

Traktandum 2

Bebauungsplan Poststrasse / Kreuzplatz

1. Einleitung

Am 18. August 1999 hat der Gemeinderat den Planungsauftrag für die Ausarbeitung eines **Quartiergestaltungsplanes** im Zentrum von Baar erteilt. Bereits am 17. August 2000 hat der Gemeinderat den Quartiergestaltungsplan Poststrasse (QP) in der Form eines behördenverbindlichen Richtplanes festgesetzt.

Der QP gibt die anzustrebende Bebauungs- und Erschliessungsstruktur vor. Er dient als konzeptionelle Vorgabe für die nachfolgenden einzelnen Bebauungspläne. Diese sind gemäss der gemeindlichen Bauordnung im Zentrum vorgeschrieben, damit eine gute Einordnung von Neubauten in das Siedlungsgefüge und eine zweckmässige Erschliessung erreicht werden kann. Das Bebauungskonzept basiert auf einer Ausnutzung von ca. 1.9 und maximal vier Vollgeschossen mit Attikas. Dabei wird eine dichte, aber ortsbaulich verträgliche Bebauung mit ansprechender Siedlungs- und Wohnqualität angestrebt.

Das Erschliessungskonzept basiert auf der Poststrasse als Haupterschliessung mit Zufahrt zu unabhängigen Tiefgaragen. Aufgrund eines Verkehrsgutachtens wurde untersucht und nachgewiesen, dass die geplante bauliche Entwicklung verkehrsmässig auch erschlossen werden kann. Allerdings zeigte sich auch, dass sich das Parkplatzangebot im Zentrum nicht nur nach dem Bedarf ausrichten darf. Der in den letzten Jahren von der Gemeinde verwendete Richtwert, dass pro 100 m² Geschossfläche ein Parkplatz realisiert werden kann, wurde mit dem Verkehrsgutachten jedoch als maximaler Richtwert bestätigt. Die Realisierung von mehr Parkplätzen würde zu längerdauernden Überbelastungen des Verkehrsnetzes führen und letztendlich die sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr konkurrenzieren.

Der **Bebauungsplan Poststrasse / Kreuzplatz** wurde durch Georg Lustenberger, Architekt HTL, Steinhausen, im Auftrage der Grundeigentümer Heinz Schweiger, Baar (GS Nr. 33), Lustenberger Erben, Baar (GS Nrn. 34 und 66), Eugen Staub, Unterägeri (GS Nr. 35), und Ida Ulrich, Baar (GS Nr. 36), ausgearbeitet. Der Bebauungsplan wurde in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission an zwei Sitzungen beraten und anschliessend vom Gemeinderat am 19. Dezember 2001 zur Vorprüfung an die Baudirektion eingereicht. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden lediglich redaktionelle Vorbehalte angebracht, die problemlos 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 unterbreitet werden kann.

2. Der Bebauungsplan

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich des gemeindlichen Gebäudes Rathausstrasse 1 (ZKB-Gebäude) und umfasst den Bereich zwischen der Poststrasse und dem Kreuzplatz.

Bebauung

Das Bebauungskonzept basiert auf den Darstellungen und Volumen des Quartiergestaltungsplanes. Die Detailbearbeitung zeigte, dass das Bebauungskonzept der Richtplanung im Bebauungsplan weitgehend umgesetzt werden konnte. Lediglich im Bereich der Poststrasse wurde leicht vom Quartiergestaltungsplan abgewichen.

Die Baubereiche A und D umfassen viergeschossige Bauten mit Attika, die sich an der Flucht des Gebäudes Rathausstrasse 1 orientieren. Die Gebäudeflucht entlang der Rathausstrasse wird gegenüber heute also ca. um 1 bis 2 m zurückversetzt und es entsteht eine grosszügigere Fussgängerfläche. Dazu trägt ebenfalls die Arkadenlösung in diesen beiden Baubereichen bei. Mit dem Bebauungsplan werden auf der Basis der beiden Baubereiche A und D entlang dem kantonalen Strassennetz (Neugasse / Kreuzplatz / Einmündung Rathausstrasse) Baulinien festgelegt.

Der Baubereich C entlang der Poststrasse ist ebenfalls viergeschossig mit einem Attika und wird durch den zweigeschossigen Baubereich B mit dem Baubereich A verbunden.

Im Schnitt A-A ist die Höhenentwicklung der Bebauung, die Arkadenlösung und die Lage der Attikas verdeutlicht.

Nutzung

Das Nutzungsmass liegt bei einer Ausnutzung von ca. 1.9 gegenüber 1.25 gemäss der gemeindlichen Bauordnung.

Über den Wohn- und Gewerbeanteil sind im Bebauungsplan keine Aussagen enthalten, weshalb gemäss Bauordnung ein minimaler Wohn- und Gewerbeanteil von je 40% gilt.

Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbebetriebe vorzusehen, damit das Zentrum von Baar weiter belebt werden kann.

Erschliessung / Parkierung

Die gesamte Bebauung ist rückwärtig von der Poststrasse zu erschliessen. Beim Baubereich C ist eine neue Tiefgaragenrampe vorgesehen. Diese Rampe beziehungsweise die Tiefgarage hat je nach baulicher Entwicklung auch der Erschliessung der 2. Etappe gemäss Bebauungsplan Neumühle / Bahnhofstrasse zu dienen.

Sofern, wie durch die Grundeigentümer beabsichtigt, der Baubereich A/B in einer ersten Etappe realisiert wird, müsste südöstlich des Baubereiches C eine provisorische Zufahrt erstellt werden. Eine Verbindung mit der bestehenden Tiefgarage des Gebäudes Rathausstrasse 1 wurde überprüft, aber aus Kosten-/Nutzensgründen verworfen.

In Abstimmung mit dem Bebauungsplan Neumühle / Bahnhofstrasse ist nordwestlich des Baubereiches C die oberirdische Anlieferung dargestellt, welche im Endzustand eine Umfahrung des Silos ermöglicht. Dies ist unter den Grundeigentümern vertraglich zu regeln.

Für die öffentlichen Fusswegverbindungen zwischen der Poststrasse und der Rathausstrasse sind öffentliche Fusswegrechte einzuräumen.

Die maximal 61 Parkplätze wurden aufgrund des gemeindlichen Richtwertes bestimmt. Zwei Parkplätze davon sind oberirdisch vorgesehen.

Freiraum

Die Gestaltung und detaillierte Lage der Grünflächen / Spielplätze sind im Bauprojekt definitiv festzulegen.

Die Gestaltung des Bereiches zwischen der Poststrasse und dem Baubereich C hat im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes, unter Einbezug des sogenannten «Poststrassenknies» und den angrenzenden geplanten Hochbauten, zu erfolgen. Es ist das Ziel, einen attraktiv gestalteten innerstädtischen Aussenraum zu erhalten. Im Rahmen eines ersten Bauvorhabens wird das Gestaltungskonzept durch die Gemeinde unter Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer auszuarbeiten sein.

3. Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes vom 8. März bis 8. April 2002 wurden keine Einwendungen eingereicht.

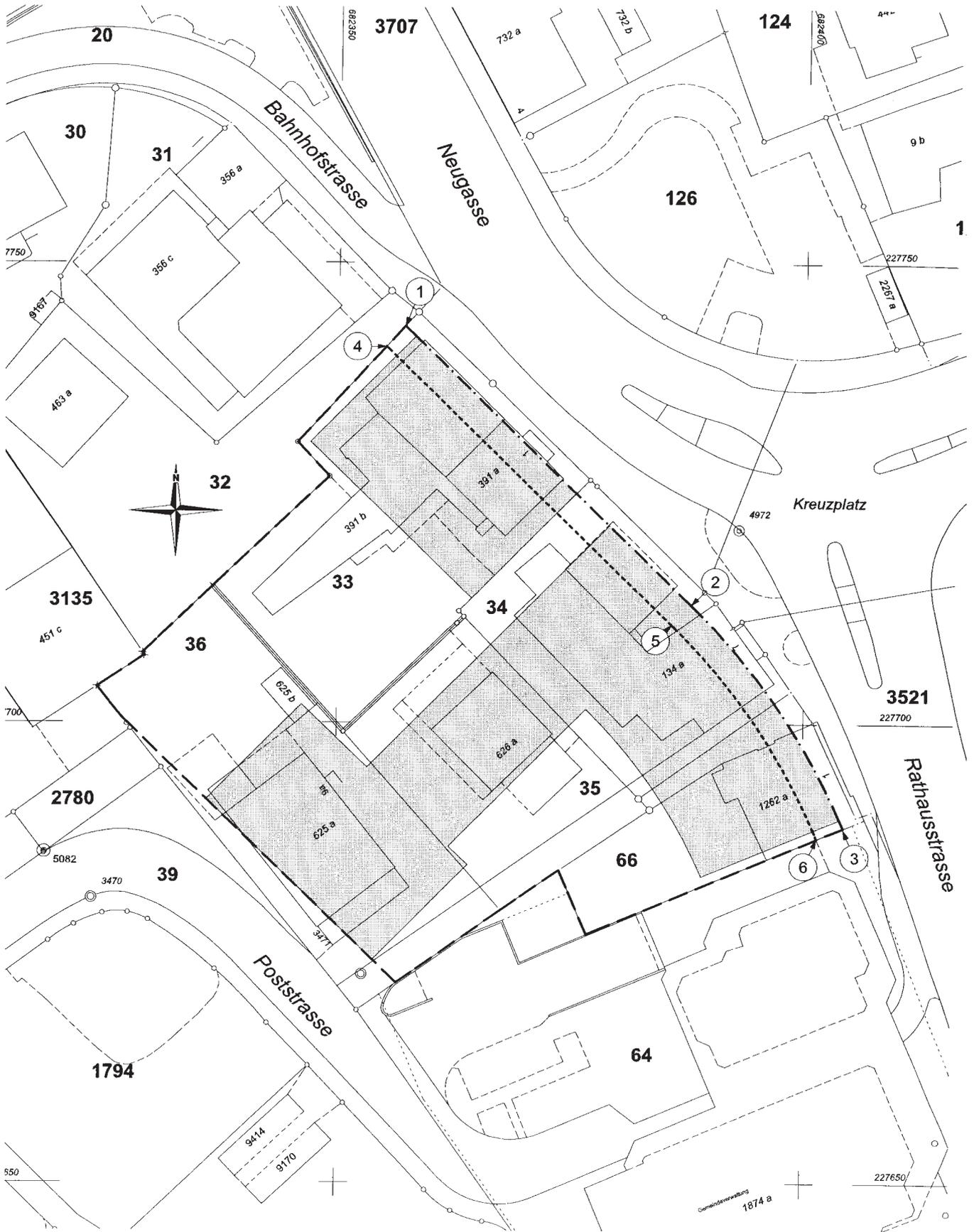
4. Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission

Der Bebauungsplan Poststrasse / Kreuzplatz trägt zu einer weiteren Etappe der geordneten Zentrumsentwicklung bei.

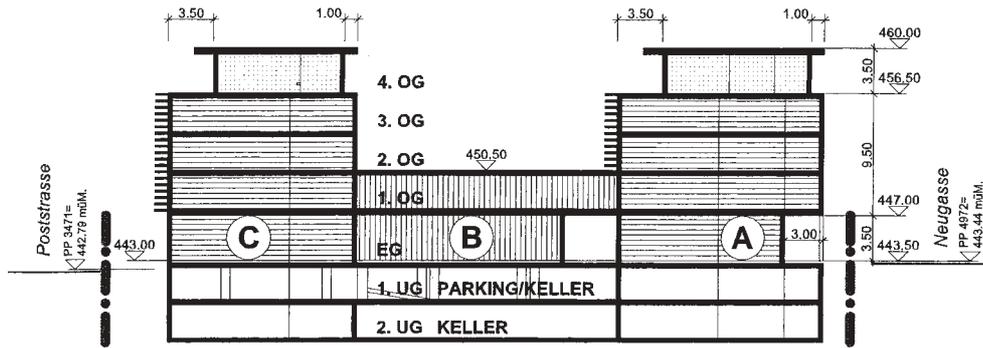
Die Kommission empfiehlt deshalb einstimmig dem Bebauungsplan zuzustimmen.

Antrag

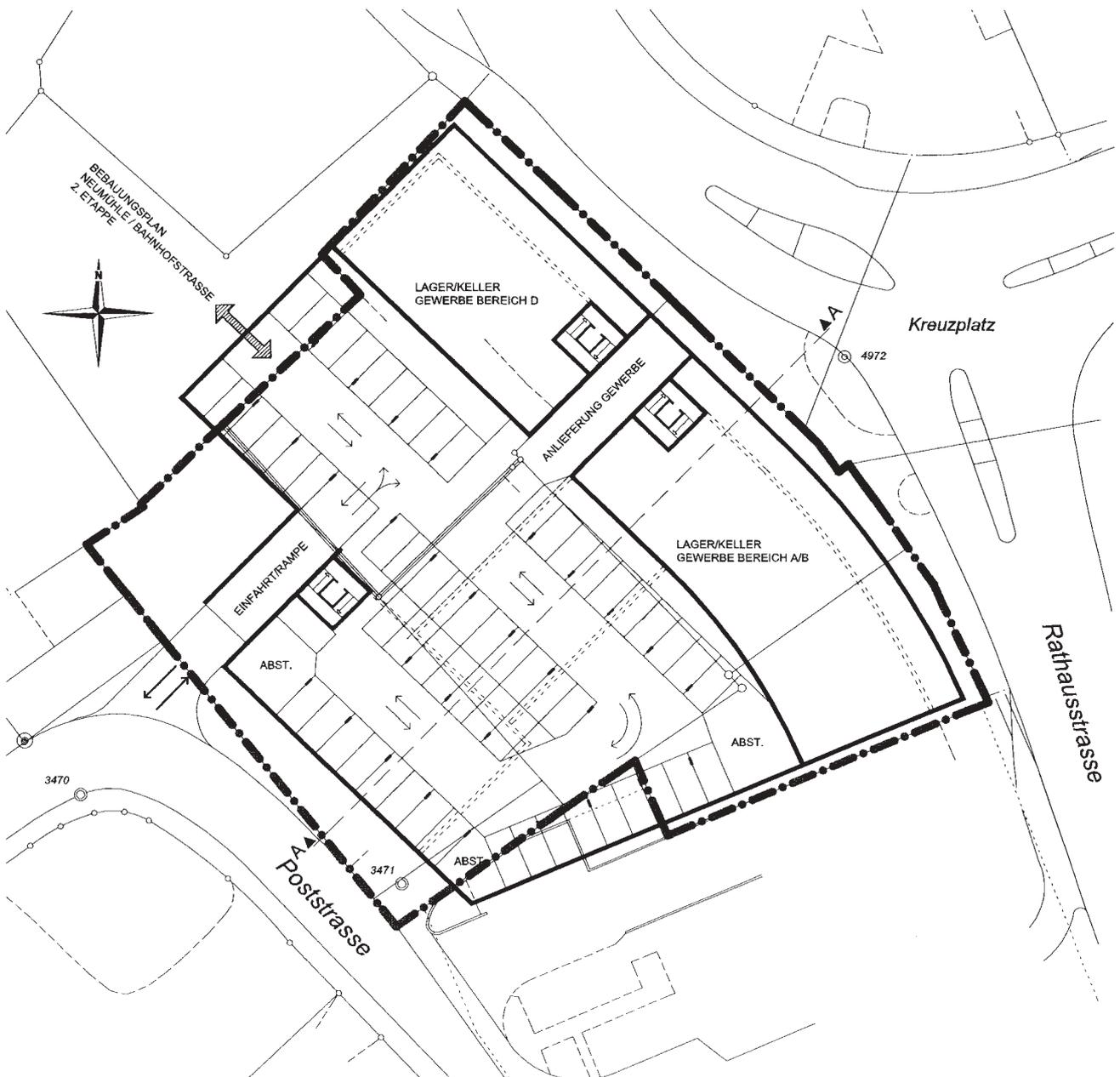
Der Bebauungsplan Poststrasse / Kreuzplatz sei zu genehmigen.



BAULINIENPLAN



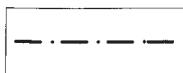
SCHNITT A-A



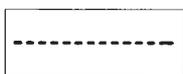
PARKIERUNGSNACHWEIS UNTERGESCHOSS
 TOTAL 60 PARKPLÄTZE (nur zur Information)

VERBINDLICHER PLANINHALT:

GELTUNGSBEREICH



NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN (BAULINIENPLAN)



NEUE ARKADENBAULINIE ZU GENEHMIGEN (BAULINIENPLAN)



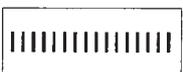
NEUE UNTERNIVEAUBAULINIE ZU GENEHMIGEN (BAULINIENPLAN)



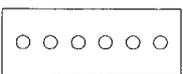
BEZEICHNUNG DER BAUBEREICHE



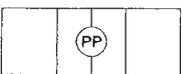
BAUBEREICHE MIT MAX. HÖHENANGABE



FASSADENGESTALTUNG / BALKONBEREICH



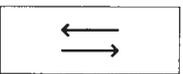
ÖFFENTLICHES FUSSWEGNETZ



PARKIERUNG OBERIRDISCH (BESUCHER- U. KUNDENPARKPLÄTZE)



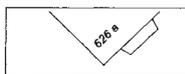
GESTALTUNG FREIRAUM (FREI ZUGÄNGLICHE FLÄCHEN)



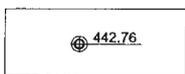
EIN- UND AUSFAHRT EINSTELLHALLE



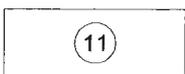
ANLIEFERUNG

INFORMATIVER PLANINHALT:

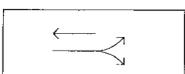
BESTEHENDE GEBÄUDE



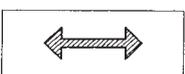
HÖHENKOTEN BEI HÖHENFIXPUNKTEN m.ü.M.



KOORDINATENPUNKT (BAULINIENPLAN)



FAHRTRICHTUNG EINSTELLHALLE



MÖGLICHE VERKNÜPFUNG EINSTELLHALLE JE NACH ETAPPIERUNG



BAUBEREICHSFLÄCHEN (BAULINIENPLAN)

ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

1. Es gelten folgende anrechenbaren Geschossflächen ,einschliesslich Dachgeschoss aber ohne Aussenwandquerschnitte sowie unter- und oberirdische Autoabstellplätze + oberirdische Velo- und Motoabstellplätze für Besucher.

Baubereiche	GS Nr.	Geschoss- fläche max.	Autoabstell- plätze max. <small>unter- u. oberirdische</small>	Motorradabstell- plätze min.	Velosabstell- plätze min.
A/B	34/35/66	2840 m ²	28	7	56
C	36	1540 m ²	15	4	30
D	33	1660 m ²	18	4	34
Total		6040 m ²	61	15	120

Die Velosabstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

2. Oberirdische Parkplätze sind nur auf den dafür ausgeschiedenen Plätzen zulässig.

3. Die Zufahrt zur Einstellgarage erfolgt über eine Einfahrtsrampe ab Poststrasse.

4. Für die Höhenlage der Baubereiche gelten folgende Erdgeschoss Koten:

Baubereich A: 443.50 müM.
 Baubereich B: 443.50 müM.
 Baubereich C: 443.00 müM.
 Baubereich D: 443.00 müM.

5. Die Gestaltung und definitive Lage der Grünflächen, Spielplätze und dergleichen sind im Bauprojekt zu fixieren. Die Gestaltung des Bereiches zwischen der Poststrasse und des Baubereiches C hat fussgängerfreundlich und im Rahmen eines Gestaltungs-konzeptes unter Einbezug der Poststrasse zu erfolgen.
6. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbebetriebe vorzusehen. Wohnungen sind nicht zulässig.
7. Im Bereich A + D darf für Wohnungen eine Baubewilligung nur aufgrund eines Lärmschutzgutachtens erteilt werden.
8. Die Zufahrt / Erschliessung inkl. Feuerwehzufahrt hat über die Poststrasse zu erfolgen.
 Bei der definitiven Gestaltung des Freiraumes ist darauf zu achten, dass die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
9. Die Tiefgarage ist mit einer Sprinkleranlage zu versehen.
10. Alle Bauten sind architektonisch gut zu gestalten, dies gilt auch für Materialien und Farben.
11. Fassadengestaltung / Balkonbereich: Balkone dürfen bis zu 1/3 der Fassadenlänge 1.50m , Sonnenschutzelemente auf der ganzen Fassadenlänge 0.70m über den Baubereich hinaus ragen. Dies gilt für die im Bebauungsplan festgelegten Bereiche.
12. Die Fussgängerpassage im Erdgeschoss (Bereich A/B) ist mind. 3 m breit. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren definiert.
 Die Arkade bei den Baubereichen A und D hat eine lichte Höhe von min. 3.50m aufzuweisen und ist transparent mit Einzelstützen zu gestalten.
13. Das Flachdach im Bereich B (450.50) ist soweit es nicht als privater Sitzplatz genutzt wird zu begrünen.
14. Soweit der Bebauungs- und der Baulinienplan keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungs- und der Baulinienplan zu überprüfen.