

Traktandum 3

Bebauungsplan Poststrasse / Dorfstrasse

Genehmigung

1. Einleitung

Am 18. August 1999 hat der Gemeinderat den Planungsauftrag für die Ausarbeitung eines **Quartiergestaltungsplanes** im Zentrum von Baar erteilt. Diese Richtplanung über das Gebiet zwischen Rathausstrasse-Dorfstrasse-Bahnhofstrasse wurde unter Federführung der Abteilung Planung / Bau durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, ausgearbeitet. In den Planungsprozess wurden die Grundeigentümer, die gemeindliche Bau- und Planungskommission, Vertreter der Baudirektion sowie Architekten von einzelnen Grundeigentümern einbezogen. Anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung am 30. Mai 2000 wurden die Planungsentwürfe vorgestellt und diskutiert. Bereits am 17. August 2000 hat der Gemeinderat den Quartiergestaltungsplan Poststrasse (QP) in der Form eines behördenverbindlichen Richtplanes festgesetzt und dies im Zugerbieter auch publiziert.

Der QP gibt die anzustrebende Bebauungs- und Erschliessungsstruktur vor und 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. Es wird eine dichte, aber ortsbaulich verträgliche Bebauung mit ansprechender Siedlungs- und Wohnqualität angestrebt.

Das Erschliessungskonzept basiert auf der Poststrasse als Haupteerschliessung mit Zufahrt zu voraussichtlich sechs 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.

Mit der Festsetzung des Quartiergestaltungsplanes Poststrasse wurden gleichzeitig die Zentrumsrichtlinien 1980 aufgehoben und Klarheit geschaffen über die gemeindlichen Rahmenbedingungen für kommende Bebauungspläne.

Der **Bebauungsplan Poststrasse / Dorfstrasse** wurde im Auftrage der Grundeigentümer Josef Utiger und der EMPE AG, Baar, durch das Büro Zai & Partner AG für Architektur, Baar, ausgearbeitet. Auf dem Grundstück von Josef Utiger an der Poststrasse, wo heute ein eingekieserter Parkplatz ist, soll nämlich ein Neubau realisiert werden können. Der Bebauungsplan wurde in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission intensiv beraten und dann vom Gemeinderat am 4. Juli 2001 zur Vorprüfung eingereicht. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde lediglich ein Vorbehalt angebracht, der jedoch bereinigt werden konnte. Seitens der Baudirektion wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan zweckmässig sei und den Vorgaben des QP entspreche und nach Zustimmung durch die Gemeindeversammlung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung unterbreitet werden könne.

2. Der Bebauungsplan

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Bereich zwischen der Poststrasse und der Dorfstrasse, begrenzt durch das ImmoFina- beziehungsweise Postgebäude und das gemeindliche Gebäude Rathausstrasse 1 (ehemals ZKB-Gebäude). Das Gebiet ist in zwei Etappen gegliedert.

Die **erste Etappe** umfasst die Grundstücke von Josef Utiger (GS Nrn. 613 und 1729) sowie der EMPE AG (GS Nr. 57). In diesem Bereich werden die grundeigentumsverbindlichen Planungsvorschriften festgelegt und damit die Grundlage zur Erteilung von Baubewilligungen von Neubauten geschaffen. Die Ergänzenden Bestimmungen gelten nur für den Bereich der 1. Etappe.

Im Gebiet der **zweiten Etappe** werden, ausgenommen die äussere Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, keine Festlegungen getroffen und es sind nur die Baubereiche gemäss Quartiergestaltungsplan dargestellt. Deshalb sind diese in der Legende des Bebauungsplanes unter dem informativen Inhalt aufgeführt und nicht im verbindlichen Inhalt.

Sofern innerhalb der zweiten Etappe Neubauten realisiert werden möchten, ist der vorliegende Bebauungsplan gesamthaft oder in weiteren zweckmässig unterteilten Etappen zu ergänzen. Die Darstellungen innerhalb des Gebietes der zweiten Etappe sind somit nur zur Kenntnis zu nehmen. Ausserhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Verdeutlichung der geplanten späteren Entwicklung ebenfalls die Baubereiche gemäss Quartiergestaltungsplan dargestellt.

Zwischen der 1. Etappe und der Dorfstrasse ist der Baukörper beziehungsweise Baubereich D / E dargestellt. Dieser Bereich wurde im Laufe der Bebauungsplanung der 1. Etappe gedanklich weiterentwickelt, was zu einer kleinen Änderung des Quartiergestaltungsplanes Poststrasse führte. Die Form und Lage dieses Baukörpers ist leicht verändert worden. Da es sich nur um eine geringe und behördenverbindliche Anpassung handelt, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht grundeigentumsverbindlich festgelegt wird, muss nicht weiter darauf eingetreten werden.

Bebauung

Das Bebauungskonzept der 1. Etappe basiert nach wie vor auf den Darstellungen und Volumen des Quartiergestaltungsplanes. Die Detailbearbeitung zeigte, dass das Bebauungskonzept der Richtplanung im Bebauungsplan direkt umgesetzt werden kann.

Der Baubereich A umfasst einen viergeschossigen Bau mit Attika, der sich an den bestehenden Gebäudefluchten des ImmoFinagebäudes richtet.

Die Baubereiche B und C umfassen die heutigen Hofbauten. Diese können bei Bedarf abgebrochen werden. Neubauten müssen sich jedoch innerhalb des heutigen Bauvolumens bewegen.

Im Schemaschnitt Y-Y ist der Baukörper der Baubereiche D / E dargestellt, wie er gemäss Quartiergestaltungsplan Poststrasse generell geplant wurde. Daraus ist ersichtlich, dass entlang der Dorfstrasse eine Arkade weitergeführt werden soll und ebenfalls viergeschossige Bauten mit Attika vorgesehen sind.

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. In Abweichung zu den Bestimmungen der Bauordnung ist jedoch bei den ruhig gelegenen Hofbauten B und C im Erdgeschoss eine Wohnnutzung möglich.

Erschliessung / Parkierung

Die gesamte 1. Etappe ist **unterirdisch** in Richtung Poststrasse über die bestehende Tiefgaragenrampe zu erschliessen.

Der Anschluss für die Baubereiche A, B und C ist sichergestellt. Inwieweit der Baukörper D / E an der Dorfstrasse direkt in Richtung Baubereich A erschlossen werden kann, ist abhängig davon, ob die Hofbauten B und / oder C ersetzt werden oder nicht, beziehungsweise ob in diesem Bereich eine Tiefgarage erstellt wird. Eine andere Variante wäre ein Anschluss an die bestehende Tiefgarage, welche direkt an den Bereich D angrenzt. Im Weiteren wäre es auch denkbar, dass ein Baukörper D / E in nordöstlicher Richtung an die Poststrasse erschlossen würde, je nachdem wie und zu welchem Zeitpunkt die anderen beiden Baukörper der 2. Etappe erschlossen werden. Im Sinne einer Übergangslösung wäre es allenfalls auch denkbar, dass ein Autolift als Notlösung dienen könnte.

Die **oberirdische** Erschliessung ist ebenfalls rückwärtig über den bestehenden Weg ab der Poststrasse vorzusehen. Die Fahrwegrechte werden für die Baubereiche A bis E in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Der bestehende Weg zwischen der Poststrasse und der Dorfstrasse ist in der 1. Etappe (sowie im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanergänzungen) als durchgehender öffentlicher Fussweg beizubehalten.

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, wird der Weg beim Anschluss an die Poststrasse zu verlegen sein. Vom gemeindlichen Grundstück Nr. 1794 soll deshalb eine Fläche von ca. 120 m² an Josef Utiger veräussert werden. Damit wird ermöglicht, dass das Baukonzept gemäss Quartiergestaltungsplan Poststrasse realisiert werden kann. Die Ausnutzung verbleibt auf dem gemeindlichen Grundstück. Die Kosten für die Wegverlegung und Anpassung des gemeindlichen Parkplatzes gehen zulasten von Josef Utiger.

Die maximal 23 Parkplätze wurden aufgrund des gemeindlichen Richtwertes bestimmt. Oberirdisch ist nur ein Parkplatz vorgesehen.

Freiraum / Unterniveaubaulinie

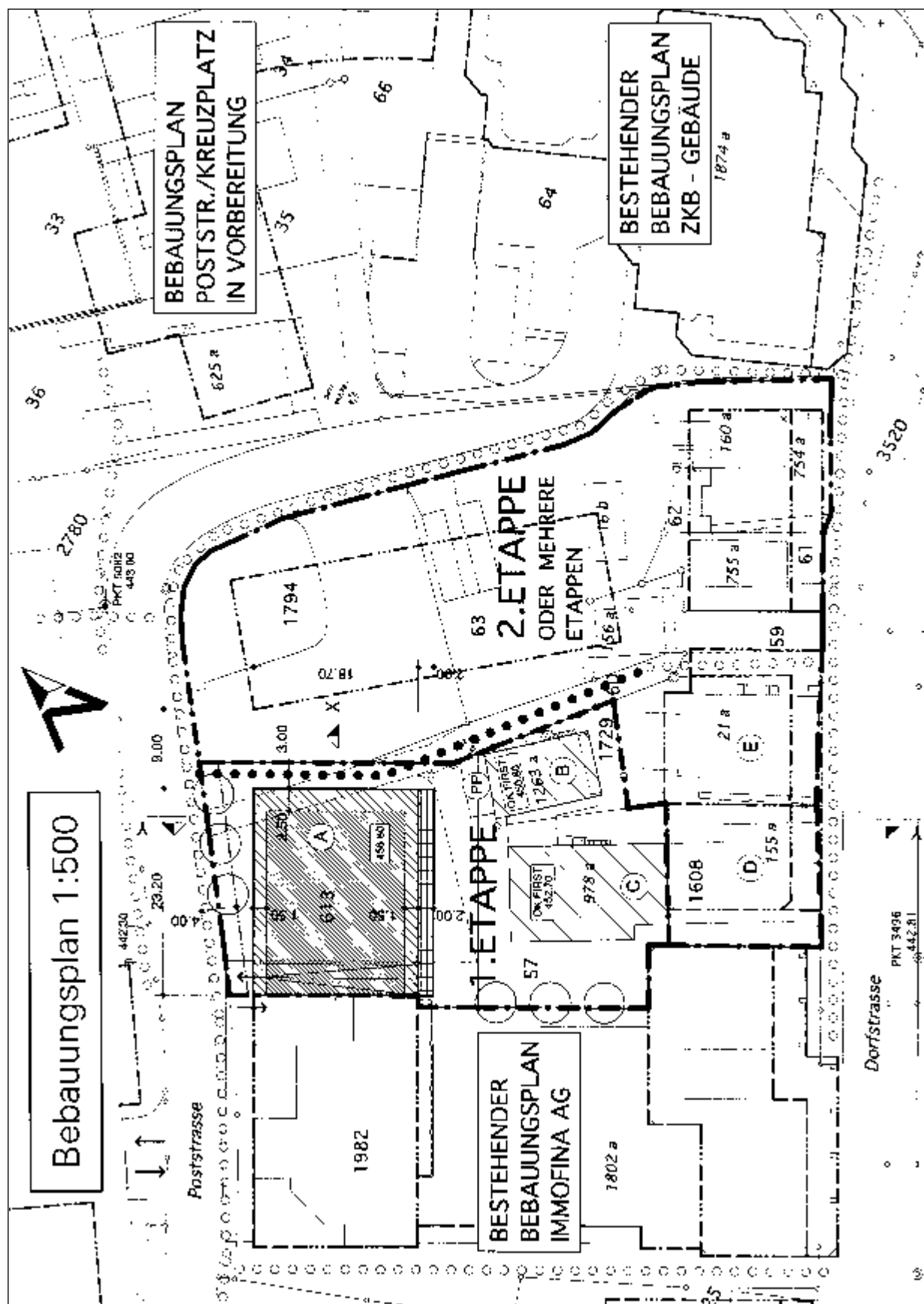
Die Gestaltung und detaillierte Lage der Grünflächen / Spielplätze sind im Bauprojekt definitiv festzulegen. Entlang der Poststrasse wurde darauf Wert gelegt, dass neue hochstämmige Bäume den Strassenraum bereichern. Deshalb wurden dort auch keine Besucherparkplätze ausgewiesen und die Unterniveaubaulinie wurde entlang der Poststrasse auf 4.0 m ab dem bestehenden Strassenrand angesetzt.

3. Öffentliche Auflage / Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes wurden zwei Einwendungen eingereicht. Eine davon wurde aufgrund eines klärenden Gespräches auf der Abteilung Planung / Bau zurückgezogen. Die andere wurde im gegenseitigen Einvernehmen als erledigt erklärt.

Antrag

Der Bebauungsplan Poststrasse / Dorfstrasse sei zu genehmigen.

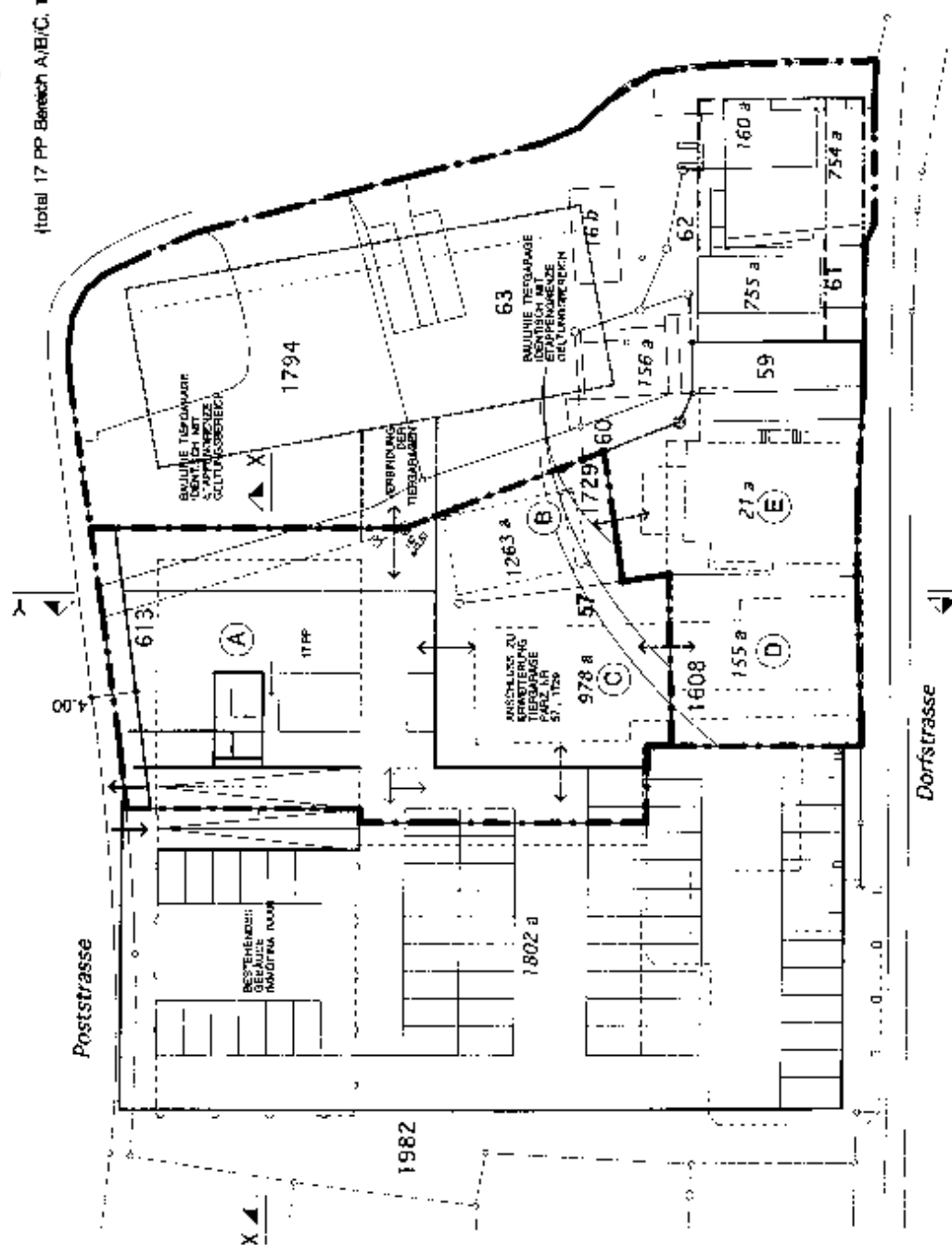


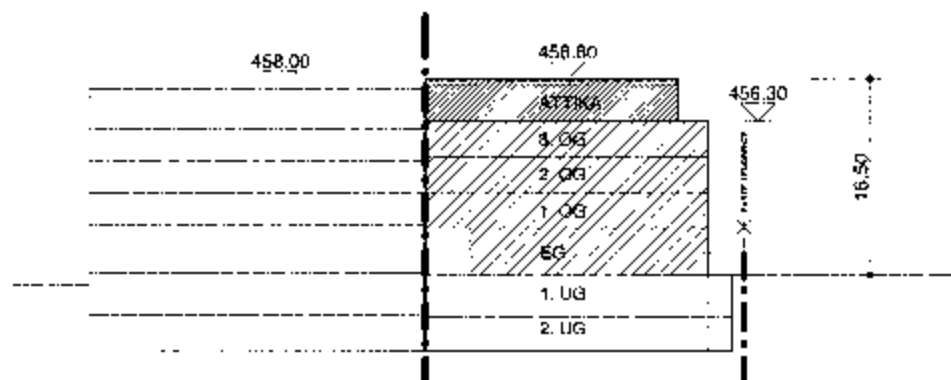
PARKIERUNG / TIEFGARAGE: (TOTAL 23 PP BEREICH A,B,C 1. ETAPPE)
(MÖGLICHES PARKREGIME)



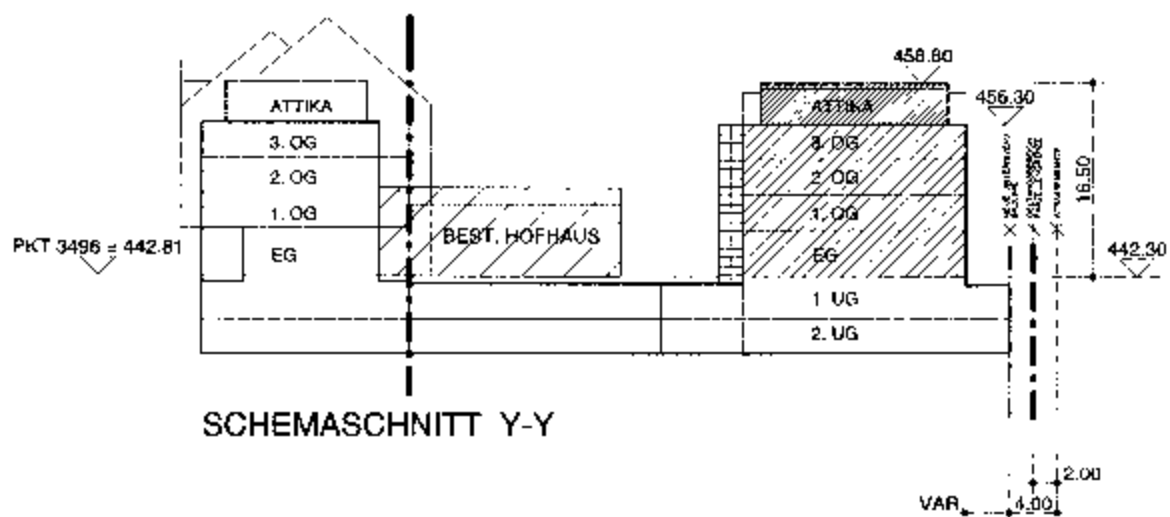
1. Untergeschoss

(1total 17 PP Bereich A/B/C, 1. Etappe)



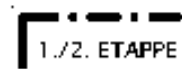


SCHEMASCHNITT X-X



SCHEMASCHNITT Y-Y

VERBINDLICHER INHALT:



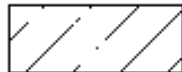
GELTUNGSBEREICH



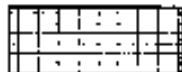
BEZEICHNUNG DER BAUBEREICHE



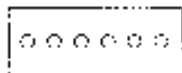
BAUBEREICHE JEWELTS MIT MAX. HÖHEN



BEREICH BESTEHENDE HOFBAUTEN



BEREICH BALKON (60% DER FASSADENLÄNGE)



ÖFFENTLICHE FUSSWEGE



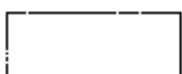
ÖFFENTLICHER FUSSWEG UND ZUFAHRT AB POSTSTRASSE



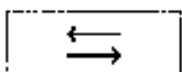
OBERIRDISCHE PARKIERUNG



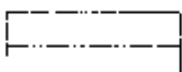
HOCHSTÄMMIGE BÄUME



GESTALTUNG FREIRAUM



ERSCHLIESSUNG EINSTELLHALLE

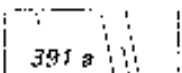


NEUE UNTERNIVEAUBAULINIE

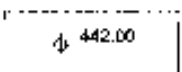


ERWEITERUNG / VERBINDUNG TIEFGARAGEN

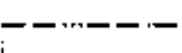
INFORMATIVER INHALT:



BESTEHENDE GEBÄUDE



HÖHENKOTEN m.Ü.M. DES GEWACHSENEN TERRAINS



NEUE BAUBEREICHE GEM. QGPL. POSTSTRASSE V. 16.8.2000

0 5 10

20

30

40

50

70

Ergänzende Bestimmungen:

Das Bebauungsplangebiet wird in zwei Etappen unterteilt. Die unten aufgeführten Bestimmungen gelten für die 1. Etappe. Für die Überbauung der 2. Etappe besteht Bebauungsplanpflicht. Der Plan ist im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

1. Die Lage der Baubereiche ist in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen.
2. Als Geamthöhe des Baubereichs A gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenkote 442.30 m. ü. M. (Schacht Poststrasse) und als Kontrolle der PKT 5082 mit 443.00 m. ü. M. resp. der PKT 3469 mit 441.77 m. ü. M.
Die eingeschriebenen Höhenkoten bezeichnen bei den Gebäuden den Dachrand (Attika). Geländer und Technische Aufbauten dürfen diese Höhen überschreiten.
3. Die Baubereiche B + C (Hofbauten) sind auf einen längerfristigen Bestand ausgerichtet; Sie dürfen nur in den heutigen Ausmassen an derselben Lage ersetzt werden.
4. Bereich A: Beim Balkonbereich auf der Südseite ist die Gesamtlänge der Balkone auf 60% der Fassadenlänge beschränkt.
5. Es gelten folgende anrechenbare Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte) sowie unterirdische Auto- und oberirdische Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher:

Baubereiche	Geschossfläche max.	Autoabstellplätze max.	Motorradabstellplätze min.	Veloabstellplätze min.
A	1660 m ²	17 Plätze	4 Plätze	34 Plätze
B	155 m ²	2 Plätze	1 Platz	4 Plätze
C	440 m ²	4 Plätze	1 Platz	8 Plätze
Total	2255 m ²	23 Plätze	6 Plätze	46 Plätze

Die Veloabstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

6. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Im Bereich B + C ist im EG Wohnnutzung möglich.
7. Oberirdische Parkplätze sind nur auf den dafür ausgeschiedenen Plätzen zulässig.
8. Alle Bauten sind architektonisch besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für die Materialwahl und Farben. Dies gilt sowohl für die einzelnen Gebäude, als auch für den Gesamtzusammenhang.
9. Die Gestaltung und detaillierte Lage der Grünflächen, Spielplätze und dgl. sind im Bauprojekt zu fixieren.
10. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.