lärmabschirmung verbessert. Aufgrund dieser Massnahmen sind die massgeblichen Lärmgrenzwerte im Bereich der Wohnzone hinter dem Gewerberiegel eingehalten. Mit dem Gewerberiegel wird der Lärmschutz für das hinterliegende Gebiet zusätzlich verbessert. Es liegt deshalb im Interesse der Gemeinde, aber auch der privaten Grundeigentümer, dass der Gewerberiegel wenn möglich vor der Erstellung der Wohnbauten realisiert wird.

Entsprechende Planungen sind im Gange, damit voraussichtlich im Dezember 2003 bereits über den Bebauungsplan entlang der Autobahn entschieden werden kann.

Freihaltezone Tennisanlage

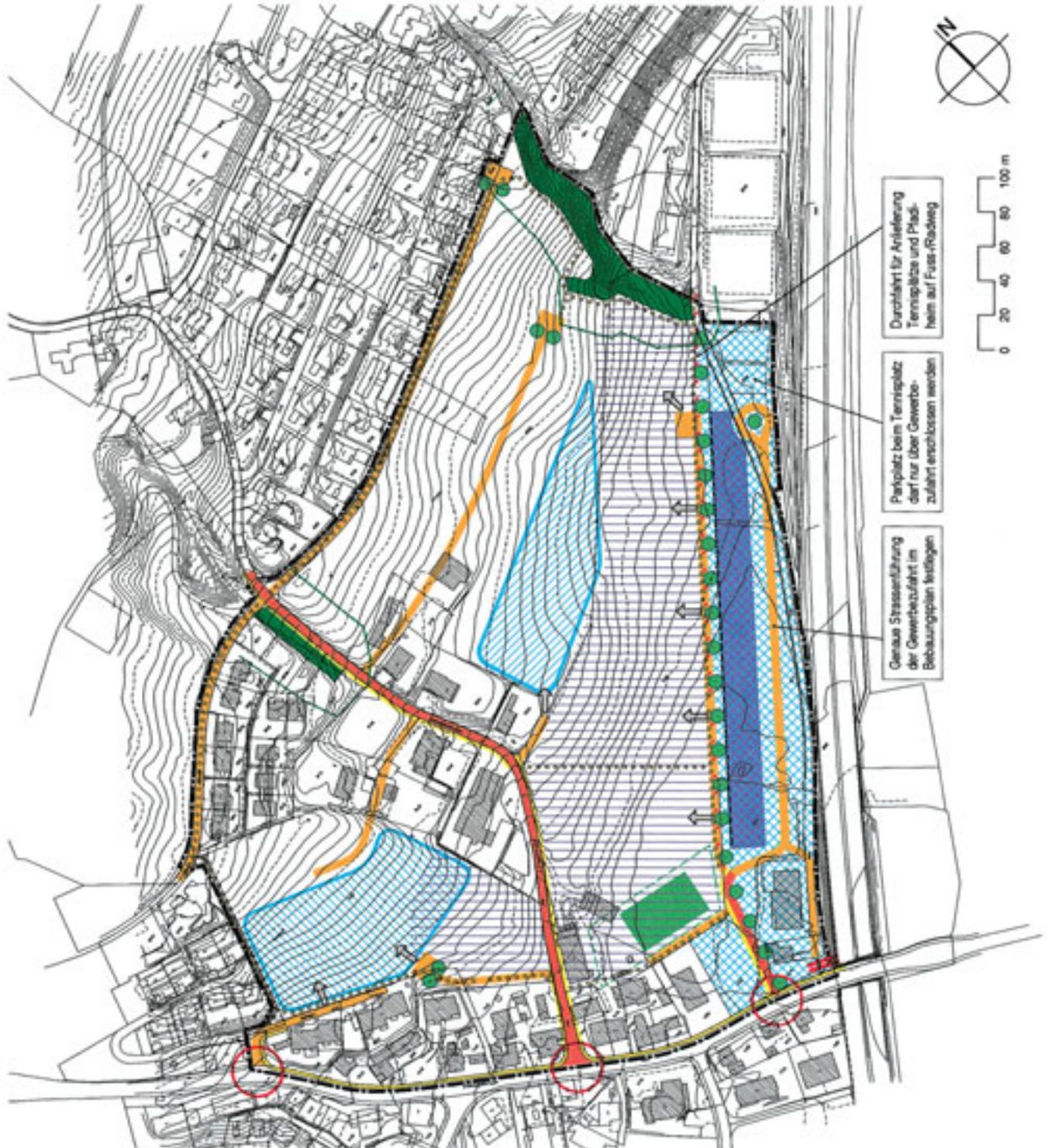
Die heutige Freihaltezone beziehungsweise das gemeindliche Grundstück beim Parkplatz der Tennisanlage hat eine ungünstige Dreiecksform und soll im Rahmen des Bebauungsplanes arrondiert werden. Es ist beabsichtigt, die neue Grenze so zu wählen, dass nebst den erforderlichen Parkplätzen eine spätere Erweiterung um einen Tennisplatz (1 Doppelplatz) möglich bleibt.

Quartiergestaltungsplan Rebmatt

Süßer • von Känel • Wild • AG / Galtz AG
32278 - 14.8.02

Festlegungen:

-  Geltungsbereich
 -  Anschließstellen an das übergeordnete Straßennetz
 -  Aufhebung Straßenanschlusses
 -  Querfließstrassen mit getrenntem Fußgänger- und Radweg
 -  Querfließstrassen mit integriertem Fußgänger- und Radweg
 -  Parkierung (mögliche Einflucht Tiefgarage)
 -  Trottoirs
 -  Öffentliches Fußwegnetz
 -  Radroute
 -  Bereich für Gewerbetriebe mit Anbaufläche
 -  Bereich mit Bebauungspflicht
 -  Terrassenbauten nur im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig
 -  Doppel- und Mehrfamilienhäuser nur im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig
 -  Bereich mit Anbauverpflichtung
 -  Quartierfreiraum 1200 m² mit Anordnungsbereich
 -  Bäume
- Information:
-  Bestehende Gebäude
 -  Wild und Weidestandlinien. Die Abstände sind im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen



-  Genaue Straßenführung der Gewerbezufahrt im Bebauungsplan festlegen
-  Parkplatz beim Tennisplatz darf nur über Gewerbezufahrt erschlossen werden
-  Durchfahrt für Anlieferung Tennisplätze und Plad-heim auf Fuß-Radweg

2. Neubau Trottoir Alte Kappelerstrasse

An der öffentlichen Orientierungsversammlung zum Quartiergestaltungsplan wurde das Erschliessungskonzept insgesamt als gut befunden und bereits ein Vorprojekt für den Neubau des Trottoirs vorgestellt und beraten. In der Folge wurde eine Ingenieurssubmission durchgeführt und die André Rotzetter + Partner AG, Baar, mit der Ausarbeitung des Bauprojektes und des Kostenvoranschlages beauftragt. Die Projektierung wurde von der gemeindlichen Bau- und Planungskommission sowie der Verkehrskommission begleitet.

Das Projekt wurde in zwei Abschnitte gegliedert, nämlich in den unteren Teil von der Blickensdorferstrasse bis zur Rebhattstrasse, welcher mit dem Gebiet der Bebauungsplanpflicht überlagert ist sowie den oberen Teil zwischen der Rebhattstrasse und der Oberen Rebhalde. Der obere Teil wird jedoch etappiert und im heutigen Zeitpunkt soll nur der Abschnitt von der Rebhattstrasse bis zur Rebhalde ausgeführt werden. Die Weiterführung bis zur Strassen-einmündung Obere Rebhalde ist erst später geplant. Die Notwendigkeit für diesen oberen Abschnitt ist aufgrund des heutigen Fussgängeraufkommens weniger dringlich. Zudem ist eine Realisierung des Trottoirs zusammen beziehungsweise abgestimmt auf spätere private Hochbauvorhaben auf den angrenzenden Baugrundstücken einfacher und kostengünstiger.

2.1 Projektbeschreibung

Die Alte Kappelerstrasse wird aufgrund des steilen Längsgefälles von Autofahrern und teilweise auch von Velofahrern nicht mit einer den Verhältnissen angepassten Geschwindigkeit befahren. Die Zielsetzung für die Projektierung bestand darin, eine Fahrgeschwindigkeit von ca. 30 km/h zu bewirken. Auf eine eigentliche Signalisation soll zumindest vorläufig verzichtet werden. Abgesehen davon kann Tempo 30 nur signalisiert werden, wenn vorher verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen realisiert werden. Die Projektierungsarbeiten wurden durch einen Verkehrsingenieur begleitet, damit einer allfälligen späteren Signalisation von Tempo 30 auf der Basis eines Verkehrsgutachtens nichts entgegensteht.

Strassenraumgestaltung in der Ortsbildschutzzone

Bereits bei der Einmündung ab der Blickensdorferstrasse wird in Anlehnung an die Dorfstrasse in Baar mit einer verkehrsberuhigenden Gestaltung reagiert. Dieser Abschnitt soll auch einen speziellen Charakter erhalten, da dieser in der Ortsbildschutzzone liegt. Die Gemeinde soll beispielhaft vorgehen, damit im Rahmen von späteren Bautätigkeiten auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls eine hohe Qualität weitergeführt werden kann.

Ab dem Einmündungsbereich ist auf eine Distanz von ca. 50 m eine Fahrbahnbreite von 5.50 m vorgesehen, damit das Kreuzen zweier Lastwagen möglich bleibt. Mit Natursteinstreifen entlang der beidseitigen Trottoire wird die Fahrbahn optisch verschmälert. Der Trottoirbereich wird mit nur 2 cm zur Wasserführung abgesetzt und mittels wenigen Pollern wird der Fussgänger geschützt und das Befahren der Trottoire verhindert.

Ab der Einmündung der ersten Quartierstrasse, die einen grossen Teil des unbebauten westlichen Gebietes erschliesst, wird nur noch das einseitige Trottoir weitergeführt.

Auframpungen

Mit den insgesamt sechs Auframpungen wird eine Fahrgeschwindigkeit von ca. 30 km/h erreicht. Mittels den Vertikalversätzen wird von oben her das Längsgefälle von ca. 13% auf 5% mit einer kurzen Anrampung reduziert. Von unten her wird eine etwas längere Anrampung vorgesehen, damit diese für Velofahrer vernünftig befahrbar bleibt. Die Vertikalversätze reduzieren die Geschwindigkeit und ermöglichen eine sichere Querung der Strasse für die Fussgänger aus den Quartierstrassen. Mittels Baumpflanzungen werden die Einmündungen der Quartierstrassen optisch markiert. Damit keine unnötige Lärmquelle entsteht, werden die Auframpungen in Asphalt ausgeführt und die optische Wahrnehmbarkeit farblich hervorgehoben.

Strassen- und Trottoirbreiten

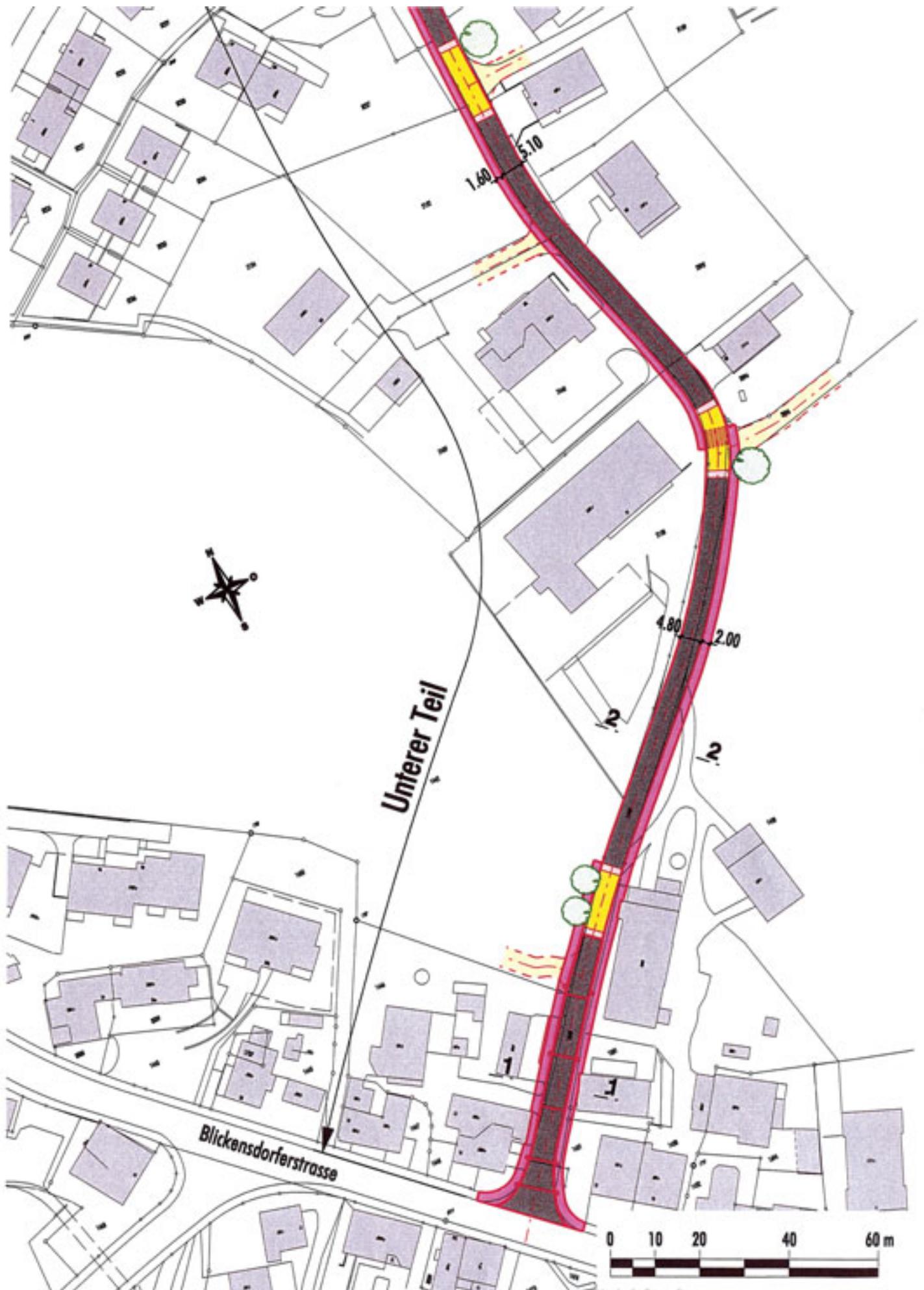
Die Strassenbreite oberhalb der ersten Auframpung beträgt 4.80 m und erlaubt das langsame Kreuzen eines Lastwagens mit einem Personenwagen (20 bis 30 km/h). Lediglich in den Kurvenverbreiterungen sind entsprechende Aufweitungen erforderlich.

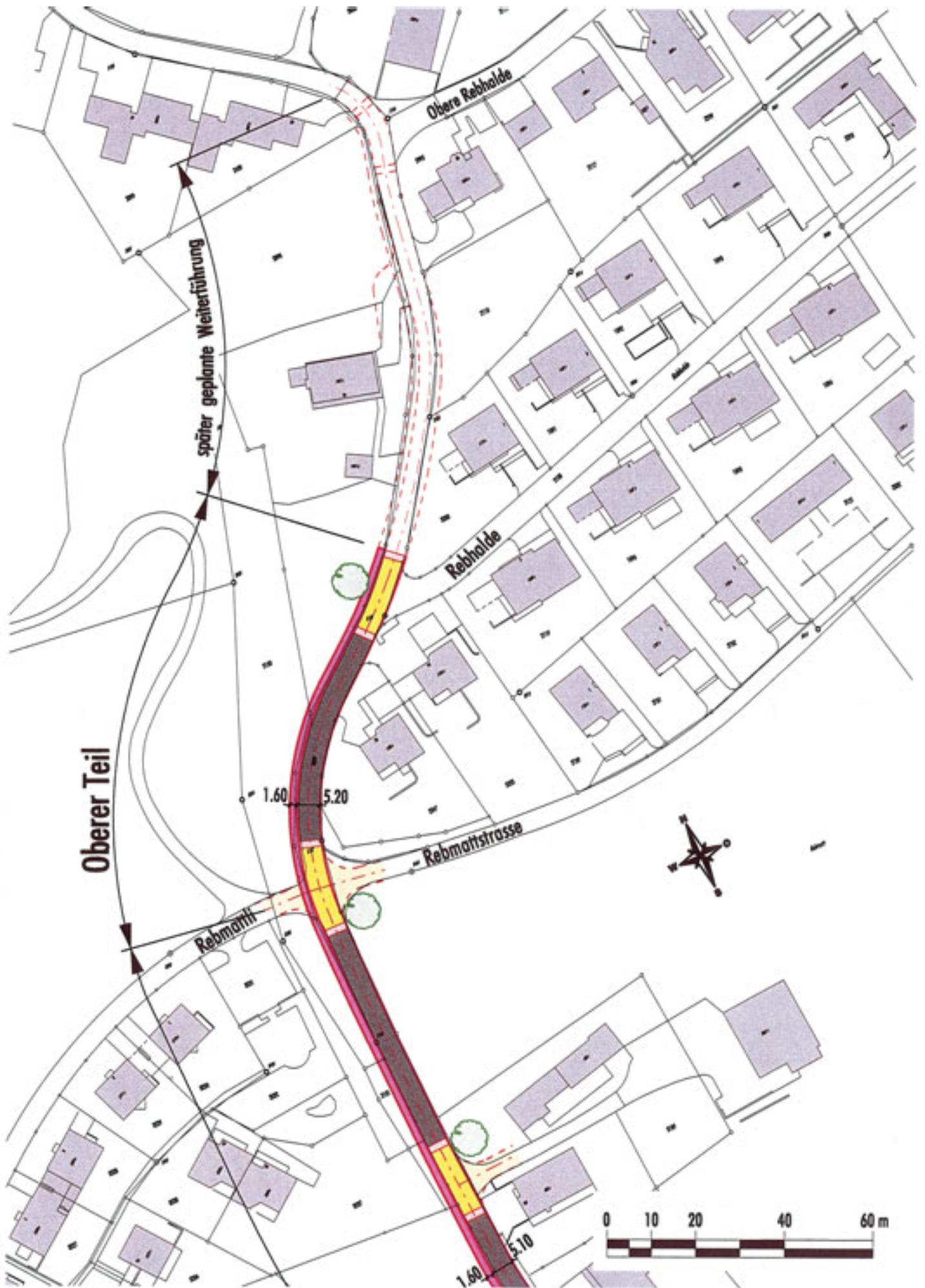
Die Trottoirbreite von 2.0 m wurde aufgrund der engen Verhältnisse ab dem Getränkehandel Casillo auf 1.60 m reduziert. Im Bereich der Ortsbildschutzzone werden ebenfalls örtlich schmalere Trottoirbreiten vorgesehen.

Der bestehende Strassenkörper musste bereits vor zwei Jahren saniert werden. Bei der Projektierung wurde deshalb aus finanziellen Überlegungen darauf geachtet, dass der Strassenkörper und -unterbau nur geringfügig verändert wird.

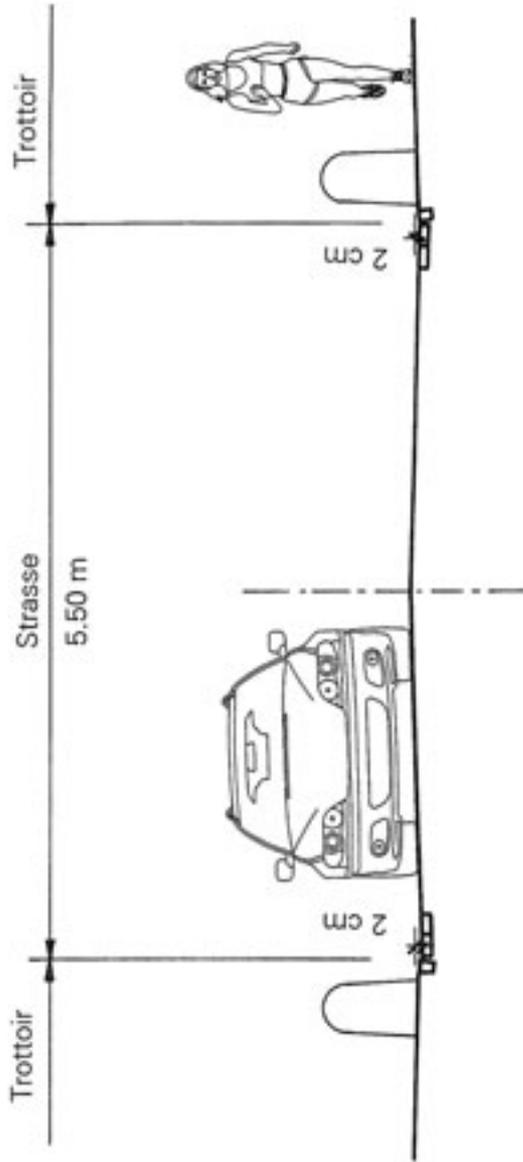
Entwässerung

Die bestehenden Einlaufschächte sind teilweise schlecht überfahrbar und liegen innerhalb des neuen Trottoirs. Diese Schächte werden durch eine genügend grosse Anzahl an Einlaufschächten ersetzt, damit das schnell abfliessende Wasser gut gefasst und sicher abgeleitet werden kann.

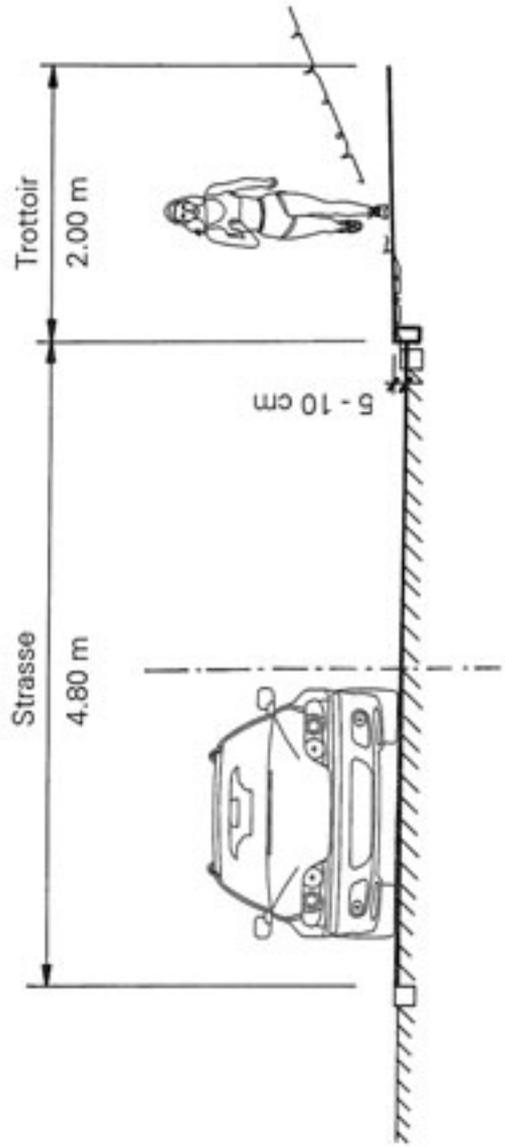




Schnitt 1 - 1



Schnitt 2 - 2



2.2 Landerwerb

Das Strassen- und Trottoirprojekt Alte Kappelerstrasse wurde vom Gemeinderat im Dezember 2002 genehmigt und die Abteilung Planung / Bau beauftragt, die Landerwerbsverhandlungen zu führen. Die Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern hatten das Ziel, einen Vorvertrag zum freihändigen Landerwerb abschliessen zu können. Die Landverhandlungen sind für den unteren Bereich bis auf wenige Parteien auf gutem Weg. Im oberen Bereich ist die Situation aufgrund der engen Platzverhältnisse heikler und es ist noch offen, ob der grössere Teil des Landerwerbs bis auf die Gemeindeversammlung hin erfolgen kann.

Je nach Landerwerbsverhandlung und Beschluss der Gemeindeversammlung wird es sich zeigen, ob ein formeller Strassenplan ausgearbeitet und zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufgelegt und festgesetzt wird. Die Festsetzung von Strassenplänen liegt gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz beim Gemeinderat.

In Anlehnung an die gemeindliche und kantonale Praxis wird das Strassen- und Trottoirland zu CHF 200.– pro m² entschädigt, wobei die bauliche Ausnützung auf dem tangierten Grundstück nicht beschränkt wird.

2.3 Anlagekosten

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus den gesamten Baukosten inklusive den Kosten für den Landerwerb. Die Baukosten wurden nach Angaben des beauftragten Ingenieurbüros eingesetzt (Kostenschätzung ±5%).

a) unterer Teil – ab Blickensdorferstrasse bis Rebhattstrasse (360 m)

Baukosten	CHF 421'000.–
Landerwerb	CHF 165'000.–
Anpassungen	CHF 34'000.–
Projekt, Bauleitung, Vermessung	CHF 30'000.–
Unvorhergesehenes	CHF 70'000.–
Mehrwertsteuer	CHF 50'000.–

Total Anlagekosten unterer Teil CHF 770'000.–

b) oberer Teil – Rebhattstrasse bis Rebhalde (erster Abschnitt)

Baukosten	CHF 113'000.–
Landerwerb	CHF 19'000.–
Anpassungen	CHF 10'000.–
Projekt, Bauleitung, Vermessung	CHF 15'000.–
Unvorhergesehenes	CHF 15'000.–
Mehrwertsteuer	CHF 13'000.–

Total Anlagekosten oberer Teil CHF 185'000.–

Im gemeindlichen Finanzplan 2003–2007 ist nur der untere Teil mit total CHF 600'000.– enthalten (Anteil Gemeinde am unteren Teil ca. CHF 563'000.– siehe Kapitel 2.4 am Schluss).

2.4 Kostenverteiler

Gemeindliches Strassenreglement

Gemäss gemeindlichem Strassenreglement 1987 liegt der Ausbau der Alten Kappelerstrasse (Gemeindestrasse) mit einem Trottoir bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat nach Art. 36 dieses Reglements beim Ausbau von Erschliessungsstrassen 80% der Erstellungskosten auf die Grundeigentümer zu verlegen. Bei einem grossen öffentlichen Interesse kann der Gemeindebeitrag durch die Gemeindeversammlung von 20 auf 40% erhöht werden. Zusätzlich zum Gemeindebeitrag übernimmt die Gemeinde in der Regel auch die Grundeigentümerbeiträge für bestehende Bauten, welche vor dem Neubau oder Ausbau einer Strasse bereits genügend

erschlossen waren. Dies dürfte im vorliegenden Fall für alle überbauten Grundstücke im Einzugsgebiet der Alten Kappelerstrasse zutreffen. Einzelne unbebaute Grundstücke sind nur noch wenige vorhanden. Die Durchführung eines Perimeterverfahrens war somit unverhältnismässig aufwendig und es wurde eine pragmatische Lösung angestrebt, bei der sich nur die Grundeigentümer der grossen unbebauten Grundstücke am unteren Teil des Strassen- und Trottoirprojektes zu beteiligen haben.

Im oberen Teil der Alten Kappelerstrasse bis zur Oberen Rebhalde hat der Trottoirbau vollumfänglich zulasten der Gemeinde zu erfolgen, da wie erwähnt praktisch alle Grundstücke bereits überbaut sind und keine namhaften Perimeterbeiträge eingefordert werden können.

Finanzierungsvereinbarung

Der Gemeinderat entschied sich somit aus Kosten-Nutzen-Überlegungen auf einen formellen Perimeter zu verzichten und hat mit den Grundeigentümern der noch unbebauten Grundstücke Paul Murer, Erbgemeinschaft Iten Alois, Baukonsortium Zugerland, Alfred Müller, Alfred Müller AG, eine Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sind darin insbesondere folgende Punkte geregelt worden:

- a) Das Einzugsgebiet und die generelle Berechnung des Kostenteilers basieren auf den Grundsätzen der gemeindlichen Praxis bei Perimeterverfahren.
- b) Aufgrund des grossen öffentlichen Interesses wurde eine gemeindliche Beteiligung von 40% in Aussicht gestellt.
- c) Kostenteiler/Berechnungsbeispiel
Auf der Basis von CHF 700'000.– (ohne Unvorhergesehenes) ergibt sich folgendes Berechnungsbeispiel beziehungsweise daraus der Kostenteiler in %. Nach Abzug von 40% der Anlagekosten, das heisst CHF 280'000.–, verbleibt eine Aufteilung des Restbetrages von CHF 420'000.–. Daran hat sich die Gemeinde wiederum im Ausmass der bereits überbauten Grundstücke (rote Flächen) zu beteiligen. Es wurde folgender Kostenschlüssel vereinbart:

	%-Anteil	ca. Beteiligung in CHF (gerundet)
Gemeinde	67.3	CHF 283'000.–
Alfred Müller AG	1.4	CHF 6'000.–
Baukonsortium	3.7	CHF 15'000.–
Erbgem. Iten Alois	19.4	CHF 81'000.–
Murer Paul	8.0	CHF 34'000.–
Müller Alfred	0.2	CHF 1'000.–
Total	100	CHF 420'000.–

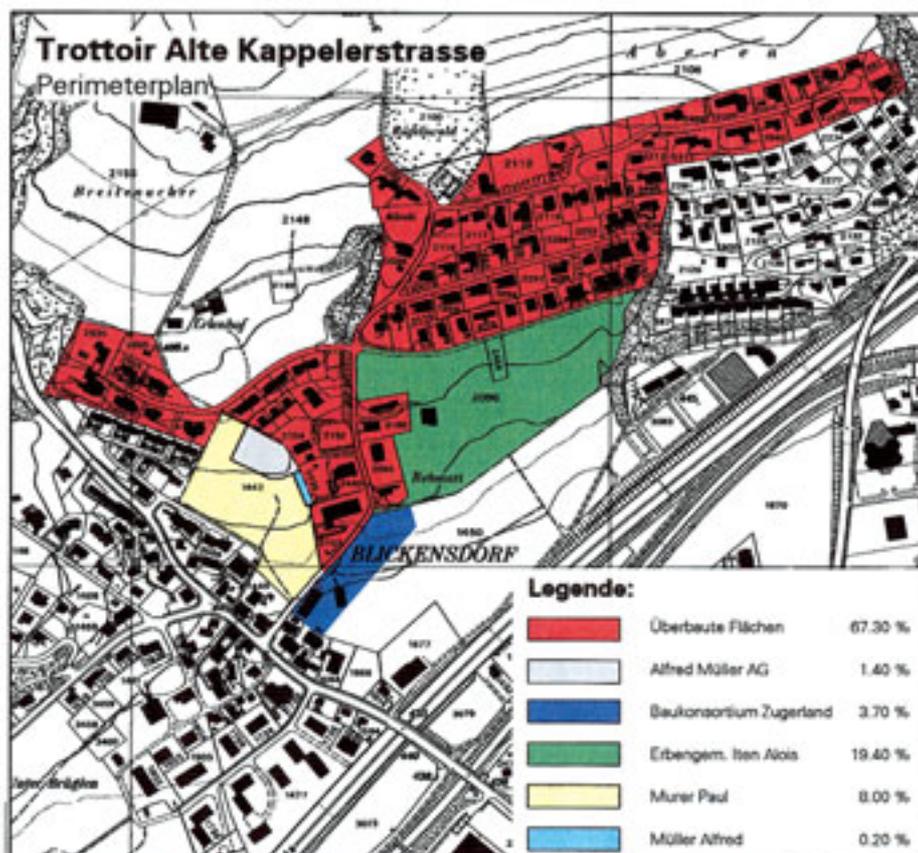
- d) Massgeblich für die Verrechnung der Kostenanteile sind die definitive Bauabrechnung und die vorstehenden Prozentanteile.
- e) Die Rechnungsstellung an die Grundeigentümer erfolgt hälftig in zwei Schritten, nämlich in der Mitte der Bauzeit und nach Vorliegen der Schlussabrechnung.

Gemeindlicher Anteil

Aufgrund der Finanzierungsvereinbarung beläuft sich der gemeindliche Anteil somit auf insgesamt ca.:

CHF 280'000.– für die 40% Anteil aufgrund des öffentlichen Interesses zuzüglich
CHF 283'000.– infolge bereits überbauter Grundstücke

CHF 563'000.– Total Gemeindeanteil am unteren Teil



3. Reduktion der Bebauungsplanpflicht

3.1 Bedingungen für die Reduktion des Gebietes

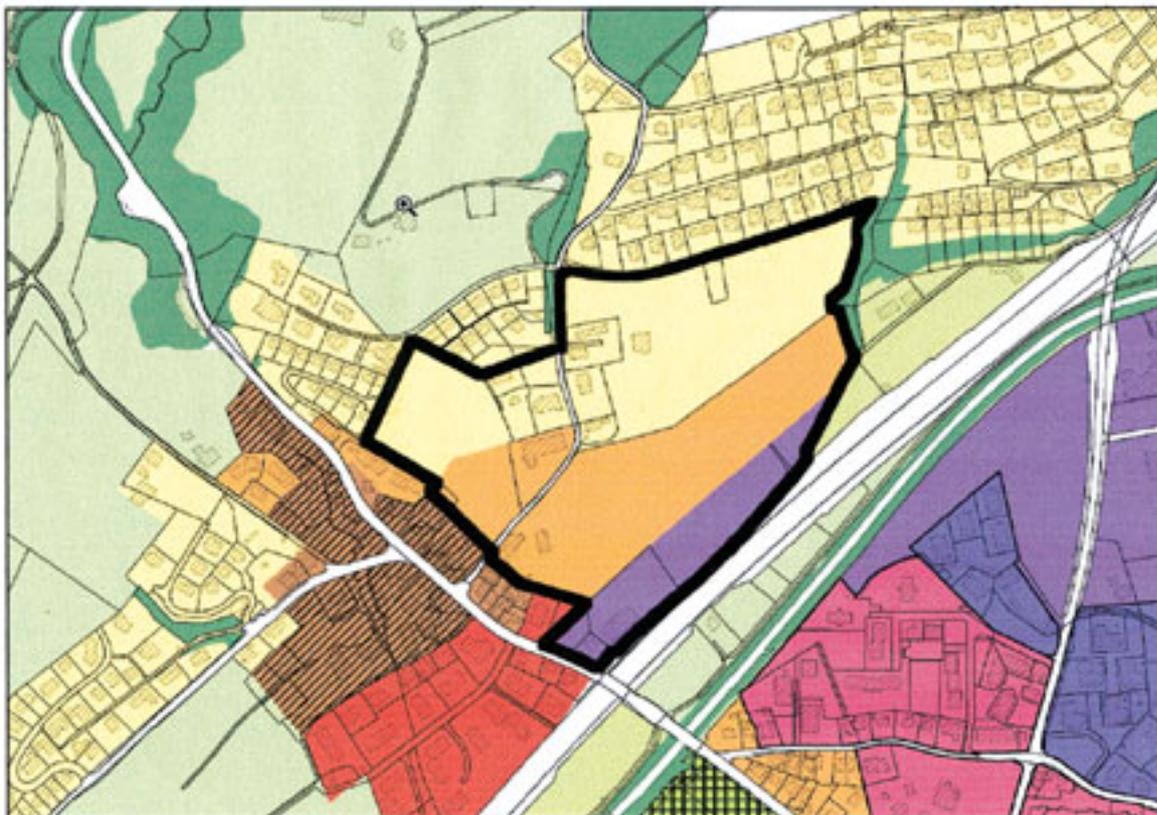
Wie im Teil 1 zum Quartiergestaltungsplan ausgeführt, bedarf die Reduktion des Gebietes mit Bebauungsplanpflicht einer formellen Zonenplanänderung. Bevor diese beschlossen wird, ist der Baukredit für den Ausbau der Alten Kappelerstrasse zu genehmigen. Diese Abhängigkeit wurde festgelegt, damit die Erschliessung sichergestellt werden kann. Nebst der Finanzierungsvereinbarung wurden vom Gemeinderat im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes Rebmatt zwei weitere Verträge als Voraussetzung für den Beschluss über die Gebietsreduktion verlangt. Die entsprechenden Verträge über den Quartierfreiraum und die entschädigungslose Einräumung der öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte wurden von den Grundeigentümern Mitte April 2003 unterzeichnet.

Die Reduktion des bebauungsplanpflichtigen Gebietes wird aus folgenden Gründen unterstützt:

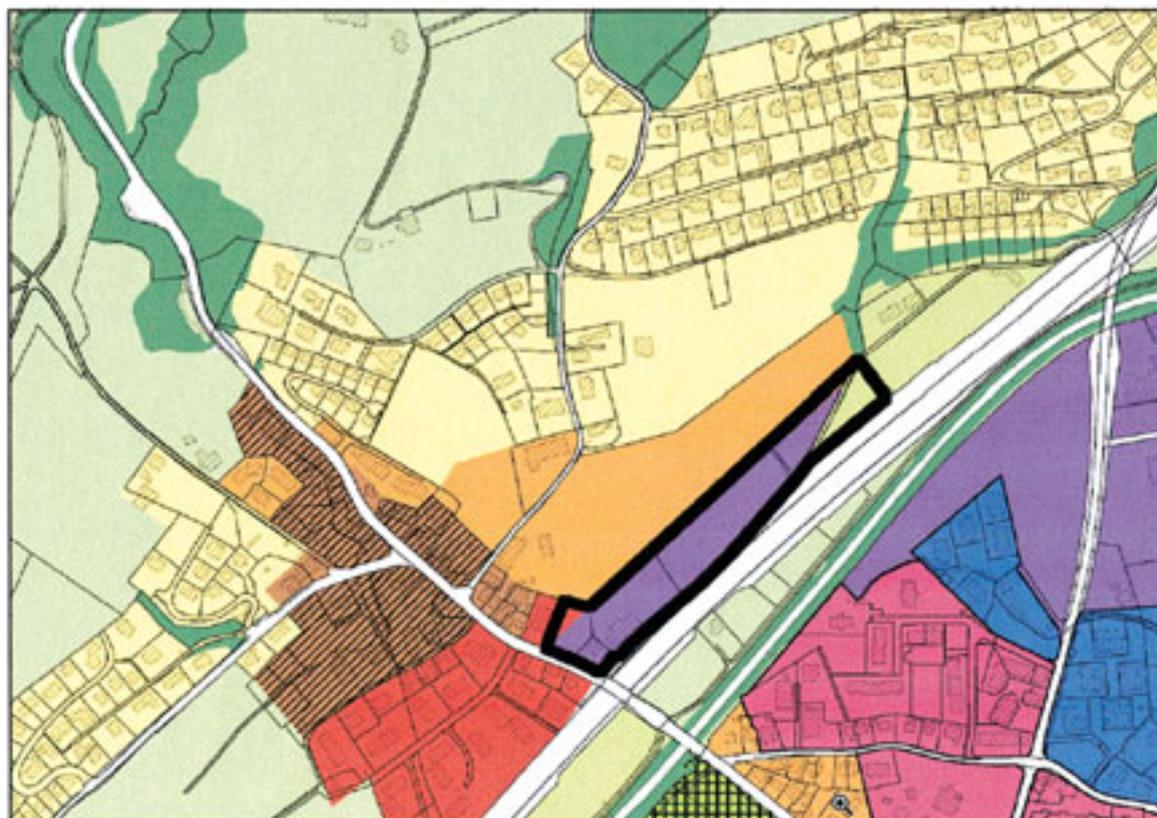
- Die konzeptionellen Inhalte des Quartiergestaltungsplanes sind genügend konkret gehalten, um mit diesen Randbedingungen auch ohne Bebauungsplan direkt Strassen- und Hochbauvorhaben ausarbeiten zu können.
- Die Grundeigentümer der aus der Bebauungsplanpflicht entlassenen Parzellenteile können Baugesuche einreichen, ohne zuerst eine oder mehrere Bebauungspläne von der Gemeindeversammlung genehmigen lassen zu müssen.
- Mit der im Quartiergestaltungsplan festgelegten Arealbebauungspflicht für die Wohnzone W2 kann auch ohne Bebauungsplan eine hochwertige Siedlungsqualität erreicht werden.
- Im Sinne der Gleichbehandlung mit allen anderen Wohnzonen ohne Bebauungsplanpflicht ist die Reduktion der Bebauungsplanpflicht nicht mehr aufrechtzuerhalten.
- Es sind keine öffentlichen Interessen mehr abzudecken, welche die Beibehaltung des ganzen bisherigen Gebietes mit Bebauungsplanpflicht rechtfertigen.

Um die Bauabsichten im Quartier Rebmatt nicht zu verzögern, wird die vorliegende Teilrevision des Zonenplanes der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen.

Zonenplanänderung Rebhatt, Baar



Bebauungsplanpflicht bisher



Bebauungsplanpflicht neu

3.2 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 14. Februar bis 17. März 2003 wurde von Martin und Eugen Bär, Stöcken, Baar, eine Einwendung eingereicht. Sie sind mit der Zonenplan-Änderung Reb matt beziehungsweise der Reduktion der Bebauungsplanpflicht nicht einverstanden und erheben deshalb Einsprache. Martin und Eugen Bär wollen zuerst die Erschliessung ihrer angrenzenden Parzelle geklärt haben.

Stellungnahme des Gemeinderates zur Einwendung:

Die Liegenschaft von Martin und Eugen Bär liegt westlich der Alten Kappelerstrasse direkt bei der Einmündung in die Blickensdorferstrasse. Im Plan des Strassenprojektes sind die entsprechenden Grundstücksnummern 1446 und 1448 ersichtlich. Die Erschliessung der in der Ortsbildschutzone liegenden Grundstücke kann direkt ab der Alten Kappelerstrasse erfolgen und zwar rund 25 bis 30 m ab der Einmündung der Blickensdorferstrasse. Bei der Projektierung der entsprechenden Zufahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtweiten eingehalten werden und dass kein Rückstau auf die Alte Kappelerstrasse entsteht. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft rückwärtig zu erschliessen über die geplante private Quartierstrasse gemäss Quartiergestaltungsplan. Im Plan des Strassenprojektes ist der entsprechende Strassenanschluss an die Alte Kappelerstrasse dargestellt. Die rückwärtige Erschliessung ist unter den privaten Grundeigentümern zu vereinbaren.

Seitens der Gemeinde ist die Erschliessung im Grundsatz geklärt. Die Einwendung von Martin und Eugen Bär ist deshalb abzuweisen.

4. Anträge Kommissionen

Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission empfiehlt den nachstehenden Anträgen zuzustimmen. Mit den vorliegenden Planungen ist eine gute Grundlage für eine geordnete Siedlungsentwicklung mit hoher Qualität geschaffen worden.

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderates und empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

Antrag

Im Sinne des vorstehenden Berichtes unterbreitet Ihnen der Gemeinderat verschiedene Anträge, die in gegenseitiger Abhängigkeit stehen. Die Beschlussfassung von Antrag 7 erfordert vorgängig die Genehmigung des Baukredites für den unteren Teil des Strassen- und Trottoirprojektes gemäss Antrag 3.

1. Vom Inhalt des Quartiergestaltungsplanes gemäss Kapitel 1 sei Kenntnis zu nehmen.
2. Der Gemeindebeitrag am Strassen- und Trottoirprojekt der Alten Kappelerstrasse sei auf 40% der Anlagekosten festzulegen.
3. Für die Neugestaltung der Alten Kappelerstrasse und den Neubau von Trottoiren im Abschnitt Blickensdorferstrasse bis Reb mattstrasse (unterer Teil) sei ein Baukredit von brutto CHF 770'000.– zu genehmigen. Gleichzeitig sei der Finanzierungsvereinbarung zuzustimmen.
4. Für die Neugestaltung der Alten Kappelerstrasse und den Neubau eines Trottoirs im Abschnitt Reb mattstrasse bis Rebhalde (oberer Teil) sei ein Baukredit von brutto CHF 185'000.– zu genehmigen.
5. Die Baukredite gemäss Antrag 3 und 4 erhöhen oder senken sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend der Teuerung des Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2003. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Teuerungsberechnung aufgrund der jeweiligen ausgewiesenen Teuerung.
6. Die Einwendung von Martin und Eugen Bär, Stöcken, Baar, sei abzuweisen.
7. Der Reduktion der Bebauungsplanpflicht im Gebiet Reb matt sei zuzustimmen.