

## Traktandum 2

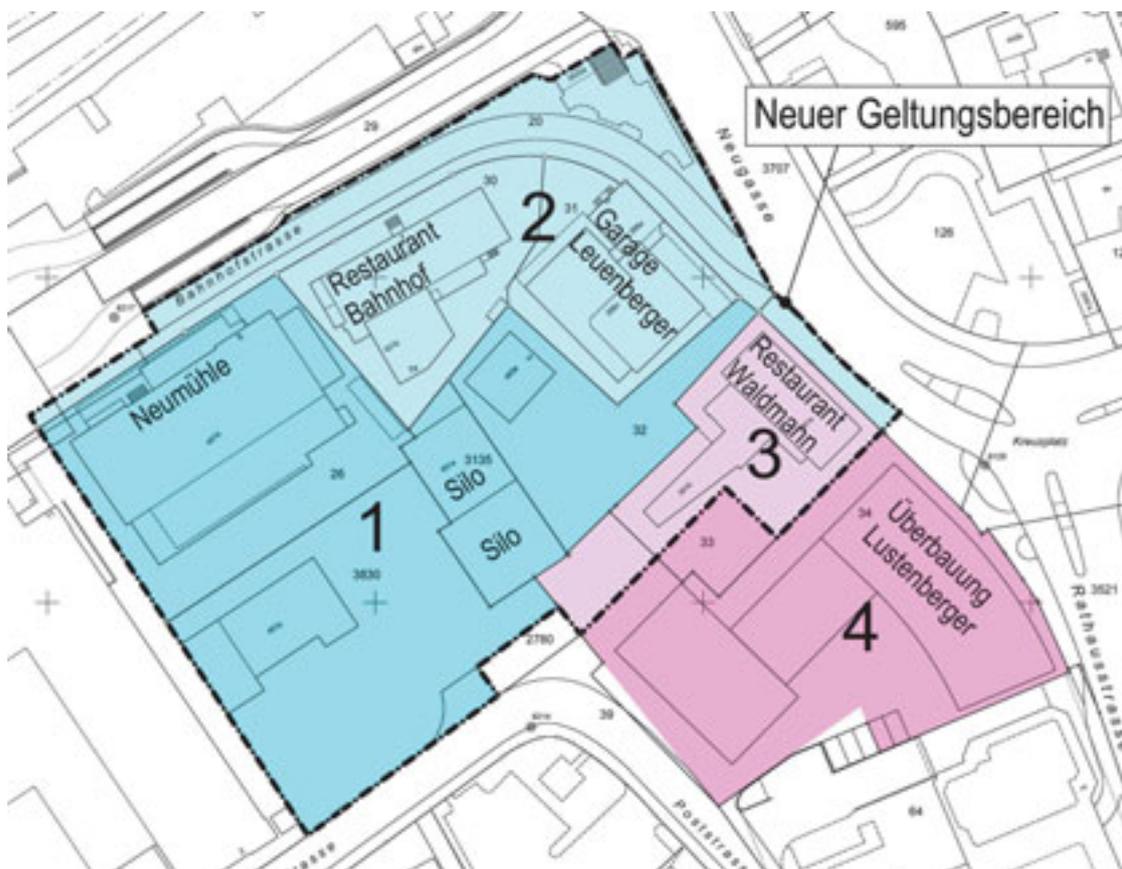
# Neufestsetzung Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/ Bahnhofstrasse, Baar mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

### 1. Einleitung

Die Grundeigentümer der Überbauung Gotthard (Coop) konnten einige daran angrenzende Grundstücke inklusive die Silos Neumühle käuflich erwerben. Damit wird eine neue Ausgangslage für eine zusammenhängende Überbauung bis zur Neugasse geschaffen. Der bestehende Bebauungsplan (BP) Neumühle/Bahnhofstrasse 1. Etappe (beschlossen am 10. Dezember 2001) soll deshalb aufgehoben werden. An seine Stelle tritt ein neuer Bebauungs- und Baulinienplan mit vergrössertem Perimeter, welcher auf dem unter den neuen Besitzverhältnissen erarbeiteten Bebauungskonzept basiert.

Gleichzeitig mit dem neuen Bebauungs- und Baulinienplan soll der Bebauungsplan Poststrasse/Kreuzplatz geändert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Verkleinerung des Geltungsbereichs auf das bereits überbaute Areal Kreuzplatz und die Zuordnung der restlichen Fläche zum neuen Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse.

### Änderung der Geltungsbereiche



- 1 BP Neumühle/Bahnhofplatz 1. Etappe bisher
- 2 Erweiterung um die GS Nrn. 30 und 31 (bisher 2. Etappe) sowie um eine Teilfläche von GS Nr. 20 (Bahnhofstrasse)
- 3 Erweiterung um GS Nr. 33 vom BP Poststrasse/Kreuzplatz
- 4 Verbleibender Geltungsbereich BP Poststrasse/Kreuzplatz

## Eigentümer im neuen Perimeter Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse

GS Nr.	Eigentümer	Fläche im Geltungsbereich
20	Gemeinde (Teilfläche Bahnhofstrasse)	1'061 m <sup>2</sup>
26	Haab Erben	1'613 m <sup>2</sup>
30	Ehepaar Zobel	889 m <sup>2</sup>
31	Ehepaar Zobel	744 m <sup>2</sup>
32	Ehepaar Zobel	747 m <sup>2</sup>
33	Ehepaar Zobel	721 m <sup>2</sup>
34	Lustenberger Architektur AG (Teilfläche)	164 m <sup>2</sup>
3135	Ehepaar Zobel	398 m <sup>2</sup>
3707	Kanton Zug (Teilfläche Neugasse)	97 m <sup>2</sup>
3830	Ehepaar Zobel	1'654 m <sup>2</sup>
Total Geltungsbereich		8'088 m <sup>2</sup>

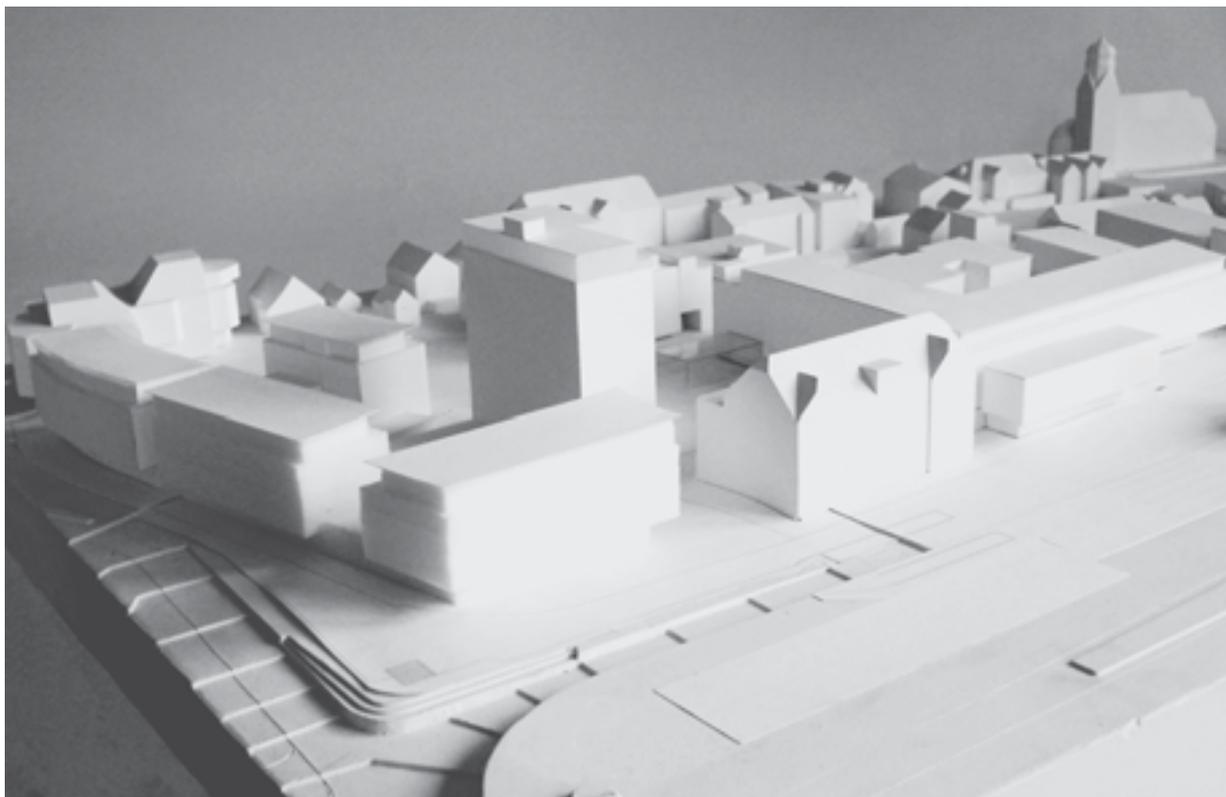
Neu gegenüber dem Bebauungsplan von 2001 bzw. der dannzumal noch unregulierten 2. Etappe ist insbesondere die Ausscheidung von Baubereichen zur mehrheitlich geschlossenen Bebauung entlang den Verkehrsachsen Neugasse und Bahnhofstrasse. Die Silos können neu abgebrochen und durch einen ca. 7 m weniger hohen Neubau (max. 35 m hoch) ersetzt werden, wobei als Grundlage für ein Bauprojekt ein Konkurrenzverfahren zur Sicherung einer guten Qualität durchzuführen ist. Hinter dem bestehenden Gewerbehause Neumühle soll anstelle eines bisher geplanten Hofgebäudes ein aufenthaltsfreundlicher Freiraum entstehen. Des Weiteren soll die Zufahrt zur Tiefgarage neu hauptsächlich von der Neugasse her über die Sackgasse, anstelle der Poststrasse, erfolgen.

Die aus dieser Zufahrt resultierende Verknüpfung mehrerer Tiefgaragen hat zur Folge, dass eine Anlage mit mehr als 300 Parkplätzen entsteht. Dies erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), welche in einem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) dargelegt wird.

Der Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse wurde in der gemeindlichen Planungskommission eingehend beraten. Insbesondere der Umgang mit den Silos stand dabei im Mittelpunkt.

Mit dem Bebauungs- und Baulinienplan liegt ein Planungsinstrument vor, auf dessen Grundlage eine qualitativ gute Entwicklung des Baarer Zentrums erfolgen kann. Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz ist das geplante Projekt umweltverträglich.

Die gesamten Bebauungsplanunterlagen inkl. UVB sowie der aufzuhebende Bebauungsplan können während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindebüro, Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar, bis zur Gemeindeversammlung eingesehen werden.



Modellfoto Volumenstudie mit 35-m-Hochhaus

## **2. Kantonale Vorprüfung**

Am 12. Juli 2006 hat der Gemeinderat den Bebauungs- und Baulinienplan mit UVB verabschiedet und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 04. Oktober 2006 wurden seitens der Baudirektion einige Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen angebracht. Die kantonalen Vorbehalte wurden sinngemäss und in Absprache mit dem Amt für Raumplanung für die Weiterbearbeitung berücksichtigt.

## **3. Erläuterungen zur Neufestsetzung Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/ Bahnhofstrasse**

Der Bebauungs- und Baulinienplan ist gegliedert in zwei Plandarstellungen (Bebauungsplan und Baulinienplan) 1:500 mit Schnitten, worin die einzelnen Planungselemente veranschaulicht sind sowie in ergänzende Bestimmungen, worin nebst gestalterischen Vorgaben die Planungselemente im Sinne von Bauordnungsbestimmungen weiter definiert werden.

Der Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse 1. Etappe vom 10. Dezember 2001 wird mit der Neufestsetzung des Bebauungs- und Baulinienplanes aufgehoben.

### **Baubereiche / Nutzung / Gestaltung**

Das Bebauungskonzept geht von einer Fortsetzung der kürzlich erstellten Überbauung Kreuzplatz entlang der Neugasse und der Bahnhofstrasse aus. Die entsprechenden Baubereiche C und D lassen viergeschossige Bauten mit einem zusätzlichen Attikageschoss zu. Entlang der Verkehrsachsen werden die Erdgeschosse mit Arkaden begleitet. Der Baubereich A umfasst als Bestand das Gewerbehause Neumühle. Sowohl im Norden wie auch im Süden dieses Baubereiches wird neu ein Bereich für abgestützte Terrassen, vorwiegend für Restaurants, festgelegt.

Mit dem Baubereich B wird der Spielraum für ein neues Hochhaus definiert. Dieses darf maximal 35 m hoch werden und ist damit um bis zu 7 m kleiner als die abzubrechenden Silos. Es wird eine maximale Geschossfläche von 4'430 m<sup>2</sup> festgelegt. Der Baubereich ist grösser als der

heutige Grundriss der Silos, um für den Neubau einen gewissen Spielraum zu geben. Für die Obergeschosse dürfen jedoch maximal 85 % der Baubereichsfläche beansprucht werden.

Im obersten Geschoss ist nach wie vor ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb zu realisieren. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Architektur ist als Grundlage für die Bebauung ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. In diesem Rahmen ist auch zu prüfen, ob die maximale Geschossfläche für den Hochhausbereich städtebaulich verträglich ist. Allenfalls ist diese zugunsten guter Proportionen nicht voll ausschöpfbar.

Im Baubereich E wird ein eingeschossiger Bau ermöglicht, auf dessen Dach Spiel- und Aufenthaltsflächen vorzusehen sind. Als möglicher Nutzer ist ein Grossverteiler im Gespräch.

Was die Nutzungsanteile von Wohnen und Arbeiten anbelangt, werden keine von der Bauordnung abweichenden Festlegungen getroffen. Es gilt ein Mindestwohnanteil von 40 %, welcher vornehmlich in den Bereichen B, C und D angeordnet wird. In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Als maximales Nutzungsmass wird eine Geschossfläche von 14'550 m<sup>2</sup> (inkl. Attikageschosse) festgelegt. Dieses liegt um 260 m<sup>2</sup> unter den Festlegungen des Quartiergestaltungsplanes Poststrasse, der unter breiter Mitwirkung des Quartiers erarbeitet und vom Gemeinderat am 16. August 2000 festgesetzt wurde.

### **Umgebung / Freiraum**

Beim Bebauungsplanperimeter handelt es sich um einen zentralen, aufgrund der Nähe zu Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten stark frequentierten Ort. Der Umgebungsgestaltung gilt deshalb ein besonderes Augenmerk. Mit dem Hofbereich wird eine attraktive Platzsituation geschaffen. Dieser Platz soll als aufenthaltsfreundlicher Freiraum ausgebildet werden, nebst seiner Funktion als Ort der Anlieferung. Daneben soll auch der Zugang ab der Bahnhofstrasse platzartig gestaltet werden.

Zur Sicherstellung einer guten Qualität bildet die Umgebungsgestaltung einen Teil des Konkurrenzverfahrens, in welchem überdurchschnittliche Lösungen nachzuweisen sind. Die gemeindliche Bahnhofstrasse mit dem kleinen Grünbereich gegen die Neugasse hin ist dabei ebenfalls einzubeziehen.

### **Erschliessung / Parkierung**

Ausser der Anlieferung und der vier oberirdischen Parkplätze für Behinderte und Carsharing erfolgt die Erschliessung vollständig unterirdisch. Die Tiefgarage Neumühle wird mit der Tiefgarage Gotthard/Bahnhof zusammengeschlossen. Die Zufahrt kann von der Neugasse her wie auch ab der Poststrasse über die bestehenden Ein- und Ausfahrten erfolgen. Die Anlieferung hat oberirdisch ab der Poststrasse zu erfolgen.

Es wird erwartet, dass mit der geplanten Verbindung der Tiefgaragen Gotthard/Bahnhof und Neumühle der Bahnhofplatz und die Poststrasse (im Vergleich zur alten Bebauungsplan-Regelung, wo die Zufahrt vollständig ab der Poststrasse stattgefunden hätte) vom Verkehr entlastet werden.

Unterirdisch dürfen maximal 150 Parkplätze erstellt werden. Dies entspricht der geltenden Praxis der Gemeinde im Zentrumsgebiet, wonach pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Parkplatz erstellt werden darf. Die Parkplätze werden im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zugeordnet. Die Besucher- und Kundenparkplätze, welche öffentlich zugänglich und damit mehrfach nutzbar sind, sind ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Es sind 300 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind mind. 60 Plätze oberirdisch und witterungsgeschützt in dem im Plan bezeichneten Bereich zu realisieren.

### **Baulinien**

Es werden auf die Baubereiche ausgerichtete Baulinien definiert. Entlang der Bahnhofstrasse und der Neugasse werden neue Baulinien bzw. Zwangsbaulinien für die Obergeschosse festgelegt. In den Erdgeschossen werden mindestens 3 m breite Arkaden mittels Arkadenbaulinien gesichert. Die Untergeschosse werden, wo nötig, mittels Unterniveaubaulinien begrenzt. Dies ist entlang

der Bahnhofstrasse neu vorgesehen. Ansonsten gelten die Baulinien bzw. Zwangsbaulinien ebenfalls als Begrenzung für den Unterniveaubereich.

### Fuss- und Radwege

Eine Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Radfahrer zwischen der Poststrasse und dem Bahnhofplatz ist über den Hofbereich gewährleistet. Zudem gibt es Fusswege/Trottoirs rund um den Perimeter.

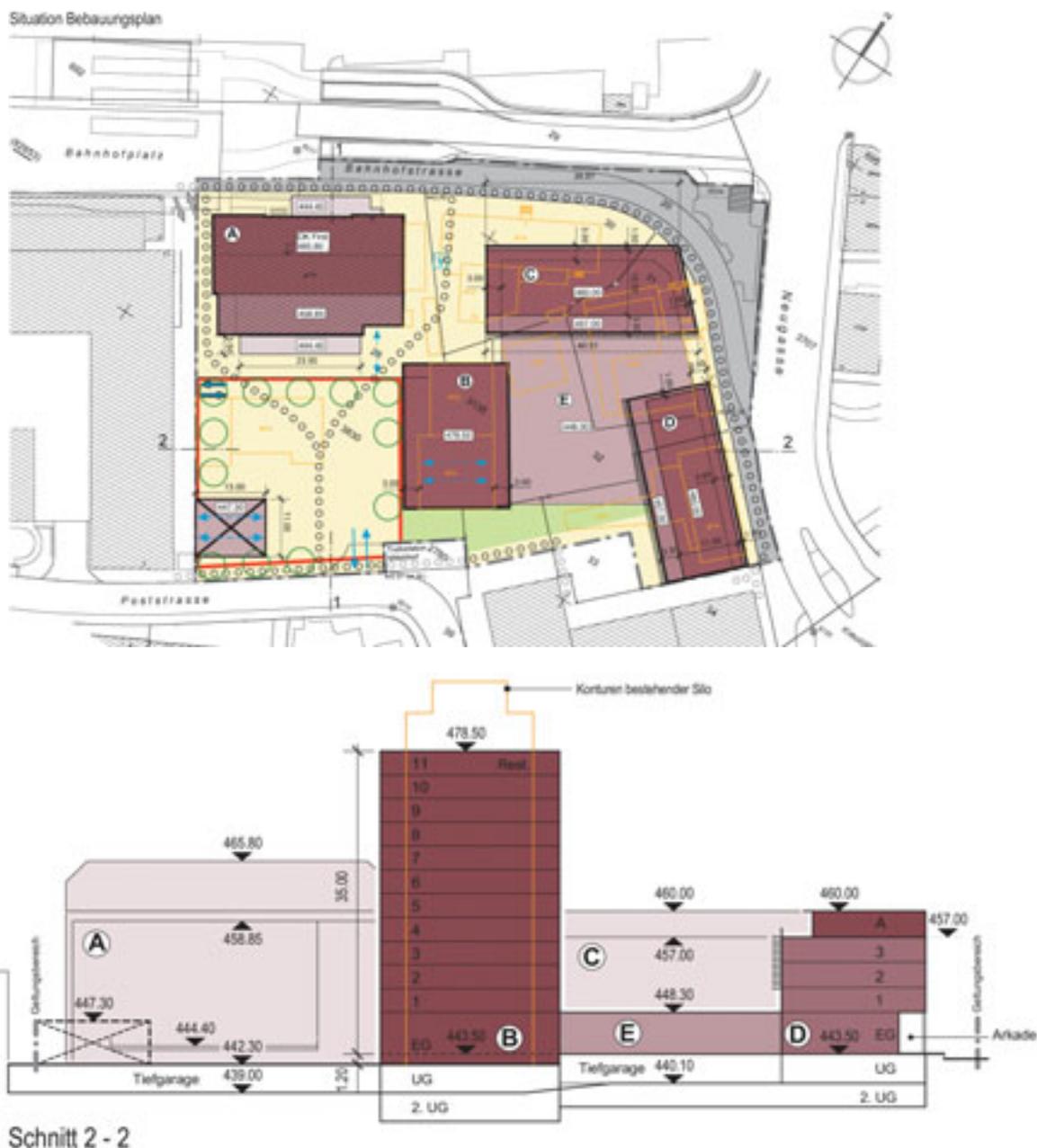
Für die Fusswege wird ein öffentliches Wegrecht gewährt. Die Radwegverbindung wird in die Umgebungsgestaltung integriert, so dass auf ein öffentliches Recht verzichtet wird.

### Privatrechtliche Vereinbarungen

Nebst der unentgeltlichen Einräumung der öffentlichen Fusswegrechte sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Privaten nötig. Es sind dies insbesondere:

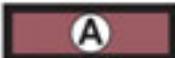
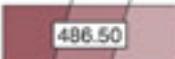
- Die Vereinbarung mit den Wasserwerken über GS 2780 (neuer Zugang zu Trafostation) hat zum Zeitpunkt des Beschlusses durch die Gemeindeversammlung vorzuliegen.
- Vereinbarung mit GS 34 (Lustenberger Architektur AG).
- Vereinbarung mit GS 26 (Haab Erben).

### Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse: Situation Bebauungsplan



## Legende zum Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle / Bahnhofstrasse

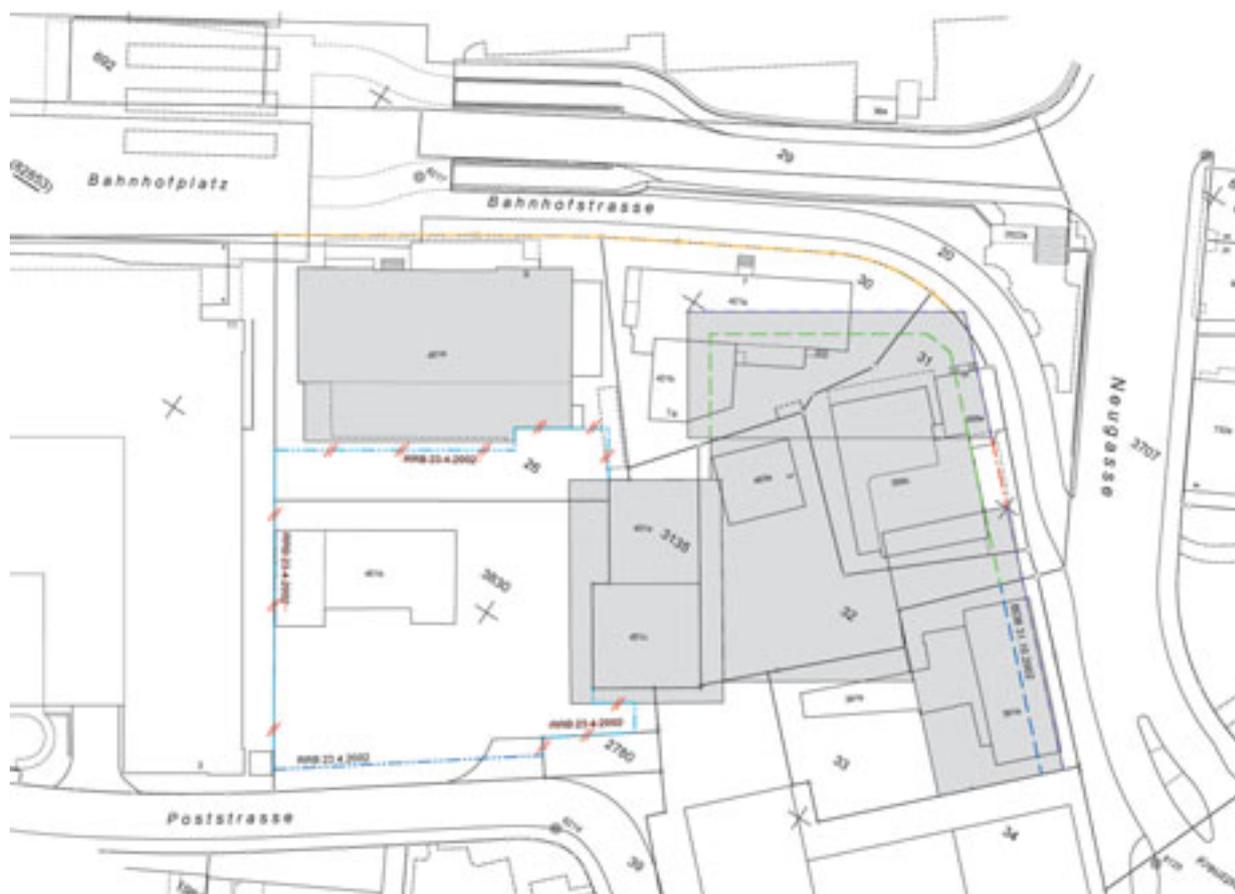
### Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche
	Baubereiche mit max. Höhen (m ü. M.)
	Auskragungsbereiche
	Arkaden im EG
	Bereich für abgestützte Terrassen
	Ummantelungsbereich Anlieferung
	Öffentliches Fusswegnetz
	Unterirdische Zu- / Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
	Zu- / Wegfahrt Anlieferung für alle Baubereiche
	Standplätze Anlieferung
	Gedeckter Velounterstand (min. 60 Plätze, Lage schematisch)
	Hofbereich
	Gestaltete Fussgängerbereiche
	Grünbereiche
	Gestaltete Fussgänger- und Fahrbereiche

### Informativer Inhalt Bebauungsplan

	Bestehende Gebäude
	Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
	Höhenkoten bei Höhenfixpunkten (m ü. M.)
	Zum Abbruch vorgesehene Bauten
	Fusswege und unterirdische Zu- / Wegfahrt ausserhalb Geltungsbereich

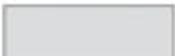
## Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse: Situation Baulinien mit Legende



### Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan - Baulinien

	Aufhebung Unterniveaubaulinien zu genehmigen
	Neue Zwangsbaulinien zu genehmigen
	Neue Baulinien zu genehmigen
	Neue Arkadenbaulinien zu genehmigen
	Neue Unterniveaubaulinien zu genehmigen

### Informativer Inhalt Bebauungsplan - Baulinien

	Genehmigte Arkadenbaulinien
	Genehmigte Unterniveaubaulinien
	Baubereichsflächen (gemäss Bebauungsplan)

## Bestimmungen zum Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse

### Zweck

1. Mit dem Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse werden folgende Hauptziele angestrebt:
  - Bauliche Erneuerung auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes
  - Beibehalten der Merkzeichenfunktion durch ein neues Hochhaus anstelle der Silos
  - Stärkung der Zentrumsfunktion mit Wohn-, Verkaufs- und Gastronomienutzungen
  - Gewährleistung eines grosszügigen verkehrssarmen Hofbereiches
  - Sicherung einer hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualität

### Bebauung

2. Gebäude dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden, welche in der Situation und den Schemaschnitten definiert sind.
3. Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes im Baubereich A darf im Rahmen von Fassadensanierungen allseitig um max. 0.20 m erweitert werden.
4. Die in den Baubereichen vermerkten Höhenkoten beziehen sich auf die fertigen Geschossböden und Dachflächen. Sie dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Beim Baubereich B ist zudem ein Aufbau zur Gewährleistung eines Notausganges für die Dachrettung zulässig.
5. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

Baubereich A	4'300 m <sup>2</sup>
Baubereich B	4'430 m <sup>2</sup>
Baubereich C	2'650 m <sup>2</sup>
Baubereich D	2'300 m <sup>2</sup>
Baubereich E	870 m <sup>2</sup>

---

Total	14'550 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------

---

6. Geschossflächenverlagerungen zwischen einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 14'550 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
7. In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
8. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für Wohnnutzungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hinsichtlich Bahn- und Strassenlärm nachzuweisen.
9. In den Auskragungsbereichen dürfen nicht abgestützte Balkone auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um max. 1.50 m und Sonnenschutzelemente um max. 0.70 m über den Baubereich hinausragen.
10. Südlich und nördlich an den Baubereich A angrenzend sind abgestützte Terrassen vorrangig für Restaurants zulässig. Die Höhenlage und die maximal zulässigen Abmessungen ergeben sich aus den Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten.
11. In den Baubereichen B, C und D sind die Flachdächer über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen. Auf dem Flachdach des Baubereiches E ist eine Spiel- und Aufenthaltsfläche mit hohem Grünanteil vorzusehen.
12. Die Arkaden haben eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufzuweisen; sie sind mit Einzelstützen transparent zu gestalten und frei durchgängig zu halten.
13. Für den Baubereich B gelten zusätzlich folgende Festlegungen:
  - Die bestehenden Silos dürfen nicht umgenutzt werden.
  - Der Abbruch der Silos ist bewilligungspflichtig.
  - Obergeschosse dürfen max. 85% der Baubereichsfläche beanspruchen.
  - Im obersten Geschoss ist ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb mit mindestens 60 Sitzplätzen und einer Aussichtsterrasse zu realisieren.
  - Ein Neubau ist vor dem Baubereich E oder gleichzeitig mit diesem zu erstellen.

### **Erschliessung**

14. Zusammen mit dem Neubau im Baubereich B ist die Coop-Anlieferung zur Lärmabschirmung mit einer vollständigen Ummantelung zu versehen.
15. Die Tiefgarage ist von der Neugasse her über die Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz zu erschliessen. Die Tiefgarage ist mit einer Sprinkleranlage auszurüsten.
16. Unterirdisch dürfen max. 150 Autoabstellplätze realisiert werden, welche im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. Zusätzlich sind oberirdisch je 2 Autoabstellplätze für Behinderte und für Carsharing zulässig.
17. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind ab erster Minute mit Gebühren zu bewirtschaften. Die Tarifgestaltung ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen.
18. Bei den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind Fahrtenzählanlagen zu installieren. Die durchschnittlich registrierten Fahrten pro Tag sind der Gemeinde jährlich zu melden.
19. Pro Autoabstellplatz sind zwei Veloabstellplätze zu erstellen. Mindestens ein Fünftel dieser Veloabstellplätze sind oberirdisch und witterungsgeschützt im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Stelle vorzusehen.
20. Es sind mindestens 20 Motorradabstellplätze zu erstellen, wovon mindestens 5 oberirdisch und witterungsgeschützt anzulegen sind.
21. Zwischen der Poststrasse und dem Bahnhofplatz ist für Velofahrer eine sichere Verbindung über den Hofbereich anzubieten.
22. Die Zufahrt für die Anlieferung sowie für die oberirdischen Auto- und Motorradabstellplätze ist nur von der Poststrasse her zulässig. Die ebenerdige Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ab Poststrasse und Bahnhofstrasse ist bei der Dimensionierung der Tiefgarage zu berücksichtigen.

### **Gestaltung**

23. Bauten, Anlagen und Umschwung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die in der Bauordnung umschriebenen Anforderungen an Arealbebauungen sind sinngemäss zu erfüllen.
24. Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung des neuen Hochhauses im Baubereich B sowie der Umgebungsgestaltung ist in Absprache mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter min. 3 qualifizierten Projektteams mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für folgende Aspekte überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
  - Wahrnehmbarkeit und Merkzeichenwirkung im Ortsbild (Baubereich B)
  - Volumetrische Gliederung und Proportionen (Baubereich B)
  - Städtebauliche Verträglichkeit der maximalen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ziff. 7 (Baubereich B)
  - Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben (Baubereiche B-E)
  - Gestaltung der Nebenbauten (Ummantelungsbereich Anlieferung und abgestützte Terrassen Baubereich A)
  - Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich, insbesondere Hofbereich und Zugangsbereich ab Bahnhofstrasse
25. Der Hofbereich ist als aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Freiraum auszubilden und mit Bäumen aufzuwerten. Die detaillierte Gestaltung ist einschliesslich der gestalteten Fussgängerbereiche, des Spiel- und Aufenthaltsbereiches im Baubereich E, der begrünten Flachdächer sowie der erforderlichen Baumgruben für die Baumpflanzungen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die oberirdische Wendemöglichkeit für Lastwagen zur Anlieferung des Baubereichs A ist bei der Umgebungsgestaltung des Hofbereichs zu gewährleisten.
26. Spätestens bei Fertigstellung des Neubaus im Baubereich B sind die östlich an das bestehende Gebäude Assek. Nr. 451a grenzenden Nebenbauten abzurechen.
27. Der bezeichnete Fussgänger- und Fahrbereich an der Bahnhofstrasse ist in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, namentlich hinsichtlich Oberflächengestaltung und Niveauunterschieden. Die Detailausbildung ist im Bauprojekt nachzuweisen.

### **Schlussbestimmungen**

28. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
29. Der am 10. Dezember 2001 festgesetzte und am 23. April 2002 genehmigte Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse (1. Etappe) wird aufgehoben.
30. Der Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entsteht, weil die neue Tiefgarage mit den bestehenden Tiefgaragen verknüpft wird. Insgesamt entsteht eine zusammenhängende Anlage mit 396 Parkplätzen aus den Bebauungsplänen Gotthard, Bahnhof und Neumühle.

Mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) werden die Auswirkungen auf die Umwelt aufgezeigt. Im Rahmen der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass durch den Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es musste deshalb gemäss Amt für Umweltschutz keine Hauptuntersuchung durchgeführt werden. Im UVB sind die Ergebnisse der Voruntersuchung zusammengefasst.

Bei der Untersuchung der zu erwartenden Umweltbelastungen aus dem Bebauungsplan wurden die Zustände der bestehenden Bebauungspläne mit dem nun neu vorliegenden Bebauungsplan verglichen. Im Bericht wird aufgezeigt, dass bezüglich Verkehr auf dem Bahnhofplatz und der Poststrasse Entlastungen zu erwarten sind. Wo es zu einer Zunahme kommt, z.B. auf der Sackgasse, ist sie im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen nicht relevant.

Die 150 Parkplätze für den Bebauungsplan Neumühle entsprechen der seit 1998 angewandten gemeindlichen Praxis (1 Parkplatz/100 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Im UVB wurde die gesamte Anlage der Tiefgaragen Gotthard, Bahnhof, Neumühle sowie Kreuzplatz betrachtet. Bei Anwendung der gemeindlichen Praxis ergäbe sich ein Parkplatzangebot von insgesamt 295 Plätzen. Mit den heute bereits realisierten 289 Parkplätzen und den vorgesehenen 150 Parkplätzen im Bebauungsplan Neumühle wird hingegen im Total ein Parkplatzangebot von 439 Plätzen geschaffen.

Die Grenzwerte für Feinstaub und Ozon sind im Bebauungsplangebiet knapp überschritten, was nicht direkt auf das Projekt, sondern auf die belastete Zentrumslage zurückzuführen ist. Nichtsdestotrotz ist es die Summe solcher Projekte, die zur bestehenden Belastung führt. Für weitere umweltrelevante Themen wie Baulärm, Wasser und Boden wird aufgezeigt, welche Massnahmen zu treffen sind, damit das anschliessende Bauprojekt den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Das kantonale Amt für Umweltschutz hat die Umweltverträglichkeit beurteilt und kommt im Bericht vom 18. September 2006 zum Schluss, dass das Projekt Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse den bundesrechtlichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, wenn die projektintegrierten Massnahmen im UVB, die in der Beurteilung gemachten Hinweise und Empfehlungen sowie die darin gestellten Anträge berücksichtigt werden.

Die Umweltverträglichkeit kann mit dem Bebauungsplanverfahren nicht abschliessend sichergestellt werden. Soweit die Anliegen des Amtes für Umweltschutz für den Bebauungsplan relevant sind, wurden sie in den kantonalen Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Es handelte sich hierbei insbesondere um die Aufnahme der Bewirtschaftung von Besucher- und Kundenparkplätzen im Sinne der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes.

Die Umweltverträglichkeit hängt daneben von Massnahmen im Rahmen des eigentlichen Bauprojekts ab. Die Beurteilung des Amtes für Umweltschutz wird voraussichtlich nebst dem UVB ein integrierender Bestandteil der Baubewilligung sein. Ob und in welchem Umfang emissionsbegrenzende Massnahmen in der Baubewilligung verfügt werden müssen, wird dannzumal zu klären sein. Schwergewichtig soll die durch die Gesuchsteller zu stellende Umweltbaubegleitung die erforderlichen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung festlegen und kontrollieren und damit die Umweltverträglichkeit sicherstellen.

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Bebauungs- und Baulinienplan wird gleichzeitig dessen Umweltverträglichkeit deklariert.

### **5. Erläuterungen zur Änderung Bebauungs- und Baulinienplan Poststrasse/Kreuzplatz**

Bei der Änderung handelt es sich im Wesentlichen um eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf das bereits überbaute Areal Kreuzplatz und die Zuordnung der restlichen Fläche zum neuen Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse (Baubereich D). Der Baubereich D wird dabei in seiner Abmessung leicht verändert.

Der Gemeinderat kann die Planänderung im einfachen Verfahren beschliessen, wenn es sich um eine kleinere Änderung handelt, die Baudirektion ihre Zustimmung gegeben hat und während der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingehen, die nicht bereinigt werden können.

Eine rein formelle Einsprache zum Bebauungsplan Poststrasse/Kreuzplatz wurde nach einem klärenden Gespräch zurückgezogen. Dieser Bebauungsplan kann deshalb im vereinfachten Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Der Gemeinderat wird die Änderung nach erfolgter Beschlussfassung der Neufestsetzung des Bebauungs- und Baulinienplanes Neumühle/Bahnhofstrasse durch die Gemeindeversammlung formell erlassen.

### **6. Änderungen nach öffentlicher Auflage**

Während der öffentlichen Auflage der Bebauungs- und Baulinienpläne vom 10. November 2006 bis 11. Dezember 2006 wurden dem Gemeinderat drei Einsprachen eingereicht.

Die Einsprache von Georg und Martin Lustenberger (GS 34) wurde nach einer klärenden Besprechung und Berücksichtigung einiger Anträge zurückgezogen. Für die Neufestsetzung Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse ergeben sich daraus gegenüber der öffentlichen Auflage die folgenden Änderungen:

- Der Baubereich B wurde im Süden um 2 m zurückgenommen. Der Projektierungsspielraum wurde deshalb von 80 % auf 85 % erhöht.
- Die Option einer Verbindung mit der Tiefgarage Kreuzplatz wurde fallen gelassen.
- Die Breite des Baubereiches D wurde von 17 m auf 16 m reduziert.

Eine zweite Einsprache der Arja Immobilien AG (GS 26) vertreten durch RA Hans Hagmann thematisierte die Anlieferungssituation im vorgesehenen Hofbereich auf GS 3830. Der Antrag wurde wie folgt berücksichtigt, worauf die Einwendung zurückgezogen wurde:

- Die Ziffer 25 der Bestimmungen wurde so ergänzt, dass bei der Ausgestaltung des Hofbereiches die Anlieferung für den Baubereich A zu gewährleisten ist.

Die dritte Einsprache zur Neufestsetzung des Bebauungsplans Neumühle/Bahnhofstrasse wurde vom Präsidenten des Zuger Heimatschutzes eingereicht und enthält die folgenden Anträge:

1. Durch die Gemeinde Baar und den Eigentümer des Planungsgebietes sei ein Projekt-Wettbewerb, der neue Grundlagen für einen Bebauungsplan und für die baldige Umsetzung in ein realisierbares Projekt liefert, auszuschreiben.
2. Im Wettbewerbsprogramm sei der Umgang mit dem bestehenden Silo offen zu lassen.

Die Möglichkeiten sind nach Ansicht des **Zuger Heimatschutzes** nicht voll ausgeschöpft. Anstelle des Silos sei ein in seinem Volumen vielfach grösseres Hochhaus geplant. Ein derartiges Gebäude mit Fensterfronten und Balkonen habe nichts mehr mit dem jetzigen Silo gemein. Der basierend auf dem Bebauungsplan durchzuführende Wettbewerb sei zu einschränkend, damit das geschichtlich bedeutsame Bauprojekt als Identifikationspunkt in einem neuen Kontext eine neue Bedeutung erhält.

## **Stellungnahme des Gemeinderats zur Einsprache des Zuger Heimatschutzes**

### **1. Umnutzung oder Ersatzneubau?**

Die bauliche Konzeption des noch rechtskräftigen Bebauungsplans Neumühle/Bahnhofstrasse vom 10. Dezember 2001 basiert darauf, die rund 42 m hohen Silos zu Wohnzwecken umzunutzen. Da die Silos nicht im Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte und auch nicht im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte (gemäss kantonalem Denkmalschutzgesetz) aufgeführt sind, wäre aus dieser Optik ein Abbruch der Silos bereits heute zulässig.

Die Frage, ob die Silos umgenutzt oder ob ein Ersatzneubau erstellt werden darf, wurde in der Planungskommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Durch das Architekturbüro Eugen Schumacher (Vertreter der Bauherrschaft) wurden mehrere Varianten entwickelt, welche eine Umnutzung der Silos vorsahen. Zudem wurde die technische und wirtschaftliche Machbarkeit durch die Bauherrschaft im Detail geklärt.

Die Silogebäude weisen eine vertikale, wabenförmige Tragstruktur auf, wobei minimale Konstruktionsstärken vorhanden sind. Diese Tragkonstruktion ist für die bei Wohnnutzungen üblichen Grundrisse nicht geeignet. Bei einer Umnutzung müssten zahlreiche Silozellwände ausgebrochen werden. Dadurch würden die Silos ihre Stabilität verlieren. Es wären umfangreiche Massnahmen erforderlich, um die Stabilität während der Bauphase zu gewährleisten. Erschwerend dürfte auch der Umstand sein, dass die Silos rund 75 Jahre alt sind und die verwendete Betonqualität sowie die Armierung den heutigen Normen nicht mehr genügen.

Die neuen Tragwerksnormen SIA 260–267, vom SIA erlassen per 01. Januar 2003, lösten per 30. Juni 2004 die alten Normen SIA 160, 161, 162, 164 und 177 (Ausgaben 1993) ab. Die neuen Normen erhöhen die Anforderungen an die Erdbebensicherheit von Bauwerken. Die Gewährleistung der Erdbebensicherheit bei einer Umnutzung der Silos könnte nur mit einem sehr hohen technischen und finanziellen Aufwand sichergestellt werden.

Das Gleiche gilt bezüglich der geltenden Wärmedämmvorschriften, die auch bei einer Umnutzung einzuhalten sind. Damit die Silos zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, müsste die Aussenhülle mit einer Wärmedämmung versehen werden. Um den Charakter der Silos zu erhalten, wäre eine innen liegende Isolation (thermisch getrennte Decken) einer Aussenisolation vorzuziehen, was technisch jedoch sehr aufwändig ist und wärmetechnisch nicht befriedigt.

Wie die Bauherrschaft glaubhaft darlegen konnte, verursacht eine Umnutzung gegenüber einem Neubau unverhältnismässige Zusatzkosten und ist wirtschaftlich nicht tragbar. Die Silos wären zudem aufgrund der Aussendämmung nach einem Umbau nicht mehr als die Getreidesilos erkennbar.

Aus diesen Gründen wird der Umgang mit den bestehenden Silos nicht offen gelassen. Im Bebauungsplan wird in der Bestimmung Ziffer 13 festgeschrieben, dass die Silos nicht umgenutzt werden dürfen.

## **2. Bebauungsplan sichert eine überdurchschnittlich hohe Qualität**

Die Bauherrschaft hat sich, in Zusammenarbeit mit den gemeindlichen Gremien, für einen Abbruch der Silos und einen Neubau mit maximal 35 m Höhe am bisherigen Standort entschieden. Dazu ist durch die private Bauherrschaft gemäss den Bestimmungen des Bebauungsplans zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Ziel des Konkurrenzverfahrens ist ein Projekt, das städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlich hohe Qualitäten aufweist. Es bleibt der Bauherrschaft freigestellt, ob sie beispielsweise einen Wettbewerb ausschreiben oder einen Studienauftrag durchführen will. Veranstalter wird der Grundeigentümer sein. Die Gemeinde wird in der Jury Einsitz nehmen.

Der Studienauftrag konzentriert sich primär auf den Baubereich B, in dem das Hochhaus anstelle der Silos zu stehen kommt. Zusätzlich sind jedoch Lösungsvorschläge zum Aussenraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie ein auf das Hochhaus abgestimmtes Materialisierungskonzept für alle Bauten zu erarbeiten. Auch die geplante Ummantelung des Anlieferungsbereichs beim Coop sowie die vorgesehene Terrasse bei der Neumühle sind Bestandteil des Aufgabenbeschriebs zum Studienauftrag.

## **3. Projektierungsspielraum ist angemessen**

Der Baubereich B berücksichtigt einen angemessenen Projektierungsspielraum. Dieser Baubereich darf jedoch nicht voll ausgeschöpft werden. An dieser Stelle sei vermerkt, dass entgegen der Aussage in der Einspracheschrift das Volumen des Neubaus in etwa dem bestehenden Silo entspricht. Der Neubau wird 7 m weniger hoch. Die Proportionen und das verträgliche Nutzungsmass werden im Konkurrenzverfahren geprüft.

## **4. Fazit**

Aus Sicht des Gemeinderates wurden die Möglichkeiten einer Umnutzung sorgfältig geprüft. Zwar wäre eine Umnutzung technisch machbar, jedoch mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden. Es macht daher keinen Sinn, die Frage der Umnutzung im Konkurrenzverfahren nochmals zu stellen.

Ein Projektwettbewerb, der durch die Gemeinde und den Eigentümer gemeinsam durchgeführt wird und eine neue Grundlage für den Bebauungsplan liefert, wird vom Gemeinderat abgelehnt. Mit Ausnahme des Baubereichs B (Silos) sind alle geplanten Bauten kubisch gut auf die städtebauliche Situation abgestimmt. Das vorliegende Bebauungsplankonzept ist das Resultat mehrerer Optimierungsschritte und Varianten, die in der Planungskommission und im Gemeinderat beraten wurden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept eine gute Ausgangslage für das durchzuführende Konkurrenzverfahren darstellt. In diesem Verfahren sind alle Bauten und der gesamte Aussenraum einzubeziehen. Der Bebauungsplan sichert somit bereits eine überdurchschnittlich hohe Aussenraum- und Architekturqualität.

## **5. Rückzug der Einsprache unter Bedingungen**

Anlässlich eines Gespräches vom 10. Januar 2007 wurden mit den Vertretern des Zuger Heimatschutzes die Inhalte der obigen gemeindlichen Stellungnahme beraten. Der Zuger Heimatschutz hat mit Schreiben vom 17. Januar 2007 die Einsprache unter Bedingungen zurückgezogen.

- Bedingung 1: Es wird ein Projektwettbewerb über das ganze Areal veranstaltet (nicht nur über das geplante hohe Wohnhaus).
- Bedingung 2: Ein Vertreter des Zuger Heimatschutzes (Vorstand oder Bauberater) nimmt Einsitz in der Jury.
- Bedingung 3: Die Umsetzung des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb ist als verbindlich zu betrachten.

In seinem Schreiben legt der Zuger Heimatschutz weiter dar, dass er die geplante Überbauung nicht verhindern, sondern zu einer optimalen Lösung beitragen wolle. Bei den Silos handle es sich um ein Wahrzeichen von Baar, das nicht einfach aufgegeben werden solle. Er würde sich jedoch einem Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens fügen, das nicht von der Erhaltung der Silos ausgehe.

Dazu lässt sich sagen, dass die erste Bedingung mit den Vorgaben aus dem Bebauungsplan bereits erfüllt ist. Die Punkte zwei und drei sind in der Ausschreibung des Konkurrenzverfahrens zu regeln. Sie sind sinnvollerweise nicht Gegenstand von Festlegungen eines Bebauungsplans und somit nicht in diesem Verfahren zu klären. Somit kann hiermit auf die Bedingungen nicht eingegangen werden. Grundsätzlich kann angemerkt werden, dass die Bauherrschaft abschliessend entscheidet, ob der Zuger Heimatschutz in der Jury Einsitz nehmen kann. Eine Rückfrage beim Grundeigentümer ergab, dass dies nicht vorgesehen ist. Bei einem Konkurrenzverfahren ist es zudem üblich, dass ein Beurteilungsgremium dem Veranstalter/Bauherrn ein Siegerprojekt empfiehlt. Der Entscheid zur Umsetzung wird jedoch vom Bauherrn gefällt. Damit letztlich ein Projekt bewilligungsfähig ist, muss dieses auf jeden Fall den qualitativen Anforderungen des Bebauungsplanes genügen.

Zur Annahme des Zuger Heimatschutzes, im Konkurrenzverfahren könne die Frage nach der Erhaltung nochmals gestellt werden, ist anzumerken, dass mit dem neuen Bebauungsplan eine Umnutzung ausgeschlossen wird.

Aus den erwähnten Gründen können die gestellten Anträge des Zuger Heimatschutzes nach wie vor nicht berücksichtigt werden.

## **7. Beurteilung durch die Planungskommission**

Der Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse wird den gesetzten Qualitätsansprüchen für die bauliche Entwicklung des Zentrums von Baar gerecht.

Die Kommission empfiehlt deshalb einstimmig, dem neuen Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse sowie den entsprechenden Änderungen des Bebauungs- und Baulinienplans Poststrasse/Kreuzplatz zuzustimmen.

Der Gemeinderat ist abschliessend der Auffassung, dass der Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle/Bahnhofstrasse mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dessen Beurteilung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Genehmigung beantragt werden kann.

## **Antrag**

Der Neufestsetzung des Bebauungs- und Baulinienplanes Neumühle/Bahnhofstrasse mit Umweltverträglichkeitsprüfung sei unter Ablehnung der Einwendung des Zuger Heimatschutzes sowie Aufhebung des Bebauungsplans Neumühle/Bahnhofstrasse vom 10. Dezember 2001/23. April 2002 zuzustimmen.