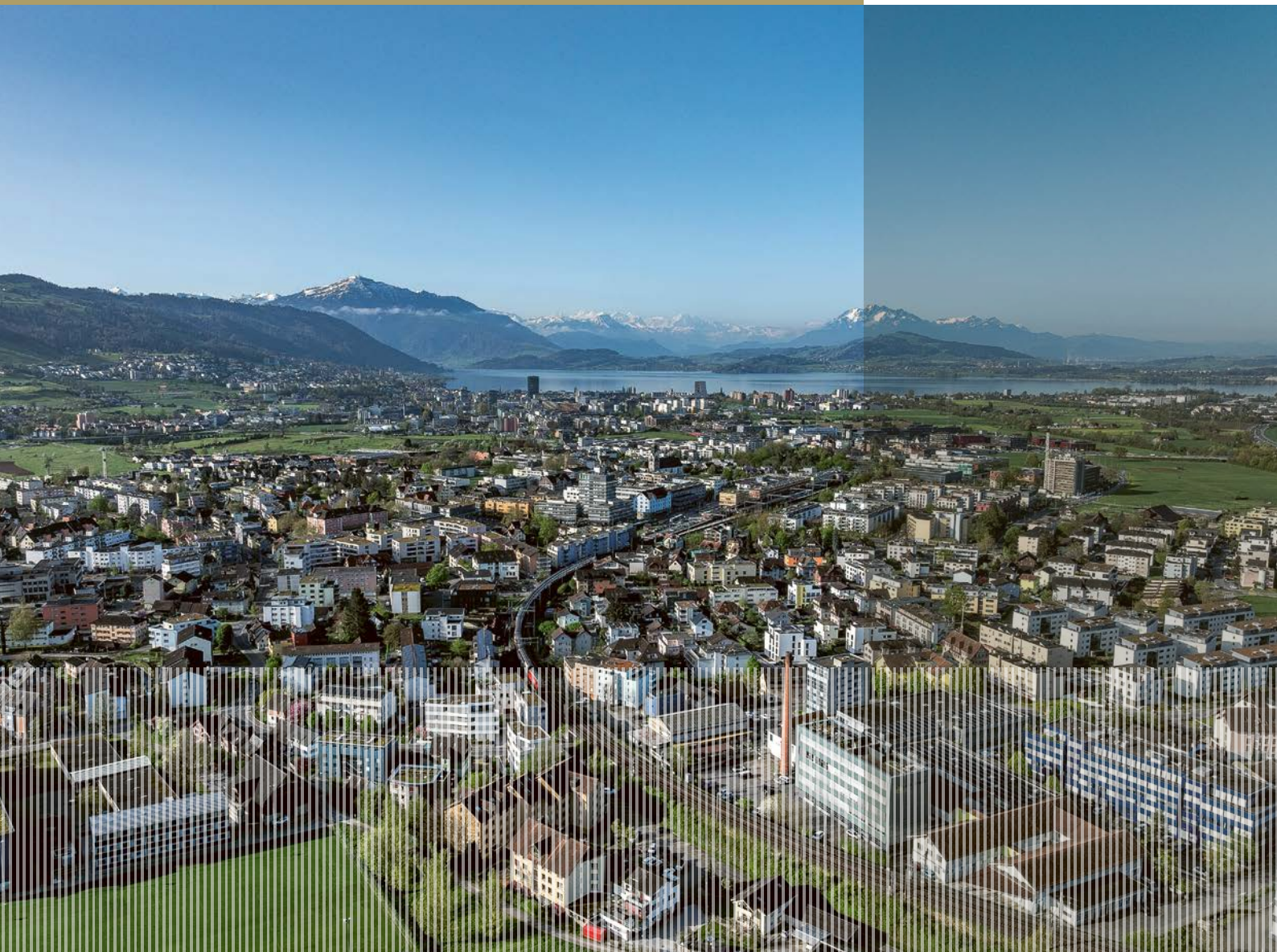


GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 14. Juni 2026
**Gesamtrevision Nutzungsplanung
(Ortsplanungsrevision)**



Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsge-
setz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006
kann wegen Verletzung des Stimmrechts und
wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung
und Durchführung von Wahlen und Abstimmun-
gen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Post-
fach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die
Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Ent-
deckung des Beschwerdegrundes, spätestens
jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröf-
fentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzurei-
chen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und
Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu
machen, dass die behaupteten Unregelmässig-
keiten nach Art und Umfang geeignet waren, das
Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu
beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde
hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3
WAG).

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimm- rechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kan-
tonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde
Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer,
die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Das
Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der
Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften
ausgeübt werden.

**Aufgrund des Umfangs der Unterlagen zum
Urnengang vom 14. Juni 2026 erhalten Sie die
Abstimmungsunterlagen in einem C4-Kuvert
inkl. Stimmrechtsausweis im Format A4.**

**Für eine gültige Stimmabgabe beachten Sie
bitte folgende Schritte:**

- 1. Unterschreiben Sie den A4-Stimmrechts-
ausweis an der dafür vorgesehenen Stelle.**
- 2. Trennen Sie den unterschriebenen A4-
Stimmrechtsausweis an der perforierten
Stelle.**
- 3. Legen Sie den abgetrennten Stimmrechts-
ausweis so in das graue amtliche C5-Rück-
sendekuvert, dass die Adresse der Ge-
meinde Baar im Adressfenster erscheint.**
- 4. Beantworten Sie die Abstimmungsfragen
auf den Stimmzetteln.**
- 5. Legen Sie sämtliche ausgefüllten Stimm-
zettel in das grüne Stimmzettelkuvert.**
- 6. Verschiessen Sie das grüne Stimmzettel-
kuvert und legen Sie es wie gewohnt in
das graue amtliche C5-Rücksendekuvert.**
- 7. Verschiessen Sie das graue amtliche C5-
Rücksendekuvert und retournieren Sie es
an die Gemeinde Baar.**

Titelbild

Luftbild Gemeinde Baar
(Bild: Andreas Busslinger)

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026

Gesamtrevision Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision)

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Nachdem die Gemeinde Baar ihre Ortsplanung letztmals im Jahr 2005 umfassend überarbeitet hat, hat sich vieles verändert. Neue gesetzliche Vorgaben, gesellschaftliche Entwicklungen und lokale Herausforderungen machen eine Aktualisierung notwendig. Der kantonale Richtplan verpflichtet alle Zuger Gemeinden zur Revision ihrer Planungsinstrumente. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Baar in Zusammenarbeit mit einem aus Vertreterinnen und Vertretern politischer Parteien und Interessengruppen zusammengesetzten Begleitgremium ihre wichtigsten Planungsinstrumente sorgfältig überprüft und an die heutigen Anforderungen angepasst.

Am 14. Juni 2026 entscheidet die Baarer Stimmbevölkerung über folgende Vorlagen:

- Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung
- Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe
- Teilrevision des Strassenreglements

Mit diesen Revisionen verfolgt die Gemeinde klare Ziele: Sie will mehr preisgünstigen Wohnraum ermöglichen, Flächen für das produzierende Gewerbe sichern, den Siedlungsraum ökologischer gestalten und eine massvolle, qualitativ hochwertige Verdichtung innerhalb der Bauzonen fördern. Gleichzeitig sollen das Ortsbild geschützt und genügend Flächen für öffentliche Aufgaben langfristig gesichert werden.

Die vorgesehenen Änderungen bauen auf der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) sowie dem Kommunalen Gesamtverkehrskonzept (KGVK) auf. Sie schaffen damit eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde Baar.

Hinweis Planungsunterlagen

Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr) im Erdgeschoss des Gemeindehauses, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar (www.baar.ch) sowie auf dem gemeindlichen Mitwirkungsportal (www.mitwirken-baar.ch) aufgeschaltet.



Begriffsklärung

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) und Kommunales Gesamtverkehrskonzept (KGVK)

Hierbei handelt es sich um zwei konzeptionelle Grundlagen, auf welchen die Ortsplanungsrevision basiert. Sie wurden durch den Gemeinderat als wegleitende Basis für die Revision der kommunalen Richtplanung und Nutzungsplanung verabschiedet, entwickeln jedoch für die Bevölkerung und Grundeigentümerschaften keine direkte Verbindlichkeit. In Kapitel 1 «Ausgangslage und Ziele» dieser Broschüre (Seite 08) werden deren Inhalte erläutert.

Kommunale Richtplanung

Bei der kommunalen Richtplanung handelt es sich um den behördenverbindlichen Bestandteil der Ortsplanung. Geregelt werden hauptsächlich verkehrliche Aspekte wie beispielsweise die Lage von Fuss- und Veloverbindungen, die Klassierung von gemeindlichen Strassen, die Definition von Strassenabschnitten für gestalterische Aufwertungen sowie von Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Die Festsetzung der kommunalen Richtplanung liegt in Gemeinderatskompetenz. Der Baarer Gemeinderat hat die revidierte Richtplanung mit Beschluss vom 8. April 2025 festgesetzt. Anschliessend erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss vom 15. Oktober 2025. Damit ist die Revision der kommunalen Richtplanung abgeschlossen und daher nicht Bestandteil dieser Urnenabstimmung.

Nutzungsplanung

Bei der Nutzungsplanung handelt es sich um die grundeigentümergebundene, parzellenscharfe Bestandteile der Ortsplanung, namentlich den Zonenplan und die Bauordnung. Über die Fest-

setzung dieser Vorlage entscheidet die Baarer Stimmbevölkerung am 14. Juni 2026 – bei einer Annahme wird die Vorlage im Anschluss dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. In Kapitel 3 (Seite 11) werden die wesentlichen Änderungen erläutert.

Was regelt der Zonenplan?

Der Zonenplan legt fest, wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf. Abhängig von der Zone gelten unterschiedliche Vorschriften – insbesondere zur zulässigen Nutzung, Gebäudehöhe und Dichte.

Was regelt die Bauordnung?

Die Bauordnung ist die gemeindliche Gesetzesgrundlage, die als verbindliche Vorgabe für alle Bauvorhaben in Baar gilt. Die Bauordnung ergänzt damit das übergeordnete Recht – insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Verordnung (V PBG).

Strassenreglement

Das Strassenreglement regelt ergänzend zu übergeordnetem Recht die Planung, den Bau, den Unterhalt, den Gebrauch und die Finanzierung von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen in der Gemeinde Baar. Das Strassenreglement wurde letztmals im Jahr 2008 revidiert. Es bestehen teilweise Verweise zur Bauordnung und zur kommunalen Richtplanung, weshalb eine punktuelle Anpassung in Form einer Teilrevision vorgenommen wurde. Analog zur Nutzungsplanung entscheidet die Stimmbevölkerung über die Festsetzung der Teilrevision des Strassenreglements am 14. Juni 2026. In Kapitel 5 (Seite 19) werden die wesentlichen Änderungen erläutert.

Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die wesentlichen Änderungen am Zonenplan, an der Bauordnung und am Strassenreglement sind in den nachfolgenden Kapiteln zusammenfassend erläutert. Der Abstimmungsbroschüre sind zudem der zur Beschlussfassung stehende Zonenplan, die neue Bauordnung sowie die synoptische Darstellung des angepassten Strassenreglements beigelegt.

Begleitend zu den drei revidierten Planungsmitteln liegt auch ein Planungsbericht vor. Der Planungsbericht erläutert die Inhalte und den Prozess der Revision ausführlich. Insbesondere sind alle Änderungen im Zonenplan, in der Bauordnung und im Strassenreglement einzeln aufgezeigt. Der Planungsbericht ist rein informativ und damit nicht abstimmungsrelevant.

Das umfassende Dossier zur Nutzungsplanungsrevision inklusive Planungsbericht und Beilagen sowie der Zonenplan in Originalgrösse können online abgerufen oder auf der Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

- Über den untenstehenden QR-Code oder über das gemeindliche Mitwirkungsportal www.mitwirken-baar.ch können Sie das Dossier der Nutzungsplanungsrevision inklusive Beilagen online einsehen.
- Die Änderungen im Zonenplan und die neue Bauordnung sowie die Änderungen im Strassenreglement (Synopsis) finden Sie in der Beilage zu dieser Abstimmungsbroschüre.



Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	07	7. Öffentliche Auflage / Einwendungen	19
1. Ausgangslage und Ziele	08	7.1 Öffentliche Auflage	19
1.1 Ortsplanungsrevision	08	7.2 Einwendungen	19
1.2 Planungsgrundlagen	09	7.3 Inhalte der Einwendungen (Anträge) und Stellungnahme des Gemeinderats	20
1.3 Gesamtrevision der Nutzungsplanung	10	8. Stellungnahme Begleitgremium Ortspla- nungsrevision	50
2. Die drei geänderten Planungsmittel: Zonenplan, Bauordnung, Strassenregle- ment	11	9. Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	50
2.1 Zonenplan	11	10. Meinungen der Ortsparteien	50
2.2 Bauordnung	11	10.1 Alternative – die Grünen Baar	50
2.3 Strassenreglement	11	10.2 FDP/Die Liberalen Baar	51
3. Die wesentlichen Änderungen in Zonen- plan und Bauordnung	11	10.3 Grünliberale Baar	51
3.1 Anpassung an das übergeordnete Recht	11	10.4 Die Mitte Baar	52
3.2 Preisgünstiger Wohnraum	12	10.5 SP Baar	52
3.3 Flächen für produzierendes Gewerbe	13	10.6 SVP Baar	53
3.4 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	14	11. Fazit und Antrag des Gemeinderats	54
3.5 Hochhäuser und Verdichtungsgebiete	15	12. Abstimmungsfragen	54
3.6 Ortsbildschutz	16	Beilagen	
3.7 Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben	17	– Änderungen im Zonenplan	
4. Verzicht auf eine kommunale Mehrwert- abgabe	18	– Bauordnung	
5. Teilrevision Strassenreglement	19	– Änderungen im Strassenreglement (Synopsis)	
6. Kantonale Vorprüfung	19		

Das Wichtigste in Kürze

Baar soll auch in Zukunft eine Gemeinde mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bleiben und sich positiv weiterentwickeln. Um diese Ziele zu erreichen, hat der Gemeinderat den Prozess für die Ortsplanungsrevision im Jahr 2017 angestossen.

Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt rund alle 15 Jahre; die letzte wurde 2005 von der Baarer Stimmbevölkerung beschlossen und ist 2006 in Kraft getreten. Ziel der vorliegenden Revision ist es, die Planungsmittel an die übergeordnete Gesetzgebung sowie an die veränderten Anforderungen anzupassen. Zudem ist die Revision ein wichtiger Schritt für die Umsetzung der Ziele aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie.

Auf welchen Zielen baut die Ortsplanung auf?

Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision wurden die Ziele und Grundsätze zur Gemeindeentwicklung definiert:

1. In einer ersten Phase wurde unter Einbezug der Bevölkerung das Grundlagenpapier «Baar 5x5» mit 25 Grundhaltungen zu den fünf Themen «Zukünftige Entwicklung», «Bauen mit Qualität», «Frei- und Erholungsräume», «Mobilität» und «Fokus Kernentwicklung» erarbeitet.
2. Basierend auf «Baar 5x5» wurde in einer zweiten Phase eine Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) entworfen. Parallel dazu wurde ein Kommunales Gesamtverkehrskonzept (KGVK) erarbeitet. Zur Räumlichen Entwicklungsstrategie fand eine umfassende Vernehmlassung in Form einer Online-Mitwirkung statt. Bei der Gemeinde gingen in diesem Rahmen mehr als 800 Mitwirkungsbeiträge ein, deren Umsetzung im weiteren Planungsverlauf geprüft wurde.

3. Die RES, das KGVK sowie weitere Planungsgrundlagen bildeten die Basis für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, die im Herbst 2021 startete und die dritte Phase der Ortsplanung bildet. Die revidierten gemeindlichen Richtpläne wurden bereits im April 2025 durch den Gemeinderat festgesetzt und am 16. Oktober 2025 von der Baudirektion genehmigt. Nun steht als zweiter Baustein der Ortsplanungsrevision die gemeindliche Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung, Strassenreglement) zur Abstimmung.

Worüber wird konkret abgestimmt?

Im Rahmen dieser Vorlage wird über drei Abstimmungsfragen entschieden:

1. Die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung (Abstimmungsfrage 1)
2. Den Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe in der Bauordnung (Abstimmungsfrage 2)
3. Die Teilrevision des Strassenreglements (Abstimmungsfrage 3)

Für wen sind diese Regelungen verbindlich?

Zonenplan, Bauordnung und Strassenreglement sind grundeigentümergebunden und müssen bei allen Bauvorhaben eingehalten werden. Auf bestehende Gebäude haben die Änderungen erst bei einem Bauvorhaben Einfluss. Aufgrund ihrer Bedeutung werden Zonenplan, Bauordnung und Strassenreglement durch die Stimmbevölkerung an der Urne beschlossen und anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt.

Welches sind die wichtigsten Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung?

- Die Bauordnung wird grundlegend neu konzipiert (Totalrevision) und auf die neuen Vorgaben im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der dazugehörigen Verordnung (V PBG) abgestimmt.

- Zur Erhöhung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum werden verschiedene Massnahmen umgesetzt (siehe Seite 12).
- Das produzierende Gewerbe soll mit diversen Massnahmen erhalten und gefördert werden (siehe Seite 13).
- Zur Sicherstellung und Förderung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden verschiedene neue Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt. In den Wohnzonen gilt künftig eine Grünflächenziffer (siehe Seite 14).
- Insbesondere im kantonalen Verdichtungsgebiet zwischen Zugerstrasse und Nordstrasse und in den Arbeitsplatzgebieten wird verdichtetes Bauen gefördert. Zudem werden im Zonenplan geeignete Standorte für Hochhäuser bis zu 60 Meter Höhe bezeichnet (siehe Seite 15).
- Neue Bestimmungen zum Ortsbildschutz stellen zusammen mit Ortsbildschutzplänen eine rücksichtsvolle Entwicklung der Ortsbildschutzgebiete sicher (siehe Seite 16).
- Für eine weiterhin gut funktionierende Gemeinde werden Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sichergestellt (siehe Seite 17).
- Auf die Übernahme der im Jahr 2022 festgesetzten kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei ordentlichen Bebauungsplänen in die neue Bauordnung wird verzichtet (siehe Seite 18).

Welches sind die Änderungen im Strassenreglement?

- Das Strassenreglement wird lediglich punktuell angepasst (Teilrevision), z.B. bezüglich

Strassenabstände, Höhe von Mauern, Baumabstände etc. (siehe Seite 19).

Wie wurden die Inhalte dieser Revision erarbeitet?

Neben einer fachlich fundierten Aufbereitung setzt eine Ortsplanungsrevision einen umfassenden Dialog voraus, in dem die Themen und Sachverhalte aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet werden. Der Gemeinderat hat die Änderungen an den erwähnten Planungsinstrumenten deshalb mit einem breit aufgestellten Begleitgremium – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern politischer Parteien und Interessengruppen – in über 20 Arbeitssitzungen beraten.

Neben dieser ausführlichen Diskussion wurde auf den Miteinbezug der Bevölkerung grosser Wert gelegt. Die Bevölkerung und die interessierten Verbände und Parteien konnten sich bereits zum Grundlagenpapier «Baar 5x5» und zur Räumlichen Entwicklungsstrategie im Rahmen von mehreren Mitwirkungsformaten einbringen. Ein Reflexionsgremium mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung konnte die Stossrichtungen zu den Kernthemen der Ortsplanungsrevision im Rahmen von drei Veranstaltungen kommentieren. Die letzte Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte Mitte 2025 im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage (siehe Seite 19).

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Ortsplanungsrevision

Die letzte umfassende Änderung der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2005 durch die Stimmbürger beschossen. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen in Baar, im

Kanton Zug und gesamthaft in der Schweiz verändert. Die Annahme der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013, die Anpassung des kantonalen Richtplans und die Revision der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung machen eine Überprüfung und Justierung der kommunalen Planungsinstrumente

erforderlich. Die Gemeinde Baar hat im Jahr 2017 die Revision der Ortsplanung gestartet und steht mit der vorliegenden Vorlage vor dem Abschluss der Überarbeitung.

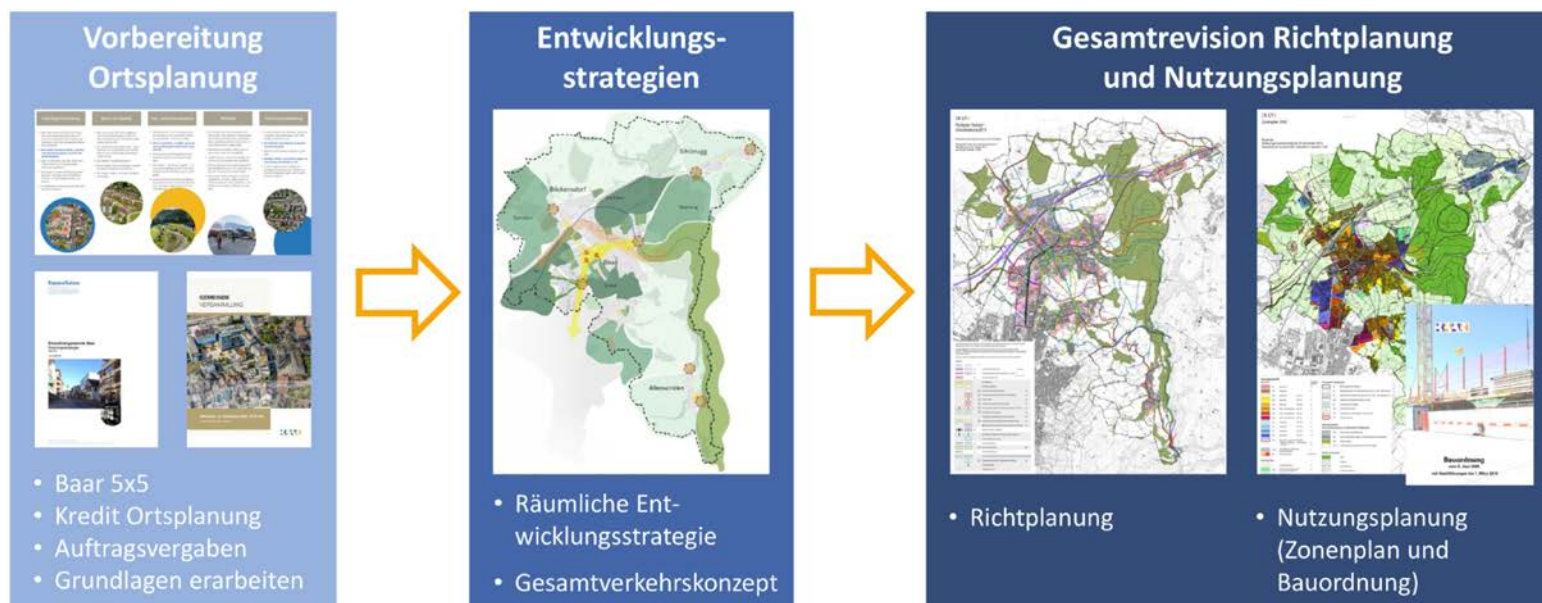
1.2 Planungsgrundlagen

In einer ersten Phase wurde zusammen mit der Bevölkerung das Grundlagenpapier «Baar 5x5» erarbeitet. Dabei handelt es sich um insgesamt 25 Grundhaltungen zu den fünf Themen «Zukünftige Entwicklung», «Bauen mit Qualität», «Frei- und Erholungsräume», «Mobilität» und «Fokus Kernentwicklung».

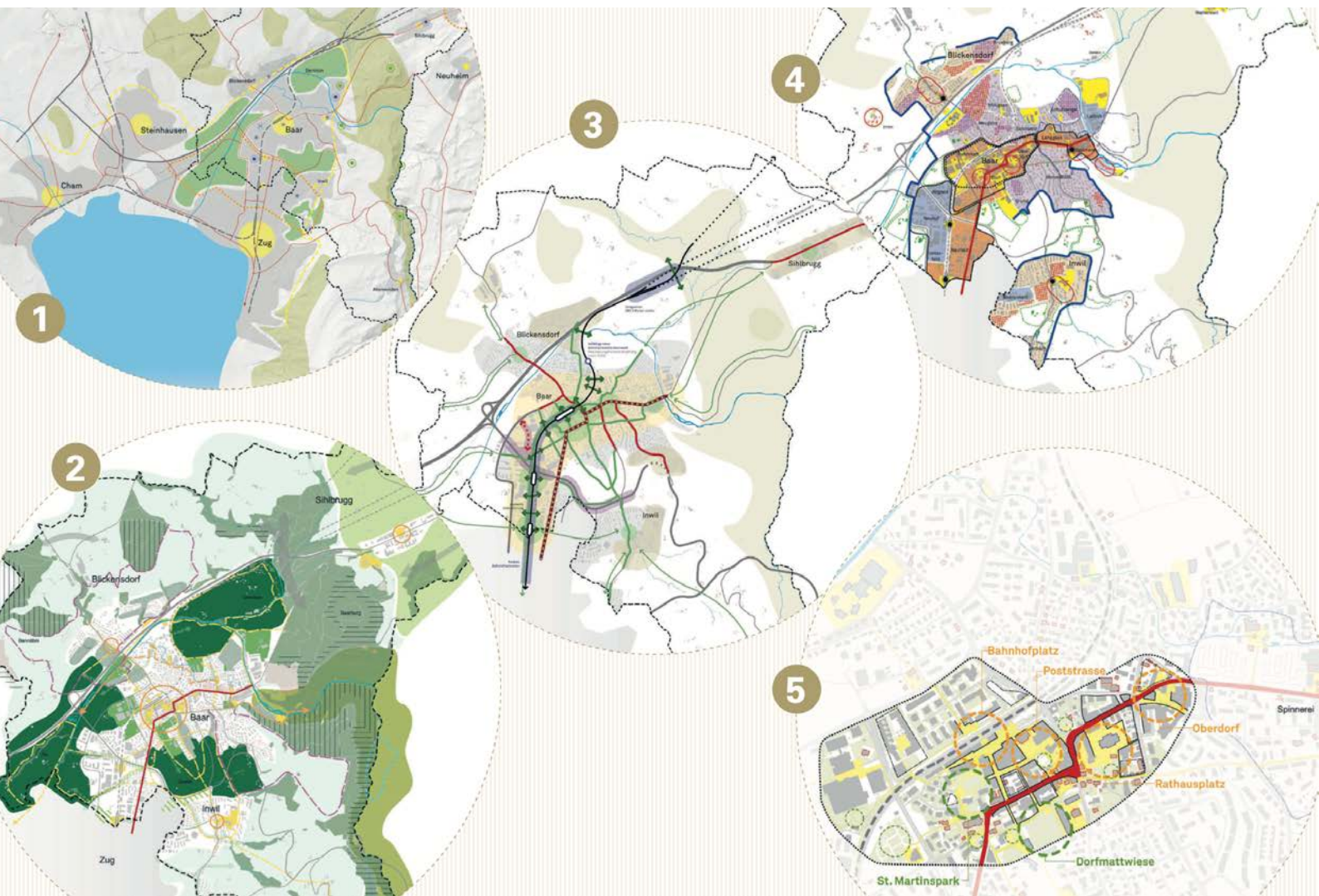
In der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision wurde die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für Baar entworfen. Die RES basiert auf «Baar 5x5», konkretisiert die Inhalte und verortet diese auf Karten. Parallel zur RES wurde ein Kommunales Gesamtverkehrskonzept (KGVK) erarbeitet, das die Verkehrsstrategie der nächsten 15 bis 20 Jahre aufzeigt. Die räumliche Entwicklung sowie die Verkehrsentwicklung sind prägend für die Zukunft von Baar. Diese sind daher aufeinander abgestimmt. Die RES wurde im November 2021, das KGVK im März 2022 durch den Gemeinderat beschlossen.

In der RES sind die Zielbilder 2040 für die Gemeinde Baar in fünf Themen gegliedert. Die Ziele bilden das Fundament für die Revision der kommunalen Planungsmittel:

1. **Gemeindeentwicklung:** Baar ist ein attraktiver und innovativer Ort in der Lorzenebene mit urbanen Strukturen und dörflichen Qualitäten.
2. **Freiraum- und Landschaftsentwicklung:** Die Landschaft und die Freiräume bilden den qualitativen Orientierungsrahmen für die ortsbau-liche Entwicklung.
3. **Verkehrsentwicklung:** Die nachhaltige kombinierte Mobilität, eine gute Vernetzung und lebenswerte Strassenräume sind das Rückgrat der Entwicklung.
4. **Siedlungsentwicklung:** Die vielfältigen Orte und Quartiere sowie ihr abwechslungsreiches Nebeneinander sind Ankerpunkte der räumlichen Weiterentwicklung.
5. **Zentrumsentwicklung:** Die Identitäten der unterschiedlichen Zentrumsbereiche sind gestärkt und zu einem attraktiven sowie lebendigen Ortskern verbunden.



Ablauf der Revision der Ortsplanung



Ausschnitt Räumliche Entwicklungsstrategie: fünf Themen im Fokus

1.3 Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die RES, das KGVK sowie weitere Planungsgrundlagen bildeten die Basis für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, die im Herbst 2021 startete und die dritte Phase der Ortsplanungsrevision bildet. Neben der kommunalen Richtplanung wurde auch die nun zur Abstimmung stehende Nutzungsplanung komplett überarbeitet. Hierzu gehören die grund-eigentümergebundenen Planungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung. Überdies wurde das Strassenreglement punktuell auf Inhalte der Ortsplanungsrevision angepasst. Der Gemeinderat verabschiedete die Entwürfe des Zonenplans, der Bauordnung und des Strassenreglements

im Januar 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Anschliessend wurden die Dokumente basierend auf dem Vorprüfungsbericht überarbeitet. Vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 wurden sie öffentlich aufgelegt. Die eingegangenen Einwendungen wurden geprüft. Der Gemeinderat entschied über deren Berücksichtigung. Basierend darauf wurden der Zonenplan, die Bauordnung und das Strassenreglement bereinigt und finalisiert, bevor die Baarer Bevölkerung nun an der Urne über deren Festsetzung bestimmen kann. Bei einer Annahme an der Urne werden die Planungsmittel dem Kanton zur Genehmigung eingereicht und mit Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft gesetzt.

2. Die drei geänderten Planungsmittel: Zonenplan, Bauordnung, Strassenreglement

Um die gemeindlichen Bauvorgaben an die räumlichen Ziele und die übergeordneten Herausforderungen anzupassen, wird die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert. Die Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan, die Bauordnung sowie das Strassenreglement.

2.1 Zonenplan

Der Zonenplan gibt Auskunft darüber, in welcher Zone sich das jeweilige Grundstück befindet. Abhängig von der Zone gelten unterschiedliche Vorgaben, insbesondere für die Gebäudehöhe, die Dichte (Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer) sowie die zulässige Nutzung. Grundsätzlich wird das Gemeindegebiet in Bau- und Nichtbauzonen (Grundzonierung) unterteilt. Ergänzende Bestimmungen, beispielsweise Schutzzone, sind der Grundzonierung überlagert. Die genaue Bedeutung der einzelnen Zonen ist im Rahmen der kantonalen Vorgaben in der Bauordnung definiert.

2.2 Bauordnung

Die Bauordnung ist die gemeindliche Gesetzesgrundlage, welche ergänzend zu übergeordnetem Recht – insbesondere zum Planungs- und Baugesetz des Kantons (PBG) und zur dazugehörigen Verordnung (V PBG) – als Vorgabe für alle Bauvorhaben in Baar gilt. Sie definiert neben den Zonenvorschriften (bezogen auf den Zonenplan) auch allgemeine Bauvorschriften, beispielsweise zur Umgebungsgestaltung, die in allen Bauzonen gelten.

2.3 Strassenreglement

Das Strassenreglement regelt ergänzend zu übergeordnetem Recht die Planung, den Bau, den Unterhalt, den Gebrauch und die Finanzierung von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen in der Einwohnergemeinde Baar. Das Strassenreglement wird nur punktuell angepasst, da die meisten Bestimmungen weiterhin den aktuellen Herausforderungen entsprechen.

3. Die wesentlichen Änderungen in Zonenplan und Bauordnung

3.1 Anpassung an das übergeordnete Recht

Der Kanton Zug ist dem Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Die Baubegriffe und Messweisen wurden im kantonalen Recht (V PBG) vorgegeben, was u.a. folgende Anpassungen in der Bauordnung nötig macht:

- Anpassung absolutes Mass der Ausnützungsziffer, da neu auch die Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind;
- Anpassung absolutes Mass der Baumassenziffer, da neu auch die Aussenwände an die Baumassenziffer anzurechnen sind;
- Anpassung Bauordnung an die neuen Baubegriffe.

Zudem werden diverse Bestimmungen neu in der V PBG des Kantons Zug geregelt, weshalb diese aus der kommunalen Bauordnung zu entfernen sind.

Da bereits der rechtskräftige Zonenplan noch ausreichend Nutzungsreserven besitzt, werden die Wohnzonen nicht pauschal aufgezont. Eine höhere Ausnützungsziffer kann hingegen beim Bau von preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Im kantonalen Verdichtungsgebiet an der Zugerstrasse und im Arbeitsplatzgebiet Oberneuhof wie auch in den übrigen Arbeitsplatzzonen wird die bauliche Dichte hingegen erhöht.

Aufgrund des übergeordneten Rechts wird die Bauordnung zudem insbesondere in folgenden Bereichen angepasst:

- Aufhebung Arealbebauungen, da diese das kantonale Recht nicht mehr vorsieht und durch das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans ersetzt wurden.
- Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist neu im Zonenplan zu bezeichnen.

3.2 Preisgünstiger Wohnraum

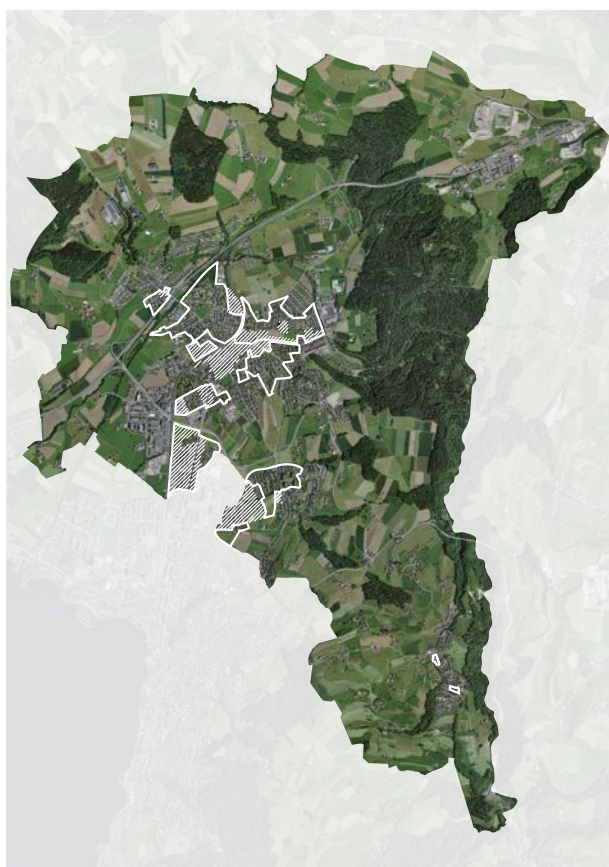
Die hohe bauliche Dynamik im Raum Zug verdrängt bezahlbaren Wohnraum. Die neue Bauordnung fördert die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- In den Mischgebieten kann der Gewerbeanteil von 40 auf 20 Prozent zugunsten der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen reduziert werden.
- In der Wohnzone W3b, den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Zugerstrasse wird die Ausnützungsziffer für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum erhöht. Im Umfang

der Mehrausnutzung sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

- Bei ordentlichen Bebauungsplänen legt der Gemeinderat den Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen gemäss den Vorgaben im übergeordneten Recht (PBG) fest.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Anforderungen zum preisgünstigen Wohnraum konkreter zu regeln. Zu klären ist insbesondere, welche Vorgaben zusätzlich zum kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu definieren sind, damit das Ziel der Förderung von preisgünstigen Wohnungen erreicht wird (z.B. Belegungsvorgaben, Wohnsitznahme, Einkommensobergrenze der Mieterschaft etc.).



Preisgünstiger Wohnraum



Reduktion Gewerbeanteil von 40 % auf 20 % zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum



Erhöhung Ausnützungsziffer um 0,15 (0,3 im Gebiet Zugerstrasse) zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

3.3 Flächen für produzierendes Gewerbe

Sämtliche Arbeitszonen werden um 20 bis 25 Prozent aufgezonnt, wodurch das Potenzial für zusätzliche Arbeitsplätze steigt. Durch die steigenden Bodenpreise kommt das lokale Gewerbe unter Druck. Das produzierende Gewerbe hat zunehmend Probleme, geeignete Flächen zu bezahlbaren Konditionen zu finden. Eine neue Bestimmung in der Bauordnung fördert deshalb Gewerbeflächen. In den reinen Arbeitsplatzgebieten darf in den Erdgeschossen künftig nur noch maximal 50 Prozent der Fläche durch Dienstleistungsbetriebe (Büronutzungen) beansprucht werden.

Dadurch steigt die Chance, dass künftig mehr Flächen für das Kleingewerbe, Handels- und Produktionsbetriebe zur Verfügung stehen.

An der Inwilerriedstrasse soll ein Gewerbepark entstehen. Damit das Gebiet eingezont werden kann, hat der Gemeinderat bereits 2024 beim Kanton den formellen Antrag gestellt, die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie anzupassen oder aufzuheben. Das Projekt besitzt für die Gemeinde eine hohe Priorität. Das Vorhaben wird separat weiterverfolgt.



Arbeitszonen



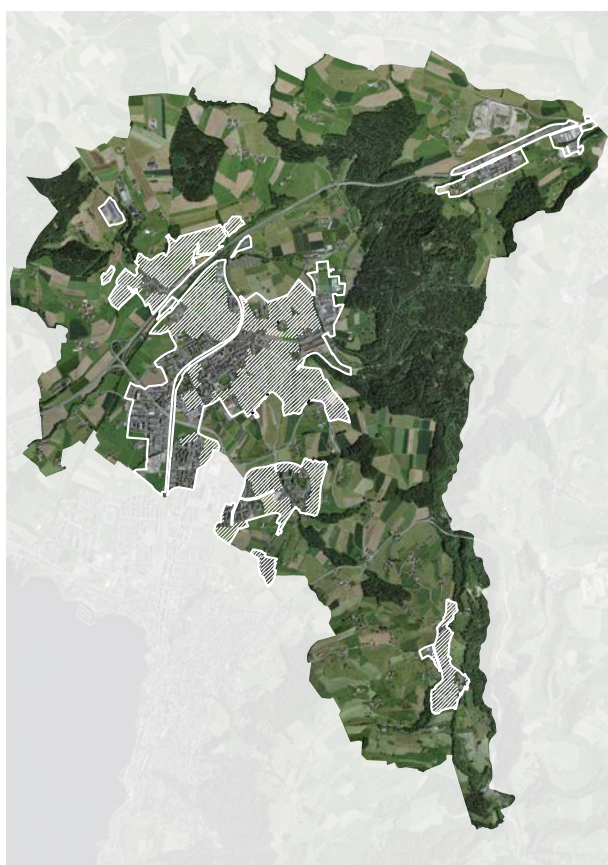
Sämtliche Arbeitszonen werden zwischen 20 % und 25 % aufgezonnt. Zur Förderung von Kleingewerbe und Produktionsbetrieben darf bei Neubauten das Erdgeschoss zu maximal 50 % durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

3.4 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung



Mit verschiedenen Massnahmen soll die Natur im Siedlungsgebiet gestärkt und eine klimaangepasste Gestaltung gefördert werden. Dazu führt die Gemeinde in den Wohnzonen eine Grünflächenziffer ein. Zudem werden ökologische Ausgleichsmassnahmen sowie der Schutz bestehender Bäume und Neupflanzungen unterstützt. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit vier Wohneinheiten oder mehr müssen ausserdem attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen erstellt werden, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner gerne aufhalten.

Die Grünflächenziffer legt fest, wie viel Fläche eines Grundstücks unbebaut bleiben muss.

Diese Flächen dürfen nicht versiegelt sein, damit Regenwasser versickern kann und Grünraum erhalten bleibt. Für Neubauten in den Wohnzonen W2a, W2b, W3a und W3b beträgt diese Grünflächenziffer 40 Prozent. In besonderen Fällen – zum Beispiel bei sehr kleinen Grundstücken für Reihenhäuser oder bei schwierigen Grundstücksformen – kann ausnahmsweise eine tiefere Grünflächenziffer bewilligt werden. Es wird damit sichergestellt, dass die Realisierung der dem Grundstück zugewiesenen maximal zulässigen Ausnützung nicht durch die Einführung der Grünflächenziffer verunmöglicht wird.



Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

-  Gewährleistung einer Grünflächenziffer von mind. 40 % in den Wohnzonen für Neubauten
-  Begrünung von geeigneten Flächen des Gebäudeumschwungs in den Bauzonen

3.5 Hochhäuser und Verdichtungsgebiete

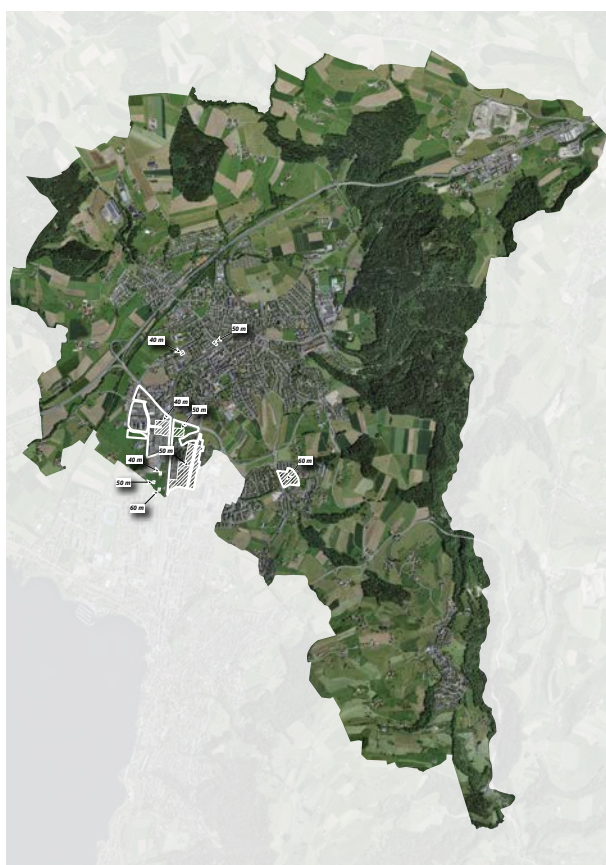
Die Gemeinde Baar verzichtet bewusst auf eine generelle Aufzoning aller Bauzonen. Stattdessen soll das Bauen primär dort verdichtet werden, wo es am sinnvollsten ist: im kantonalen Verdichtungsgebiet entlang der Zugerstrasse, der Bahnlinie und der Nordstrasse.

Dazu sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Für die Arbeitsplatzgebiete Oberneuhof und Neuuhof wird eine neue Bauzone mit speziellen Vorschriften geschaffen. Diese erlaubt eine hohe bauliche Dichte, verlangt aber gleichzeitig qualitativ hochwertige Freiräume für die dort arbeitenden Menschen.
- Das heutige Mischgebiet an der Zugerstrasse wird ebenfalls in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgewandelt. Die Ausnützungsziffer wird zunächst nur leicht erhöht. Um eine

hohe Qualität der Gebäude und der Aussenräume zu sichern, müssen ordentliche Bebauungspläne erstellt werden. Diese ermöglichen eine koordinierte Planung über mehrere Grundstücke hinweg und eine schrittweise Realisierung von hohen baulichen Dichten im Sinne der Vorgaben im kantonalen Richtplan.

- Im Zonenplan werden zudem Gebiete festgelegt, in denen Hochhäuser möglich sind. Im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen dürfen dort Gebäude mit einer Höhe von 40 bis 50 Metern, in bestimmten Fällen bis zu 60 Metern, realisiert werden – vorausgesetzt, die Standortbedingungen stimmen und hohe qualitative Anforderungen werden erfüllt. An städtebaulich besonders geeigneten Standorten kann in ordentlichen Bebauungsplänen auch von den festgelegten Höhen abgewichen werden.



Hochhäuser und Verdichtungsgebiete

- Verdichtungsgebiete:
- Unterfeld Nord + Süd und Oberneuhof
 - Zugerstrasse
 - Rigistrasse
- Hochhausgebiete

3.6 Ortsbildschutz

Baar verfügt über eine interessante Industriegeschichte. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist in Baar mehrere Gebiete mit unterschiedlichen Schutzziele aus. Diese Vorgaben zum Ortsbildschutz wurden bei der Revision der Nutzungsplanung von Anfang an berücksichtigt.

Für die Spinnerei an der Lorze (bestehend) und das Brauerei-Areal (neu) sorgen spezielle Bauzonen in Verbindung mit einer Bebauungsplanpflicht dafür, dass neue Entwicklungen möglich sind, ohne den Charakter der Orte zu verlieren. So werden Verdichtung und Ortsbildschutz sorgfältig aufeinander abgestimmt.

Für das Baarer Gebiet der Inneren Spinnerei in Neuägeri stellt eine Nichtbauzone mit besonderen Vorschriften sicher, dass die bestehende Struktur erhalten bleibt. Im Schutzensengelquartier wird die Bauordnung so angepasst, dass eine zeitgemässe Weiterentwicklung möglich ist und gleichzeitig die heutige Quartierstruktur respektiert wird.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) wurden für alle schützenswerten Gebiete neue Ortsbildschutzpläne erarbeitet. Zusammen mit den neuen Regelungen in der Bauordnung stellen sie sicher, dass sich diese Gebiete behutsam und ihrem jeweiligen Charakter entsprechend weiterentwickeln können.



Ortsbildschutzzonen



Bestehende oder angepasste
Ortsbildschutzzone



Neue Ortsbildschutzzone Robert-Fellmann-Park,
Ziegelhütte und Neuägeri

3.7 Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Mit dem Bevölkerungswachstum ergeben sich auch neue Aufgaben für die Gemeinde. Die Flächenreserven wurden deshalb analysiert. Zudem wurde ein Masterplan Sportanlagen erarbeitet. Daraus ergeben sich folgende Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision:




- Bei der Schulanlage Sennweid besteht der Bedarf für eine neue Dreifachsporthalle und weitere schulische Einrichtungen. Werden die entsprechenden Bauten auf dem heutigen Areal umgesetzt, müssen die bestehenden Aussensportanlagen in der angrenzenden Landwirtschaftszone kompensiert werden. Die dort vorgesehene Einzonung in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) stellt dies sicher.
- Gestützt auf den Masterplan Sportanlagen wird im Gebiet Lättich eine Fläche von rund

1.1 Hektaren eingezont. Dies erlaubt den Bau eines weiteren Aussensportplatzes.

- Die Areale Sonnenberg, Bahnmatt und Martinspark sind heute der OelB zugeteilt. Nach dem Grundsatz der Inklusion sollen auf den erwähnten Arealen gute Voraussetzungen für die Erneuerung der Bauten und die Realisierung ergänzender Nutzungen geschaffen werden (preisgünstige Alterswohnungen, Familienwohnungen, Dienstleistungsangebote im Bereich der Pflege etc.). Die Areale werden daher von der Zone OelB in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse überführt. Es wird sichergestellt, dass weiterhin grossmehrheitlich öffentliche Nutzungen realisiert werden. Der Martinspark als zentraler Grünraum in der Nähe des Bahnhofs bleibt unüberbaubar, was der rechtskräftige Bebauungsplan bereits sicherstellt.



Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

-  Bestehende Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
-  Einzonung in Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Sennweid und Lättich)
-  Umzonung in Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Sonnenberg, Bahnmatt und Martinspark)

4. Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung hat am 15. September 2022 die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und bei Bebauungsplänen beschlossen. Damals war diese Abgabe aufgrund der geltenden rechtlichen Situation – insbesondere eines Bundesgerichtsentscheids – nicht freiwillig, sondern obligatorisch.

Inzwischen hat das Bundesparlament das Raumplanungsgesetz (RPG) präzisiert. Neu können die Gemeinden selbst entscheiden, ob sie eine kommunale Mehrwertabgabe einführen wollen oder nicht.

Da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen somit wesentlich geändert haben, wurde die im Jahr 2022 beschlossene Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe ausgesetzt. Zudem gilt aufgrund der neuen Bundesregelung der Grundsatz der Planbeständigkeit in diesem Fall nicht. Somit ist die Frage nach der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Lichte der neuen Bundesgesetzgebung dem Souverän im Rahmen der Ortsplanungsrevision erneut zur Abstimmung zu unterbreiten.

Die Gemeinden können gemäss revidiertem RPG neu frei entscheiden, ob sie bei Umzonungen (z.B. Umzonung von Grundstücken in der Arbeitszone in eine Wohnzone) oder Aufzonungen (z.B. Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 1.0) von den Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent erheben möchten oder darauf verzichten. Die Voraussetzungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Die kommunale Mehrwertabgabe käme im Rahmen von Bebauungsplänen sowie bei Aufzonungen erst bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von mehr als 0.3 bzw. einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) von mehr als 1.2 zum Tragen und wäre nur für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 Prozent übersteigende Mass geschuldet.

Bei Umzonungen wäre die Abgabe nur für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 Prozent übersteigende Mass geschuldet (vgl. § 52a Abs. 2a PBG). Eine kommunale Mehrwertabgabe könnte folglich nur in seltenen Fällen erhoben werden.

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision gingen zahlreiche Einwendungen ein, die aufgrund der neuen Rechtslage eine erneute Abstimmung über die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe verlangen. Der Gemeinderat unterstützt diese Forderungen. Er hat daher eine bereinigte Fassung der Bauordnung mit der Option zur Streichung des Mehrwertabgabe-Artikels separat öffentlich aufgelegt. In diesem Rahmen gingen keine Einwendungen ein.

Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung deshalb, in der Abstimmungsfrage 2 auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Dies aus folgenden Gründen:

- Die kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe geben hohe Hürden vor. Folglich gäbe es nur wenige Fälle (insbesondere ordentliche Bebauungspläne).
- Anstelle Geldleistungen sollen bei ordentlichen Bebauungsplänen preisgünstiger Wohnraum und öffentliche Quartierfreiräume entstehen, was auch ohne Mehrwertabgabe in der neuen Bauordnung (BO) sichergestellt wird.
- Die Mehrwertabgabe würde auf Liegenschaftskäufer und Mietende abgewälzt, was zu einer weiteren Verteuerung der Eigentums- und Mietpreise führen dürfte.

Sofern die Stimmbevölkerung den Antrag des Gemeinderats auf Verzicht einer kommunalen Mehrwertabgabe ablehnt, wird die im Jahr 2022 beschlossene, danach aber ausgesetzte Mehrwertabgabebestimmung (§ 55a aBO) zusammen mit der übrigen Ortsplanungsrevision mit wenigen redaktionellen Anpassungen neu als Art. 42a BO zusammen mit der übrigen Bauordnung in Kraft gesetzt (siehe separate Beilage).

5. Teilrevision Strassenreglement

Die wesentlichen Änderungen

Das Strassenreglement (StR) wird lediglich punktuell angepasst. Folgende Bestimmungen sind Gegenstand der Teilrevision:

- Die revidierte kommunale Richtplanung enthält neue Begriffe und Massnahmen, was eine Anpassung der Bestimmungen im Strassenreglement nötig macht.
- Die Vorgaben zu Entsorgungsstandorten werden präzisiert.
- Die Baubewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen für Kleinbauten und Anbauten einen geringeren Strassenabstand als 4 Meter bewilligen.
- Einfriedungen, Pflanzungen, Stützmauern und dergleichen dürfen längs der Strassen eine Höhe von 1.5 Meter nicht überschreiten. Höhere Mauern sind um die Mehrhöhe zurückzusetzen und zu begrünen (bisher in der Bauordnung, neu im Strassenreglement geregelt).
- Neu können Hochstamm bäume in einem Abstand von 50 Zentimeter vom Trottoir- bzw. von 100 Zentimeter zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

6. Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. Januar 2024 wurde die revidierte Nutzungsplanung zur gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Per 14. Mai 2025 lag der kantonale Vorprüfungsbericht vor. Dieser erläutert, in welchen Punkten die kommunale Nutzungsplanung aufgrund der übergeordneten Vorgaben angepasst werden musste. Im Hinblick auf die öffentliche Auflage wurden die Planungsinstrumente entsprechend den Vorbehalten aus der kantonalen Vorprüfung bereinigt.

7. Öffentliche Auflage / Einwendungen

7.1 Öffentliche Auflage

Nach der Vorprüfung legte der Gemeinderat gemäss § 39 Abs. 2 PBG den bereinigten Entwurf öffentlich auf und zeigte die Auflage im Amtsblatt an. Die 30-tägige öffentliche Auflage des Zonenplans, der Bauordnung und des Strassenreglements erfolgte von Donnerstag, 5. Juni bis und mit Freitag, 4. Juli 2025. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zug sowie in der Baarer Zytig. Als Auftakt wurde am 22. Mai 2025 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal durchgeführt. Interessierten Personen bot die Gemeinde zudem Sprechstunden an, wovon insgesamt 28 durchgeführt wurden, um Fragen zu den Planungsmitteln zu beantworten. Während der öffentlichen Auflage konnten beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen (mit Antrag und Begründung) gegen die verbindlichen Planungsmittel erhoben werden.

7.2 Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage gingen fristgerecht beim Gemeinderat 56 Einwendungsschreiben mit einer Vielzahl von Anträgen ein. Diese wurden fachlich geprüft und mit dem Begleitgremium diskutiert. Der Gemeinderat befand anschliessend am 16. Dezember 2025 über die Berücksichtigung, Teil-Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der Anträge. Der Entscheid inkl. Begründung wurde danach den Einwendenden zugestellt. Daraufhin wurden elf Anträge zurückgezogen. Welche Änderungen in den Planungsmitteln aufgrund der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, ist im Planungsbericht in Kapitel 15 ersichtlich. Bei Bezugnahmen auf Grundstücksnummern (GS-Nr.) weist der Gemeinderat darauf hin, dass diese auf der kantonalen GIS-Plattform (zugmap.ch) öffentlich einsehbar sind.

7.3 Inhalte der Einwendungen (Anträge) und Stellungnahme des Gemeinderats

Die Einwendungen bzw. die Anträge sowie die dazugehörigen Begründungen wurden tabellarisch erfasst. Nachfolgend sind die Anträge in gekürzter Form sowie thematisch geordnet zusammengefasst. Der Entwurf der Zusammenfassungen der Anträge und Begründungen wurden den Einwendenden zur Prüfung zugesendet.

Auf dem gemeindlichen Mitwirkungsportal www.mitwirken-baar.ch (QR-Code) sowie auf der Gemeindeforum www.baar.ch können Sie die Übersicht über die Einwendungen sowie alle weiteren Unterlagen zur Ortsplanungsrevision digital einsehen.



Allgemeines / Diverses

Antrag 20.1

Beim neu geplanten Sportplatz im Lättich seien die Auflagen für Drainagen zwingend einzuhalten.

Begründung: Die geplanten Fussballplätze liegen geotechnisch höher als das angrenzende Landwirtschaftsland. Seit Jahren müssen auf dem Land Drainagen eingebracht werden zur Entwässerung des Landes. Dieses Versäumnis führt seit Jahren bei Regen zu Wasserablagerungen in Form eines Sees auf dem Land des Einwenders.

Nichtberücksichtigung: Das Anliegen ist nicht Gegenstand der laufenden Revision der Nutzungsplanung. Der Gemeinderat nimmt den Hinweis jedoch für die weitere Planung zur Kenntnis.

Antrag 20.2

Das Trottoir vom Lättich sei bis nach Deinikon / Sägerei Hotz zu verlängern.

Begründung: Die Sicherheit der Anwohner und Nutzer des Naherholungsgebietes kann nur gewährleistet werden, wenn ein Trottoir gebaut wird. Die Planung soll aufgenommen und das Trottoir endlich realisiert werden. Insbesondere die vielen Lastwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeuge der anliegenden Betriebe sind ein grosses Risiko für Jogger, Velofahrer, Spaziergänger und die Anwohner und ihre Kinder.

Nichtberücksichtigung: Das Anliegen ist nicht Gegenstand der laufenden Revision der Nutzungsplanung. Der Gemeinderat nimmt den Hinweis jedoch für die weitere Planung zur Kenntnis.

Antrag 20.3

Es sei über einen Anschluss an den öffentlichen Verkehr nach Deinikon nochmals zu debattieren.

Begründung: Dem Wunsch der Anwohner nach einer Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll Rechnung getragen werden.

Nichtberücksichtigung: Das Anliegen ist nicht Gegenstand der laufenden Revision der Nutzungsplanung. Der Gemeinderat nimmt den Hinweis jedoch für die weitere Planung zur Kenntnis.

Anträge 19.30, 25.20, 27.13, 39.7, 39.8 und 55.35

Es seien geeignete Flächen für das Gewerbe zu schaffen (z.B. produzierendes Gewerbe, Gewerbepark) und hierzu ein verbindlicher Fahrplan vorzulegen.

Begründung: Es wird bemängelt, dass keine Lösung zur dringend nötigen Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für das produzierende Gewerbe vorhanden ist. Trotz mehrfacher Hinweise und klarer Signale aus der Wirtschaft bleibt eine Einzonung entsprechender Gebiete aus. Zudem liegt kein konkreter Zeit- oder Lösungshorizont vor. Angesichts der anhaltenden Flächenknappheit und des wachsenden Drucks auf das lokale Gewerbe ist dies nicht akzeptabel. Um in Baar Arbeitsplätze und Wertschöpfung zu erhalten, muss auch Raum für produktive Betriebe geschaffen werden. Das Gewerbe in Baar hat mindestens den gleichen Druck, Räume zu finden wie Wohnungssuchende. Vor allem werden Flächen in Erdgeschossen benötigt mit etwas Bürofläche.

Teil-Berücksichtigung: In einer Standortevaluation wurden unterschiedliche Areale zur Realisierung eines Gewerbeparks untersucht. In der Standortevaluation wurde darauf hingewiesen, dass sich der favorisierte Standort Inwilerriedstrasse ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befindet und Fruchtfolgefläche betrifft. Daher ist für eine zukünftige Einzonung zuerst eine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich. Dazu wurde beim Kanton ein formeller Antrag gestellt, auch im Gemeinderatsbeschluss zur Verabschiedung zu Handen der kantonalen Vorprüfung wurde auf diese Notwendigkeit hingewiesen. Das Projekt besitzt für die Gemeinde eine hohe Priorität und das Vorhaben wird parallel weiterverfolgt. Der kantonale Richtplan wird in der Regel jährlich justiert. Ein verbindlicher Fahrplan kann aber nicht aufgezeigt werden, da der Kanton für das Richtplanverfahren zuständig ist.

Antrag 50.3

Städtebauliche Studien sollen nicht in einen Quartiergestaltungsplan überführt werden und

das Grundstück GS Nr. 673 sei nicht in eine Quartiergestaltungsplanpflicht aufzunehmen.

Begründung: In der Vergangenheit wurden rundum bereits Quartiergestaltungspläne erstellt und diverse Dienstbarkeiten geregelt. Auf diesen basierend, wurden die Erschliessungen und Überbauungen umgesetzt. Der Bestandesgarantie der überbauten Gebiete folgend, kann und muss ein neuer Quartiergestaltungsplan gar nichts anderes regeln als das, was schon damals geregelt wurde. Falls aus zukünftigen Verfahren hervorgehen sollte, dass es der Regelung zusätzlicher Festlegungen bedarf, können diese im Rahmen des Bebauungsplans oder des Baubewilligungsverfahrens verfügt werden. Zu starre Regelungen widersprechen den raumplanerischen Erkenntnissen.

Nichtberücksichtigung: Der Gemeinderat kann auf den Antrag nicht eintreten, da das Anliegen nicht Gegenstand der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist.

Zonenplan

Antrag 1

Der sich in der Landwirtschaftszone befindliche Teil des Grundstücks GS Nr. 3872 ist der Wohnzone W2a zuzuweisen.

Begründung: Die betroffene Fläche ist wohl bei der ursprünglichen Umzonung des Gebiets Gutsch irrtümlich in der Landwirtschaftszone verblieben. Bei der angrenzenden Strassenfläche (GS Nr. 3838) wurde dieser Fehler in der aktuellen Revision behoben.

Berücksichtigung

Antrag 2

Der südliche Teil des Grundstücks GS Nr. 2156 ist als kommunales Naturschutzgebiet im Zonenplan aufzunehmen gemäss Beilageplan.

Begründung: Die Fläche hat bereits heute einen hohen Naturwert. Das kantonale Amt für Raum und Verkehr plant diverse ökologische Aufwertungen auf dieser Fläche. Die Überführung in ein kommunales Naturschutzgebiet ist deshalb von Vorteil.

Berücksichtigung

Antrag 3.1

Der Grienbach mit beidseitiger Baumbestockung sei besser zu schützen. Die Bestockung südlich des Bachs sei zu erweitern, indem ein Korridor von 20 Meter im Bereich der Zone WA5 und ein Korridor von 40 Meter im Bereich der Zone W3b geschaffen wird, um den wertvollen Lebensraum dauerhaft zu bewahren.

Begründung: Der Grienbach entlang der Grienbachstrasse bei Inwil wird durch die Bauzonen sehr stark eingeengt. Der Antrag erfolgt im Sinne des Heimat- und Naturschutzgesetzes.

Nichtberücksichtigung: Der Gewässerraum legt den Raum für den Hochwasserschutz und die Ökologie fest. Das Areal ist bebauungsplanpflichtig. Massnahmen zur Vernetzung entlang des Grienbachs können im Bebauungsplan geprüft werden.

Antrag 3.2

Aus landschaftsschützerischer Sicht sei die Fläche der Zone W3b des Grundstücks GS Nr. 4357 in die Landwirtschaftszone auszunutzen mit zusätzlicher Festlegung einer Landschaftsschutzzone.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 3.1

Nichtberücksichtigung: Eine Auszonung stellt eine unverhältnismässige Massnahme dar und ist entschädigungspflichtig. Das Areal ist bebauungsplanpflichtig. Massnahmen zur Vernetzung entlang des Grienbachs können im Bebauungsplan geprüft werden.

Antrag 6

Es sei eine Fläche von 3'349 Quadratmeter auf dem Grundstück GS Nr. 808 von der Bauzone W2b in die Landwirtschaftszone umzuzonen (gemäss Planbeilage), auch wenn diese Fläche auf GS Nr. 4062 oder GS Nr. 704 nicht wieder als Bauland eingezont werden kann. Zudem sei auf dem Grundstück GS Nr. 800 eine Fläche von total 51 Quadratmeter von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone im Sinne einer Abgrenzungsbereinigung auszunutzen.

Begründung: Die Umzonung in die Landwirtschaftszone ist für das Weiterbestehen des Bauernhofs Arbach von existenzieller Bedeutung, da

sich auf der Fläche mehrere, zum Teil seit über 100 Jahren landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden. Durch die vor Jahrzehnten durchgeführte Umzonung zu W2b sind diese Gebäude nun zonenfremd. Dadurch könnten diese aktuell wohl weder ersetzt, umgebaut noch den heutigen Tierschutzvorschriften angepasst werden.

Berücksichtigung**Antrag 7**

Die Grundstücke GS Nrn. 92, 93 und 94 seien von der Kernzone B in die Kernzone A umzuzonen und damit aus der Ortsbildschutzzone zu entlassen.

Begründung: Der Gemeinderat wird ersucht, bei der kantonalen Denkmalpflege die Fortführung der Schutzabklärung zu beantragen. Es ist keine Unterschutzstellung gewünscht. Mit vorliegendem Antrag sind sämtliche Grundeigentümer des betroffenen Grundstücks einverstanden.

Berücksichtigung**Antrag 12.1**

Die Grundstücke GS Nrn. 1136, 1243, 786, 1093, 3942 und 2960 seien einer Bauzone mit speziellen Vorschriften «Areal Rigistrasse» zuzuweisen und mit der Festlegung «Hochhausgebiet 60m» zu überlagern.

Begründung: Die Eigentümerin der Grundstücke 1136, 1243 und 1093 und die Eigentümerin der Liegenschaft GS 786 beabsichtigen, die bestehenden Scheibenhochhäuser auf ihren Grundstücken zurückzubauen und auf dem Areal Rigistrasse unter Einbezug der GS Nrn. 3942 und GS 2960 eine neue Wohnüberbauung mit vier Hochhäusern mittels Bebauungsplan zu entwickeln. Sie sind daher von der laufenden Ortsplanungsrevision direkt betroffen. Im Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan kommt die Baudirektion zum Schluss, dass durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Hochhäuser mit über 50 Meter Höhe und 18 Vollgeschossen und einer Ausnützung von 1.69 die Grundmasse gemäss neuer Bauordnung und neuem Zonenplan in einem Ausmass derart überschritten würden, dass eine solche Überbauung trotz wesentlichen Vorzügen auch im Rahmen eines ordentlichen

Bebauungsplanes nicht mehr möglich sei. Die Baudirektion hält fest, dass «ein Bebauungsplan in dieser Grössenordnung» nur genehmigt werden kann, wenn eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen wird, in welcher die Grundnutzung arealspezifisch definiert wird.

Berücksichtigung

Antrag 13

Die Grundstücke GS Nrn. 1094 und 1059 seien der benachbarten Wohnzone W3b (analog zur Wohnüberbauung Chriesimatt) zuzuteilen.

Begründung: Die Grundstücke sind mit der Überbauung Chriesimatt eng verbunden und fester Teil des Quartiers. Es bestehen gegenseitige Dienstbarkeiten und Grundlasten wie Leitungsrecht, Fuss- und Fahrwegrecht, Überbaurecht und Hagpflichten.

Berücksichtigung

Antrag 15

Die heutige Bauzonenfläche auf dem Grundstück GS Nr. 1065 sei (gemäss Beilageplan) südlich zur Zugerbergstrasse auf demselben Grundstück (2. Priorität) oder auf GS Nr. 940 (1. Priorität) flächengleich abzutauschen.

Begründung: Es handelt sich hierbei nicht um eine Neu-Einzonung, sondern um eine Verschiebung von Bauland. Das Bauland (bzw. die vorgeschlagenen alternativen Flächen) befindet sich innerhalb der Siedlungsbegrenzung, ist ausserhalb der Gewässerschutzzone und ist zudem keine Inselbauzone, d.h. direkt angrenzend an das Dorf. Mit der aktuellen Lage des Baulandes kann dieses nicht genutzt und somit auch nicht überbaut werden. Das Anliegen der Einwender ist es, erschwinglichen Wohnraum im Kanton Zug für ansässige Personen und Familien zu schaffen.

Nichtberücksichtigung: Siedlungserweiterungen sind im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision grundsätzlich nicht vorgesehen. Die vorliegende Problemstellung ist durch die Mutation der Grundstücksabgrenzungen entstanden. Es wären lärmrechtliche Abklärungen erforderlich und die Voraussetzungen für eine Einzonung müssten gesamtheitlich geklärt werden, auch wenn es sich um einen Flächenabtausch handelt.

Antrag 17.1

Die Grundstücke GS Nrn. 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073 und 1074 seien von der WA5 in die W2b umzuzonen.

Begründung: Die heutige Zonierung WA5 hat gravierende Einschränkungen zur Folge. Der erforderliche Grenzabstand von 8 Meter verhindert eine sinnvolle bauliche Erweiterung oder Verdichtung. Ein Näherbaurecht der Mischzone WA5 zu reinen Wohnzonen lässt die Bauordnung nicht zu. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne der WA5 ist in den Gebäuden faktisch nicht realisierbar bzw. nicht nachweisbar, was die Zonenzugehörigkeit zusätzlich ad absurdum führt. Die Minderung des heutigen theoretischen Buchwertes der Parzellen würden die Eigentümer akzeptieren, zugunsten der Möglichkeiten auf innere Verdichtung. Die aktuelle Zonen-Zugehörigkeit widerspricht dem Grundsatz der zweckmässigen und ortsverträglichen Planung. Eine Verdichtung nach innen, wie sie im kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetz gefordert wird, ist auf den Grundstücken aufgrund der übermässigen Abstandsregelung faktisch verunmöglicht. Die städtebauliche Zugehörigkeit gilt dem westlich angrenzenden Stadtzuger Quartier, über welche die Grundstücke erschlossen sind, deshalb sollten die Einwender baurechtlich die gleichen Opportunitäten erhalten wie die Stadtzuger Nachbarschaften.

Berücksichtigung

Antrag 23.1

Die Grundstücke GS Nrn. 3387 und 4529 seien einer Sonderbauzone zuzuordnen.

Begründung: Gemäss Art. 1 Abs. 2 RPG soll die Raumplanung u.a. die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (lit. b) und eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes schaffen (lit. d). Es ist für die Förderung der Landwirtschaft zu sorgen (Art. 1f. Landwirtschaftsgesetz; LwG). Die geplante Nutzungsplanungsrevision verwehrt dem Einwender jegliche Erweiterungsmöglichkeit seines Betriebs. Angesichts des Grundsatzes der Planbeständigkeit kann der Einwender nicht zuwarten und sein Anliegen grundstückbezogen nach Rechtskraft der revidierten Ortsplanung geltend machen.

Nichtberücksichtigung: Die rechtskräftig bewilligten Nutzungen besitzen Bestandesgarantie. Es gelten die Vorgaben des schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG), da die Grundstücke ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen. Bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten ist der Kanton zuständig. Es wäre eine kantonale Nutzungszone erforderlich. Für das Grundstück GS Nr. 4529 wäre faktisch eine Bauzone notwendig. Der Gemeinderat kann das Anliegen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nicht lösen. Dazu wäre eine separate Teilrevision unter Einbezug des Kantons erforderlich.

Antrag 23.2

Eventualiter seien die Grundstücke GS Nrn. 3387 und 4529 einer Spezialzone für landwirtschaftlichen Gartenbau oder einer Speziallandwirtschaftszone zuzuordnen.

Begründung: Nachdem der Betrieb zum einen zusätzliche Lagerfläche benötigt und es zudem der zweiten Generation der Familie möglich sein soll, in der Gärtnerei zu wohnen und zu arbeiten, reichte der Einwander im Jahr 2017 ein Baugesuch zur Aufstockung der Gebäude auf GS Nr. 3387, GB Baar ein. Dieses Bauvorhaben wurde vom Amt für Raum und Verkehr (ARV) kritisch beurteilt. Es wurde dem Einwander stattdessen nahegelegt, sich für den Erlass einer Spezialzone (bspw. einer Speziallandwirtschaftszone) stark zu machen (gemäss Brief ARV).

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 23.1.

Antrag 23.3

Subeventualiter seien die Grundstücke GS Nrn. 3387 und 4529 einer durch den Gemeinderat zu bestimmenden Spezialzone zuzuordnen, welche den Ausbau und die Aufstockung der heute bestehenden Gärtnerei und der Wohnnutzung für die Betreiber der 1. und 2. Generation erlaubt.

Begründung: Es soll dem Einwander neben der zusätzlichen Wohnnutzung für die nächste Generation auch eine massvolle Erweiterung des Betriebs ermöglicht werden. Hierzu sind die genannten Grundstücke einer Sonderbauzone, einer Sonderzone für Gartenbau, einer Speziallandwirtschaftszone oder einer anderen Zone im Ermes-

sen des Gemeinderats zuzuordnen, welche eine Erweiterung auf den genannten Grundstücken ermöglicht.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 23.1.

Antrag 26

Das in der Arbeitszone AC liegende Gebiet «Ruessen» in Sihlbrugg und insbesondere das Grundstück GS Nr. 4108 sei von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu überführen.

Begründung: Im heutigen Gebiet «Ruessen» befinden sich keine Industriebetriebe mehr. Zu den heute im genannten Gebiet ansässigen Unternehmen gehören überwiegend Unternehmen, von denen keine oder höchstens mässig störende Lärmemissionen ausgehen. Lärmtechnisch entspricht die heutige Nutzung im Gebiet «Ruessen» der ES III. Aufgrund der hohen Baulandpreise im Kanton Zug ist eine Ansiedlung eines Industriebetriebs unwahrscheinlich. Die heute bestehende Homogenität aus nicht und höchstens mässig störenden Betrieben ist gemäss Raumplanungsgesetz zu halten.

Nichtberücksichtigung: Beim gesamten Arbeitsplatzgebiet Walterswil/Sihlbrugg handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Verdichtungsgebiet mit Vorrang Arbeitsnutzung. Damit wird mit der vorgesehenen Regelung der grösstmögliche Spielraum für Gewerbebetriebe gewährleistet. Dieser Ausgangslage würde eine Abzonung in eine Arbeitszone mit der Zulässigkeit ES III widersprechen. Die Beibehaltung der zulässigen ES IV ermöglicht auch eine Ansiedlung von stark störenden (Industrie-) Betrieben, was planerischen Sinn ergibt (direkter Autobahnanschluss, keine angrenzenden Wohnzonen etc.).

Antrag 28.1

Die beiden Grundstücke GS Nrn. 2256 und 3344 (Schutzgebiet Panzersperre Islisberg) seien als kommunale Naturschutzgebiete auszuscheiden.

Begründung: Die Panzersperre Islisberg ist ein wichtiges Teilstück der Vernetzungsachse im Norden des Kantons Zug. Die Einwanderin ist daher daran, die beiden Grundstücke ökologisch aufzuwerten und diese mit einer Besucherinfor-

mation zu versehen. Aufgrund der sich auf den Grundstücken befindenden militärischen Objekte sind diese nicht landwirtschaftlich nutzbar, so dass durch das Vorhaben auch keine Fruchtfolgeflächen tangiert sind.

Berücksichtigung

Antrag 30.1

Das Grundstück GS Nr. 2096 sei – wie die benachbarten Grundstücke – der Zone W2b zuzuweisen.

Begründung: Ziel der neuen Ortsplanungsrevision ist verdichtetes Bauen. Die Einwanderin findet es sinnvoll, dieses Gebiet wie die benachbarten Grundstücke der Zone W2b (0.65), die eine höhere Ausnützung erlaubt, zuzuschlagen. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen und eine höhere Ausnützung würde das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

Nichtberücksichtigung: Das Gebiet ist bebauungsplanpflichtig. Im Rahmen des Bebauungsplans kann gestützt auf ein schlüssiges Gesamtkonzept die Ausnützungsziffer im Sinne des Antrags erhöht werden, zumal bereits bei einfachen Bebauungsplänen eine um 20 Prozent höhere Dichte erreicht werden kann. Gemäss den politischen Grundsätzen, welche die Basis dieser Revision bilden, wird die bauliche Dichte ausserhalb der kantonalen Verdichtungsgebiete nicht pauschal erhöht, da – wie gesagt – bereits im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen eine um 20 Prozent höhere Dichte realisiert werden kann.

Antrag 44

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 2096 soll ein 20 Meter breiter, horizontal verlaufender Landstreifen in der Zone W2a verbleiben. Der übrige Teil des Grundstücks Nr. 2096 sowie die Grundstücke Nr. 3189 und Nr. 2095 seien der Zone W2b zuzuweisen. Das Grundstück Nr. 2454 soll entlang des genannten Landstreifens in die Zonen W2a und W2b aufgeteilt werden.

Begründung: Eine künftige Überbauung wird dank dieser Zonierungsunterteilung den bestehenden Häuserbestand an der Rebmatstrasse respektieren und sich in das bestehende Quartier sowie in die topografischen Gegeben-

heiten einfügen. Den Hang ausschliesslich mit Einfamilienhäusern zu bebauen, ist nicht vertretbar. Dies widerspricht den politischen Zielen einer Förderung von bezahlbarem Wohnraum und lässt sich mit einer nachhaltigen Wohnraumpolitik nicht vereinbaren. Unbebaute Landflächen in diesem Ausmass sind im Sinne des Raumplanungsgesetzes haushälterisch zu nutzen. Man geht davon aus, dass eine inklusive Raumplanung, eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie die Vermeidung von Monostrukturen auch im Interesse des Gemeinderats liegen.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 30.1

Antrag 31

Die Abgrenzung der Einzonung im Gebiet Schlüssel sei auf dem Grundstück GS Nr. 2022 punktuell zu erweitern (gemäss Beilageplan).

Begründung: Durch die vorgesehene Einzonung werden die nördlich und östlich angrenzenden Restflächen in der Landwirtschaftszone für die Bewirtschaftung untragbar.

Berücksichtigung

Antrag 32.3

Im revidierten Zonenplan sei für die neue Zone «Mischgebiet Zugerstrasse (BsV2.4)» ein Hochhausgebiet mit einer Höhe von 60m (gelb) auszuweisen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 32.1.

Nichtberücksichtigung: Der Hochhausperimeter basiert auf den Erkenntnissen der erarbeiteten städtebaulichen Studie. Hochhäuser sollen entlang der Zugerstrasse und Baarerstrasse konzentriert werden. Der Hochhausperimeter wird daher nicht auf die gesamte BsV2.4 ausgeweitet.

Antrag 33.1

Das Grundstück GS Nr. 533 sei der Wohn- und Arbeitszone WA4 oder WA5 zuzuweisen.

Begründung: Es wird beantragt, dass das zentrumsnahe Grundstück im Quartier Neufeld/Zugermatt von der heutigen Arbeitszone in eine Mischzone (Mischung aus Wohn- und Arbeitszone) umzuzonen sei. Dies gestützt auf die Vorgaben des Kantons Zug, auf die Städtebauliche Studie der Gemeinde Baar für das Quartier

Neufeld/Zugermatt und auf die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) aus dem Jahr 2021. Der heutige Richtplan des Kantons Zug stellt fest, dass das Grundstück Nr. 533 in einem Gebiet liegt, in denen die Arbeitsnutzung nicht Vorrang hat. In der gemeindlichen Städtebaulichen Studie wird das Grundstück als «Hot Spot» im Norden der Gemeinde Baar eingestuft, auf welchem gut gestaltete Bebauungen und Freiräume entstehen sollen. Die RES weist das GS Nr. 533 ausdrücklich als Fokusgebiet Siedlungsentwicklung «Urban» und als Mischgebiet aus. Die drei Planungsinstrumente kommen gemeinsam zum Schluss, dass das GS Nr. 533 innerhalb des grössten Potenzialgebiets für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Baar liegt. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wieso der Gemeinderat Baar ausgerechnet beim Grundstück Nr. 533 die heutige Zonierung der Arbeitszone beibehalten will. Weiter ist zu beachten, dass das Grundstück Nr. 533 als einzige Erschliessungsmöglichkeit die Zufahrt von Norden her über die Zugermatte/Landhausstrasse hat. Das Quartier Zugermatt liegt in einer Wohnzone sowie Wohn- und Arbeitszone. Schwerverkehr würde eine starke Belastung für die Wohnnutzungen im Quartier Zugermatte mit sich bringen und der heutige Ausbaustandard der Strasse Zugermatt wäre mit einer Breite von rund 5.5 Meter und Längsparkplätzen auf der ganzen Strassenlänge für das Befahren mit Schwerverkehr nicht geeignet. Auch die Erschliessungssituation spricht damit eindeutig für die beantragte Umzonung des Grundstückes in eine Wohn- und Arbeitszone. Dem Gemeinderat Baar kommt bei der Umsetzung der Ortsplanungsrevision zwar ein Ermessensspielraum zu, er ist aber an die übergeordneten kantonalen und kommunalen Planungsinstrumente gebunden. Mit dem Verzicht auf die beantragte Umzonung von GS Nr. 533 schafft der Gemeinderat Baar einen klaren Widerspruch zu den erwähnten Planungsinstrumenten. Die Ortsplanungsrevision verunmöglicht in der aktuellen Fassung jegliche Entwicklung auf dem GS Nr. 533 im Quartier Neufeld/Zugermatt für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Nichtberücksichtigung: Eine Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht und entspricht den planerischen Absichten. Es muss jedoch eine koordinierte Gesamtplanung über das gesamte Areal sichergestellt werden (inkl. GS. 531 und 532).

Antrag 33.2

Eventualiter sei die westliche Teilfläche des Grundstücks GS Nr. 533 von ca. 9'200 Quadratmeter zwischen Bahnareal und Gysi-Areal (Planungseinheit 1a gemäss der Städtebaulichen Studie Verdichtungsgebiet Neufeld/Zugermatt und Sagimatt/Zugerstrasse), der Wohn- und Arbeitszone WA4 oder WA5 zuzuweisen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 33.1. Wenn dem Antrag 1 nicht zugestimmt werden würde, wird beantragt, dass zumindest der westliche Teil des Grundstückes Nr. 533 (sogenannte Planungseinheit 1a im städtischen Synthesebericht der Gemeinde Baar), einer Mischzone (Wohn- und Arbeitszone) zugewiesen werden würde. Der städtische Synthesebericht teilte das Grundstück GS Nr. 533 in die Planungseinheiten 1a und 1e ein und formulierte für dieses Fokusgebiet verschiedene Leitsätze.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 33.1.

Antrag 35.1

Die Grundstücke GS Nrn. 684, 1713, 1731 und 1732 seien aus der Bebauungsplanpflicht zu entlassen.

Begründung: Im gültigen Zonenplan 2005 besteht für die betroffenen Grundstücke keine Bebauungsplanpflicht. Neu soll den GS eine Bebauungsplanpflicht auferlegt werden, sogar zusammen mit den Grundstücken GS 1955, 1958, 1959, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1968 1967, 1969, 1970, 1971 und 3351 (Gebiet Mühlebachstrasse), auf welchen schon ein gemeinsamer ordentlicher Bebauungsplan besteht. Es ist nicht zielführend, die Grundstücke GS Nrn. 684, 1713, 1731 und 1732 diesem Bebauungsplan zuzuordnen. Es sei zu gewährleisten, dass eine eigenständige Entwicklung der Grundstücke, welche schon immer eine eigene Einheit bildeten, möglich ist.

Berücksichtigung

Antrag 55.4

In der Bauordnung sei in den Art. 5, 6 und 13 auf die Bebauungsplanpflicht zu verzichten. Zudem sei auf die Bebauungsplanpflicht in folgenden Gebieten zu verzichten: Reb matt (GS Nrn. 2096, 2454, 3934), Erlenhof (GS Nr. 2148), Aussergrütstrasse (GS Nr. 3853), Sihlbruggstrasse (GS Nr. 2345) und Baarermatt (GS Nrn. 4357, 4538).

Begründung: Ein Bebauungsplan (einfacher oder ordentlicher) übernimmt dort die Funktion der Bauordnung, wo deren Anwendung schwierig oder nicht zielführend ist. Dies betrifft insbesondere die Kernzone. Darüber hinaus gibt es ein Anreizsystem, das Eigentümer auch ausserhalb der Kernzone dazu motiviert, freiwillig einen Bebauungsplan zu erstellen, etwa um eine höhere Ausnutzung oder Abweichungen von der Regelbauweise vorzunehmen. Die aufgeführten Grundstücke liegen weder in der Kernzone noch verfügen sie über einen bewilligten oder in Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplan.

Teil-Berücksichtigung: Bereits heute bestehen zahlreiche Gebiete mit Bebauungsplanpflicht. Damit kommt das öffentliche Interesse an einer koordinierten Planung zum Ausdruck. Auf die einfache Bebauungsplanpflicht im Gebiet Aussergrütstrasse (GS Nr. 3853) wird verzichtet. In diesem Gebiet ist eine Entwicklung im Rahmen der Einzelbauweise zweckmässig und im Sinne einer mit dem Siedlungsrand vereinbaren Gestaltung der Bauten der Verzicht auf eine Mehrausnutzung nachvollziehbar und planerisch sinnvoll.

Antrag 36.1

Die Siedlungserweiterung gemäss Quartiergestaltungsplan Schmidhof sei in die aktuelle Revisionsvorlage aufzunehmen. Sollte dies aufgrund übergeordneter Vorgaben nicht möglich sein, werde eine prioritäre Weiterverfolgung des Vorhabens gegenüber übergeordneten Behörden erwartet. Der weitere Fahrplan sei aufzuzeigen.

Begründung: Im Jahr 2007 wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Baar ein Quartiergestaltungsplan für das Areal Schmidhof erarbeitet. Ziel des Quartiergestaltungsplans war es, den langfristigen Schutz des Hofareals Schmidhof sicherzustellen, der Gemeinde den Erwerb

von Land zu stark reduzierten Preisen für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen und die nachhaltige Entwicklung des Areals langfristig zu sichern.

Nichtberücksichtigung: Das Gebiet ist unbestrittenermassen ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Eine Einzonung ist aktuell jedoch nicht möglich, da dies aufgrund der Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts (Einzonungsstopp) nicht möglich ist. Sofern sich die übergeordneten Vorgaben verändern, wird sich die Gemeinde für das Anliegen einsetzen.

Anträge 38.1, 40.1, 52.1 und 53.1

Es sei von einer Umzonung des Areals Martinpark abzusehen.

Begründung: Beim Martinspark handelt sich um einen ehemaligen Friedhof, der heute eine der letzten Frei- und Grünflächen im Zentrum von Baar darstellt. Als Erholungsfläche wird er von der ganzen Bevölkerung enorm geschätzt. Er bildet einen Ausgleich und Kontrast zur dicht bebauten Kernzone. Zudem stellt der Park auch einen Übergang vom dichten Dorfkern in die weniger dichte Ortsbilschutzzone. Die in der Bauordnung vorgesehenen Bauten mit einer Gesamthöhe von 25 Meter sind an dieser Lage undenkbar. Wenn überhaupt Hochbauten erstellt werden sollen, was abgelehnt wird, dann müssen sich diese aufgrund der sensiblen Ausgangslage stark zurückhalten und besonders gut ins Orts- und Quartierbild eingliedern. Auf den Grundstücken der Kirchgemeinde stehen ausreichend Flächen für die Realisierung ihrer gewünschten Nutzungen zur Verfügung.

Teil-Berücksichtigung: Der Martinspark soll nicht überbaut werden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan stellt weiterhin die Freihaltung des gesamten Martinparks sicher. An der Umzonung wird dennoch festgehalten, da es sich um eine planerische Einheit mit dem Altersheim Martinspark handelt.

Antrag 45

Auf das Hochhausprojekt BsV3.1 Sonnenberg sei in der vorliegenden Form insbesondere mit einer Höhe von 25 Metern zu verzichten.

Begründung: Das geplante Hochhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier Bahnmatt in der WA4. Es kommt dadurch zu einem erheblichen Verlust an Aussicht und Privatsphäre, einer befürchteten Wertminderung der Liegenschaften im Quartier und der bezweifelten Vereinbarkeit mit dem Ortsbild. Darüber hinaus wird die Eignung dieses Gebiets für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bezweifelt.

Nichtberücksichtigung: Ein Studienauftrag hat die Verträglichkeit eines Hochhauses an dieser Lage aufgezeigt. Das Hochhaus soll den Ortseingang zu Baar akzentuieren. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) verlangt, dass Hochhäuser sowohl im Zonenplan als auch im Bebauungsplan zu regeln sind. Der Standort des Hochhauses ist städtebaulich begründet an der Landhausstrasse und damit nicht direkt beim bestehenden Quartier Bahnmatt. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben.

Anträge 49.1 und 50.1

Das Hochhausgebiet 50 Meter sei über die gesamten Grundstücke GS Nrn. 673 und 3509 in Richtung Westen auszudehnen.

Begründung: Der kantonale Richtplan umfasst einen grösseren Perimeter für Hochhäuser. Hochhausstudien der Gemeinde Baar, der Stadt Zug und des Amtes für Raum und Verkehr, die auf nachvollziehbaren Analysen basieren, sahen die Standorte an unterschiedlichen Lagen, häufig auch ausserhalb des nun vorgeschlagenen Bereichs vor. Der nun sehr eng gefasste Perimeter lässt sich weder städtebaulich noch freiräumlich begründen. Das Ziel der Verdichtung lässt sich nur erreichen, wenn die Voraussetzungen für bauwillige Grundeigentümer gegeben sind. Im Gebiet BsV2.4 sei man zusammen mit der Nachbarschaft wohl eine der wenigen Eigentümer, die dank Grundstücksgrösse, Alter der Liegenschaft und Zukunftsplanung zeitnah handlungsfähig sind.

Berücksichtigung**Anträge 46**

Das Grundstück GS Nr. 687 sei in die Zone W3b abzuzonen. Zudem seien die Grundstücke GS Nrn. 1514 und 1515 in die Zone W3b aufzuzonen.

Begründung: Dadurch soll GS Nr. 687 auch in Zukunft bebaubar bleiben. Die Parzelle ist kleinteilig und wird derzeit ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Eine Hochhauszone würde die Entwicklung auf längere Zeit blockieren. Das GS passt gut in die bestehende W3b. Auf den GS Nrn. 1514 und 1515 schafft eine Aufzoning eine zukunftsgerichte Entwicklungsmöglichkeit, trägt zur Verdichtung bei und passt sich ins Quartier ein.

Berücksichtigung**Antrag 19.15**

Die Ziegelhütte sei nicht mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.

Begründung: Die Hinweise zur präziseren Beschreibung der Ziegelhütte-Zone werden als unerlässlich erachtet. Neben der denkmalpflegerischen Bedeutung sollen auch die realen und langfristigen Nutzungen durch die Eigentümerin, notabene den Forstbetrieb, die Wasserversorgung für die Gemeinde Baar sowie die Korporationsverwaltung als öffentliche Aufgaben im Text verankert werden. Die Ziegelhütte mit Nebengebäuden ist bereits seit dem frühen 17. Jahrhundert (Grundsteinlegung Ziegelhütte 1606) schriftlich als Ziegelbrennerei dokumentiert. Eine Überlagerung durch weitere Schutzbestimmungen wie Ortsbild- und Landschaftsschutz zonen erscheint unverhältnismässig und verursacht unnötige Bürokratie.

Nichtberücksichtigung: Aufgrund des ISOS-Eintrags wird an der überlagerten Ortsbildschutzzone festgehalten.

Antrag 54

Es sei das gemeindliche Naturschutzgebiet entlang des Ochsenbaches flächenmässig so zu belassen, wie es derzeit entsprechend dem noch geltenden Zonenplan ist (GS Nr. 3461).

Begründung: Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen möglichst erhalten bleiben und nicht durch unverhältnismässige Naturschutzgebiete eingeschränkt werden. Insbesondere

sollen die Fruchtfolgeflächen möglichst erhalten bleiben.

Nichtberücksichtigung: Die Ausscheidung einer Zone B (Pufferzone) stützt sich auf § 6 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz, nach welchem bei einem Naturschutzgebiet eine Zone B als Pufferzone ausgeschieden werden soll. Bis anhin verfügte das Naturschutzgebiet über keine Zone B. Die Grundsätze zur Ausscheidung der Zone B wurden mit dem Amt für Raum und Verkehr koordiniert.

Ortsbildschutzzonenpläne

Antrag 14.1

Es seien die entlang des Unterbrüglengeweges (GS Nr. 1481) und die entlang der Landwirtschaftszone (GS Nrn. 3460 und 3458) vorgesehenen Freiflächen (gemäss Beilageplan) im Ortsbildschutzzonenplan Blickensdorf wegzulassen.

Begründung: Die Einwenderin beabsichtigt die erwähnten Grundstücke zu überbauen, wobei zuerst ein einfacher Bebauungsplan erarbeitet werden soll. Hierfür wurde ein Studienverfahren durchgeführt mit drei Teams und ein Siegerprojekt durch das Beurteilungsgremium ausgewählt. Die Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar war im Verfahren auch involviert. Der Ortsbildschutzzonenplan sieht nun Einschränkungen für die Grundstücke vor, welche so nicht mit dem Siegerprojekt übereinstimmen und nicht Grundlage für das Studienverfahren waren.

Berücksichtigung

Antrag 14.2

Eventualiter seien diese Freiflächen im Ortsbildschutzzonenplan derart zu definieren, dass die laufende Planung für den einfachen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird oder dieser gar geändert werden muss.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 14.1.

Berücksichtigung

Antrag 37.1

Das Wohngebäude auf dem Grundstück GS Nr. 1457 sei nicht als «ortsbildprägendes Gebäude» im Ortsbildschutzzonenplan Blickensdorf

zu erfassen. Es sei als «übriges Gebäude» zu klassieren.

Begründung: Das bisherige Ensemble mit dem ehemaligen Schopf auf der Nachbarparzelle Nr. 2979 existiert nicht mehr, da dieses Gebäude vollständig eingestürzt ist. Die ortsbauliche Wirkung des früheren Gebäudeensembles ist somit faktisch und substanziell nicht mehr gegeben. Eine Einstufung als ortsbildprägend ist damit nicht sinnvoll. Die Einstufung als ortsbildprägendes Gebäude bedeutet, dass bei einem Ersatzbau ausschliesslich ein Wiederaufbau an gleicher Lage und mit gleichem Gebäudeprofil zulässig ist. In der Praxis bedeutet dies, dass kein wirtschaftlich tragbarer Ersatzbau möglich ist, der heutigen Wohnstandards genügt. Dies führt zu einer markanten Abwertung des Grundstücks (Marktwert und Entwicklungsperspektive). Solche Einschränkungen sind unverhältnismässig und im öffentlichen Interesse nicht gerechtfertigt.

Berücksichtigung

Antrag 37.2

Die Ausdehnung der «übrigen Gartenanlage und mehrheitlich begrünten Fläche» auf dem Grundstück GS Nr. 1457 sei um mindestens 2 Meter Richtung Strasse zu reduzieren.

Begründung: Der aktuell eingezeichnete Perimeter für «übrige Gartenanlagen» reicht zu nah an das bestehende Gebäude heran. In der Praxis besteht rund um das Gebäude ein befestigter Gehweg, der dem Unterhalt und der Erschliessung dient. Die Abgrenzung soll deshalb auf der Nordostseite um mindestens 2 Meter zurückversetzt werden.

Berücksichtigung

Antrag 37.3

Das Grundstück GS Nr. 1457 sei aus der Ortsbildschutzzone auszunehmen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 37.1.

Nichtberücksichtigung: Das Grundstück ist nach wie vor der Kernzone KB zugeordnet. Sämtliche KB-Flächen sind gemeindeweit auch der Ortsbildschutzzone zugewiesen, was planerisch sinnvoll ist.

Antrag 48

Im Ortsbildschutzzonenplan Blickensdorf seien auf dem Grundstück GS Nr. 4408 der Baum und der Garten von jeglichem Schutz zu befreien.

Begründung: Gemäss Art. 27 darf im Garten nicht mehr gebaut werden. Dies, obwohl dort Bauzone ist. Das Eigentum ist nach Art. 26 BV «Eigentumsgarantie» geschützt. Ein Bauverbot in der Bauzone hat klar eine Abwertung der Liegenschaft zur Folge und wäre ausgleichspflichtig. Zudem ist seit längerem geplant, einen Teil der Rasenfläche in Parkplätze umzuwandeln. Der Nussbaum im Garten wird immer grösser, mächtiger und voluminöser, bedrängt das Haus und gefährdet die Bausubstanz. Vor allem die Wurzeln könnten ein Problem werden, da diese unter die Mauern wachsen könnten und diese beschädigen würden. Die Unterschutzstellung ist generell kontraproduktiv, da sich jeder Eigentümer fragt, soll ich einen Baum setzen oder einen Garten planen und bewirtschaften, so dass diese unter Schutz fallen könnten.

Nichtberücksichtigung: Das Gebäude ist geschützt. Der Garten soll daher nicht überbaut werden. Der Baum wird nicht unter Schutz gestellt. Der Baum ist gemäss den Vorgaben in der Bauordnung nach Möglichkeit zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, kann an geeigneter Lage eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Der Eintrag im Ortsbildschutzzonenplan ist daher verhältnismässig.

Antrag 16

Im Ortsbildschutzzonenplan Robert-Fellmann-Park sei auf dem Grundstück GS Nr. 124 das Gebäude Assek-Nr. 442b als übriges Gebäude (hellgrau) zu bezeichnen, so dass ein Tiny House (Stöckli) erstellt werden kann.

Begründung: Durch die Umzonung in die Kernzone B (mit Ortsbildschutz) entstehe ein unverhältnismässiger Verlust und lauter Nachteile. Das Grundstück erfahre dadurch eine Wertverminderung. Daher soll auf der Fläche des heutigen Gartenhauses (Assek-Nr. 442b) ein Ersatzneubau und damit eine Nachverdichtung möglich sein.

Berücksichtigung**Antrag 29.2**

Die Liegenschaften GS Nr. 476 und GS Nr. 477 seien im neuen Ortsbildschutzplan Zentrum Rathaus als übrige Gebäude aufzuführen.

Begründung: Die Liegenschaften der Einwander befinden sich unverändert in der Kernzone B, überlagert von der Ortsbildschutzzone Zentrum Rathaus, sind aber weder denkmalgeschützt noch inventarisiert. Zudem sind sie nicht Bestandteil des «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» (ISOS).

Nichtberücksichtigung: Zusammen mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie wurden die für das Baarer Ortsbild wichtigen Bauten bezeichnet. Planungsrechtlich ist die Bezeichnung der Gebäude als «ortsbildprägend» vorteilhaft, da das Gebäude an bestehender Lage ersetzt werden kann. Es ergibt sich zudem eine Argumentationsmöglichkeit, restriktive Grenz- und Strassenabstände zu unterschreiten.

Antrag 34.1

Auf den Grundstücken GS Nrn. 789 und 2602 seien keine Festlegungen von markanten Einzelbäumen und ortsbildprägenden Gartenanlagen vorzusehen.

Begründung: Die Einwanderin beabsichtigt die erwähnten Grundstücke zu überbauen, wobei zuerst ein einfacher Bebauungsplan erarbeitet werden soll. Hierfür wurde ein Studienverfahren durchgeführt mit drei Teams und ein Siegerprojekt durch das Beurteilungsgremium ausgewählt. Die Gemeinde Baar war im Verfahren auch involviert. Der Ortsbildschutzzonenplan sieht nun Einschränkungen vor für die Grundstücke, welche so nicht mit dem Siegerprojekt übereinstimmen und nicht Grundlage für das Studienverfahren waren.

Teil-Berücksichtigung: Gestützt auf das erfolgte Studienverfahren werden zwei von drei markanten Einzelbäumen aus dem Ortsbildschutzzonenplan Inwil gestrichen. An der ortsbildprägenden Gartenanlage wird festgehalten, da diese mit dem Siegerprojekt vereinbar ist.

Bauordnung

Zonenvorschriften: A Bauzonen

Antrag 19.1, 19.2, 19.3, 25.1, 27.1, 39.3 und 55.3

In der Bauordnung im Art. 4 Abs. 2, 1. Satz seien «betriebsnotwendig» und in Absatz 2, 2. Satz «betriebsnotwendige» ersatzlos zu streichen. Es sei zu konkretisieren, dass ab einer aGF von 300 Quadratmeter Arbeitsfläche max. 150 Quadratmeter Wohnraum zulässig sei. Es sei eine konkrete Prozentangabe z.B. max. 20 Prozent der aGF für Arbeitsnutzung für Wohnnutzungen zu definieren. Der Begriff «betriebsnotwendiger Wohnraum» sei klar und nachvollziehbar zu definieren. Auf eine starre Beschränkung sei zu verzichten und Betriebswohnungen je nach Nachweis individuell zu bewilligen.

Begründung: Was konkret «betriebsnotwendig» bedeutet, ist nicht definiert und kann zu Unklarheiten führen. Damit auch Kleingewerbe die Möglichkeit für Wohnnutzung hat, ist das «untergeordnete Verhältnis» zur aGF grosszügig ausulegen. Die Festlegung soll auch auf Bauzonen mit speziellen Vorschriften ausgeweitet werden. Es ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde den «betriebsnotwendigen Wohnraum» prüfen will. In der heutigen digitalisierten Zeit braucht es für das Führen eines Betriebs keinen Wohnraum. Daher soll generell eine begrenzte Wohneinheit pro Gebäude mit einer klaren Prozentangabe zulässig sein. Es soll keine starre Pflicht gelten, so dass auch Mitarbeiterzimmer in einem Gewerbegebäude möglich wären, da es immer schwieriger wird für Mitarbeiter Wohnungen zu finden. Eine klare, verbindliche und nachvollziehbare Regelung muss geschaffen werden für den «betriebsnotwendigen Wohnraum». Nur so kann verhindert werden, dass Ermessensspielraum zu willkürlichen Entscheidungen führt.

Nichtberücksichtigung: Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt (§ 20 Abs. 1 PBG). Nur betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig (§ 20 Abs. 2 PBG). Der Begriff «betriebsnotwendig» setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Arbeitsnutzung und Wohnnutzung vor-

aus. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal erlaubt. Die Definition der Betriebsnotwendigkeit kann durch die Gemeinde nicht abweichend vom Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) und der Rechtsprechung geregelt werden. In allen Arbeitsplatzzonen, die von kantonaler Bedeutung sind, besteht kein Spielraum. In Arbeitszonen, die der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet sind, können stark störende Betriebe entstehen. Nach Bundesrecht gilt es daher, auch Bewohnende vor einer durch Immissionen hervorgerufenen Beeinträchtigung zu schützen. Die Definition einer Verhältniszahl (Prozent) ist nicht zweckmässig und schränkt unter Umständen den Spielraum zur Realisierung von Wohnraum bis 150 Quadratmeter unnötig ein.

Antrag 11.1

Der dritte Abs. von Art. 4 in der Bauordnung (Begrenzung Dienstleistung im EG auf 50 Prozent) sei zu streichen.

Begründung: Die zukünftige Weiterentwicklung wird dadurch im Bereich der Arbeitsnutzung erheblich eingeschränkt.

Nichtberücksichtigung: Gestützt auf eine Motion der FDP erarbeitet der Gemeinderat eine Gewerbebestategie. Das produzierende Kleingewerbe soll gefördert werden, weshalb an der Bestimmung festgehalten wird.

Antrag 27.2

Die in Art. 4 Abs. 3 Bauordnung festgelegte fixe Regelung für maximal 50 Prozent Dienstleistungen im EG wird kritisch gesehen.

Begründung: Ein lärmintensives Gewerbe könnte wohl nicht einziehen.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 11.1

Antrag 55.2

In der Bauordnung im Art. 4 sei folgender Abschnitt zu streichen: «und sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken».

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Dies entspricht der heutigen Praxis. Der Abschnitt schafft Transparenz

und Rechtssicherheit für Grundeigentümerschaften. Wohnungen sind gemäss PBG nur erlaubt, wenn sie betrieblich notwendig sind.

Antrag 55.5

In der Bauordnung sei Art. 5 Abs. 2 folgendermassen anzupassen: Es darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

Begründung: Eine Bebauungsplanpflicht in der Kernzone für kleinere Um- oder Anbauten wird abgelehnt. Diese Regelung ist unverhältnismässig und verursacht Zeitverzögerungen für den Eigentümer sowie für das Bauamt. Solche Vorhaben sollen auch mit einem vereinfachten Verfahren oder bei guter ortsbaulicher Einfügung ganz ohne Bebauungsplan ermöglicht werden. Als Grundlage sollte die Formulierung aus der Musterbauordnung dienen: «Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.»

Nichtberücksichtigung: In der Kernzone A soll die Stimmbevölkerung das letzte Wort für ein Projekt haben, was mit der ordentlichen Bebauungsplanpflicht sichergestellt wird.

Antrag 55.6

In der Bauordnung im Art. 5 Abs. 3 sei folgender Abschnitt zu streichen: «die zu den öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen besonders gut und klimatisch wirksam zu gestalten und zu bepflanzen».

Begründung: –

Berücksichtigung

Antrag 55.7

Art. 5 Abs. 4 – Verständnisfrage: Was ist unter «kleinen Grundstücken» zu verstehen und wie wird dies beziffert sowie kategorisiert?

Begründung: –

Berücksichtigung: Im Planungsbericht wird präzisiert, was unter «klein» verstanden wird.

Anträge 11.2, 19.4 und 25.2

Die Bebauungsplanpflicht sei in der Kernzone A zu streichen und stattdessen die Formulierung

der Musterbauordnung «Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird» zu übernehmen. In Art. 5 Abs. 4 Bauordnung sei folgendes zu streichen: «bei kleinen Grundstücken». Neu sei der Absatz folgendermassen zu ergänzen: «Der Gemeinderat kann auf einen Bebauungsplan verzichten» [...]

Begründung: Die zwingende Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans in der Kernzone A wird kritisiert. Für kleinere Um- oder Anbauten ist diese Vorgabe unverhältnismässig, da sie private Investitionen unnötig erschwert und verteuert. Einfachere Bauvorhaben sollen auch mit einem einfachen Bebauungsplan – oder, wo möglich, ganz ohne Bebauungsplan – realisiert werden können, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Die Formulierung aus der Musterbauordnung ist verständlich und sollte übernommen werden.

Teil-Berücksichtigung: Der Widerspruch zwischen Art. 5 und Art. 13 wird beseitigt. Art. 13 wird im Sinne des Antrags angepasst. Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen bis 10 Prozent sind auch ohne Bebauungsplan erlaubt. Auf einen Bebauungsplan kann der Gemeinderat zudem verzichten, wenn die Grundmasse eingehalten sind und die Anforderungen nach Art. 32 sowie bezüglich Erschliessung erfüllt sind.

Antrag 55.8

In der Bauordnung seien Art. 7 Abs. 1 und 3 folgendermassen zu ergänzen: Wohnähnliche Nutzungen sind auszuschliessen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Alterswohnungen sind gemäss PBG zonenkonform und sollen weiterhin möglich sein.

Antrag 36.2

Art. 8b Abs. 4 neue Bauordnung sei um die landwirtschaftliche Nutzung zu ergänzen.

Begründung: Die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Hofareals ist auch für künftige Generationen zu erhalten.

Berücksichtigung

Anträge 19.7 und 25.5

In Art. 9 Bauordnung sei die Masseinheit Kubikmeter/Quadratmeter zu streichen.

Begründung: Die Baumassenziffer ist analog zur Ausnützungsziffer keine Masseinheit. Es reicht ein Hinweis zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug, Paragraph 37, um Klarheit zu schaffen. Die Formel lautet: Baumassenziffer BMZ = Bauvolumen über massgebendem Terrain BVM geteilt durch anrechenbare Grundstücksfläche aGSF.

Berücksichtigung**Antrag 55.12**

In der Bauordnung sei in den Art. 9a und 9b die Gesamthöhe auf 29 Meter festzulegen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Gestützt auf die städtebauliche Studie wird im Rahmen der Einzelbauweise eine Höhe von 25 Meter erlaubt. Eine Höhe von 29 Meter kann mit einem Bebauungsplan erreicht werden.

Antrag 55.13

In der Bauordnung sei Art. 9b Abs. 5 folgendermassen anzupassen: Das zulässige Parkplatzangebot ist auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes abzustimmen. Mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen sind die Autoabstellplätze in Gebäude zu integrieren.

Begründung: Es sollen die gleichen Parameter im Oberneuhof wie im Unterfeld gelten.

Nichtberücksichtigung: Für die Gebiete Unterfeld Nord und Unterfeld Süd wurde gestützt auf die Strassenkapazität und die Gesamtentwicklung ein Strassenplan festgesetzt. Für das Gebiet Oberneuhof fehlt ein Strassenplan mit einem abgestimmten Gesamtkonzept. Daher wird auf eine Regelung verzichtet. Über die Parkplatzregelung besteht jedoch die Möglichkeit zur Einflussnahme.

Antrag 55.10

In der Bauordnung sei Art. 9b so zu ergänzen, dass in den oberen Geschossen anstatt «Betriebsnotwendiger Wohnraum» 20 Prozent günstiger Wohnraum erstellt werden darf.

Begründung: Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften «Oberneuhof» und «Neuhof» sollen einen zusätzlichen Anreiz erhalten, um den alten Bestand zu verdichten und zu erneuern.

Nichtberücksichtigung: Dies war im ursprünglichen Entwurf so vorgesehen. In der kantonalen Vorprüfung wurde die Regelung durch die Bauverwaltung als nicht genehmigungsfähig erachtet. Das kantonale Arbeitsplatzgebiet kann nicht für Wohnen geöffnet werden. Dazu müsste der kantonale Richtplan angepasst werden.

Antrag 50.2

In der Bauordnung im Art. 9d sei die Ausnützungsziffer folgendermassen zu erhöhen: Ohne preisgünstigen Wohnungsbau: 1.5, mit preisgünstigem Wohnraum: 2.0.

Begründung: Dem Gebot der inneren Verdichtung folgend, sind die Festlegungen im kantonalen Richtplan bezüglich neuer Wohnungen und Arbeitsplatzflächen in der Ortsplanung umzusetzen. Das Gebiet Zugerstrasse ist mehrheitlich durch einen Gebäudebestand neueren Datums geprägt. Die Eigentumsverhältnisse sind mit viel Stockwerkseigentum zersplittert. Damit sich die Verdichtung umsetzen lässt, müssen hohe anrechenbare Geschossfläche möglich sein. Das bedingt, dass bereits die Grundordnung dies zulässt. Das Zuger Verwaltungsgericht hat im Falle Salesianum eine zu starke Ausnützungserhöhung über das Instrument Bebauungsplan abgelehnt, unter anderem mit der Begründung, dass ein Bebauungsplan die eigentliche Grundordnung nicht übermässig überschreiten darf.

Nichtberücksichtigung: Eine Verdichtung wird im Rahmen der zu erarbeitenden Bebauungspläne ermöglicht. An den Grundmassen für die Einzelbauweise wird festgehalten. Sofern aufgrund künftiger Rechtsprechungen die Grundnutzung erhöht werden muss, kann dies arealbezogen zusammen mit den jeweiligen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Antrag 32.1

Art. 9d Bauordnung Baar «Mischgebiet Zugerstrasse (BsV2.4)» sei wie folgt anzupassen:

1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerstrasse hat zum Ziel, die Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands im Sinne der kantonalen Richtplanung S 5.2.3 (Gebiet für Verdichtung II mit Ausnützungsziffer bis 3.5) zu ermöglichen ...

2) Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. Im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans kann eine Ausnützungsziffer bis 3.5 gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe S 5.2.3 festgesetzt werden.

3) Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse: Ausnützungsziffer ohne preisgünstigem Wohnraum 2.00, Ausnützungsziffer mit preisgünstigem Wohnraum 2.30, Min. Gewerbeanteil 20 Prozent/40 Prozent (gemäss Art. 14 BO)

Begründung: Als Grundlage für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans ist Rechts- und grösstmögliche Planungssicherheit elementar. Dies bedingt vorliegend, dass die mit einem ordentlichen Bebauungsplan erlaubten Abweichungen von der Einzelbauweise eine ausreichend klare Grundlage haben. Hierzu muss nachgewiesen werden, dass die Verdichtung auf eine Ausnützungsziffer von 3.5 beim Erlass der Rahmennutzungsplanung, sprich mit Art. 9d nBO bereits vorgesehen wurde. Ein entsprechender Nachweis muss sich direkt in den Bauordnungsbestimmungen finden. Der blosser Hinweis in der Synopse zum Richtplantext ist hierzu nicht ausreichend klar, bzw. es besteht ein zu grosser Ermessensspielraum. Im Sinne des planerischen Stufenbaus ist die Gemeinde Baar als Planungsbehörde grundsätzlich verpflichtet, den Vorgaben im Richtplan zu entsprechen. Die in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften für das Mischgebiet an der Zugerstrasse in Einzelbauweise vorgesehene Ausnützungsziffer muss daher so ins Verhältnis gesetzt bzw. erhöht werden, dass im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans eine Ausnützungsziffer bis 3.5 gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe S 5.2.3 erreicht werden kann. Auch ist die im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans mögliche Ausnützungsziffer bis 3.5 konkret zu nennen. Die in Art. 9d Abs. 4 BO für die Einzelbauweise

festgelegte Ausnützungsziffer kommt gemäss der Erläuterung nur zur Anwendung, wenn die Bebauungsplanpflicht im Sinne von § 32 Abs. 4 PBG entfallen würde. Zugleich bildet sie aber die Einzelbauweise ab und bildet somit die Ausgangslage für die nach § 32 Abs. 1 PBG mögliche Abweichung von der solchen. Mit der beantragten Anhebung der Ausnützungsziffer bei Einzelbauweise wird das Delta zur richtplanerisch vorgesehenen Verdichtung reduziert und damit auch das Gewicht eines Ermessensentscheids, was dringend benötigte Rechtssicherheit verschafft.

Nichtberücksichtigung: Art. 9 ff Bauordnung regelt die Zonierung für die kantonalen Verdichtungsgebiete. Offen ist, ob eine Ausnützungsziffer 3.5 bei allen Bebauungsplänen erreicht wird, was abhängig vom städtebaulichen Konzept ist. Dieses ist gestützt auf die Anforderungen des PBG in qualitätssichernden Verfahren zu ermitteln. Aktuell besteht kein Anlass, die Bestimmung anzupassen. Sollte sich aufgrund hängiger Rechtsmittelverfahren ein Handlungsbedarf ergeben, kann Art. 9d in einer separaten Teilrevision oder parallel zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren justiert werden, was der bisherigen Praxis entspricht.

Antrag 51

In der Bauordnung im Art. 9d sei der Mindestanteil Gewerbe von 40 Prozent auf 20 Prozent zu Gunsten Wohnnutzung in Einzelbauweise anzupassen.

Begründung: Gewerbeflächen sind essenziell für Baar und sollen auch im erforderlichen Masse am geeigneten Ort vorhanden sein. In ähnlichen Zonen der Region liegt die gewerbliche Nutzungsquote zwischen 15 und 25 Prozent. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Quote von 40 Prozent Gewerbeflächen nur in den oberen Geschossen möglich. Gewerbeflächen sind jedoch aufgrund der Einsehbarkeit und Erreichbarkeit vor allem im Erdgeschoss gewünscht und es besteht die Gefahr Leerstand zu generieren. Generell ist das Leerstandrisiko für Gewerbe/Büro überdurchschnittlich. In den nächsten Jahren werden grosse Büroflächen auf den Markt kommen, wobei mit einem Überange-

bot an Büroflächen zu rechnen ist. Grundsätzlich sollte sich der Mindest-Gewerbeanteil an der Nachfrage/dem Markt orientieren. Ergänzend ist das Wohnraumangebot in Baar nach wie vor knapp. Die aktuelle Leerstandsquote liegt im Mittel der letzten fünf Jahre bei 0.3 Prozent.

Berücksichtigung: Der Gewerbeanteil kann auf 20 Prozent reduziert werden, wenn preisgünstiger Wohnraum entsteht. Das Anliegen ist mit Art. 14 grundsätzlich abgedeckt.

Antrag 12.2

In der Bauordnung sei eine neue Bestimmung zur Bauzone mit speziellen Vorschriften «Areal Rigistrasse» aufzunehmen und Folgendes zu regeln: Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Rigistrasse schafft die Grundlage dafür, dass das bestehende Scheibenhause-Ensemble durch eine gesamtheitlich konzipierte Neubebauung, welche eine hohe architektonische Qualität aufweist, ersetzt werden kann. Die Zone ist für Wohnzwecke, unter anderem mit preisgünstigem Wohnraum, bestimmt. Es sind durchgrünte und belebte Freiräume zu schaffen. In den Erdgeschossen und in bestimmten Baubereichen sind gewerbliche Nutzungen und Quartiersversorgungsinfrastruktur zulässig. In einem im Bebauungsplan zu definierenden Baubereich sind gemeinschaftliche Nutzungen, Bildungsnutzung und öffentliche Nutzungen zulässig. Es ist mindestens 30 Prozent preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplanes gebaut werden. Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer: 1.70

Anzahl Vollgeschosse Hochhäuser: 18

Anzahl Vollgeschosse übrige Gebäude: 3

Gebäudelänge: frei

Grenzabstand (klein/gross): mindestens

4 Meter/8 Meter

Begründung: Siehe Begründung Antrag 12.1

Berücksichtigung

Anträge 38.2, 40.2, 52.2 und 53.2

Es sei der Martinspark von Art. 10a der Bauordnung auszunehmen und als Frei- und Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Siehe Begründungen Anträge 38.1., 40.1, 52.1 und 53.1

Berücksichtigung

Anträge 19.5 und 25.3

Art. 13 Abs. 2 Bauordnung sei folgendermassen zu ergänzen: «Sanierungen, untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten» [...]

Begründung: Siehe Begründungen Anträge 19.4 und 25.2

Teil-Berücksichtigung: Siehe Anträge 19.4 und 25.2

Antrag 55.11

Die Festlegung, dass Umbauten und Nutzungsänderungen auch ohne Bebauungsplan zulässig sind (Art. 13) sei auf alle Sonderzonen auszuweiten.

Begründung: Diese praxisnahe Regelung soll auf sämtliche Sonderzonen ausgeweitet werden und dort ausdrücklich verankert werden, um Planungssicherheit zu erzielen.

Berücksichtigung

Zonenvorschriften: B Grundmasse der Bauzone

Anträge 4.1, 9, 10, 19.9, 21, 22.1, 25.6 und 39.2

Es gingen verschiedene Anträge zur Erhöhung der Baumassenziffern in den Arbeitszonen ein.

Arbeitszone AA: Erhöhung auf 4.0

Arbeitszone AB: Erhöhung auf 5.6, 6.0

Arbeitszone AC: Erhöhung auf 5.6

Arbeitszone AD: Erhöhung auf 6.5

Begründung: Die vorgesehenen Erhöhungen der Baumassenziffern in der Arbeitszone sind in Anbetracht der heutigen Anforderungen an betriebliche Nutzungen nicht ausreichend. Eine weitgehende Erhöhung der Baumasse würde es erlauben, sowohl bestehende Gebäude zweckmässig zu erweitern als auch auf unbebauten Grundstücken ein zukunftsfähiges Bauvolumen zu realisieren. Auch unter Berücksichtigung der neuen Messweisen wird eine Erhöhung der Baumasse als angebracht erachtet. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion ist festgehalten, dass die Baumasse in den Arbeitszonen generell als

verhältnismässig eher tief angesetzt beurteilt wird. Damit bestätigt auch der Kanton, dass das bauliche Potenzial dieser Zonen aktuell nicht ausgeschöpft wird. Angesichts der hohen Flächenknappheit und des zunehmenden Bedarfs an Produktions- und Gewerbeflächen ist es zwingend, die Ausnutzungsziffern sowie die zulässigen Gebäudehöhen nach oben anzupassen. Nur so bleibt Baar als attraktiver Wirtschaftsstandort konkurrenzfähig. Ohne zusätzliche Erhöhung der Baumasse wird eine Verdichtung nicht erreicht.

Teil-Berücksichtigung: Aufgrund der zahlreichen Einwendungen, die eine Erhöhung der Dichte in den Arbeitszonen fordern, wurde die Vorgabe zur Baumassenziffer nochmals überprüft. Die Baumassenziffer wird in allen Arbeitszonen erhöht. Die Aufzonung wird dabei unterhalb des für kommunale Mehrwertabgaben massgebenden Werts wie folgt neu festgesetzt:

- Arbeitszone AA: bisher Baumassenziffer 3.5, neu 4.0
- Arbeitszone AB: bisher Baumassenziffer 5.0, neu 5.5
- Arbeitszone AC: bisher Baumassenziffer 5.0, neu 5.5
- Arbeitszone AD: bisher Baumassenziffer 5.6, neu 6.5

Eine um 20 Prozent höhere Baumassenziffer kann im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen realisiert werden. Eine weitergehende Aufzonung wird aus ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Überlegungen nicht umgesetzt.

Antrag 18

Der Gewerbeanteil in der Kernzone sei auf 20 Prozent oder nur auf das Erdgeschoss zu reduzieren.

Begründung: In der Kernzone sind Wohnungen sehr gefragt, weil da die Wege zu ÖV und zu Einkaufsmöglichkeiten kurz sind. Dagegen sind Gewerbeflächen in der Kernzone weniger gefragt.

Berücksichtigung: Der Gewerbeanteil kann von 40 auf 20 Prozent reduziert werden, wenn preisgünstige Wohnungen realisiert werden.

Antrag 19.8

In Art. 11 Bauordnung sei die Option Attikage-

schoos oder Dachgeschoss explizit aufzuführen und nicht «nur» in einer Fussnote zu erwähnen.

Begründung: Es ist zwingend sicherzustellen, dass bei Um-, Ersatz- und Neubauten in Wohnzone 3a, wie in Fussnote 1 festgehalten, das oberste Vollgeschoss alternativ als Attika- oder Dachgeschoss ausgebildet werden darf.

Berücksichtigung

Antrag 55.16

Die Ausnutzung sei folgendermassen zu erhöhen: Wohnzone W3b auf 1.0, Wohnzone WA3 auf 1.0 und Wohnzone WA4 auf 1.3.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Gemäss dem politischen Grundsatz soll die bauliche Dichte ausserhalb der kantonalen Verdichtungsgebiete in Zonen mit Wohnnutzungen nicht pauschal erhöht werden. Eine um 20 Prozent höhere bauliche Dichte kann im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen beansprucht werden. Dieser Nutzungszuschlag ist im Vergleich zu den altrechtlichen Arealbebauungen doppelt so hoch.

Zonenvorschriften: C Ergänzende Bauzonenbestimmungen

Antrag 56.8

Es sei eine Regelung bezüglich Verbot oder Beschränkung für Service-Appartements und AirBnB in die Bauordnung aufzunehmen. Zudem sollen diese Nutzungen nicht als Wohnnutzung, sondern als Gewerbe gelten und nur in dichtbesiedelten Wohn- und Arbeitszonen erlaubt sein (WA4 und WA5).

Begründung: Das Problem ist bereits heute akut und sollte nicht auf eine nächste Ortsplanungsrevision verschoben werden.

Nichtberücksichtigung: Der Gemeinderat hat 2023 den Sachverhalt durch einen Experten analysieren lassen. In Kenntnis dieser Analyse und der Normierungsmöglichkeiten kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass eine gegen Zweitwohnungen bzw. gegen kurzfristiges Wohnen und wohnungsähnliche Beherbergungsformen gerichtete Normierung momentan und bis auf Weiteres nicht den gewünschten Effekt nach sich

ziehen dürfte und daher unverhältnismässig ist. Aufgrund des klaren Resultats des Berichts ist bis auf Weiteres von einer entsprechenden Normierung Abstand zu nehmen und im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf die Statuierung einer «Zweitwohnungs-Bestimmung» in der Baarer Bauordnung zu verzichten. Der Aufwand steht in einem ungünstigen Verhältnis zum Problem.

Antrag 30.5

Es sei eine Regulierung bezüglich AirBnB und ähnlichen Unterkünften für Kurzzeitmiete zu erlassen, wobei Wohnungsbesitzer ihre Unterkünfte nur noch maximal 90 Tage pro Jahr über eine Plattform vermieten dürfen.

Begründung: Oftmals ist die Kurzzeitvermietung von Wohnraum attraktiver als die feste Vermietung von Wohnraum. Das hat vielerorts dazu geführt, dass der einheimischen Bevölkerung Wohnraum entzogen wird. Aktuell ist die Situation in Baar noch nicht besorgniserregend. Baar sollte jedoch handeln, bevor es zu spät ist.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 56.8

Antrag 30.6

Neue Serviceappartements seien nur noch in bestimmten Zonen zuzulassen. Der Gemeinderat soll definieren, welche Zonen diese neue Regelung betrifft.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 30.5.

Nichtberücksichtigung: Siehe Antrag 56.8

Antrag 55.15

In der Bauordnung seien im Art. 12 Abs. 1 lit. b), c) und d) sowie Abs. 3 zu streichen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die Vorgaben gelten bereits in der heutigen Bauordnung. Der Verkauf soll nicht überall möglich sein, sondern im Zentrum konzentriert werden. Daher wird an den Bestimmungen festgehalten. Abweichungen sind im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen möglich.

Anträge 11.3, 19.10 und 25.7

Die Regelung in der Bauordnung in den Art. 13 und 9d seien auf alle Sonderzonen auszudehnen und explizit dort zu erwähnen, um Klarheit für Eigentümer zu schaffen.

Begründung: Es wird begrüsst, dass geringfügige Umbauten und Nutzungsänderungen in bestimmten Zonen ohne Bebauungsplan möglich bleiben. Diese Regelung sollte auf alle Sonderzonen ausgedehnt und explizit dort erwähnt werden, um Klarheit für Eigentümer zu schaffen.

Berücksichtigung

Anträge 25.8, 11.4, 19.11, 19.13 und 55.21

Es sei aufzuzeigen und gegebenenfalls in Art. 14 festzulegen, wie die zielgruppengerechte und zweckmässige Vermietung des preisgünstigen Wohnraums durchgesetzt und wiederkehrend überprüft wird.

Begründung: Ohne regelmässige Kontrolle der Belegung der Wohnungen und der Einkommensverhältnisse der Mieterschaft wird das Ziel von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwächere Mieter nicht erreicht. Die dauerhafte Sicherung von preisgünstigem Wohnraum ist aktuell nicht ersichtlich. Gemäss Art. 14 Abs. wird dies lediglich bei ordentlichen Bebauungsplänen oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festgelegt. Wie dies in anderen Fällen erfolgt, ist unklar. Man sollte auch einzelne Wohnungen dem kantonalen Wohnförderungsgesetz unterstellen können. Die Regelung, dies erst ab drei Wohneinheiten zu ermöglichen, ist nicht zielführend. Die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau müssen transparent sein und mit einem Reglement festgelegt werden. Dabei wird die Festlegung einer Mietzinsobergrenze, ohne Festlegung z.B. eines Prozentsatzes, als willkürlich erachtet.

Berücksichtigung: Die Anforderungen zu preisgünstigem Wohnraum sind im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geregelt. Gemäss Bauordnungsbestimmung kann der Gemeinderat die Anforderungen in einer Verordnung regeln. Im Planungsbericht werden Kriterien aufgezeigt, die nachgelagert an die Revision in eine Verordnung überführt werden können.

Antrag 30.2

Bei ordentlichen Bebauungsplänen sei der Anteil preisgünstiger Wohnungen mindestens im Umfang der Mehrausnützung sicherzustellen.

Begründung: Wenn es keine Mindestvorgaben gibt, besteht die Gefahr, dass je nach Verhandlungspartner keine oder zu wenig preisgünstige Wohnungen verlangt und anschliessend realisiert werden.

Nichtberücksichtigung: Preisgünstiger Wohnraum im Umfang der Mehrausnützung wäre ein unverhältnismässiger Eingriff und würde zu einer Ungleichbehandlung der einfachen Bebauungspläne führen. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen wird gestützt auf das Richtprojekt verhandelt. Andere Sachleistungen der Grundeigentümerschaften sind in die Betrachtung einzubeziehen.

Antrag 19.2

Es sei bei preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen, dass auch einzelne Wohnungen auf Antrag der Eigentümerschaft ebenfalls dem kantonalen Wohnförderungsgesetz unterstellt werden können.

Begründung: Es wird als sinnvoll erachtet, wenn auch einzelne Wohnungen dem kantonalen Wohnförderungsgesetz unterstellt werden können. Die vorgeschlagene Regelung, dass dies erst ab drei Wohneinheiten ermöglicht ist, erachtet die Einwanderin als nicht sinnvoll, denn jede Wohnung zählt.

Berücksichtigung: Auch einzelne Wohnungen sollen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) erstellt werden können, was im Planungsbericht angepasst wird.

Antrag 30.1

Art. 15 Abs. 2 Bauordnung Baar «Hochhäuser» sei wie folgt anzupassen: An städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser bis zu 80 Meter ermöglicht werden.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 32.1.

Nichtberücksichtigung: Das verträgliche Mass wurde im Rahmen einer städtebaulichen Studie ermittelt. Art. 15 lässt untergeordneten Spielraum in der Höhe zu.

Antrag 55.17

In der Bauordnung im Art. 16 seien Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen zeitlich auf ein Jahr zu begrenzen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Investitionen in Zwischennutzungen sollen über drei Jahre abgeschlossen werden können.

Zonenvorschriften: D Nichtbauzonen**Antrag 55.18**

In der Bauordnung sei im Art. 18 folgender Abschnitt zu streichen: Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Begründung: –

Teil-Berücksichtigung: Es wird neu ein fixer Abstand von 3.5 Meter vorgegeben.

Zonenvorschriften: E Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**Antrag 55.19**

In der Bauordnung im Art. 22 sei der Abs. 2 zu streichen.

Begründung: Gehört nicht in die Bauordnung.

Nichtberücksichtigung: Es handelt sich um eine Vorgabe des Kantons. Da die Reitsport-Nutzung in der Landwirtschaftszone nicht möglich ist, gilt eine Spezialzone. Es werden zusätzliche Vorgaben in der Bauordnung gemacht, da keine Bebauungsplanpflicht gilt.

Antrag 55.20

In der Bauordnung im Art. 23 sei Abs. 4 b) folgendermassen zu ergänzen: Die Parkplätze sind auszubauen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die Baugesetzgebung soll schlank gehalten werden. Mit der Bauordnung kann keine Baupflicht für Parkplätze festgelegt werden.

Antrag 25.9

In Art. 23 Bauordnung sei sicherzustellen, dass Gebäude, die durch Brand oder Naturgewalt

zerstört werden, wieder aufgebaut werden können.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Es gilt das Bundesrecht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

Antrag 19.14

In Art. 23 Abs. 4 a) und 4 e) Bauordnung sei jeweils der zweite Satz («Ersatz und Neubauten sind nicht erlaubt.») zu streichen.

Begründung: Es ist sicherzustellen, dass bereits bestehende Gebäude, die durch Brand oder Naturgewalt vollständig zerstört werden, wieder aufgebaut werden können. Die Abs. 4 a) und 4 e) stehen im Widerspruch zu Abs. 1.

Nichtberücksichtigung: Es gilt das Bundesrecht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

Antrag 19.16

Art. 26 Abs. 2 Bauordnung sei folgendermassen zu ergänzen: Sie ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, «insbesondere die Wasserversorgung für die Gemeinde Baar sowie den Forstbetrieb,» und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 19.15.

Berücksichtigung

Antrag 25.10

Eine Überlagerung der Ziegelhütte durch weitere Schutzbestimmungen wie Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen sei zu streichen.

Begründung: Neben der denkmalpflegerischen Bedeutung sollen auch die realen und langfristigen Nutzungen durch die Korporation (Forst, Wasserversorgung, Verwaltung) als öffentliche Aufgaben im Text verankert werden. Eine Überlagerung durch weitere Schutzbestimmungen wie Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen erscheint unverhältnismässig und verursacht unnötige Bürokratie.

Nichtberücksichtigung: Aufgrund des ISOS-Eintrags wird an der überlagerten Ortsbildschutzzone festgehalten.

Antrag 55.22

In der Bauordnung seien in Art. 26 und 27 die tatsächlichen sowie dauerhaften Nutzungen zu

sichern (Forstwirtschaft, Wasserversorgung, Verwaltung). Zudem sei die Ziegelhütte nicht mit der Ortsbild- und Landschaftsschutzzone zu überlagert.

Begründung: Neben dem denkmalpflegerischen Wert sollen auch die tatsächlichen und dauerhaften Nutzungen der Korporation als öffentliche Aufgaben klar festgehalten werden.

Teil-Berücksichtigung: Die Bauordnung wird im Sinne des Antrags um die zusätzlichen Nutzweisen ergänzt. An der Ortsbildschutzzone wird jedoch festgehalten, zumal die Ziegelhütte im ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt ist. Daher ist eine entsprechende Schutzbestimmung nötig. Die Landschaftsschutzzonen werden gestützt auf die Vorgaben im kantonalen Richtplan und im Bundesinventar (BLN) angepasst und reduziert.

Zonenvorschriften: F Schutzzonen

Antrag 11.5

In der Bauordnung sei Art. 27 Abs. 3 lit. f zu streichen.

Begründung: Art. 27 Abs. 3 lit. f wird bezüglich einer weiteren Einschränkung der nutzbaren Gartenfläche kritisch beurteilt.

Teil-Berücksichtigung: Unbebaute Flächen dürfen ohne Einschränkung als Garten genutzt werden. Die Flächen dürfen zu maximal 20 Prozent überbaut werden. Die Vorgabe ist mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt. Der Planungsbericht wird in Bezug auf die Wirkung präzisiert.

Anträge 19.18 und 25.11

Art. 27 Abs. 3 lit. f sei ersatzlos zu streichen, da bereits in lit. e erwähnt.

Begründung: Beanstandet wird insbesondere die Pflicht zur Bauanzeige für einfache Instandhaltungsarbeiten sowie eine weitere Reduktion der nutzbaren Gartenfläche. Instandhaltungen dürfen nicht derart bürokratisiert werden.

Nichtberücksichtigung: Es handelt sich um unterschiedliche Anlagentypen (ortsbildprägende Gartenanlagen in lit. e und übrige Gartenanlagen in lit. f).

Antrag 19.19

Art. 27 Abs. 5 Bauordnung sei ersatzlos zu streichen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 19.18.

Teil-Berücksichtigung: Der zweite Satz von Art. 27 Abs. 5 Bauordnung wird gestrichen.

Antrag 11.6

In der Bauordnung sei Art. 27 Abs. 8 zu entschärfen oder zu streichen.

Begründung: Art. 27 Abs. 8 stellt eine unnötige Bürokratie dar, was einer praxisnahen und bürgerfreundlichen Bauordnung entgegensteht.

Teil-Berücksichtigung: Restaurations- und Renovationsarbeiten werden neu dem Anzeigeverfahren unterstellt.

Anträge 19.20, 25.12 und 27.7

Art. 27 Abs. 8 Bauordnung sei ersatzlos zu streichen.

Begründung: Siehe Begründungen Anträge 19.18. und 25.11. Wenn alle Instandhaltungsarbeiten mindestens mit einer Bauanzeige gemeldet werden müssen, führt dies zu zusätzlichen Kosten und zeitlichen Aufwänden. Dies ist keine kundenfreundliche Regelung.

Nichtberücksichtigung: An Art. 27 Abs. 8 Bauordnung wird festgehalten, da die Vorgabe für Arbeiten in der Ortsbildschutzzone gilt. Die Gemeinde setzt sich für eine einfache Praxisregelung ein.

Antrag 39.4

Art. 27 Abs. 3 f) Bauordnung sei ersatzlos zu streichen, da bereits in Art. 27 Abs. 3 e) Bauordnung erwähnt. In Art. 27 Abs. 5 Bauordnung sei der zweite Satz ersatzlos zu streichen. Zudem sei Art. 27 Abs. 8 Bauordnung ersatzlos zu streichen.

Begründung: In der Pflicht für eine Bauanzeige für Instandhaltungsarbeiten wird ein enormer bürokratischer Aufwand ohne erkennbaren Nutzen gesehen. Ein fester Prozentsatz unter 3 f) ist ausserdem zu stark einschränkend, wie auch der zweite Satz von Abs. 2.

Teil-Berücksichtigung: An Art. 27 Abs. 3 f) wird festgehalten, da es sich in Abs. 3 f) und 3 e) um unterschiedliche Anlagentypen handelt. An Art. 27

Abs. 8 Bauordnung wird festgehalten, da die Vorgabe für Arbeiten in der Ortsbildschutzzone gilt. Die Gemeinde setzt sich für eine einfache Praxisregelung ein. Das Bauanzeigeverfahren bei Instandhaltungsarbeiten, Restaurations- und Renovationsarbeiten wird als zweckmässig erachtet. Die Streichung des zweiten Satzes in Art. 27 Abs. 5 Bauordnung wird als sinnvoll erachtet und entsprechend vorgenommen.

Antrag 55.23

In der Bauordnung Art. 27 seien Abs. 3 f), Abs. 6, Abs. 7 b) und Abs. 8 ersatzlos zu streichen. Zudem sei Abs. 3 h) folgendermassen anzupassen: Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage mit Mindestgrösse von 3 Meter zu ersetzen.

Begründung: Instandhaltungsarbeiten dürfen nicht durch übermässige Bürokratie behindert werden und eine zusätzliche Einschränkung der nutzbaren Gartenflächen wird kritisch beurteilt.

Teil-Berücksichtigung: Die Regelungen zur Ortsbildschutzzone sind bereits knapp gefasst. Im Interesse eines klaren Vollzugs sollen jedoch wichtige Vorgaben gemacht werden. An Abs. 3 f) wird festgehalten, da es sich um unterschiedliche Anlagentypen handelt. Abs. 6 wird gestrichen, an Abs. 7 b) und Abs. 8 wird festgehalten. Bei Restaurations- und Renovationsarbeiten gilt künftig das Bauanzeigeverfahren. An Abs. 3 h) wird festgehalten, da eine Mindestgrösse nicht praktikabel ist bei einer Pflanzung.

Antrag 29.1

In Art. 27 Bauordnung sei wie in der rechtskräftigen Bauordnung zwischen Schutzobjekten, schutzwürdigen Bauten und übrigen Bauten zu unterscheiden.

Begründung: Neu wird in der Ortsbildschutzzone zwischen ortsbildprägenden und übrigen Gebäuden unterschieden, während in der heutigen Ortsplanung zwischen Schutzobjekten, schutzwürdigen Objekten und übrigen Objekten unterschieden wird. Diese neue Unterscheidung ist nicht sachgerecht und führt dazu, dass auch nicht schutzwürdige und nicht inventarisierte Objekte auf die gleiche Stufe gehoben werden.

Nichtberücksichtigung: Die Unterscheidung in den Ortsbildschutzzonenplänen zwischen schützenswerten und geschützten Objekten ist rein informativ. Es handelt sich um eine kantonale Vorgabe. Hingegen sind ortsbildprägende und übrige Gebäude kommunale Festlegungen.

Anträge 11.7, 19.21, 25.13 und 55.24

Der Art. 29 und damit die überlagernde Landschaftsschutzzone sei zu streichen. Die Ausdehnung und Sinnhaftigkeit der Landschaftsschutzzone sei kritisch zu prüfen.

Begründung: Die Schaffung einer zusätzlichen gemeindlichen Landschaftsschutzzone ist nicht nachvollziehbar. Landwirtschaftsland ist bereits gut geschützt. Die Landschaftsschutzzone ist nicht nachvollziehbar und somit willkürlich nur in einzelnen Gebieten festgelegt. Es muss gewährleistet sein, dass weder für private noch für öffentliche Vorhaben unnötige Hürden geschaffen werden.

Teil-Berücksichtigung: Es handelt sich nicht um eine neue, sondern um eine bereits bestehende Zone. Der Perimeter wird jedoch nochmals überprüft und entsprechend den Vorgaben im kantonalen Richtplan und im Bundesinventar (BLN) reduziert. Im kantonalen Richtplan ist folgendes festgehalten: «Die grobe Abgrenzung der kommunalen Naherholungsgebiete wird festgesetzt. Diese Gebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig dienen sie vermehrt der Naherholung. Die Gemeinden sorgen in ihren Nutzungsplänen und bei Bauten und Anlagen für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind abzugelten.» Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) nimmt Bezug auf die Landschaftsschutzzone. Bewirtschafter profitieren von höheren Direktbeiträgen, wenn Massnahmen ins LEK eingebunden sind.

Antrag 19.22

Die überlagernde Landschaftsschutzzone im Bereich der UeZg und UeLt2 sei ersatzlos zu streichen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 19.21.

Nichtberücksichtigung: An der Überlagerung wird aufgrund den Vorgaben ISOS und BLN festgehalten.

Antrag 25.13

Die Ausdehnung und Sinnhaftigkeit der Gewässerschutzzonen sei kritisch zu prüfen.

Begründung: Es ist sicherzustellen, dass keine unnötigen Hürden für private wie öffentliche Projekte entstehen. Insbesondere bei Leitungsbauten oder kleineren Infrastrukturmassnahmen kann dies zu unzumutbaren Einschränkungen führen. Der Kanton ist einzubeziehen, um Missbrauch (z.B. willkürliche Umwandlung von Entwässerungsrinnen in Gewässer) zu verhindern.

Teil-Berücksichtigung: Siehe Antrag 11.7. Die Gewässerschutzzonen werden kantonal festgelegt und sind im Zonenplan entsprechend lediglich als Informationsinhalt abgebildet.

Antrag 11.8

Der Gewässerraum, dessen Ausscheidung derzeit in Bearbeitung ist, sei nach Abschluss des Verfahrens ebenfalls öffentlich aufzulegen.

Begründung: Der Gewässerraum kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da dieser von der Gemeinde noch nicht ausgeschieden wurde. Es ist eine umfassende Mitwirkung der Öffentlichkeit sicherzustellen.

Berücksichtigung: Eine Mitwirkung ist vorgesehen. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in einer separaten Vorlage und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Abstimmung.

Antrag 19.23

Die Grundeigentümer und Betroffenen seien bei der Definition des Gewässerraums miteinzubeziehen und anzuhören.

Begründung: Es ist sicherzustellen, dass keine unnötigen Hürden für private wie öffentliche Projekte entstehen. Insbesondere bei Leitungsbauten oder kleineren Infrastrukturmassnahmen

kann dies zu unzumutbaren Einschränkungen führen. Um Missbrauch, im Sinne von beispielsweise willkürlicher Umwandlung von Entwässerungsrinnen in Gewässer, zu verhindern, sind die Betroffenen und Eigentümer sowie die Kantonszuständigen zwingend einzubeziehen. Es ist eine kritische Überprüfung der Ausdehnung und Sinnhaftigkeit der Landschaftsschutz- und Gewässerzonen notwendig. Dazu sind Gespräche für das rechtliche Gehör und Vorort-Termine notwendig.

Berücksichtigung: Eine Mitwirkung ist vorgesehen. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in einer separaten Vorlage und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Abstimmung.

Bauvorschriften

Antrag 55.25

In der Bauordnung im Art. 32 sei der Abs. 2 zu streichen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die Einordnungsbestimmung gilt bereits heute und schafft Klarheit im Vollzug, zumal im kantonalen Gesetz entsprechende Vorgaben fehlen.

Antrag 55.26

In der Bauordnung im Art. 33 sei Abs. 3 zu streichen.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Erker sind auch weiterhin möglich, müssen jedoch einen Abstand einhalten. Die Regelung gilt nur im Bereich des kleinen Grenzabstands und die Abstände wurden einheitlich auf 4 Meter festgelegt.

Antrag 17.2

Art. 33 Abs. 1 Bauordnung (Besondere Abstände) sei folgendermassen zu ergänzen: «Bei einer Erweiterung der Hauptnutzung im Bestand, darf der Grenzabstand mittels Näherbaurecht unterschritten werden.» Zudem sei Art. 33 Abs. 2 folgendermassen zu ergänzen: Die Grenz- und Gebäudeabstände von «Erweiterungen der Hauptnutzung im Bestand,» Kleinbauten und Anbauten sowie [...]

Begründung: Nach der Umzonung der Grundstücke von der WA5 in die W2b sollen diese nicht wieder zonenfremd sein wegen den Abständen, die nicht eingehalten werden können oder sonstigen baurechtlichen Einschränkungen. Es soll im Rahmen der W2b unter Beachtung des Bestands möglich werden, den Wohnraum zu erweitern.

Nichtberücksichtigung: Es gilt § 29 Abs. 2 lit a) V PBG. Eine Regelung über die Gemeindegrenze hinweg ist im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision bzw. in der kommunalen Nutzungsplanung nicht möglich.

Antrag 27.3

Für die in Art. 34 Bauordnung festgelegte maximale Parkplatzzahl seien Ausnahmen fürs Gewerbe zu definieren.

Begründung: Wie aus dem Parkplatzreglement ersichtlich, möchte Baar die Zahl der Parkplätze drastisch senken. Dies ohne Ausnahmemöglichkeiten für Betriebe, bei welchen die Parkplätze essenziell wichtig sind. Schon heute finden Gewerbebetriebe keine Räume mit genügend Parkplätzen mehr. Es können nicht alle Arbeiter mit dem ÖV zur Arbeit fahren. Sonst muss der Individualverkehr von Privaten und Büroarbeitern eingeschränkt werden.

Berücksichtigung: Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden. Als Betriebsfahrzeuge gelten Servicefahrzeuge und vergleichbare, für den Betrieb notwendige Fahrzeuge.

Antrag 55.28

In der Bauordnung im Art. 34 sei Abs. 2 folgendermassen anzupassen: [...] «und langfristig vertraglich über einen Mietvertrag oder ähnliches sichergestellt werden.»

Begründung: –

Teil-Berücksichtigung: Ein Mietvertrag reicht nicht aus. Eine vertragliche Regelung muss als öffentlich-rechtliche Regelung vor der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt werden, was in der Bauordnung präzisiert wird.

Anträge 4.2, 19.24, 19.25, 25.14, 25.25, 27.3, 27.8, 34.2, 35.3 und 39.5

Im Art. 34 seien die maximalen Angaben zu streichen und auf eine starre Obergrenze von Parkplätzen zu verzichten. Es seien betrieblich begründete Abweichungen zulässig. Art. 34 Abs. 3 sei folgendermassen zu ergänzen: [...] «wobei keine Maximalzahl der Parkplätze festgelegt wird».

Begründung: Die Festlegung einer Obergrenze für die Anzahl Parkplätze ist nicht zweckmässig. Bei Gewerbe und je nach betrieblicher Nutzung, insbesondere bei kundenorientierten Betrieben, besteht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen, der mit einer starren Maximalzahl nicht abgedeckt werden kann. Eine Limitierung gefährdet nicht nur die betriebliche Effizienz, sondern auch die Standortattraktivität für das Gewerbe in Baar. Auch aus Sicht der Mobilität und Erschliessung sollten individuelle Lösungen möglich sein, die dem realen Bedarf Rechnung tragen. Die Gemeinde nimmt sich damit den Spielraum, bei einem Neubau mit spezieller Nutzung auf mehr Parkplätze eingehen zu können. Die Gemeinde Baar ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Daher ist der Automobilverkehr unproblematisch und eine Einschränkung bringt keine namhaften Vorteile. Die Anzahl der Parkplätze soll sich deshalb primär am Bedarf der Bewohnerschaft sowie an der verkehrstechnischen Situation vor Ort orientieren. Eine ideologische Verknappung des Parkraums fördert lediglich das illegale Abstellen und benachteiligt insbesondere Familien und ältere Menschen. Sogar die VSS-Norm 640 281 sieht keine Abminderungsfaktoren für Wohnnutzungen vor. Gerade in Randlagen oder Gebieten mit schwacher öV-Erschliessung ist ein ausreichendes Parkplatzangebot entscheidend für die Alltagstauglichkeit und Attraktivität von Wohnbauten.

Berücksichtigung

Antrag 43.1

Art. 34 Abs. 6 Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: «oder wenn die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln besonders gut gewährleistet ist.»

Begründung: Bei einer guten Erreichbarkeit durch öV besteht eine genügende Grundlage, welche es rechtfertigt, von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen abzuweichen.

Teil-Berücksichtigung: Art. 34 Abs. 7 c) Bauordnung wird ergänzt. Sofern autoarme Nutzungen gestützt auf ein Mobilitätskonzept gesichert sind, soll der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern und Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien können.

Antrag 55.29

In der Bauordnung im Art. 34 sei der Abs. 10 folgendermassen anzupassen: Ein angemessener Anteil der Abstellplätze für Velos soll ebenerdig beim Eingangsbereich angeordnet werden.

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die vorgeschlagene «soll»-Formulierung ist nicht praktikabel.

Antrag 56.1

In der Bauordnung im Art. 34 sei Abs. 10 folgendermassen anzupassen: «Ein Anteil von einem Drittel der Abstellplätze für Velos ist ebenerdig und gedeckt beim Eingangsbereich anzuordnen.»

Begründung: Veloparkplätze werden leider häufig in Resträumen in Tiefgaragen platziert, welche nur über Rampen und durch eine oder mehrere Türen erreichbar sind. Deshalb ist es wichtig, dass ein Anteil von mindestens einem Drittel der erforderlichen Veloplätze in Eingangsnähe und überdacht erstellt wird.

Nichtberücksichtigung: An der Formulierung wird festgehalten. Es gibt keine fixen Vorgaben zu den Kurzzeitparkplätzen. Situationsgerechte Lösungen sollen möglich bleiben.

Antrag 55.30

In der Bauordnung im Art. 35 sei Abs. 1 folgendermassen anzupassen: «Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit neun oder mehr» [...]

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die Vorgabe zu den Gemeinschaftsflächen beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten hat sich in der Praxis bewährt. Es besteht kein Anlass, die Vorgabe auf neun Wohneinheiten zu erhöhen,

weshalb an der Bestimmung festgehalten wird. Überdies besteht keine Pflicht mehr für Spielplätze. Neu können auch andere Aufenthaltsflächen realisiert werden.

Antrag 35.2

Auf die Pflicht zur Erstellung von öffentlich zugänglichen Quartierfreiräumen im Sinne von Art. 35 Abs. 5 Bauordnung sei zu verzichten.

Begründung: Diese Vorgabe wurde mit der Revision 2005 für die damals neu geschaffenen Bauzonen eingeführt. Jetzt sollen alle Gebiete mit Bebauungsplanpflicht diese Vorgabe erfüllen. D.h. also rückwirkend auch Grundstücke, welche schon vor 2005 mit einer Bebauungsplanpflicht versehen waren. Hierbei handelt es sich um eine unzulässige Rückwirkung (BGE 138 I 189 E. 3.4).

Teil-Berücksichtigung: Die Pflicht zur Erstellung von öffentlich zugänglichen Quartierfreiräumen gilt nur für Bebauungsplan-Pflichtgebiete. Art. 35 Bauordnung wird dahingehend angepasst, dass die Vorgabe nur bei den Pflichtgebieten mit ordentlichen Bebauungsplänen mit einer Mehrausnutzung gilt sowie bei unbebauten, grossflächigen Bauzonen mit einfacher Bebauungsplanpflicht.

Antrag 19.26

Die Grünflächenziffer in der Zone W3a sei gleich wie in den übrigen Wohnzonen festzulegen.

Begründung: Aus Sicht der Wasserversorgung wird die Definition der Grünflächenziffer begrüsst. Aufgrund der Aufhebung einzelner Parkierungsmöglichkeiten auf Quartierstrassen im Gebiet Schutzengel müssen Tiefgaragenparkplätze erstellt werden. Eine Überdeckung von maximal 40 Zentimeter muss als anrechenbare Grünflächenziffer genügen, um eine unnötige Erhöhung bzw. Vertiefung in die Grundwasserschutzzone zu verhindern. Der Gemeinderat muss unmissverständlich definieren, was als Grünfläche zählt. Die Einwanderin lehnt die Einführung einer fixen Grünflächenziffer ab. Eine starre Vorgabe führt zu planerischer Unflexibilität und erschwert insbesondere bei kleineren Grundstücken eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, welche die Wohnraumförderung hemmt. Bereits

heute bestehen über bau- und umweltrechtliche Bestimmungen zahlreiche Anforderungen an die Freiraumgestaltung. Eine zusätzliche Regelung verursacht unnötige Bürokratie, ohne einen erkennbaren Mehrwert für die ökologische Qualität oder das Ortsbild zu schaffen. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung soll weiterhin im Rahmen der Einordnung und im Dialog mit der Bauherrschaft erfolgen.

Nichtberücksichtigung: Die erhöhte Grünflächenziffer gilt in der W3a nur für den Fall, dass ein Vollgeschoss anstatt eines Attikageschosses realisiert wird, was freiwillig ist.

Anträge 11.9, 25.16, 27.9 und 55.31

Art. 37 sei ersatzlos zu streichen. Art. 37 sei anzupassen: 40 Prozent Grünflächenziffer seien nicht zu fordern, sondern anzustreben.

Begründung: Eine starre Vorgabe führt zu planerischer Unflexibilität und erschwert insbesondere bei kleineren Grundstücken eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung. Bereits heute bestehen über bau- und umweltrechtliche Bestimmungen zahlreiche Anforderungen an die Freiraumgestaltung. Eine zusätzliche Regelung verursacht unnötige Bürokratie, ohne einen erkennbaren Mehrwert für die ökologische Qualität oder das Ortsbild zu schaffen. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung soll weiterhin im Rahmen der Einordnung und im Dialog mit der Bauherrschaft erfolgen. Mit der Erhöhung der Dichten und einem Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau würden die 40 Prozent wohl nicht erreicht. Dass weniger Grünfläche in speziellen Fällen gestattet werden kann, ist wiederum sehr unsicher und bietet keine Planungssicherheit. Es stellt sich die Frage, ob mehr Wohnraum oder Grünfläche gewichtet wird. Möglichst viel Grünfläche macht man heute, um den Temperaturen entgegenzuwirken. Es soll weiterhin im Dialog je nach Projekt entschieden werden, und auf eine fixe Zahl sei zu verzichten.

Nichtberücksichtigung: Eine Förderung der Begrünung im Siedlungsgebiet und dadurch eine Minderung der Hitzeentwicklung im Sommer sowie eine Ausdehnung von unversiegelten Flächen für die Versickerung waren Zielsetzung der Strategie im Umgang mit Hitze, welche vom Gemeinderat

verabschiedet wurde. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden.

Antrag 25.17

In Art. 37 Bauordnung sei die Berechnung der Grünflächenziffer zu definieren.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 25.16.

Teil-Berücksichtigung: Es wird ein Praxisblatt erstellt.

Antrag 30.4

In den Wohn- und Arbeitszonen WA4, WA5 und in den Arbeitszonen sei für Grünflächen ein Mindestanteil von 15 Prozent festzulegen.

Begründung: Aufgrund des Klimawandels nehmen Hitze und Starkregen zu. Erwiesenermassen können Grünflächen mehr Wasser absorbieren als versiegelte Flächen. Zudem ist die Temperatur über bepflanzten Flächen mehrere Grade tiefer als über bebauten. Auf einen Mindestanteil bei Grünflächen wurde auf Wunsch des Gewerbes verzichtet, da sonst die Arbeitstätigkeit beeinträchtigt würde. In den Gemeinden Zug und Risch kann das Gewerbe mit einem Anteil von 15 Prozent Grünfläche erfolgreich wirtschaften. Deshalb sehen die Einwendenden keine Nachteile für das Baarer Gewerbe. Im Gegenteil, Grünflächenanteile in den Gewerbegebieten können Überschwemmungen vorbeugen und fördern erst noch ein attraktives Arbeitsumfeld.

Nichtberücksichtigung: Geeignete Flächen sind gemäss Art. 38 Abs. 1 Bauordnung zu begrünen. Die Begrünung ist im Einzelfall zu bestimmen.

Antrag 56.2

In der Bauordnung im Art. 37 sei in den Wohn- und Arbeitszonen (WA4, WA5) bei Neubauten eine Grünflächenziffer von mindestens 20 Prozent festzulegen.

Begründung: Gebäudeumgebungen ohne Grünanteile tragen wesentlich zur Hitzebildung bei. Zudem sind sie ökologische Wüsten und vergrössern den Wasserabfluss bei Starkregen. Eine Grünflächenziffer ist deshalb nicht nur für die Wohnzonen zu verlangen, sondern auch für die Wohn- und Arbeitszonen.

Nichtberücksichtigung: Es gilt Art. 38 Abs. 1. Dies ist ausreichend für die Mischzonen, um eine planerisch sinnvolle Verdichtung nicht zu konkurrieren. Der Begrünungsanteil ist im Einzelfall zu bestimmen.

Antrag 11.9

In der Bauordnung ist der Art. 38 zu streichen.

Begründung: Siehe Begründung Antrag 11.9 zu Art. 37.

Nichtberücksichtigung: Eine Förderung der Begrünung im Siedlungsgebiet und dadurch eine Minderung der Hitzeentwicklung im Sommer sowie eine Ausdehnung von unversiegelten Flächen für die Versickerung waren Zielsetzung der Strategie im Umgang mit Hitze, welche vom Gemeinderat verabschiedet wurde. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn weitergehende Massnahmen im Sinne von Art. 38 nBO umgesetzt werden. Dazu gehören namentlich Baumpflanzungen, intensive Dachbegrünungen und ähnliche Massnahmen.

Antrag 27.10

In Art. 38 Bauordnung sei auf eine fixe Pflicht für Baumpflanzungen zu verzichten und dies soll im Baueingabeprozess je nach Bauprojekt mit dem Gesuchsteller erarbeitet werden.

Begründung: Der Einwender hatte auf seinem Grundstück keine Chance, einen grösseren Baum zu setzen. Dies, da die Tiefgarage und Einfahrt dann nicht mehr funktioniert hätten. Grössere Bäume benötigen einen Abstand zum Nachbargrundstück. Der Einwender hätte sehr gerne grössere Bäume gesetzt. Hier ist die Frage, was von der Gemeinde stärker gewichtet wird. Denn Parkplätze und Nebenräume für Velos, Kinderwagen etc. müssen angeboten werden und sind auch wichtig. Bevorzugt im Untergeschoss.

Nichtberücksichtigung: Die Bauordnung sieht Abweichungsmöglichkeiten vor.

Antrag 56.3

In der Bauordnung im Art. 38 sei der Abs. 1 folgendermassen zu ergänzen: Für oberirdische Parkplätze sind gut versickerungsfähige und begrünbare Materialien zu verwenden.

Begründung: Parkplätze sollen nicht nur versickerungsfähig, sondern auch begrünt werden. Begrünte Parkplätze sind eine Möglichkeit, Flächen ökologischer und ästhetischer zu gestalten. Sie können aus Rasengittersteinen oder begrünten Schotterrasen bestehen und bieten Vorteile wie Regenwasserrückhalt, Kühlung und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Nichtberücksichtigung: Es ist unklar, was unter begrünbaren Materialien zu verstehen ist.

Anträge 28.2 und 56.4

In der Bauordnung im Art. 38 sei der Abs. 1 folgendermassen zu ergänzen: Schottergärten über 5 Quadratmeter (ausser zum Schutz von Fassaden) sind verboten.

Begründung: Schottergärten sind aus ökologischer Sicht praktisch tote Flächen. Sie enthalten wenig oder gar keine Pflanzen. Häufig werden zudem Neophyten gepflanzt, die sich ausserhalb des Gartens ausbreiten und die heimischen Pflanzen verdrängen und hiesigen Tieren kaum oder gar keine Nahrung bieten. Zudem tragen sie zur Verstärkung des Hitzeeffekts in den Siedlungen bei. Einzelne Gemeinden haben in ihren kommunalen Bauordnungen Verbote erlassen. Zudem hat der Bundesrat einen Bericht verabschiedet mit dem eindeutigen Titel «Stopp der Verschotterung von Grünflächen». Auch in Deutschland sind neue Schottergärten in einigen Bundesländern nicht mehr erlaubt.

Nichtberücksichtigung: Geeignete Flächen sind gemäss Art. 38 Abs. 1 Bauordnung zu begrünen. Dazu zählen auch Strassenrandbereiche. Ein Verbot von Schottergärten wird im Vollzug als nicht praxistauglich erachtet.

Antrag 30.3

Schotterflächen seien analog zur Bauordnung in Risch-Rotkreuz zu verbieten.

Begründung: Mit dem Anlegen von Schottergärten wird wertvoller Boden versiegelt. Der Boden verliert an Qualität und wird funktionslos. Schottergärten sind keine Biotop für Tiere, denn es fehlt vor allem an Nahrung. Die biologische Vielfalt wird mit dem Anlegen stark reduziert. Die meist vegetationsarmen Schotterflächen bieten Fauna und Flora

kaum einen Lebensraum und lassen den Feinstaubgehalt in der Luft ansteigen, da die Absorption durch Pflanzen fehlt. Darüber hinaus wirken diese negativ auf das Mikroklima, denn im Sommer erhitzen sich Steinflächen stark und speichern die Wärme. Die mit Pflanzen bewachsenen Gartenflächen hingegen tragen durch die Verdunstung zur Befeuchtung und Kühlung der Luft bei. Die Eigentümerschaft kann auch bei einem Verbot von Schotterflächen die Umgebung pflegeleicht gestalten.

Nichtberücksichtigung: Geeignete Flächen sind gemäss Art. 38 Abs. 1 Bauordnung zu begrünen. Dazu zählen auch Strassenrandbereiche. Ein Verbot von Schottergärten wird im Vollzug als nicht praxistauglich erachtet.

Antrag 56.5

In der Bauordnung im Art. 38 sei Abs. 1 folgendermassen anzupassen: Es soll ein Anteil der Grünfläche nicht als monotoner Rasen, sondern als biodiverse Pflanzensammensetzung gepflanzt oder gesät werden.

Begründung: Die Grünflächenziffer gemäss Art. 37 enthält keine qualitativen Anforderungen.

Nichtberücksichtigung: Art. 38 Abs. 1 verlangt, dass die geeigneten Umgebungsflächen standortgerecht zu bepflanzen sind. Ideen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet können über Praxishilfen zur Verfügung gestellt werden. Auf starre Vorgaben in der Bauordnung wird aus Gründen der Praktikabilität verzichtet.

Antrag 55.32

In der Bauordnung im Art. 38 sei Abs. 1 a) folgendermassen anzupassen: ... auf dem Grundstück mindestens ein 3 Meter grosser Baum nachzuweisen ...

Begründung: –

Nichtberücksichtigung: Die Vorgabe, wonach ein mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen ist, gilt nur für die Grundstücke, wo die räumlichen Verhältnisse dies zulassen. Das heisst, dass insbesondere die Pflanzabstände eingehalten werden können. Eine Baum-Mindestgrösse ist bei einer Neupflanzung nicht praktikabel.

Antrag 39.6

Es seien folgende Ergänzungen vorzunehmen:
 Art. 38 Abs. 1 a) Bauordnung: Wo es die räumlichen und betrieblichen Verhältnisse zulassen.
 Art. 38 Abs. 1 b) Bauordnung: Die Bodenversiegelung sei auf das technische und betriebliche Minimum zu beschränken. Für oberirdische Parkplätze sind gut versickerungsfähige Materialien zu verwenden, sofern dies betrieblich möglich ist.

Begründung: In den Arbeitszonen, vor allem beim produzierenden Gewerbe, sind Aussenflächen oftmals mehrfach genutzt (Parkplätze, Lagerfläche, Rangierzonen usw.). Somit ist, auch im Sinne der optimalen Nutzung der Bauzonen entscheidend, diese Flexibilität zu gewähren.

Berücksichtigung**Antrag 19.27**

Die Gemeinde habe den Eigentümern ein Inventar mit den bereits eingetragenen Naturobjekten vorzulegen. Das Inventar der Naturobjekte werde anschliessend von beiden Parteien gemeinsam besprochen, festgelegt und verabschiedet, um ein nachhaltiges und ganzheitliches Denken und Handeln zu erzielen.

Begründung: Grundeigentümer wurden bei der Festlegung der Naturobjekte nie angehört. Sie haben weder das Inventar der Naturobjekte erhalten, noch wurde ihnen das rechtliche Gehör zur Festlegung der Naturobjekte gewährt. Es wurde mit der Gemeinde keine diesbezüglichen Verträge abgeschlossen.

Teil-Berücksichtigung: Es fand eine öffentliche Auflage parallel zur Auflage der Revision der Nutzungsplanung statt. Dabei ging kein Gesuch oder Anfrage der Einwenderin bei der Gemeinde ein. Es handelt sich um ein Inventar, bei welchem erst die Schutzvermutung besteht. Verträge werden erst abgeschlossen, wenn ein Naturobjekt definitiv geschützt wird.

Antrag 56.6

Zu Art. 39 Abs. 3: Sofern Naturobjekte aus dem Inventar gestrichen werden, bzw. in einem Entscheid des Gemeinderats nicht unter Schutz gestellt werden, seien diese Beschlüsse öffentlich zu publizieren.

Begründung: –

Berücksichtigung: Inventarentlassungen werden bereits heute öffentlich bekannt gemacht.

Anträge 11.10, 19.28, 25.18 34.3, 35.4 und 55.33

In Art. 40 sei auf eine gleichzeitige Begrünung bei Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu verzichten und stattdessen die Entscheidung darüber den Bauherrschaften zu überlassen.

Begründung: Eine solche Doppelnutzung ist technisch kaum sinnvoll, da sich Begrünung und Solartechnik gegenseitig beeinträchtigen können. Die Effizienz der PV-Anlagen leidet, während der bauliche und finanzielle Aufwand deutlich steigt, verbunden mit zusätzlicher Komplexität in Planung, Ausführung und Unterhalt. Auch wenn begrünte Dächer ökologisch wertvoll sind, darf dies nicht zu Lasten der erneuerbaren Energiegewinnung gehen. Die Entscheidung, ob eine Kombination beider Systeme umgesetzt wird, soll der Bauherrschaft überlassen bleiben. Die Dachbegrünung führt sodann zu einer Erschwerung der Zugänglichkeit, womit es aufwendiger wird, die Solaranlagen zu warten und zu reparieren.

Teil-Berücksichtigung: Art. 40 der Bauordnung wird dahingehend präzisiert, dass die Bereiche mit PV-Anlagen von der Begrünungsvorschrift ausgenommen sind.

Antrag 27.11

In Art. 40 Bauordnung sei auf eine Pflicht für Dachbegrünungen zu verzichten.

Begründung: Durch die Luft verschleppte Pflanzen können die Dachunterhaut beschädigen. Die Unterkonstruktion einer Solaranlage bei einem Gründach kostet fast doppelt so viel und der Unterhalt wird teuer. Begrünte Dächer kühlen die Solarmodule besser ab, was zu einer Effizienzsteigerung führen kann. Aber nur, wenn die Dächer regelmässig zurückgeschnitten werden. In vielen Fällen wird der Unterhalt vernachlässigt und führt dann zu weniger Ertrag.

Nichtberücksichtigung: Die Vorgabe zur Dachbegrünung ist wichtig für den Wasserhaushalt und die Retention.

Antrag 56.7

In der Bauordnung sei Art. 40 folgendermassen zu ergänzen: Grossflächige, versiegelte Parkflächen ab 40 Parkplätzen sind mindestens zur Hälfte (Parkierungs-/Erschliessungsfläche) mit einer PV-Anlage zu überdecken.

Begründung: Grossflächige Parkplätze ohne Bäume (z.B. bei der Landi) tragen wesentlich zur Hitzebildung bei. Wenn es darauf schon keine Bäume gibt, soll die Fläche wenigstens für die erneuerbare Energieproduktion genutzt werden.

Nichtberücksichtigung: Für eine entsprechende Baupflicht besteht keine Rechtsgrundlage. Eine generelle Verpflichtung hätte zudem Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Umsetzung dieser sinnvollen Massnahme soll daher freiwillig sein.

Schlussbestimmungen**Anträge 11.11, 19.29, 25.19, 27.12 und 55.34**

Art. 42 Bauordnung sei aus der Revision auszunehmen. In der Ortsplanungsrevision sei zu prüfen, ob der Artikel zur Mehrwertabgabe beibehalten werden kann oder ob dessen Streichung in Erwägung gezogen werden muss. Art. 42 Bauordnung sei zu streichen. Über Art. 42 sei durch die Stimmbevölkerung erneut abzustimmen.

Begründung: Die Einführung einer überobligatorischen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen wurde am 15. September 2022 an der Gemeindeversammlung Baar beschlossen. In der damaligen offiziellen Abstimmungsbroschüre der Gemeinde wurde mehrfach und nachdrücklich betont, dass die Einführung der Mehrwertabgabe im überobligatorischen Bereich für die Gemeinde zwingend und alternativlos sei. Inzwischen hat sich die damalige Ausgangslage grundlegend verändert. Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) die damalige bundesgerichtliche Rechtsprechung revidiert. Durch eine entsprechende Anpassung des RPG wurde klar gestellt, dass bei Um- und Aufzonungen sowie im Rahmen von Bebauungsplänen nach Bundesrecht keine Pflicht zur Erhebung einer Mehrwertabgabe besteht. Mit dieser Klarstellung auf Bundesebene sind die Kantone lediglich noch zur

Umsetzung der Minimalregelung (20 Prozent Abgabe bei Einzonungen) verpflichtet. Es ist daher festzuhalten, dass die damalige Abstimmung an der Gemeindeversammlung auf einer erheblichen Fehlannahme beruhte. Aus heutiger Sicht ist der damalige Entscheid demokratiepolitisch unzureichend legitimiert. Hinzu kommt, dass die Zuger Stimmberechtigten am 18. Mai die kantonale Mehrwertabgabe-Initiative mit einem deutlichen Nein-Stimmenanteil von 73.5 Prozent klar verworfen haben. Auch der Gegenvorschlag, welcher die Einführung einer überobligatorischen Mehrwertabgabe auf Gemeindeebene zwingend vorgesehen hätte, wurde von den Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit einem Nein-Anteil von 56,5 Prozent deutlich abgelehnt. Zuerst müssen grundlegende offene Fragen geklärt werden, bevor die Mehrwertabgabe Teil der laufenden Revision sein kann. Einerseits ist die Bestimmung an die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichts anzupassen, welche die Höhe und Anwendung der Mehrwertabgabe klarer eingrenzt und Gemeinden ermöglicht, sich am gesetzlichen Minimum zu orientieren. Andererseits fehlt bislang eine nachvollziehbare Regelung, wie zusätzlich gewährte Ausnützung für preisgünstigen Wohnraum bei der Mehrwertabschöpfung berücksichtigt wird. Es ist bestimmt nicht im Sinne der Gemeinde und des Kantons, dass durch Fördermassnahmen erzeugter Wohnraum indirekt wieder belastet wird.

Berücksichtigung: Das Bundesrecht wurde infolge des Bundesgerichtsentscheids von Meienkirch dahingehend angepasst, dass es den Gemeinden freigestellt ist, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben oder darauf zu verzichten. Aufgrund dieser geänderten Ausgangslage wird für die Mehrwertabgabe eine separate Vorlage (Teilrevision) erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Anschliessend kann die Teilrevision in die Ortsplanungsrevision integriert oder als separate Abstimmungsfrage der Stimmbevölkerung unterbreitet werden.

Strassenreglement

Anträge 19.37, 22.2, 25.1, 39.1 und 34.4

Art. 17 Strassenreglement sei folgendermassen zu ergänzen: «Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen, insbesondere bei bestehenden Strassen, Erschliessungsbewilligungen erteilen, auch wenn die VSS-Normen nicht eingehalten sind.»

Begründung: Die VSS-Norm erfährt regelmässig Anpassungen. Es ist nicht zielführend und erforderlich, dass bestehende Strassen der geltenden Norm angepasst werden. Mit der Ergänzung sollen willkürliche Einsprachen zur Verhinderung von Quartierentwicklungen verhindert werden. Auch eine Erschliessung, bei welcher die VSS-Vorgaben nicht eingehalten sind, kann unter Einschätzung der Bewilligungsbehörde als absolut genügend erachtet werden.

Teil-Berücksichtigung: Die VSS-Normen definieren die Regeln der Baukunde. Das Anliegen ist mit dem Wortlaut «in der Regel» bereits abgedeckt. Der Planungsbericht wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Anträge 4.3 und 19.17

Der Strassenabstand bei Privatstrassen sei anzupassen oder Art. 23 zu ergänzen, dass der Gemeinderat den Strassenabstand in begründeten Fällen reduzieren kann.

Begründung: In der Praxis zeigt sich, dass fixierte Abstände für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten bei Privatstrassen häufig eine sinnvolle bauliche Nutzung einschränken. Insbesondere bei kleineren oder unregelmässig geschnittenen Grundstücken verhindern unveränderbare Abstände eine optimale Ausnutzung. Eine differenzierte Regelung ermöglicht bedarfsgerechte Lösungen ohne Beeinträchtigung Dritter.

Nichtberücksichtigung: Der Strassenabstand von 4 Meter ist im Interesse der Verkehrssicherheit und sichert den Raum für Werkleitungen und Vorgärten. Daher wird der Strassenabstandsbe- reich nicht reduziert. Unterschreitungen bleiben gegen Beseitigungsrevers möglich.

Antrag 41

Art. 23 Abs. 4 Strassenreglement: Garagenvorplätze haben, gemessen ab Fahrbahn bzw. Trottoirrand, eine Tiefe von mindestens 4.0 Meter aufzuweisen.

Begründung: Ein Auto muss nicht zwingend vorwärts parkiert werden. Ein Auto kann auch seitwärts zur Strasse parkiert werden.

Nichtberücksichtigung: Die VSS-Norm definiert die Grösse von Parkplätzen. Ein Garagenvorplatz von 4 Meter ist für die allermeisten Fahrzeuge zu knapp bemessen. Daher müssen Garagenvorplätze mindestens 5.5 Meter messen.

Anträge 19.38, 22.3 und 25.22

Art. 23 Strassenreglement sei um nachfolgenden Absatz zu ergänzen: Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen den Strassenabstand für Gebäude, den Abstand für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten bei Privatstrassen reduzieren, wenn insbesondere keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Begründung: Bei vielen Projektierungen zeigt sich, dass ein vorgegebener Strassenabstand sich als unzweckmässig erweist. Die Festlegung eines nicht veränderbaren Strassenabstandes für Bauwerke verhindert vielfach baulich optimale Nutzungsmöglichkeiten von Bauparzellen.

Teil-Berücksichtigung: Der Antrag ist über die Ausnahmeregelung in § 57 V PBG abgedeckt und muss nicht im Strassenreglement geregelt werden. § 57 V PBG: «Die zuständige Baubehörde kann Ausnahmegewilligungen erteilen. Die Ausnahmegewilligung ist Teil der Baugewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.»

8. Stellungnahme Begleitgremium Ortsplanungsrevision

Das Begleitgremium – bestehend aus zwölf Vertretenden aus Politik, Gewerbe, Korporationen und Umweltorganisationen – hat den Prozess der Ortsplanungsrevision von Beginn an beratend eng begleitet. Im Rahmen von insgesamt 24 Sitzungen wurden die Revisionsunterlagen massgeblich mitgestaltet. Dieser enge Einbezug war wichtig und wertvoll, angesichts der Komplexität und des Umfangs der Ortsplanungsrevision. Das Begleitgremium steht geschlossen hinter der revidierten Ortsplanung und empfiehlt der Baarer Stimmbevölkerung, die Vorlage anzunehmen.

9. Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Urnenvorlage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) beinhaltet die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung, den Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe in der Bauordnung sowie die Teilrevision des Strassenreglements.

Die letzte umfassende Überarbeitung der Ortsplanung liegt rund zwanzig Jahre zurück. Seither haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung wesentlich verändert. Die vorliegende Revision der gemeindlichen Planungsinstrumente trägt diesen Entwicklungen Rechnung.

Der in der Vorlage vom Gemeinderat vorgeschlagene Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe wird von der RGPK zur Kenntnis genommen. Angesichts der geänderten bundesrechtlichen Ausgangslage und der erneuten Unterbreitung an die Stimmbevölkerung erachtet die RGPK dieses Vorgehen als sachgerecht.

Die RGPK weist darauf hin, dass einzelne Zielsetzungen wie der Ausbau von preis-

günstigem Wohnraum und der Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe finanzielle Auswirkungen haben werden, die zu beobachten sind. Grundsätzlich hätte es die RGPK begrüsst, wenn die Vorlage detailliertere Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen der Ortsplanungsrevision beinhalten würde.

Die RGPK überlässt die materielle Beurteilung sowie die daraus folgenden Abstimmungsempfehlungen den im Prozess involvierten Fachkommissionen.

10. Meinungen der Ortsparteien

Die Baarer Ortsparteien haben folgende Parolen zu den drei Abstimmungsfragen gefasst:

1. Wollen Sie der Totalrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) in Kenntnis der Einwendungen zustimmen?
2. Wollen Sie dem Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe in der Bauordnung zustimmen?
3. Wollen Sie der Teilrevision des Strassenreglements in Kenntnis der Einwendungen zustimmen?

Frage	1	2	3
ALG	Ja	Nein	Ja
FDP	Ja	Ja	Ja
GLP	Ja	Nein	Ja
Mitte	Ja	Ja	Ja
SP	Ja	Nein	Ja
SVP ¹	Ja	Ja	Ja

10.1 Alternative – die Grünen Baar

Die Gemeinde hat mit den vielen Grundlagen und den Möglichkeiten zur Mitwirkung der Bevölkerung eine solide Basis für eine fundierte

¹ Empfehlung des Vorstands. Die Parolen wurden noch nicht gefasst.

und sachliche Ortsplanung gelegt. Auf grosse Würfe wird zu Recht verzichtet, die vielen Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung schaffen aber doch die Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung von Baar. Damit diese nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ erfolgt, sind Gemeinderat und Verwaltung gefordert, die neuen Anforderungen an Architektur und Ökologie beim Bauen auch einzufordern. Die ALG wird zukünftige Vorhaben an diesen Kriterien messen.

Massnahmen zur Verdichtung (Dichte und Höhe) sind an geeigneten Standorten vorgesehen, und teilweise mit dem Bau von preisgünstigen Wohnungen verknüpft. Um trotz der Verdichtung Grünflächen zu erhalten oder zu schaffen, wird die wichtige Grünflächenziffer eingeführt. Weitere Massnahmen für mehr Ökologie, etwa in der Umgebungsgestaltung, sind zwar vorgesehen; diese hätten aber wirkungsvoller ausgestaltet werden können.

Mit der Mehrwertabgabe (MWA) kommt ein Teil des Planungsgewinns für Aufzonungen der Gemeinde zugute. Die Abschaffung dieser Abgabe nur vier Jahre nach der Volksabstimmung ist ärgerlich und nicht nachvollziehbar. Mit Mitteln aus der MWA könnte nämlich unter anderem die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung unterstützt werden.

Die Parolen der ALG: Ja zur Revision der Nutzungsplanung und zum Strassenreglement. Nein zum Verzicht auf die Mehrwertabgabe.

10.2 FDP/Die Liberalen Baar

Die FDP Baar unterstützt die Ortsplanungsrevision und empfiehlt den Stimmberechtigten ein Ja. Die Vorlage schafft eine aktualisierte Grundlage für die räumliche Entwicklung unserer Gemeinde und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur. Baar braucht eine

zeitgemässe Planung, damit unsere Gemeinde auch künftig attraktiv, lebenswert und wirtschaftlich stark bleibt.

Die FDP anerkennt die grosse Arbeit von Gemeinderat, Verwaltung und Begleitgremium. Auch wenn wir nicht mit allen Punkten vorbehaltlos einverstanden sind, sind wir überzeugt, dass die Revision insgesamt stimmig ist und den Grundstein für eine nachhaltige Weiterentwicklung unserer Gemeinde legt. Besonders wichtig ist uns, dass Baar auch künftig genügend Raum für Gewerbe, Innovation und Arbeitsplätze bietet und die Entwicklung unserer lokalen Wirtschaft nicht durch übermässige Regulierungen erschwert wird. Bedauerlich ist, dass in der Vorlage keine Einzonung von Flächen für das produzierende Gewerbe vorgesehen ist. Wir erwarten, dass dieses wichtige Anliegen zeitnah in einer separaten Vorlage aufgenommen wird.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde auch die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen thematisiert. Die FDP Baar, die sich bereits im Vorfeld gegen diese Abgabe ausgesprochen hat, unterstützt den nun vorliegenden Verzicht.

Insgesamt stellt die Revision einen Schritt vorwärts dar. Die FDP Baar empfiehlt deshalb, der Vorlage zuzustimmen.

10.3 Grünliberale Baar

Die GLP Baar hat die letzten Jahre der Ortsplanungsrevision als intensiven Prozess im Dialog mit möglichst allen Anspruchsgruppen erlebt und sich einbringen können.

Insgesamt erachten wir die Vorlage als gelungen und können ihr zustimmen. Dass nicht überall verdichtet wurde, ist nachvollziehbar. Auch wenn wir uns etwas mehr Aufzonungen, etwa am Rosenweg, zur Angleichung an die Umgebung gewünscht hätten, so waren

die Argumente dagegen (kleine Parzellen und schlechte Erschliessung) schlüssig. Wir hoffen, dass die Möglichkeiten der so beschlossenen Zone in zukünftigen Projekten auch ausgeschöpft werden, denn wir brauchen mehr Wohnraum.

Wir begrüßen den höheren Stellenwert der Ökologie in dieser Vorlage. Da die Sommerhitze zunimmt, ist eine gute Siedlungsdurchlüftung essenziell. Bei der Grünflächenziffer wurde mit Fingerspitzengefühl agiert: Im Gewerbe wurde eine Lösung gefunden, die Ökologie und Wirtschaftlichkeit vereint, ohne den Landverbrauch unnötig voranzutreiben.

Einzonungen werden seitens Bund und Kanton stark eingeschränkt. Wir hätten uns gewünscht, dass die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie Gewerbezone etwas mehr wachsen können, doch dies scheitert an den übergeordneten Stellen.

Zusatzfrage Mehrwertabgabe: Wir verstehen es, dass diese nochmals zur Diskussion gestellt wird, da man bei deren Einführung von einem zwingenden Charakter ausging. Wir sind aber nach wie vor überzeugt, dass sie eine faire und legitime Massnahme darstellt.

10.4 Die Mitte Baar

Die Mitte Baar unterstützt alle drei Vorlagen und empfiehlt, jeweils ein Ja einzulegen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung stellt aus unserer Sicht eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Lösung dar. Sie schafft verlässliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung unserer Gemeinde und bringt die unterschiedlichen Interessen von Bevölkerung, Gewerbe und Umwelt in einen tragfähigen Ausgleich. Auch wenn im Mitwirkungsverfahren einzelne Punkte kritisch diskutiert wurden – insbesondere die Grün-

flächenziffer – beurteilen wir das Gesamtpaket als stimmig. Die Vorlage ist das Ergebnis eines breit abgestützten Abwägungsprozesses und stellt einen fairen Interessenausgleich dar.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen Planungssicherheit erhalten und nicht zusätzlich finanziell belastet werden. Attraktive Rahmenbedingungen stärken Investitionen, fördern die Entwicklung von Wohnraum und sichern Arbeitsplätze. Davon profitiert letztlich die gesamte Gemeinde.

Insgesamt erachtet die Mitte Baar die Vorlage als ausgewogenes Gesamtpaket, das eine verlässliche Weiterentwicklung unserer Gemeinde ermöglicht.

10.5 SP Baar

Die vorliegende Ortsplanungsrevision ist das Ergebnis einer sorgfältigen, breit abgestützten Planung unter Einbezug aller Beteiligten. Die SP Baar unterstützt die Revision, weil sie eine organische Weiterentwicklung ermöglicht: Baar wächst nach innen, Naherholungsgebiete und Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten.

Besonders begrüßen wir, dass bei Aufzünungen mehr preisgünstiger Wohnraum entstehen soll. Bezahlbares Wohnen ist in Baar ein dringendes Anliegen, das viele betrifft. Die Gemeinde sollte zudem aktiv Landreserven für den gemeinnützigen Wohnungsbau aufbauen.

Kritisch sehen wir jedoch, dass eine Mehrwertabgabe in der Gemeinde Baar nie zum Tragen kam und auch nach dieser Ortsplanungsrevision nicht kommen soll. Wenn auf einem Grundstück Mehrwert entsteht, sollte er allen zugutekommen – nicht nur den Landbesitzerinnen und -besitzern. Schliesslich trägt die Allgemeinheit auch die vollum-

fänglichen Infrastrukturkosten für Strassen, Schulen, Sport- und Erholungsanlagen. Das ist ungerecht. Umso wichtiger ist, dass bei künftigen Planungen der Anteil preisgünstiger Wohnungen möglichst hoch ist.

Alles in allem ist die Revision insgesamt ein Schritt in die richtige Richtung. Die SP Baar empfiehlt deshalb:

- JA zur Totalrevision der Nutzungsplanung
- NEIN zum Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe
- JA zur Teilrevision des Strassenreglements

10.6 SVP Baar

Die SVP Baar findet, die aktuelle Vorlage Bau- und Nutzungsordnung enthält ausgewogene Kompromisse, ist praxisnah aufgebaut und schafft eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung. Insgesamt handelt es sich um eine stimmige und tragfähige Lösung. Es wurde ernsthaft auf die Bedürfnisse aller Beteiligten eingegangen, von der Bevölkerung über Parteien, Eigentümer bis hin zu Kanton und Gemeinde. Insbesondere wurden auch zahlreiche Bedürfnisse der SVP Baar berück-

sichtigt.

Kritischer sehen wir nach wie vor die Einführung der Grünflächenziffer. Dabei richtet sich die Kritik nicht gegen Grünflächen an sich, sondern gegen eine zusätzliche Regelung, die in der Praxis nur selten problematisch ist, aber für alle Bauvorhaben Mehraufwand verursacht. Schon kleine Anpassungen, etwa bei Tiefgaragen, können zu mehr Aushub, höherem Betonverbrauch und zusätzlichen CO₂-Emissionen führen. Gleichzeitig sind Retention und Versickerung heute bereits klar geregelt, sodass eine Regelung, welcher Anteil vom Grundstück grün sein muss, hinfällig ist. Betroffen wären vor allem Privateigentümer, für die zusätzliche Kosten und Bürokratie entstehen und schlussendlich den Wohnraum verteuern.

Trotz dieser Vorbehalte anerkennen wir, dass die Grünflächenziffer Teil des Gesamtkompromisses ist. In der vorliegenden Gesamtschau können wir mit dieser Regelung leben, insbesondere wenn sie pragmatisch angewendet wird. Entscheidend ist, dass die Bau- und Nutzungsordnung als Ganzes überzeugt, was bei der aktuellen Vorlage klar der Fall ist.

11. Fazit und Antrag des Gemeinderats

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision entscheidet Baar über eine zentrale Weichenstellung für die kommenden Jahre. Es geht nicht um kurzfristige Einzelinteressen, sondern um die Frage, wie sich unsere Gemeinde langfristig entwickeln soll: als lebenswerter Wohnort, als starker Wirtschaftsstandort und als verantwortungsbewusste Gemeinde im Umgang mit Boden, Landschaft und Klima.

Die Revision ist das Ergebnis eines langen, transparenten und breit abgestützten Prozesses. Bevölkerung, Parteien, Verbände und Fachstellen wurden einbezogen, zahlreiche Anliegen aufgenommen, geprüft und nach Möglichkeit integriert. Das vorliegende Gesamtpaket ist sorgfältig ausgearbeitet: Es ermöglicht eine gezielte Entwicklung in den kantonalen Verdichtungsgebieten, schützt die wertvollen Ortsbilder und Landschaften, fördert preisgünstigen Wohnraum und sichert Raum für Gewerbe sowie für öffentliche Aufgaben.

Diese Revision der Ortsplanung verzichtet bewusst auf eine flächendeckende Aufzoning und überfordert damit die Quartiere und Infrastrukturen nicht. Stattdessen setzt sie auf Qualität, Verlässlichkeit und klare Regeln – für Eigentümer:innen ebenso wie für die Allgemeinheit.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Teilrevision des Strassenreglements eine solide und zukunftsgerichtete Grundlage für Baar darstellen. Sie geben unserer Gemeinde die nötigen Instrumente in die Hand, um kommende Herausforderungen aktiv zu gestalten, ohne Bewährtes preiszugeben.

Der Gemeinderat Baar empfiehlt Ihnen deshalb, den Vorlagen am 14. Juni 2026 zuzustimmen – im Interesse einer lebenswerten, qualitätsvollen und zukunftsfähigen Gemeinde Baar.

12. Abstimmungsfragen

1. Wollen Sie der Totalrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) in Kenntnis der Einwendungen zustimmen?
2. Wollen Sie dem Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe in der Bauordnung zustimmen?
3. Wollen Sie der Teilrevision des Strassenreglements in Kenntnis der Einwendungen zustimmen?





Einwohnergemeinde

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch