



Kanton Zug

Ortsplanungsrevision

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31032 – 24.3.2026

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger / Tim Accola

Titelbild

Gemeinde Baar

Inhalt

<i>DIE REVISION IN KÜRZE</i>	5
<i>EINLEITUNG</i>	9
1 REVISION DER ORTSPLANUNG	10
1.1 Anlass	10
1.2 Räumliche Entwicklungsstrategie	11
1.3 Revisionsablauf	12
1.4 Projektorganisation	14
1.5 Grundsätze für die Revision der Nutzungsplanung	15
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	17
2.1 Nationale Rahmenbedingungen	17
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen	20
<i>KERNTHEMEN DER REVISION</i>	22
3 DIE REVISIONSTHEMEN IM ÜBERBLICK	23
3.1 Anpassung an das übergeordnete Recht	23
3.2 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	25
3.3 Hochhäuser und Verdichtungsgebiet	26
3.4 Preisgünstiger Wohnraum	27
3.5 Flächen für produzierendes Gewerbe	28
3.6 Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben	29
<i>DETAILS ZUR REVISION DER BAUORDNUNG UND DES ZONENPLANS</i>	31
4 EINLEITUNG	32
4.1 Zweck und Geltungsbereich	32
5 ZONENVORSCHRIFTEN	33
5.1 Wohnzonen	33
5.2 Wohn- und Arbeitszonen	38
5.3 Arbeitszonen	39
5.4 Kernzone A	41
5.5 Kernzone B	42
5.6 Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	44
5.7 BsV1 für Areale mit schützenswerter Bausubstanz	48
5.8 BsV2 für die kantonalen Verdichtungsgebiete und weitere Areale	50
5.9 BsV3 für Nutzungen im öffentlichen Interesse	54
6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN	56
6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise	56
7 ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN	59
7.1 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	59
7.2 Bebauungsplanpflicht	60
7.3 Preisgünstiger Wohnungsbau	61
7.4 Hochhäuser	63
7.5 Zwischennutzung	64
8 NICHTBAUZONEN	65
8.1 Landwirtschaftszone	65

8.2	Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeE/F)	66
9	ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN	68
9.1	Unveränderte Zonen	68
9.2	Neue Zone Lorzentobel (UeLt)	68
9.3	Zone für Bobanschiebebahn (UeBo)	70
9.4	Spinnerei Neuägeri (UeSp)	71
9.5	Ziegelhütte (UeZg)	72
10	SCHUTZZONEN	73
10.1	Ortsbildschutzzone	73
10.2	Archäologische Fundstätten	77
10.3	Gemeindliche Landschaftsschutzzone	77
10.4	Gemeindliche Naturschutzzone	78
10.5	Zone für Gewässerraum	78
11	BAUVORSCHRIFTEN	79
11.1	Einordnung	79
11.2	Besondere Abstände	79
11.3	Parkierung und Mobilität	80
11.4	Gemeinschaftliche Freiflächen	81
11.5	Aussichtsschutz	82
11.6	Lärmschutz	83
11.7	Grünflächenziffer	89
11.8	Siedlungsökologie und klimawirksame Umgebungsgestaltung	91
11.9	Naturobjekte	92
11.10	Dach- und Fassadengestaltung	92
11.11	Terrainveränderungen und Einfriedungen	93
12	ABGABEN UND GEBÜHREN	94
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	95
14	ERLÄUTERUNGEN ZUM STRASSENREGLEMENT	96
15	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	97
15.1	Einleitung	97
15.2	Änderungen Bauordnung	98
15.3	Änderungen Zonenplan	102
AUSWIRKUNGEN		106
16	BERICHTERSTATTUNG	107
16.1	Berichtinhalt	107
16.2	Gemeindeentwicklung	107
16.3	Umwelt	113
16.4	Finanzen	114
16.5	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	116
16.6	Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes	116
17	FAZIT	117
18	AUSBLICK	118

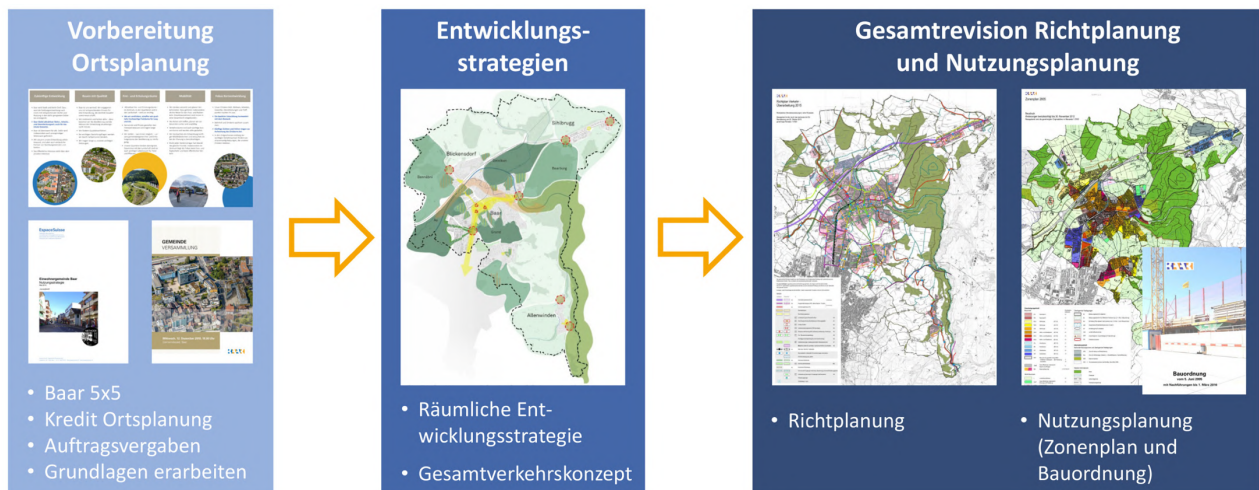
DIE REVISION IN KÜRZE

Revision der Orts- und Richtplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt mehr als 15 Jahre zurück. Seither haben sich die planungsrechtlichen Vorgaben von Bund und Kanton stark gewandelt. Die Gemeinde hat daher im Jahr 2018 entschieden, die Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen und nachzuführen.

In einem ersten Schritt wurde zusammen mit der Bevölkerung in «Baar 5x5» die Grundhaltung zu den fünf Themenfeldern «Zukünftige Entwicklung», «Bauen mit Qualität», «Frei- und Erholungsräume», «Mobilität» und «Fokus Kernentwicklung» diskutiert.

Darauf aufbauend entstanden die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) und das Kommunale Gesamtverkehrskonzept (KGVK). Zu beiden Konzepten konnte die Bevölkerung wiederum mitwirken. Die RES und das KGVK wurden durch den Gemeinderat verabschiedet (November 2021 resp. März 2022). Die beiden Konzepte dienen seither als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung und der kommunalen Richtplanung.



Ablauf der Revision der Ortsplanung; Quelle: Einwohnergemeinde Baar

RES und KGVK

Die RES zeigt, wie sich Baar im Jahr 2040 räumlich präsentieren will und deckt ein breites Spektrum an Themenfeldern ab.

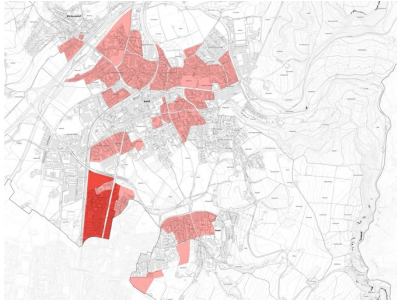
Im KGVK wurde der Gesamtverkehr untersucht und die Ziele für die Neuausrichtung definiert. Die RES und das KGVK bilden eine von mehreren Grundlagen (z.B. kant. Richtplan, kant. Gesetzgebung) für den Erlass der kommunalen Richtplanung. Diese Richtplanung ist inhaltlich auf die Revision der Nutzungsplanung abgestimmt. Die Richtplanung wurde jedoch zeitlich von der Nutzungsplanungsrevision entkoppelt, da sie durch den Gemeinderat und nicht wie die Nutzungsplanung durch die Stimmbevölkerung beschlossen wird.

Kernthemen der Revision

Die neue Ortsplanung schafft gezielte Anreize zur Verdichtung am richtigen Ort, fördert den preisgünstigen Wohnraum, trägt dem baukulturellen Erbe Rechnung, sichert Flächen für das Gewerbe und reagiert auf den fortschreitenden Klimawandel.

Massvoll entwickeln und qualitätsorientiert verdichten

In den Bauzonen soll qualitätsorientiert weitergebaut werden. Die Bauordnung wird auf diesen Grundsatz ausgerichtet. Sie wird grundlegend neu konzipiert und auf die neuen Vorgaben in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung abgestimmt.



Gebiet mit höherer AZ beim Bau von preisgünstigen Wohnungen

Preisgünstige Wohnungen fördern

Die hohe bauliche Dynamik im Raum Zug verdrängt bezahlbaren Wohnraum. Die neue Bauordnung fördert die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. In den Mischzonen kann der Gewerbeanteil zugunsten der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen reduziert werden. In den Zonen W3b, WA3, WA4 und BsV Zugerstrasse wird ein Anreiz geschaffen, wonach beim Bau von preisgünstigem Wohnraum eine höhere Ausnutzungsziffer beansprucht werden kann.

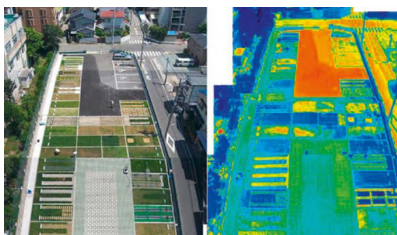


Gebiet Inwilerriedstrasse

Flächen für das produzierende Gewerbe erhalten

Eine neue Bestimmung in der Bauordnung fördert Gewerbeflächen. In den Erdgeschossen darf künftig nur noch maximal 50 % 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 2024 beim Kanton den formellen Antrag gestellt, die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie aufzuheben. Das Projekt besitzt für die Gemeinde eine hohe Priorität und das Vorhaben wird parallel zur Ortsplanung weiterverfolgt.



Temperaturverhalten unterschiedlicher Oberflächen

Umgebungsflächen an die klimatischen Herausforderungen anpassen und Siedlungsökologie fördern

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind dichter besiedelte Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die neue Bauordnung reagiert auf diese neuen Anforderungen und definiert die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung.

In den Wohnzonen ist künftig eine Grünflächenziffer einzuhalten. Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Bäume sollen wo möglich erhalten oder neu gepflanzt werden. Dachflächen sind zur Retention, Begrünung und Stromproduktion zu nutzen. Baumpflanzungen und Begrünungen längs der Strassen werden erleichtert, indem die entsprechenden Abstandsvorschriften gelockert werden.



Städtebauliche Studie Zugerstrasse

Verdichtungs- und Hochhausgebiete

Baar verzichtet auf eine pauschale Aufzoning der Bauzonen. Im kantonalen Verdichtungsgebiet zwischen Zugerstrasse und Nordstrasse wird hingegen verdichtetes Bauen gefördert.

Die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für das Arbeitsplatzgebiet Oberneuhof - Neuhof erlaubt hohe Dichten, fordert aber auch eine höhere Freiraumqualität für die Beschäftigten.

Die Ausnützungsziffer in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften für das Gebiet Zugerstrasse wird im Vergleich zur heutigen Grundnutzung vorerst nur leicht erhöht. Um eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität zu erlangen, sind ordentliche Bebauungspläne zu erlassen. Damit wird auch die räumliche Koordination über die Grundstücksgrenzen hinweg und eine etappierte Entwicklung sichergestellt. Der Zonenplan bezeichnet einen Perimeter, wo im Rahmen der ordentlichen Bebauungspläne Hochhäuser bis zu 50 Meter Höhe erlaubt werden können, sofern die Standortvoraussetzungen und qualitativen Anforderungen erfüllt sind.

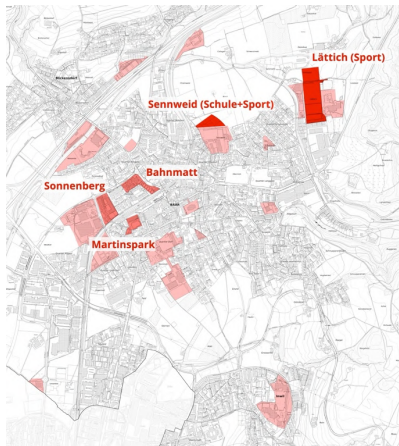


Titelbild ISOS

Erhalten und bewahren

Baar besitzt eine spannende Industriegeschichte. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnet in Baar mehrere Gebiete, die unterschiedliche Erhaltungsziele besitzen. Der Beilagebericht zum ISOS zeigt, wie die Interessen des Ortsbildschutzes in die Überlegungen zur Nutzungsplanungsrevision Eingang gefunden haben. Für die Spinnerei an der Lorze und das Brauerei-Areal stellen Bauzonen mit speziellen Vorschriften in Verbindung mit einer Bebauungsplanpflicht sicher, dass Verdichtung und Ortsbildschutz aufeinander abgestimmt werden. Für das Gebiet der Inneren Spinnerei in Neuägeri stellt die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften den Erhalt der Struktur sicher. Im Schutzensengelquartier wird die Bauordnung auf eine zeitgemässe Weiterentwicklung ausgerichtet, die der heutigen Struktur besser Rechnung trägt.

Für einige Ortsbildschutzzonen bestehen bereits heute Ortsbildschutzpläne, die jedoch wenig aussagekräftig sind. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) wurden für alle Gebiete mit Ortsbildschutz neue Ortsbildschutzzonenpläne erarbeitet. Diese stellen in Verbindung mit den neuen Bestimmungen in der Bauordnung eine auf den jeweiligen Charakter abgestimmte rücksichtsvolle Entwicklung sicher.



- Bestehend (keine Änderung)
- Umzonung in BSV öffentliches Interesse
- Einzonung OelB

Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sichern

Mit dem Bevölkerungswachstum ergeben sich auch neue Aufgaben für das Gemeinwesen. Mit rund 18 m² Bauzonenfläche pro Einwohner, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben reserviert sind (Zone OelB), zählt Baar heute zu den flächeneffizienten Gemeinden im Kanton Zug.

Bei der Schulanlage Sennweid besteht der Bedarf, für die Schulen im Zentrum eine neue Dreifachturnhalle zu erstellen. Dies kann auf dem heutigen Areal nur ermöglicht werden, wenn die bestehenden Aussensportanlagen in der angrenzenden Landwirtschaftszone kompensiert werden können. 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 Lättlich eine Fläche von rund 1.1 ha eingezont. Dies erlaubt den Bau eines Aussensportplatzes, der besonders sorgfältig in die Landschaftskammer zu integrieren ist. Die Einzonung beansprucht wertvolles Kulturland. Bei Bedarf ist das Kulturland (Fruchtfolgefläche) wiederherzustellen oder die beanspruchte Fruchtfolgefläche zu kompensieren.

Die Areale Sonnenberg, Bahnmatt und Martinspark sind heute der OelB zugeteilt. Die Bauten der öffentlichen Trägerschaften kommen in eine Erneuerungsphase. 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 Wohnungen, Dienstleistungsangebote). Die Areale werden daher von der Zone OelB in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse überführt.

Umfassender, partizipativer Planungsprozess



Workshop mit dem Reflexionsgremium im November 2022

Die vorliegende Nutzungsplanung ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses, in dem die Bevölkerung, die Parteien und weitere wichtige Gruppierungen und Interessenvertreter einbezogen wurden und mitgestalten konnten. Mit dem 12-köpfigen Begleitgremium fanden über 20 Arbeitssitzungen statt.

Im Rahmen von 3 Veranstaltungen hatte eine Bevölkerungsdelegation mit rund 50 Teilnehmenden die Möglichkeit, wichtige Zwischenstände zu kommentieren und die Revisionsvorlage zu reflektieren.

Gestützt auf die kantonale Vorprüfung wurden die kommunalen Planungsinstrumente überarbeitet. Sie wurden vom 5. Juni bis 4. Juli 2025 30 Tage öffentlich aufgelegt. Die Nachbargemeinden wurden eingeladen, zur Revision Stellung zu nehmen, womit die Koordination sichergestellt wurde. Während der Auflagefrist gingen 56 Einwendungsschreiben ein. Sämtliche Eingaben wurden sorgfältig geprüft und eingehend diskutiert. Wo möglich und sinnvoll wurden die Einwendungen berücksichtigt und der Revisionsentwurf angepasst. Die Urnenabstimmung zum umfassenden Planwerk findet am 14. Juni 2026 statt.

EINLEITUNG



Einweihung der neuen Dreifachturnhalle Sternmatt 2

Gegenstand der Revision

Die folgenden Dokumente werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und angepasst:

- Zonenplan 2005
- Bauordnung 2005
- Ortsbildschutzzonenpläne
- Strassenreglement 2007
- Kommunale Richtplanung

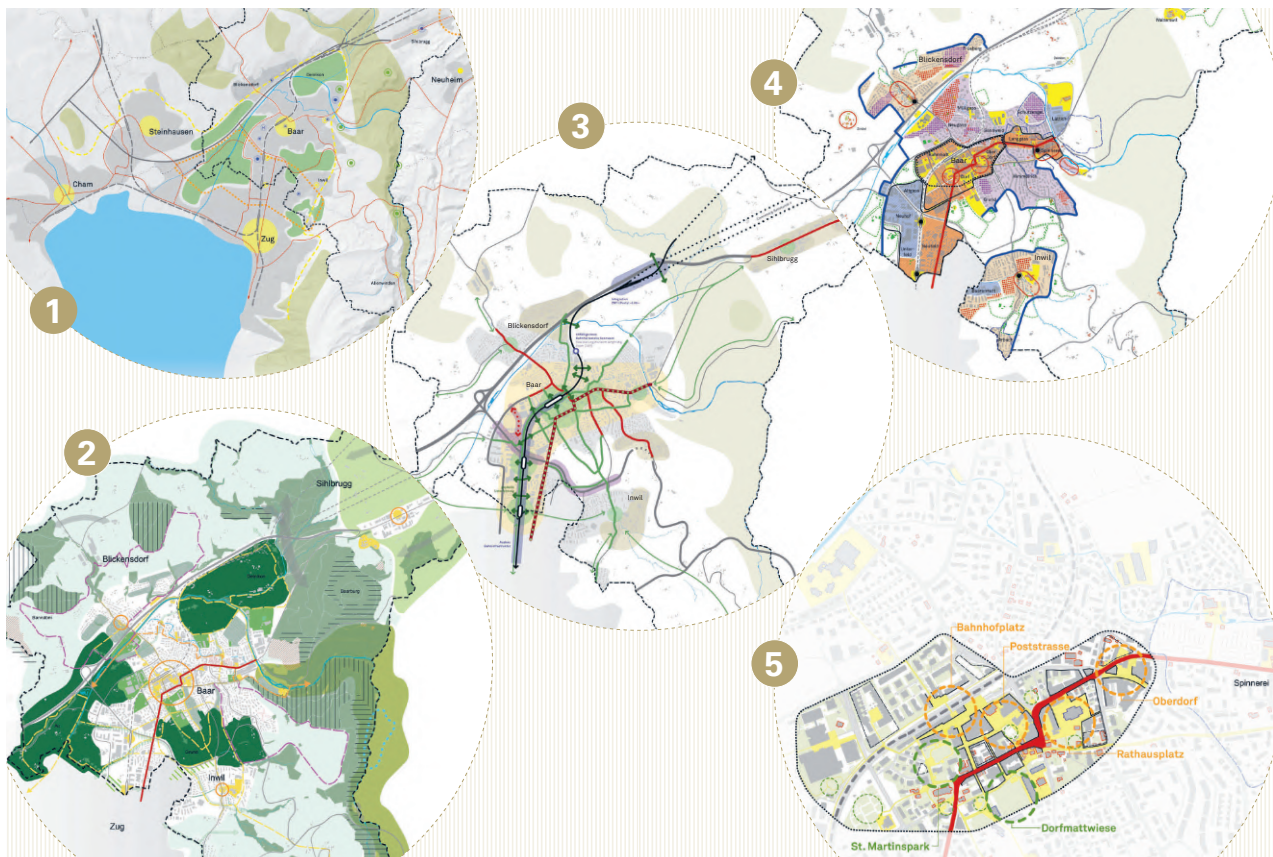
Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wurde aufeinander abgestimmt. Das Verfahren zur Revision der Richtplanung wurde jedoch vom Verfahren der Nutzungsplanungsrevision entkoppelt, zumal die Richtplanung im Unterschied zur Nutzungsplanung durch den Gemeinderat festgesetzt wird.

1.2 Räumliche Entwicklungsstrategie

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat zusammen mit der Bevölkerung eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Sie baut auf den übergeordneten Planungsgrundlagen sowie auf den im Vorfeld erarbeiteten Zielen der Gemeinde («Baar 5x5») auf. Die entsprechenden Dokumente können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Die RES zeigt, wie sich Baar im Jahr 2040 räumlich präsentieren will.



Ausschnitt RES: 5 Themen im Fokus, Quelle: Einwohnergemeinde Baar

5 Themen im Fokus

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 ortsbauliche 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.

Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde von April bis Mai 2021 zu einer öffentlichen Mitwirkung eingeladen. An der öffentlichen Mitwirkung haben 130 Personen teilgenommen und rund 800 Stellungnahmen mit 1'300 Inputs abgegeben. Die Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und die Anliegen sind, wo möglich, in die Finalisierung der RES eingeflossen.

1.3 Revisionsablauf

Nachfolgende Abbildung zeigt den Ablauf der Ortsplanungsrevision, die in drei Bearbeitungsphasen gegliedert ist.

Bearbeitungsphasen



Ablauf der Gesamtrevision der Ortsplanung, Quelle: Einwohnergemeinde Baar

Phase 1

- 2020 Verabschiedung «Baar 5 x 5»
- 2021 Abschluss Grundlagenarbeiten (Analysen und städtebauliche Studien zu den kantonalen Verdichtungsgebieten)

Phase 2

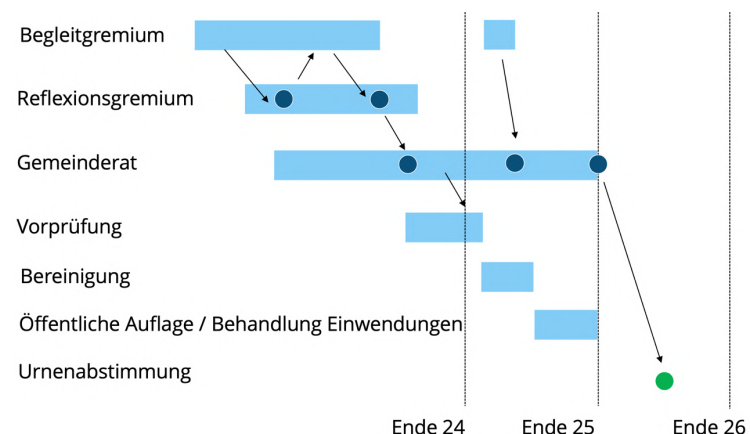
- 2020 bis 2021 Erarbeitung, Mitwirkung, Finalisierung und Verabschiedung der räumlichen Entwicklungsstrategie

Phase 3

- 2021 Quartieranalysen / Quartiersteckbriefe
- 2022 Entwurf Bauordnung und Zonenplan in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium
- Ende 2022 Informelle Mitwirkung zu den Kernthemen der Revision im Reflexionsgremium
- Bis Mitte 2023 Überarbeitung und Vertiefung der Planungsinstrumente
- August 2023 Einbezug Reflexionsgremium
- Oktober 2023 Interne Vernehmlassung
- Dezember 2023 Finalisierung Entwurf
- Januar 2024 Verabschiedung Bauordnung und Zonenplan durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
- Ab Januar 2024 Kantonale Vorprüfung
- Bis 2. Qt. 2025 Bereinigung aufgrund kantonalen Vorprüfung
- 5. Juni bis 4. Juli 2025 Öffentliche Auflage
- Bis Ende 2025 Behandlung Einwendungen / Bereinigung Vorlage
- Mitte 2026 Urnenabstimmung

Übersicht

Die nachfolgende Übersicht fasst den Planungsablauf zusammen.



Ablauf Phase 3 der Ortsplanung, Quelle: SKW

1.4 Projektorganisation

Arbeitsgruppe

Die Revisionsvorlage wurde durch eine gemeindliche Arbeitsgruppe erarbeitet:

- Zari Dzaferi Vorsteher Planung/Bau ab 2023
- Jost Arnold Vorsteher Planung/Bau bis Ende 2022
- René Strehler Abteilungsleiter Planung/Bau bis April 2025
- Pascal Iten Abteilungsleiter Planung/Bau ab April 2025
- Philipp Weber Raumplaner/Stadtentwickler
- Pascal Strüby Leiter Dienststelle Siedlungs- und Verkehrsplanung
- Michael Wieczorek Leiter Bauberatung/Baupolizei
- Melissa Kälin Rechtsdienst Planung/Bau
- Sandro Lang Rechtsdienst Planung/Bau
- Michèle Bösiger Fachperson Energie/Umwelt
- Franz Steffen Fachperson Energie/Umwelt
- Michael Camenzind Suter • von Känel • Wild
- Gabriela Brack Suter • von Känel • Wild
- Angelica Eichenberger Suter • von Känel • Wild

Begleitgremium

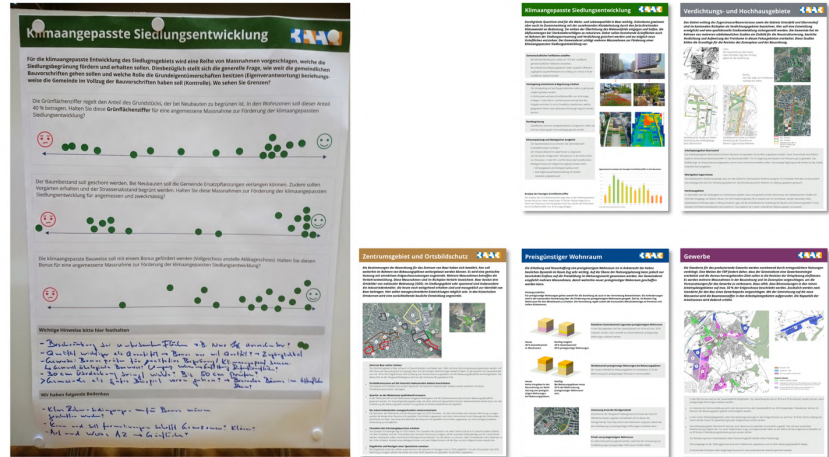
Das Begleitgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Walter Lipp Gemeindepräsident
- Jost Arnold Vorsteher Planung/Bau bis Ende 2022
- Zari Dzaferi Vorsteher Planung/Bau ab 2023
- Daniel Abt FDP Baar
- Olivia Bühlmann Mitte Baar
- Stephan Rogger SVP Baar
- Verena Andermatt-Güntensperger SP Baar
- Andreas Lustenberger Alternative die Grünen Baar
- Martin Zimmermann Grünliberale Partei Baar
- Martin Lenz sen. Vertreter der Bauwirtschaft
- Arno Matter Vertreter des Gewerbevereins
- André Guntern Vertreter eines Natur- und Landschaftsschutzvereins
- Walter W. Andermatt Korporation Baar-Dorf
- Urs Schmid Korporation Blickensdorf
- Christophe Egli BauForum Zug
- Peter Ess Fachexperte Städtebau, Arch. FH SIA/BSA
- René Strehler Abteilungsleiter Planung/Bau bis April 2025
- Pascal Iten Abteilungsleiter Planung/Bau ab April 2025
- Philipp Weber Raumplaner/Stadtentwickler
- Pascal Strüby Leiter Dienststelle Siedlungs- und Verkehrsplanung
- Michael Wieczorek Leiter Bauberatung/Baupolizei
- Sandro Lang Rechtsdienst Planung/Bau

Reflexionsgremium

Das Reflexionsgremium mit Vertretern aus der Bevölkerung hat am 30. November 2022 die Stossrichtungen zu den Kernthemen der Ortsplanungsrevision kommentiert und wertvolle Inputs gegeben. Am 13. September 2023 wurde das Reflexionsgremium darüber informiert, in welchen Punkten die Vorlage angepasst wurde.

Übersicht der Themenplakate



Gemeinderat

Die strategische Lenkung und Verabschiedung der Vorlage zuhanden der informellen Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung obliegen dem Gemeinderat.

1.5 Grundsätze für die Revision der Nutzungsplanung

Bauordnung wird neu konzipiert

Mit dem Begleitgremium wurden zum Start der Arbeiten zur Nutzungsplanungsrevision die nachfolgenden Grundsätze vereinbart. Sie wurden vom Gemeinderat am 6. Dezember 2022 zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Räumliche Entwicklungsstrategie ist konzeptionelle Basis

Die räumliche Entwicklungsstrategie ist die konzeptionelle Basis für die Revision des Zonenplans und der Bauordnung. Die darin verankerten Ziele und Karteneinträge werden gebietsweise näher analysiert. Themen, welche aufgrund der Meinungsbildung nicht umgesetzt werden, wurden transparent gemacht.

Keine oder nur untergeordnete Einzonungen

Die heutigen Zonenplankapazitäten sind theoretisch ausreichend, um die kantonalen Wachstumsvorgaben erfüllen zu können. Einzonungen sind aufgrund des kantonalen Kontingents nur untergeordnet möglich (max. 2.09 ha). Die Zonen des öffentlichen Interesses sind vom Kontingent ausgenommen. Es sind langfristige Baulandsicherungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu prüfen.

Keine pauschalen Aufzonungen

Innerhalb des kantonalen Verdichtungsgebiets wurden Um- und Aufzonungen näher geprüft, wobei gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten gesichert werden. Ausserhalb des kantonalen Verdichtungsgebiets erfolgen nur untergeordnete Aufzonungen, zumal mit einfachen Bebauungsplänen bei Grundstücken mit mehr als 2'000m² ein zusätzliches Geschoss und 20 % Mehrnutzung realisiert werden können. Zu der in der Motion der FDP im Jahr 2011 geforderten Aufzoning der Wohnzone W3 von einer AZ 0.6 in eine AZ 0.7 ist eine Gesamtschau vorzunehmen.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, Freiraumqualität und -quantität

Im Rahmen von einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen sollen zusätzliche (Quartier-)Freiräume entstehen, was in der Bauordnung zu verankern ist. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind insbesondere mit Blick auf die künftigen Anforderungen eines klimaangepassten Siedlungsbaus zu justieren.

Preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen

Preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen werden gefördert. Es sind geeignete Massnahmen zu prüfen.

Verhältnis Wohnen / Arbeiten erhalten

Baar besitzt heute ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Beschäftigten zur Wohnbevölkerung (Wohnbevölkerung 24'750 P / Beschäftigte 25'670 A). Die Arbeitsplatzgebiete werden nicht umgezont. Für das produzierende Gewerbe sind Standortsicherungen und Anreizsysteme zu prüfen. Die Vorgaben zum minimalen Wohn- und Gewerbeanteil sind situationsbezogen zu überprüfen.

Neue kantonale Messweisen (IVHB) ausgewogen umsetzen

Die neuen kantonalen Messweisen werden in der Bauordnung nach dem Grundsatz umgesetzt, dass die heute und künftig geltenden Grundmasse identisch sind.

Struktur der Musterbauordnung wird übernommen

Die Bauordnung wird grundlegend neu konzipiert. Sie orientiert sich an der Struktur der vom Kanton zur Verfügung gestellten Musterbauordnung.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt eine konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Bauzonen. Die vorhandenen Nutzungspotenziale sind zu nutzen und im Bereich der gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen gezielt zu erhöhen.

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen als sie voraussichtlich unter Beachtung der vorhandenen Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen.

Der Kanton hat die bundesrechtlichen Vorgaben des RPG zur Raumentwicklung im Kanton Zug im kantonalen Richtplan konkretisiert.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

ISOS

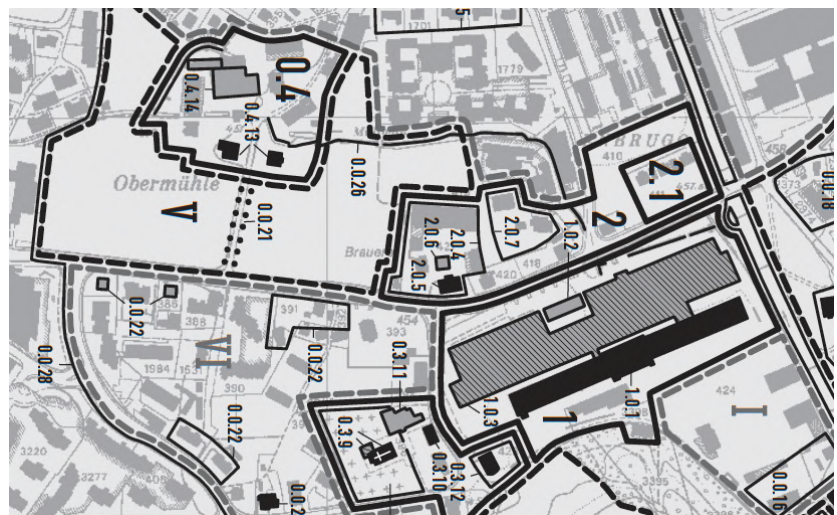
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Details siehe Beilagebericht ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Im Beilagebericht ISOS sind die Ortsteile mit den Erhaltungszielen beschrieben und es wird dargelegt, wie die Interessen des ISOS in die Gesamtüberlegungen der Ortsplanungsrevision eingeflossen sind.

Ausschnitt Inventarplan ISOS – «Spinnerei an der Lorze»
Quelle: map.geo.admin.ch



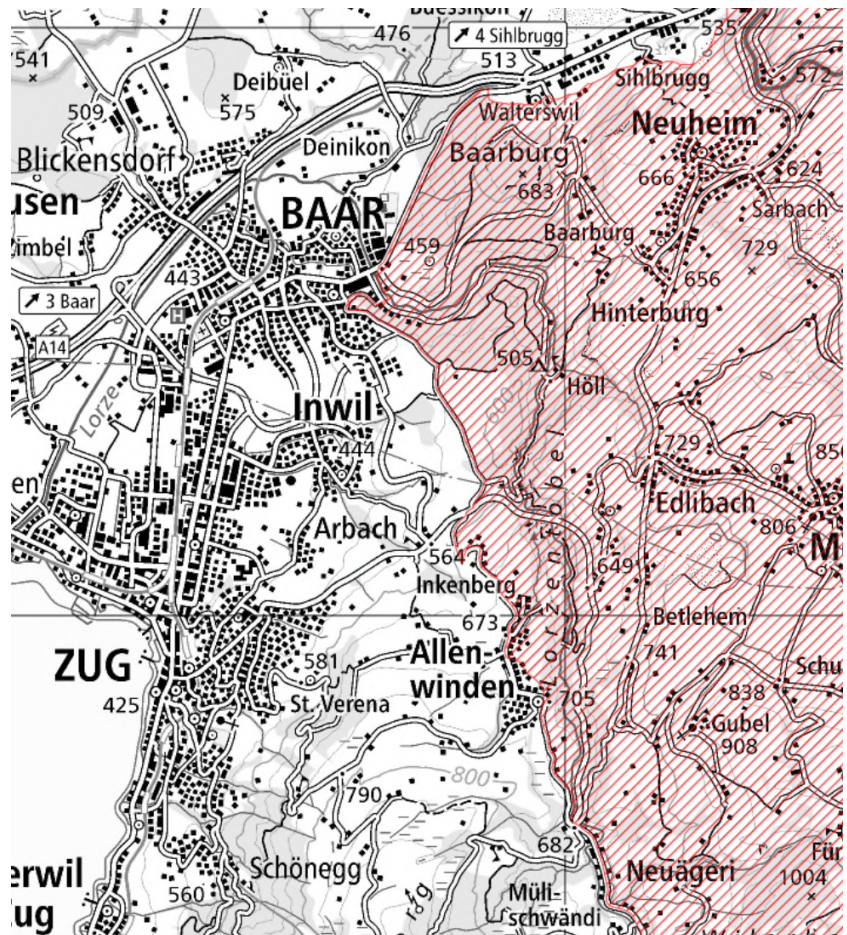
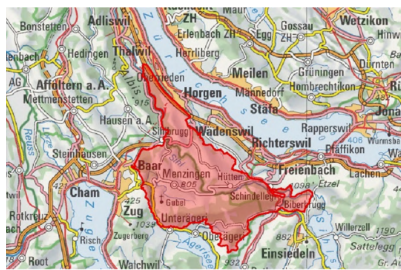
BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Zu beachten ist das Objekt 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenuau.

BLN und Schutzgebiete von nationaler Bedeutung
Inventarobjekt: rote Fläche
Quelle: map.geo.admin.ch



Schutzgebiete

In der Einwohnergemeinde Baar befinden sich (resp. teilweise) zwei Flachmoore von nationaler Bedeutung.

- Objekt 2789 Heiligchrüz
- Objekt 2790 Zimbel

Die Schutzziele und Interessen der inventarisierten Landschaften sind in die Revision der Ortsplanung eingeflossen.

Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne (SP) des Bundes wurden in der Analyse der übergeordneten Grundlagen einbezogen. Die Sachpläne enthalten mehrere Einträge, welche durch die Gemeinde zu beachten sind:

- **SP Infrastruktur Schiene:** Ausbau des Zimmerberg-Basistunnels (2. Etappe), Ausbau Baar–Zug, drittes Gleis (Zwischenentscheid), viertes Gleis (Vororientierung), Weiterführung der Littl–Arth-Goldau Varianten Ost und West
- **SP Infrastruktur Luftfahrt:** Flugplatz in Hausen am Albis, Baar aufgeführt als Gemeinde mit Hindernisbegrenzung, dies bedeutet, dass der Flugbetrieb und Bodennutzung bezüglich Höheneinschränkung aufeinander abzustimmen sind.
- **SP Übertragungsleitungen:** Leitungszug Obfelden–Altgass, gebaut.

Der Bahnausbau macht eine Neuorganisation des Bushofs im Zentrum von Baar erforderlich. In einer Testplanung werden Lösungen aufgezeigt.

Der Sachplan Infrastruktur Luftfahrt tangiert die Gemeinde nur am Rande und liegt ausserhalb der Bauzone. Hochbauten, die keine Standortgebundenheit gemäss Raumplanungsgesetz vorweisen, sind somit grundsätzlich ausgeschlossen.

Der eingetragene Leitungszug Obfelden–Altgass ist gebaut. Zu dieser Übertragungsleitung sind die bundesrechtlichen Abstandsvorschriften zu beachten.

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur
Schiene und Luftfahrt

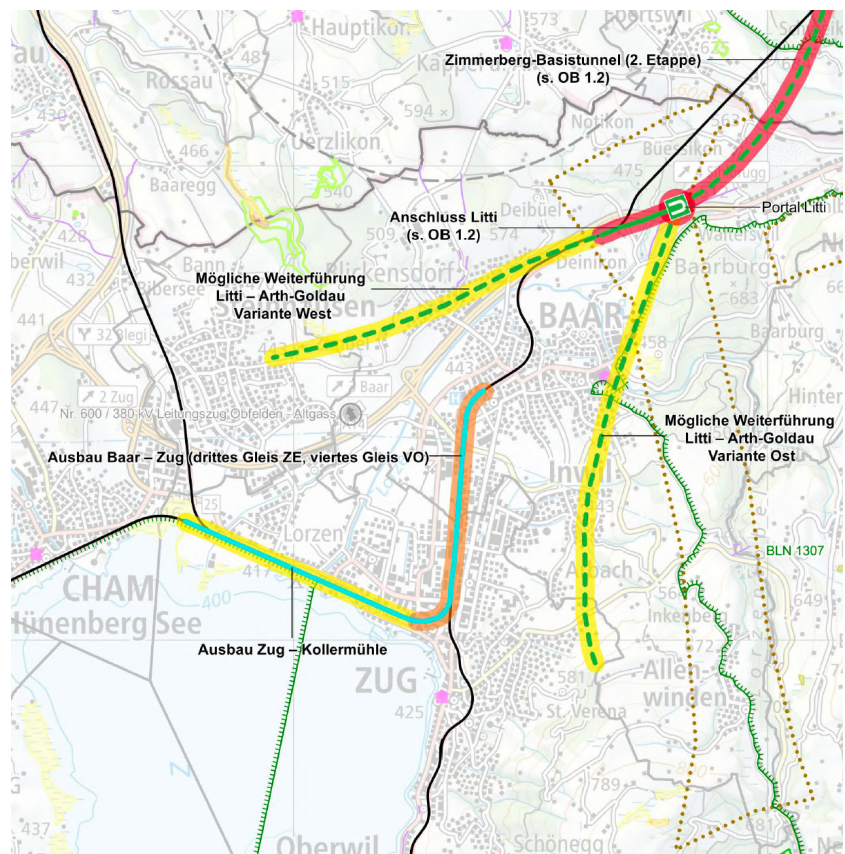
Gebiet mit Hindernisbeschränkung:
grau gestrichelter Kreis

Zimmerberg-Basistunnel:
rote und grün gestrichelte Linien

Ausbau Baar–Zug:
orange und türkise Linie

Weiterführung Littl:
gelbe und grün gestrichelte Linien

Leitungszug Obfelden–Altgass:
graues Piktogramm Stropfpeil



Quelle: map.geo.admin.ch

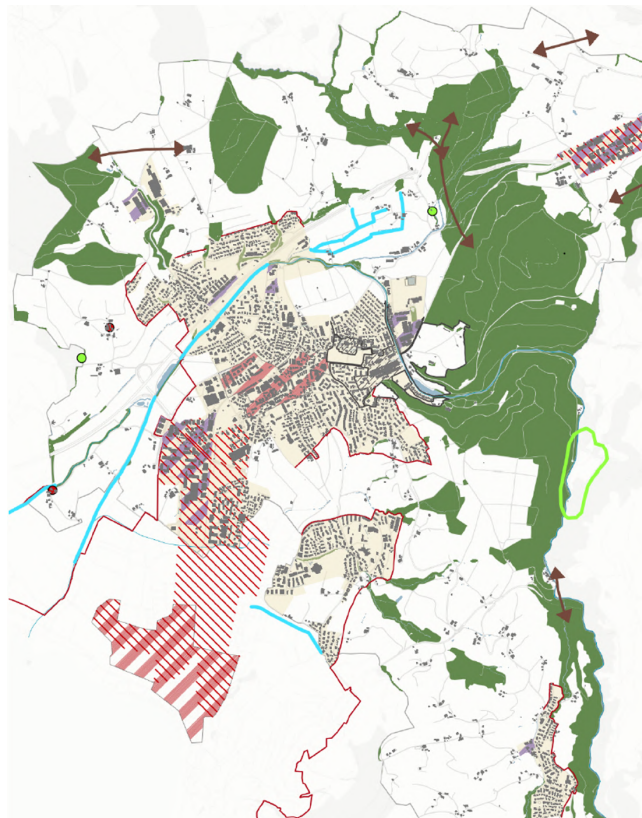
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Inhalte kantonalen Richtplan






Details siehe Beilagebericht zu den Vorgaben im kantonalen Richtplan

Die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung werden durch den kantonalen Richtplan definiert. Der Beilagebericht zu den kantonalen Vorgaben gibt im Detail Auskunft darüber, wie die behördenverbindlichen Festlegungen berücksichtigt wurden.





Nachfolgend sind die wichtigsten Vorgaben zusammengefasst:



Siedlung

-  Die Gemeinde muss in diesen Gebieten Arbeitszonen bezeichnen.
-  Die Siedlungsbegrenzungslinien bezeichnen den äusseren Rand der maximalen Siedlungsausdehnung.
-  In diesen Verdichtungsgebieten kann die bauliche Dichte wesentlich erhöht werden.
-  Im Zentrumsgebiet hat die Gemeinde mit einer Mischzone eine gute Ausgangslage, um attraktive Erdgeschossnutzungen zu schaffen.
-  In den Gebieten, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz enthalten sind, ist die Zonierung im Rahmen einer Interessenabwägung zu überprüfen.
-  Die Gemeinde Baar kann für diese Kleinsiedlungen eine Weilerzone bezeichnen.

Landschaft

-  Die Naturobjekte werden im Zonenplan mit Schutzzonen bezeichnet.
-  Der Wildtierkorridor wird, wie bereits heute, im Richtplan bezeichnet.
-  Diese Gewässer sollen revitalisiert werden.
-  Kantonaler Schwerpunkt Erholung

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Der Kanton Zug strebt ein gemässigt, qualitatives Wachstum an. Für die Dimensionierung der Bauzonen in Baar sind folgende Vorgaben verbindlich, wobei die zusätzlichen, durch Verdichtung geschaffenen Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenziale davon ausgeklammert sind.

- Bevölkerung: 2016: 24'129 Personen 2040: 30'100 Personen
- Beschäftigte: 2016: 22'677 Personen 2040: 29'500 Personen

Räumliche Gliederung

Im kantonalen Richtplan wird der Kanton Zug in vier Raumtypen aufgeteilt, um die kleinräumige Vielfalt zu stärken:

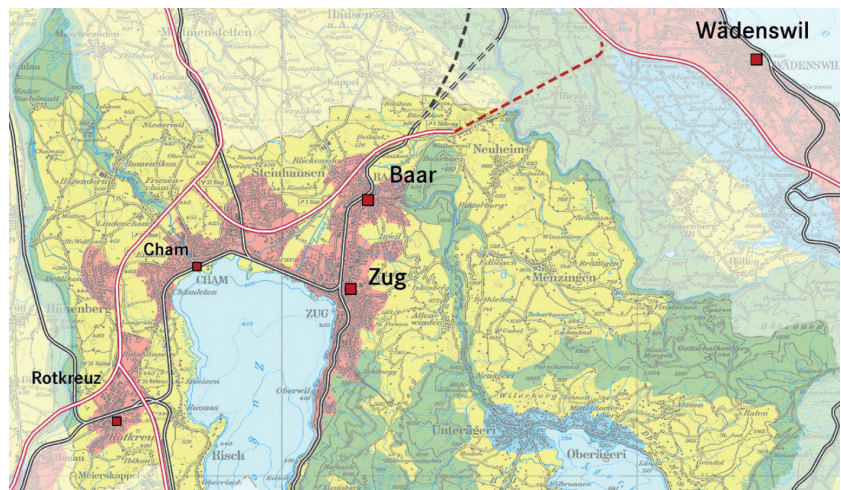
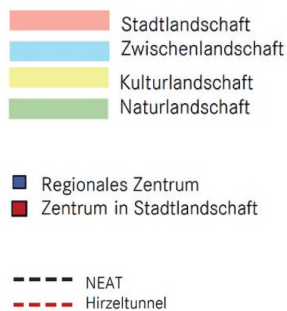
- a. Stadtlandschaft
- b. Zwischenlandschaft
- c. Kulturlandschaft
- d. Naturlandschaft

Stadtlandschaft

Baar ist den Raumtypen «Stadtlandschaft», «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zugeteilt. In der urban geprägten «Stadtlandschaft» soll grundsätzlich mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerung- und Beschäftigungswachstums stattfinden. Mit dem damit verbundenen Wachstum steigt auch der Bedarf an Freiräumen und Erholungsräumen. Zudem ist ein effizientes Gesamtverkehrssystem nötig. Der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr sind zu stärken.

Die Gemeinden, die der «Stadtlandschaft» zugewiesen sind, haben in mehreren gemeinsamen Workshops das «Bild der Stadtlandschaft» erstellt. Vertretungen des Kantons begleiteten den Prozess. Seit dann haben die Gemeinden eine gemeinsame Geschäftsstelle mandatiert, welche den regelmässigen Austausch organisiert und gemeinsame Stellungnahmen koordiniert.

Teilkarte G9 aus dem kantonalen Richtplan-
text



Bauzonenstatistik

Hinweis:
Zahlen sind auf 1'000 m² gerundet

Per Ende 2022 veröffentlichte der Kanton die neusten Zahlen zur Bauzonenstatistik.

Gesamtfläche Bauzonen	4'154'000 m ²
Gesamtfläche unbebaut	484'000 m ²
Anteil unbebauter Flächen	11.6 %
Wohnzonen	255'000 m ²
Mischzonen	67'000 m ²
Kernzonen	12'000 m ²
Arbeitszonen	68'000 m ²
OelB	27'000 m ²
BsV	55'000 m ²

Einordnung

Der Anteil der noch unüberbauten Bauzonen in Baar liegt genau im kantonalen Durchschnitt von ca. 12 %. Im Kanton Zug steht ein Kontingent von 10 ha für Neueinzonungen zur Verfügung. Davon wurde der Gemeinde Baar ein Guthaben von 2.09 ha zugesprochen. Von diesem Kontingent sind Einzonungen für Zonen im öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen (OelB) ausgenommen, sofern der Bedarf nachgewiesen ist.

KERNTHEMEN DER REVISION



Donnschtig-Jass 21.7.2022

3 DIE REVISIONSTHEMEN IM ÜBERBLICK

3.1 Anpassung an das übergeordnete Recht

BAUORDNUNG			
1 EINLEITUNG	1	4	
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	1	4	
2 ZONENVORSCHRIFTEN			
A Bauzonen		6	
§ 2 Wohnzonen	2	6	
§ 3 Wohn- und Arbeitszonen	3	6	
§ 4 Arbeitszonen	4	6	
§ 5 Kernzone A	5	6	
§ 6 Kernzone B	6	6	
§ 7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	7	6	
§ 8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Areale mit schützenswerter Bausubstanz	8	6	
§ 8a Gebiet Waterswil	8a	6	
§ 8b Gebiet Schmudof	8b	6	
§ 8c Gebiet Spinnerei an der Lorze	8c	6	
§ 8d Bäzaars	8d	6	
§ 9 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die kantonalen Verdichtungsgebiete und weitere Areale	9	6	
§ 9a Arbeitsplatzgebiet Oberneuhof und Neuhof	9a	6	
§ 9b Arbeitsplatzgebiet Unterfeld Süd	9b	6	
§ 9c Mischgebiet Zugerstrasse	9c	6	
§ 9d Inwennerstrasse	9d	6	
§ 10 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse	10	6	
§ 10a Sonnenberg, Bahnmatt und Martinspark	10a	6	
B Grundmasse der Bauzone		17	
§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise	11	17	
C Ergänzende Bauzonenbestimmungen		17	
§ 12 Sonierung Gebäudebestand	12	17	
§ 13 Vertikales und Freizeiteinrichtungen	13	17	
§ 14 Bebauungsplanpflicht	14	17	
§ 15 Preisgünstiger Wohnungsbau	15	17	
§ 16 Hochhäuser	16	17	
§ 17 Zwischennutzung	17	17	
D Nichtbauzonen		22	
§ 18 Landwirtschaftszone	18	22	
§ 19 Zonen des öffentlichen Interesses für Erhaltung und Freihaltung	19	22	
E Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften		22	
§ 20 Allgemeine Bestimmungen	20	22	
§ 21 Zone für Familienräum (Fla)	21	22	
§ 22 Zone für Kompostierung (Kop)	22	22	
§ 23 Zone für Reitsport (Rp)	23	22	
§ 24 Zone für Landwirtschaft (Lz)	24	22	
§ 25 Zone für Bobarschiebeshahn (Bo)	25	22	
§ 26 Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei Neuligen	26	22	
§ 27 Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Ziegelei	27	22	
F Schutzzonen		22	
§ 28 Ortsbildschutzzone	28	22	
§ 29 Archaische Fundstätten	29	22	
§ 30 Gemeindliche Landschaftsschutzzone	30	22	
§ 31 Gemeindliche Naturschutzzone	31	22	
§ 32 Zone für Gewässerraum	32	22	
3 BAUVORSCHRIFTEN		22	
§ 33 Einordnung	33	22	
§ 34 Besondere Abstände	34	22	
§ 35 Parkierung und Mobilität	35	22	
§ 36 Gemeinschaftliche Freiflächen	36	22	
§ 37 Aussichtsschutz	37	22	
§ 38 Lärmschutz	38	22	
§ 39 Grünflächenziffer	39	22	
§ 40 Siedungsökologie und klimawirksame Umgebungsgestaltung	40	22	
§ 41 Ökologischer Ausgleich	41	22	
§ 42 Naturobjekte	42	22	
§ 43 Dach- und Fassadengestaltung	43	22	
§ 44 Terrainveränderungen und Einriedungen	44	22	
4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN		22	
§ 45 Mehrwertabgabe	45	22	
§ 46 Gebühren	46	22	
§ 47 Übergangsrecht	47	22	
§ 48 Aufhebung bisherigen Rechts	48	22	
§ 49 Inkrafttreten	49	22	

Bauordnung wird neu konzipiert

Die Bauordnung wurde 2005 das letzte Mal neu festgesetzt. Viele übergeordnete Vorgaben haben sich unterdessen verändert. Zudem gibt es neue Anforderungen an die Innenentwicklung, den qualitativen Städtebau sowie an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Die Bauordnung wird daher grundlegend neu konzipiert. Sie entspricht in der Struktur der kantonalen Musterbauordnung. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Bestimmungen der Musterbauordnung übernommen oder auf die Verhältnisse der Gemeinde Baar angepasst.

Anpassung auf IVHB

Der Kanton Zug ist dem Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten.

Die Baubegriffe und Messweisen wurden im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang der IVHB, umgesetzt. Gestützt auf das geänderte kantonale Recht sind folgende Anpassungen in der Bauordnung nötig:

- 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.

Auswirkungen auf den Vollzug

Zahlreiche Änderungen aufgrund der neuen Messweisen haben Auswirkungen auf die mit der Projektierung beauftragten Architekten und den baurechtlichen Vollzug. Dazu zählen beispielsweise:

- Die Fassadenlinie (§ 20 V PBG): Diese Referenzlinie ist für die Bestimmung der Untergeschosse, der Grenzabstände, der Fassaden- und Gesamthöhe entscheidend.
- Die Attikageschosse (§ 25 V PBG): Diese dürfen neu 60 % des darunterliegenden Vollgeschosses messen (bisher 50 %).
- Die Höhendefinitionen (§ 31 V PBG): Fassadenhöhen, Gesamthöhen, Kniestockhöhen etc. sind neu definiert.
- Die Geschosshöhen (§ 33 V PBG): Die Gemeinden können anstelle von fixen Fassadenhöhen die Geschoszahl regeln. Dann gelten die im V PBG definierten max. Geschosshöhen.

Weitere Anpassungen an das übergeordnete Recht

Die Bauordnung ist aufgrund des übergeordneten Rechts insbesondere in folgenden Bereichen anzupassen:

- Aufhebung Arealbebauungen (§ 17 aBO), 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.

Umsetzung in der Bauordnung

Im Kapitel 6.1 ist aufgezeigt, wie die Bauordnung an die neuen Vorgaben des kantonalen Rechts angepasst wurde.

3.2 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Symbolbild

Quelle: Van de Wetering, Atelier für
Städtebau GmbH



Umgebungsflächen an die klimatischen Herausforderungen anpassen und Siedlungsökologie fördern

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Auch der Kanton Zug stellt mehrere Entscheidungsgrundlagen zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Gemäss der Klimakarte des Kantons besteht im grössten Teil des Siedlungsgebiets Handlungsbedarf.

Mit mehreren Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden. Dazu werden eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen eingeführt, ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt, der Baumschutz sichergestellt und Neupflanzungen gefordert.

Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen und der Strassenabstandsbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen.

Zudem wird im Zonenplan der Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können.

3.3 Hochhäuser und Verdichtungsgebiet

Illustration Bebauung und Freiraumstruktur der beiden städtebaulichen Studien

Studie Neufeld/Zugermatt und Sagimatt/Zugerstrasse

Quelle: Helsinki Zürich Office GmbH, Zwahlen+Zwahlen AG Landschaftsarchitektur

Studie Oberneuhof/Neuhof

Quelle: S2L Landschaftsarchitekten, Suter • von Känel • Wild • AG



Am richtigen Ort mit Qualität verdichten und Freiräume schaffen

Baar verzichtet auf eine pauschale Aufzoning der Bauzonen. Im kantonalen Verdichtungsgebiet entlang der Zugerstrasse, Bahnlinie und Nordstrasse soll jedoch verdichtetes Bauen gefördert werden. Als Entscheidungsgrundlagen wurden Verdichtungsstudien erarbeitet (siehe Beilagedokumente). Darauf aufbauend, sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Eine neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für die Arbeitsplatzgebiete Oberneuhof und Neuhof erlaubt hohe Dichten, fördert aber auch eine höhere Freiraumqualität für die Beschäftigten.
- Das Mischgebiet an der Zugerstrasse wird ebenfalls in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Die Ausnutzungsziffer wird im Vergleich zur heutigen Grundnutzung vorerst nur leicht erhöht. Um eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität zu erlangen, sind ordentliche Bebauungspläne zu erlassen. Damit wird auch die räumliche Koordination über die Grundstücksgrenzen hinweg und eine etappierte Entwicklung sichergestellt.
- Der Zonenplan bezeichnet die Perimeter, wo im Rahmen der ordentlichen Bebauungspläne Hochhäuser zwischen 40 und 60 Meter Höhe erlaubt sind, sofern die Standortvoraussetzungen und qualitativen Anforderungen erfüllt sind. Sofern gestützt auf städtebauliche Studien weitere geeignete Hochhausstandorte ermittelt werden, wird im Rahmen von nachgelagerten Teilrevisionen der Perimeter im Zonenplan angepasst.

3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Symbolbild: Projekt Spinnerei an der Lorze mit 5'900 m² preisgünstigen Wohnungen
Quelle: Lilin Architekten / Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur





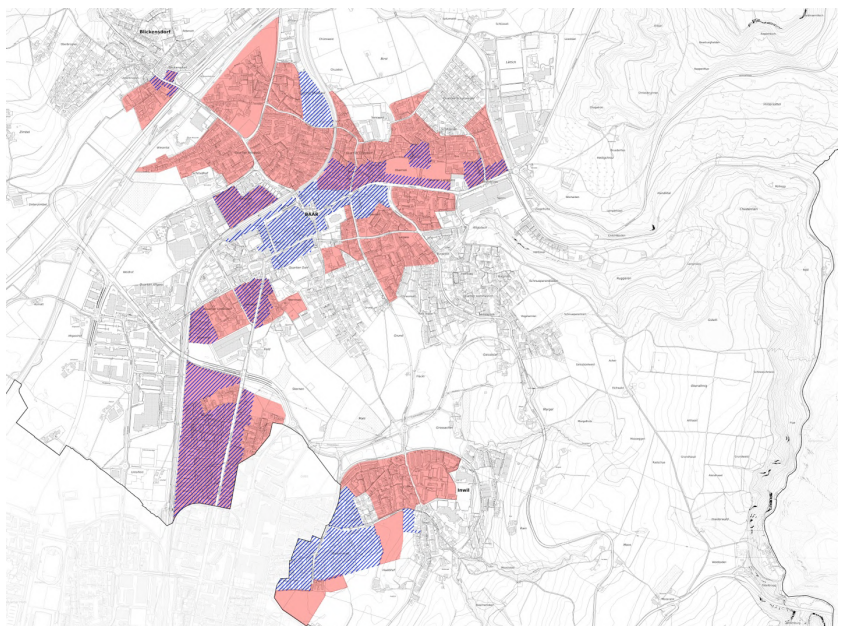
Preisgünstige Wohnungen fördern

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 % zugunsten der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen reduziert werden.
- In den Zonen W3b, WA3, WA4 und 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.

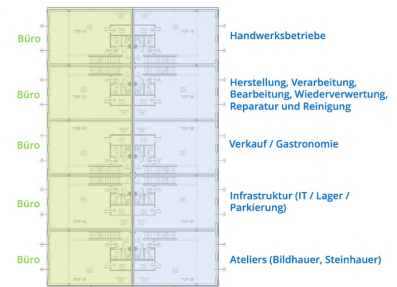
Übersicht Geltungsbereich

-  Massnahme Reduktion Gewerbeanteil
-  Massnahme Erhöhung Ausnützungsziffer



3.5 Flächen für produzierendes Gewerbe

Gebiet mit Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben auf 50 % der Erdgeschossfläche



Flächen für das produzierende Gewerbe erhalten

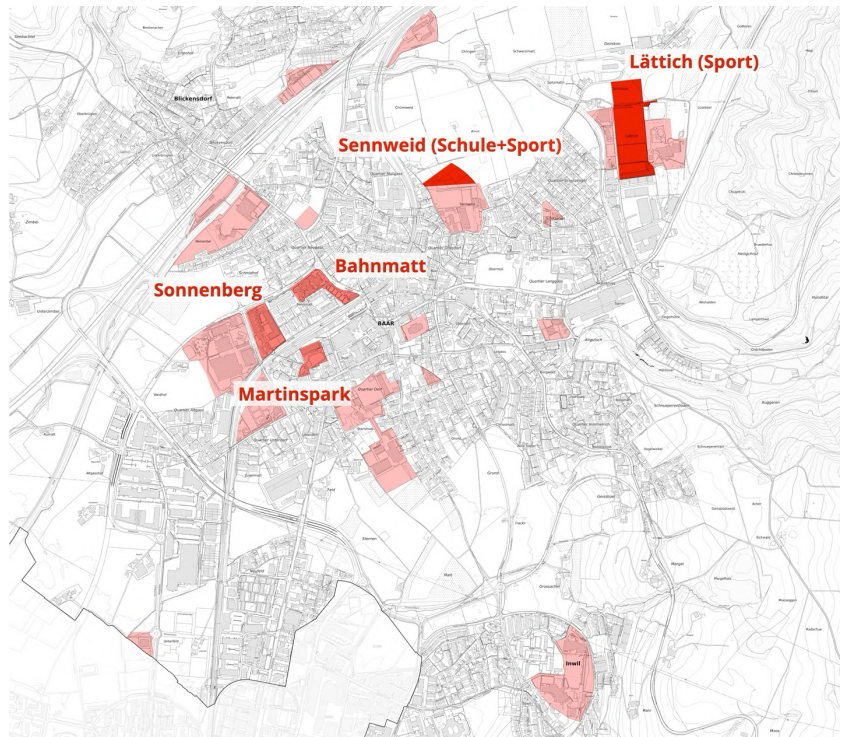
Durch die steigenden Bodenpreise kommt das lokale Gewerbe unter Druck. Das produzierende Gewerbe hat zunehmend Probleme, geeignete Flächen zu bezahlbaren Konditionen zu finden.

Die FDP Baar hat daher eine Motion eingereicht und den Gemeinderat beauftragt, eine Gewerbe-strategie zu entwickeln und die daraus hervorgehenden Ziele in die Zonenplanrevision einfließen zu lassen. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- 1 In den Mischzonen wird an der Gewerbepflicht festgehalten. Der Gewerbeanteil liegt zwischen 40 % und 20 %.
- 2 Im Interesse der Zentrumsbildung werden in der Kernzone KA die Vorgaben an die gewerblich genutzten Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum präzisiert.
- 3 In den reinen Arbeitsplatzgebieten trägt die neue Bestimmung zur Diversifizierung an unterschiedlichen Nutzungen bei. In den Erdgeschossen sollen künftig nur noch maximal 50 % der Fläche durch Dienstleistungsbetriebe (Büros) genutzt werden. Auf den anderen 50 % sollen andere Nutzungen realisiert werden (Handel, Produktion, Kleingewerbe etc.).
- 4 Mit der Umrechnung auf die neue Messweise wird die Baumassenziffer in den Arbeitsplatzgebieten erhöht (vgl. 6.1). Die Kapazitäten und Entwicklungsmöglichkeiten in den Arbeitszonen werden somit verbessert.
- 5 Die Arbeitsplatzgebiete Oberneuhof und Neuhof werden neu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeteilt. Hier wird eine verdichtete Arbeitsnutzung möglich. Für einen Teilperimeter (Ehemaliges Legogebäude und Hallenbauten entlang der Bahn) soll das Erdgeschoss ebenfalls nur zu 50 % durch Dienstleistungsbetriebe (Büros) genutzt werden dürfen (vgl. Punkt 3).
- 6 Zur Realisierung eines Gewerbeparks soll im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision zwischen der Inwilerriedstrasse und der Tangente Zug-Baar ein rund 2.4 ha grosses Areal von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften eingezont werden. Der Gemeinderat hat 2024 beim Kanton den Antrag gestellt, dass die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie aufgehoben und damit die Einzonung ermöglicht wird.

3.6 Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

- Bestehend (keine Änderung)
- Umzonung in BsV öffentliches Interesse
- Einzonung OelB



Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sichern

Mit dem Bevölkerungswachstum ergeben sich auch neue Aufgaben für die Gemeinde. Mit rund 18 m² OelB pro Einwohner/-in zählt Baar heute zu den flächeneffizienten Gemeinden im Kanton Zug. Die Flächenreserven wurden analysiert (siehe Beilagebericht Bedarfsabschätzung Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, OelB). Zudem wurde ein Masterplan Sportanlagen erarbeitet. Daraus ergeben sich folgende Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision:

- Bei der Schulanlage Sennweid besteht der Bedarf, für die Schulen im Zentrum eine neue Dreifachturnhalle und weitere schulische Einrichtungen zu erstellen. Die entsprechenden Bauten können auf dem heutigen Areal ermöglicht werden. Allerdings geht dies zulasten der bestehenden Aussensportanlagen, die in der angrenzenden Landwirtschaftszone kompensiert werden müssen. 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 rund 1.1 ha eingezont. Dies erlaubt den Bau eines Aussensportplatzes. Diese Anlage ist besonders schonend in die Landschaftskammer zu integrieren. Dafür wird ein zusätzlicher Artikel in der Bauordnung aufgenommen, der die schonende Einordnung sicherstellt. Überdies beansprucht die Einzonung wertvolles Kulturland (Fruchtfolgeflechte).

Die entsprechende Fruchtfolgefläche ist entweder bei Bedarf innerhalb eines Jahres wieder herzustellen oder die Fruchtfolgefläche ist zu kompensieren (siehe Art. 7 Abs. 7 BO). Die durch die Einzonung entstehenden Eckflächen können landwirtschaftlich nicht mehr zweckmässig bewirtschaftet werden und werden von der Landwirtschaftszone L der Zone OeIF zugewiesen.

- Die Areale Sonnenberg, Bahnmatte und Martinspark sind heute der OeIB 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 OeIB 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.

DETAILS ZUR REVISION DER BAUORD- NUNG UND DES ZONENPLANS



Christkindli-Märt 2022

Hinweis zum Aufbau

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Revisionsinhalte in der Struktur der Bauordnung erläutert. Am Schluss eines jeden Kapitels ist zudem dargelegt, welche Änderungen im Zonenplan vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen im Zonenplan sind überdies im Zonenplan markiert und nummeriert.

4 EINLEITUNG

4.1 Zweck und Geltungsbereich

Erläuterung zu Art. 1

Die Bestimmung definiert den Zweck und den Geltungsbereich der Bauordnung und des Zonenplans. Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde. Zu den wichtigsten übergeordneten Erlassen, die zu beachten sind, zählen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zonenkonformität von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
- Eidgenössische Gewässerschutzverordnung des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Gewässerräumen
- Eidgenössisches Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung insbesondere in Bezug auf die Anforderungen der Gebäude an den Lärmschutz
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) insbesondere in Bezug auf die Messweisen, Baubegriffe, Verfahren und Sondernutzungspläne etc.
- Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz insbesondere in Bezug auf die Ortsbildschutzzonen, Schutzobjekte und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich
- Kantonales Gesetz über Strassen und Wege insbesondere in Bezug auf die Planung und den Bau von öffentlichen Strassen und Wegen.

Weitere Planungsinstrumente

Es bestehen weitere kommunale Planungsinstrumente. Dazu zählen bspw. die kommunale Richtplanung, Quartiergestaltungspläne, Bebauungspläne, Strassen- und Baulinienpläne. Die Rechtswirkung dieser Planungsinstrumente ist im PBG definiert.

Zuständige Kommission

Die Gemeindeordnung regelt, welche Arten Kommissionen es gibt. Deren Aufgaben und Kompetenzen sind in einem Pflichtenheft erfasst. Eine Regelung ist in der Bauordnung nicht nötig, weshalb der bestehende § 3 aBO aufgehoben wird.

5 ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Wohnzonen

Erläuterung zu Art. 2

Abs. 1 und Abs. 2

Kindertagesstätten zählen zu den familienergänzenden Betreuungsangeboten.

In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II zulässig. Dazu zählen bspw. Praxen, Büros, Co-Working etc. Unter «dem Wohnen vergleichbare Zwecke» werden auch Angebote für die Alterspflege/Spitex etc. verstanden, die sowohl einen Anteil nicht störende Dienstleistung als auch einen herkömmlichen Wohnanteil beinhalten.

Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen ist neu in Art. 12 nBO geregelt. Die heutige Beschränkung in der BO, wonach in der Wohnzone W2a nur Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sowie eine Einliegerwohnung mit maximal 2.5 Zimmern pro Wohneinheit erlaubt sind, entspricht nicht mehr den raumplanerischen Zielsetzungen und wird daher ersatzlos aufgehoben.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die heutige Bauordnung unterscheidet drei, die neue Bauordnung vier Wohnzonen. Die Unterteilung der Wohnzonen in unterschiedliche Dichtestufen sowie die Abgrenzung dieser Zonen hat sich grundsätzlich bewährt. Im Rahmen der Revision wird für das Schutzengelquartier eine neue Wohnzone W3a geschaffen (vgl. Zonenplan Änderung 1.11 Schutzengel). Gemäss Eintrag im ISOS soll die Struktur dieses Quartiers erhalten bleiben. Quartiertypisch sind Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser, die in offener Bauweise auf nahezu quadratischen Bauparzellen erstellt wurden. Das Quartier besitzt eine orthogonale, kleinteilige Bebauungsstruktur mit einem hohen Gartenanteil. Die bauliche Dichte wird im Rahmen der Revision nicht erhöht. Die neue Bauordnung erlaubt hingegen wahlweise den Bau von maximal 3 Vollgeschossen oder 2 Vollgeschossen und eines Attikageschosses oder Dachgeschosses. Dadurch resultiert bei Neubauten ein kleinerer Fussabdruck der Gebäude, womit die Integration von Neubauten in die Quartierstruktur erleichtert wird. Entscheidet sich eine Grundeigentümerschaft zum Bau von 3 Vollgeschossen, muss im Gegenzug ein höherer Grünflächenanteil ausgewiesen werden (45 % Grünflächenziffer). Die rechtsgültige W3 heisst neu W3b.

Reservezonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 wurden die Gebiete, die neu eingezont wurden, einer Reservebauzone zugewiesen. Diese Zone diente der Etappierung. Der Gemeinderat gab die Reservebauzone zur Überbauung frei, wenn gestützt auf einen Quartiergestaltungsplan die Erschliessung, Bebauungsstruktur und örtlich auch die Realisierung eines Quartierfreiraums geregelt war.

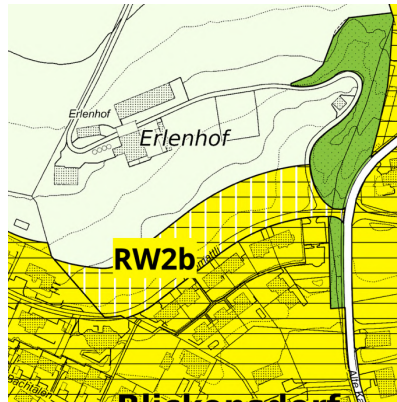
Die verbleibenden Reservebauzonen werden mit dieser Revision einer definitiven Bauzone zugeteilt. Das Instrument der Reservebauzone ist gemäss kantonalem Recht nicht mehr zulässig.

Zonenplanänderungen

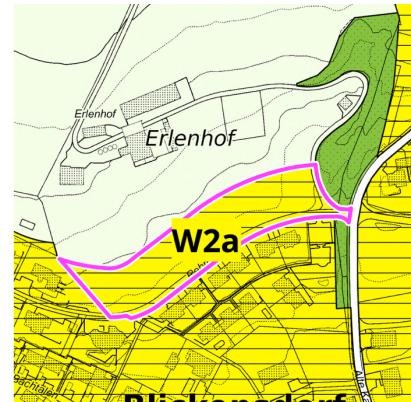
Die geänderte Zonierung ist im Zonenplan pink markiert. Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 1.1

Die Reservezone Erlenhof wird in die Wohnzone W2a überführt. Das Areal bleibt bebauungsplanpflichtig (vgl. Kap. 7.3, einfacher BP).



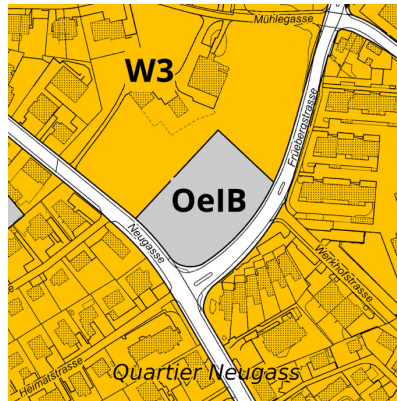
Zonenplan alt



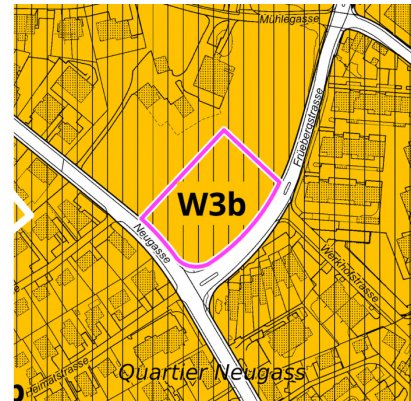
Zonenplan neu

Änderung 1.2

Die katholische Kirchgemeinde will die öffentlichen Nutzungen beim Kirchgemeindefeuerhaus konzentrieren und auf dem GS Nr. 1683 preisgünstige Wohnungen realisieren. Das Areal wird von der Zone OelB in die Wohnzone W3 überführt, weil marktübliches Wohnen in einer OelB nicht erlaubt ist. Es wird zudem eine einfache Bebauungsplanpflicht unter Einbezug der GS Nrn. 274 und 1683 erlassen (vgl. Kap. 7.3). Damit wird eine koordinierte Arealentwicklung sichergestellt. Für die Zuweisung einer OelB in eine andere Bauzone ist eine Mehrwertabgabe zu leisten (§ 52a Abs. 1 lit. b PBG).



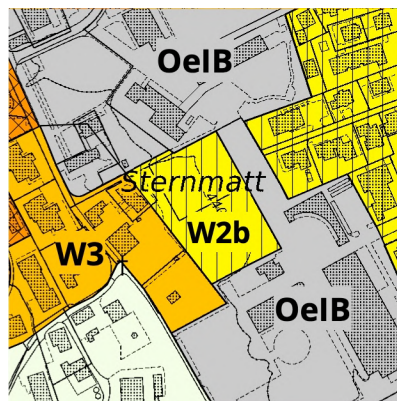
Zonenplan alt



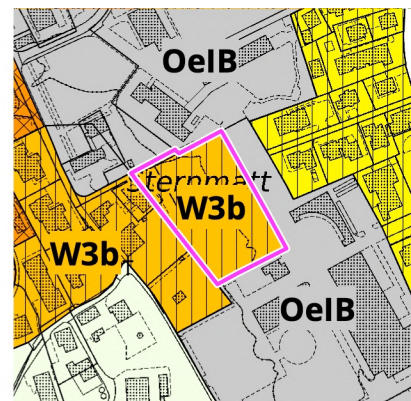
Zonenplan neu

Änderung 1.3

Die Wohnzone bei der Sternmatt wird von der W2b in die W3b aufgezont und an die benachbarte Zonierung angeglichen, zumal auch die angrenzende Schulanlage Sternmatt baulich verdichtet wurde.



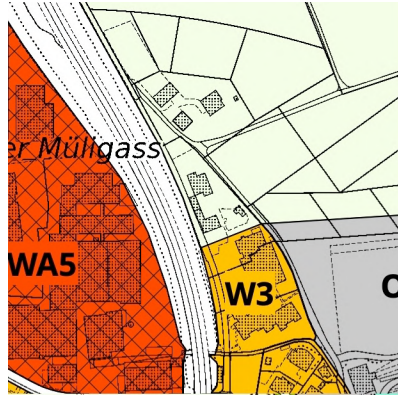
Zonenplan alt



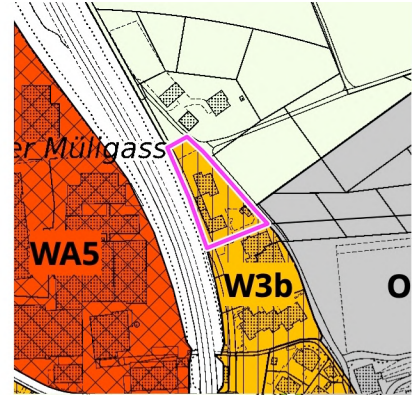
Zonenplan neu

Änderung 1.4

Das GS Nr. 1500 liegt im rechtsgültigen Zonenplan teilweise in der Wohnzone W3 und in der Landwirtschaftszone. Die Zonengrenze wird entsprechend der bebauten Situation nach Norden ausgeweitet. Damit wird die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung legitimiert. Für das eingezonte Grundstück (ca. 2'117 m²) gilt der Planungswert gem. LSV (siehe Art. 36 Abs.1 nBO).



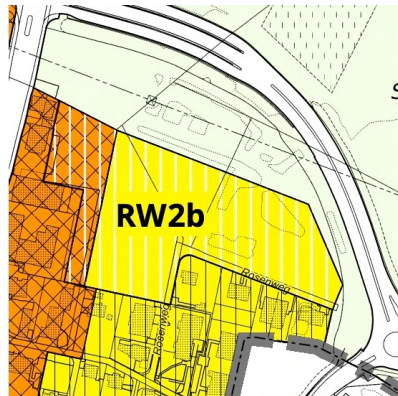
Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.5

Das Quartier am Rosen-/Fliederweg wird von der W2b in die W3b aufgezont, zumal das Areal direkt an das kantonale Verdichtungsgebiet grenzt. Damit können, wie auch im Gebiet 1.6 (siehe nachfolgend), grosse Massstabssprünge im Siedlungsgebiet vermieden werden.



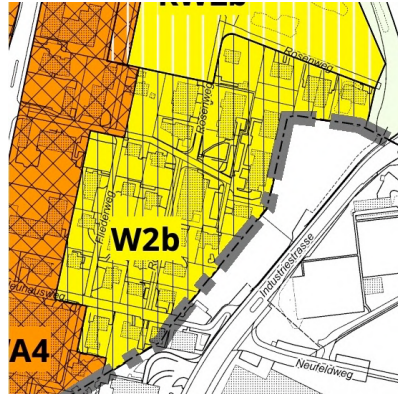
Zonenplan alt



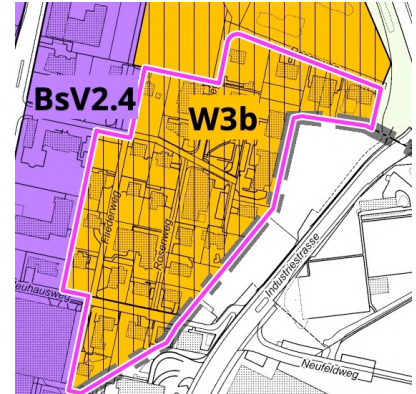
Zonenplan neu

Änderung 1.6

Die Wohnzone Fliederweg wird von der W2b inkl. die GS Nrn. 687 und 1534 von der WA4 in die W3b überführt. Die Erschliessungssituation muss in Bezug auf die künftigen Anforderungen durch die Gemeinde gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Zu prüfen ist der Aufbau eines Einbahnregimes. Gegebenenfalls ist der Erlass eines Baulini- oder Strassenplans erforderlich.



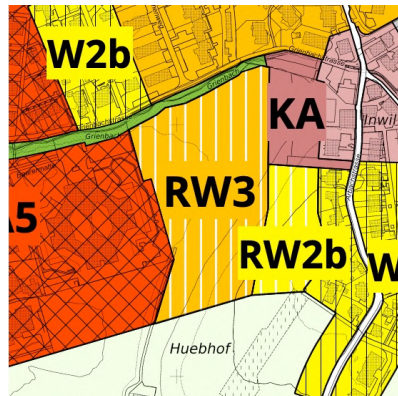
Zonenplan alt



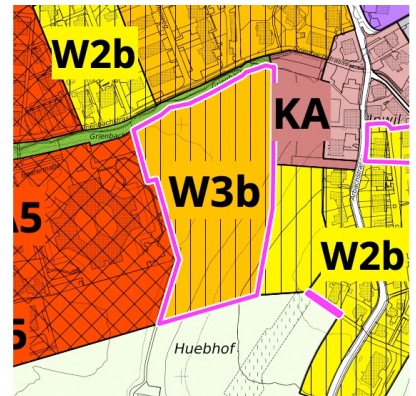
Zonenplan neu

Änderung 1.7

Die Reservezone Huebweid wird aufgehoben. Es besteht ein rechtskräftiger Quartiergestaltungsplan, der Vorgaben zur Erschliessung macht und den Verbindungskorridor gemäss rechtskräftigem Richtplan bezeichnet. Die Bebauungsplanpflicht bleibt bestehen (vgl. Kap. 7.3, einfache BP-Pflicht). Die Fläche RW2b wird in die W2b umgezont.



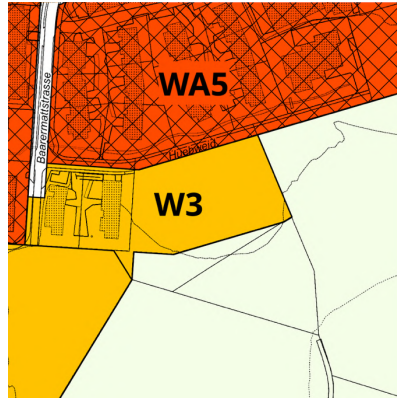
Zonenplan alt



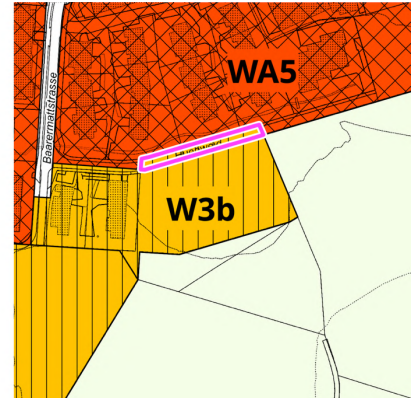
Zonenplan neu

Änderung 1.8

Teile von GS Nr. 2923 (Strasse Huebweid) sind im rechtsgültigen Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugewiesen. Dieser Teil soll der W3b zugewiesen werden, damit das Grundstück eine einheitliche Zonierung aufweist.



Zonenplan alt

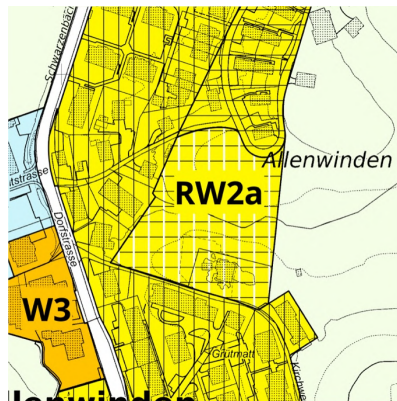


Zonenplan neu

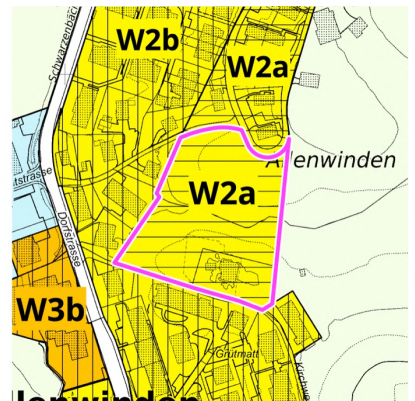
Änderung 1.9

In Allenwinden wird die Reservezone für Wohnen in die Wohnzone W2a überführt. Gemäss Anhang in der rechtskräftigen Bauordnung besteht für das Areal eine Arealüberbauungspflicht. Gestützt auf das neue PBG wird eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt (vgl. Kap. 7.3).

Hinweis: Der QGP Gutsch wurde im Januar 2024 vom Gemeinderat festgesetzt.



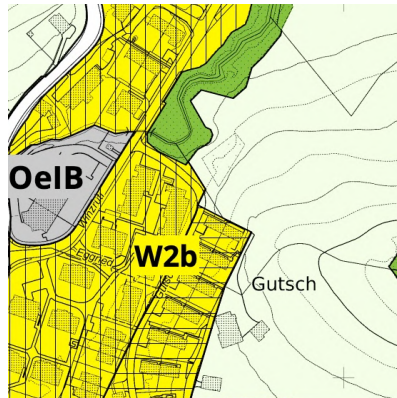
Zonenplan alt



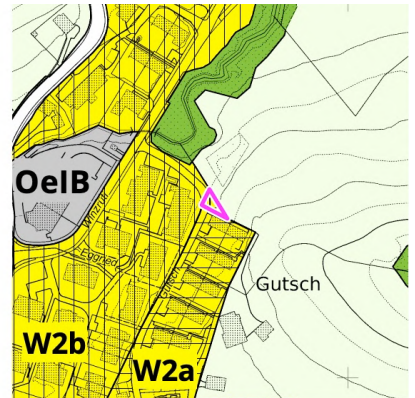
Zonenplan neu

Änderung 1.10

In Allenwinden liegt ein kleiner Teil der Gutschstrasse in der Landwirtschaftszone, was bereinigt wird (Einzonung von 34 m² der Strassenparzelle in die W2a). Der sich in der Landwirtschaftszone befindliche Teil des Grundstücks GS Nr. 3872 wird ebenfalls der Wohnzone W2a zugewiesen (80 m²).



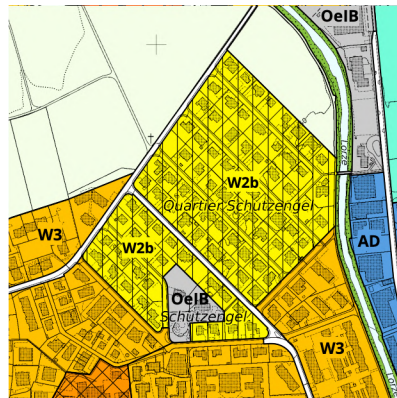
Zonenplan alt



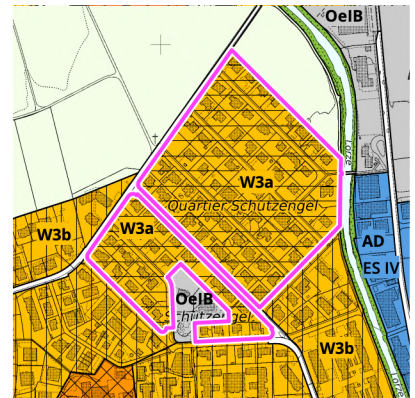
Zonenplan neu

Änderung 1.11

Das Quartier Schützengel wird von der Wohnzone W2b der neu geschaffenen Wohnzone W3a zugewiesen. Diese Zonierung trägt der Quartierstruktur besser Rechnung (vgl. Erläuterungen zur Bauordnung und im Beilagebericht ISOS).



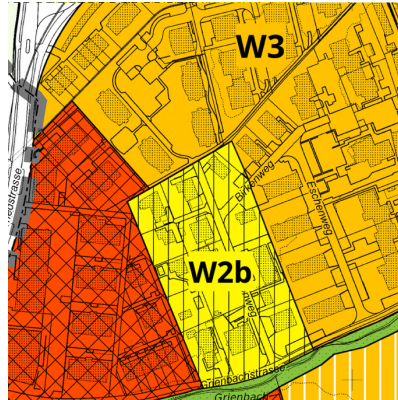
Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.12

Ein Teil von GS Nr. 1179 am Birkenweg liegt in der Wohnzone W2b und wird entsprechend der Eigentumsituation in die W3b überführt, was von untergeordneter ortsbaulicher Natur ist (Anpassung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze).



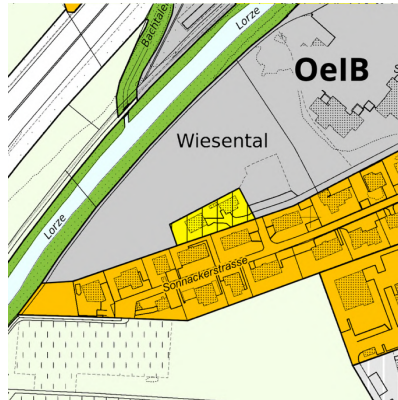
Zonenplan alt



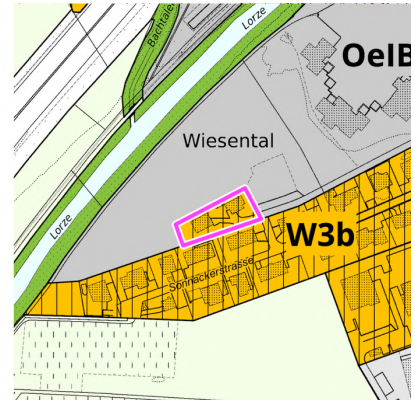
Zonenplan neu

Änderung 1.13

Das GS Nr. 1641 wird von der W2b in die angrenzende Wohnzone W3b überführt und damit die bestehende Zoneninsel im Nahbereich der Schulanlage Wiesental beseitigt.



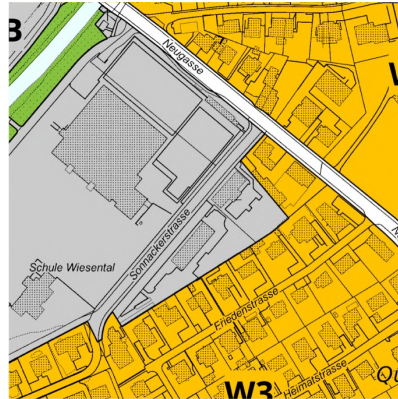
Zonenplan alt



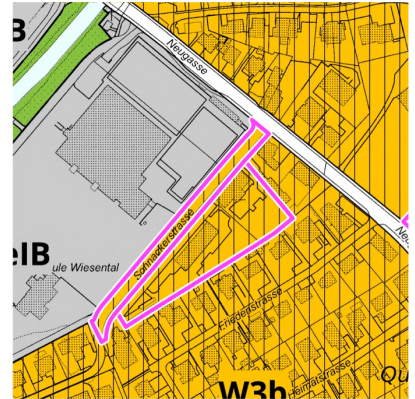
Zonenplan neu

Änderung 1.14

Die Grundstücke GS Nrn. 1950, 1951, 1952 und 1953 werden aus der OeIB in die W3b überführt. Auf den Grundstücken wird gemäss einer Motion der SP preisgünstiger Wohnraum realisiert.



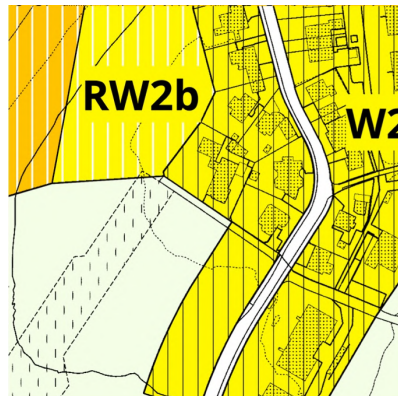
Zonenplan alt



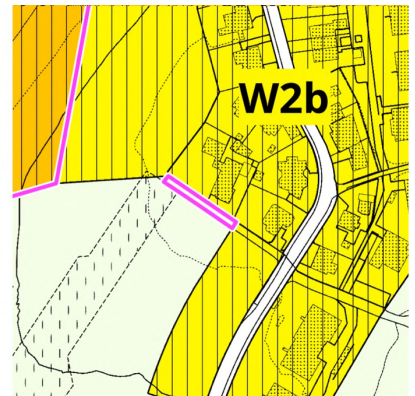
Zonenplan neu

Änderung 1.15

Das Grundstück GS Nr. 711 wird aus der Landwirtschaftszone in die W2b überführt (ca. 126 m²) für die Erschliessung des GS Nr. 4357 (siehe Änderung 1.7).



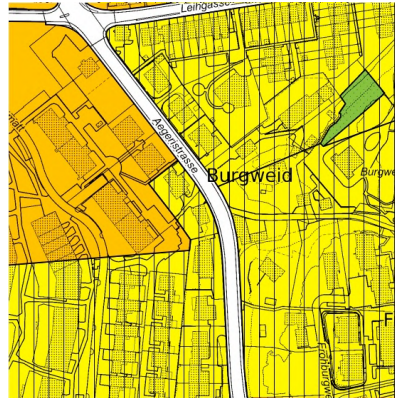
Zonenplan alt



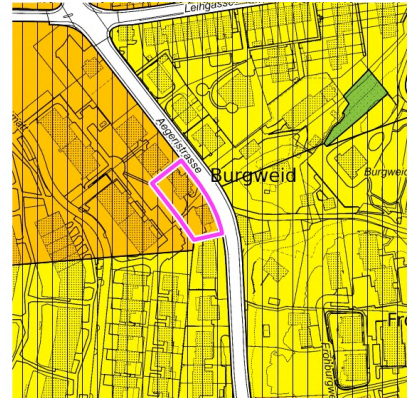
Zonenplan neu

Änderung 1.16

Die Grundstücke GS Nrn. 1094 und 1059 werden aufgrund städtebaulicher Überlegungen von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b überführt.



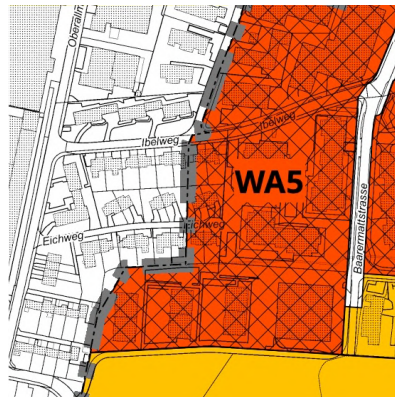
Zonenplan alt



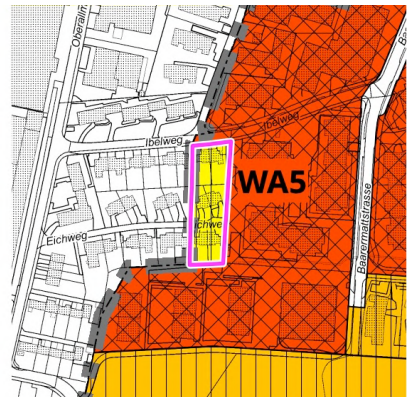
Zonenplan neu

Änderung 1.17

Die Grundstücke GS Nrn. 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073 und 1074 werden aufgrund der städtebaulichen Situation und der Zonierung des angrenzenden Gevierts auf Stadtzuger Boden von der WA5 in die W2b überführt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.2 Wohn- und Arbeitszonen

Erläuterung zu Art. 3

In den Wohn- und Arbeitszonen wird weiterhin eine gemischte Nutzweise von Wohnen und Arbeiten sichergestellt. Der minimale Anteil der Wohn- und Gewerbenutzung beträgt unverändert jeweils 40 % (vgl. Art. 11 nBO). Zugunsten von preisgünstigem Wohnraum kann der Gewerbeanteil um den Anteil der preisgünstigen Wohnnutzung bis auf höchstens 20 % reduziert werden (vgl. Art. 14 nBO).

Die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen ist neu in Art. 12 nBO geregelt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die heutigen Wohn- und Arbeitszonen bleiben unverändert.

5.3 Arbeitszonen

Erläuterung zu Art. 4

Abs. 1

Das heutige Zonengefüge, bestehend aus den Arbeitszonen AA, AB, AC und AD, wird beibehalten. Sie unterscheiden sich bezüglich ihrer Grundmasse (vgl. Art. 11 nBO). Zudem sind in den Arbeitszonen AA und AB höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III erlaubt, in den Arbeitszonen AC und AD dagegen stark störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe IV.

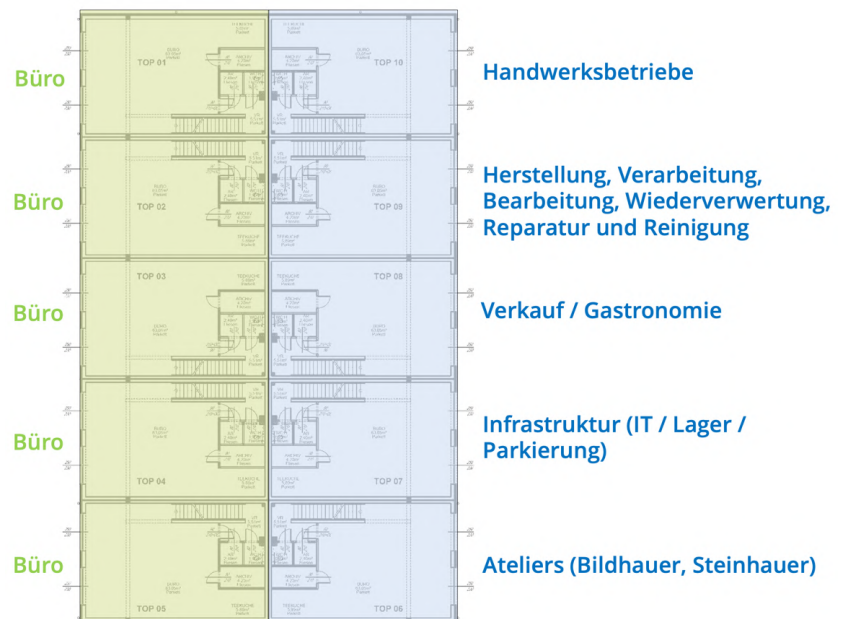
Abs. 2

Betriebsnotwendiger Wohnraum ist gemäss § 20 Abs. 2 PBG erlaubt. Absatz 2 schränkt den betriebsnotwendigen Wohnraum auf 150 m² pro Gebäude ein. Zudem muss der Wohnraum in einem untergeordneten Verhältnis zur Betriebsfläche stehen.


Abs. 3

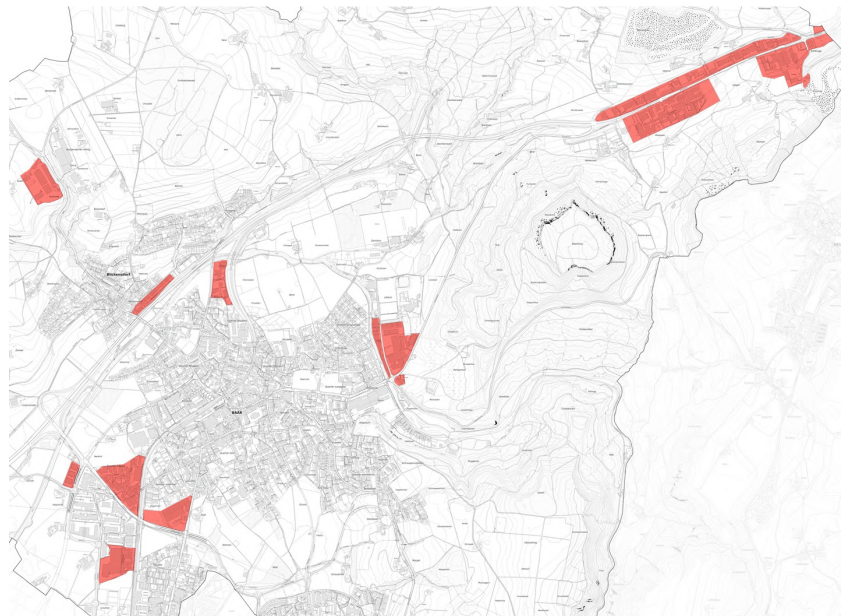
Die neue Bestimmung beschränkt bei Neubauten die Nutzung der Erdgeschossflächen durch Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) auf max. 50 %. Bei nachgelagerten Umbauvorhaben dürfen diese Flächen nicht für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden. Die Definition der Dienstleistungsbetriebe erfolgt nach dem NOGA-Code des Bundes (<https://www.kubb-tool.bfs.admin.ch/de>). Die Bestimmung will Flächen für ertragsschwächere Branchen fördern.

Illustration zur Wirkung von Abs. 3



Folgende Abbildung zeigt, wo bei Neubauten in den Erdgeschossen Büronutzungen nur eingeschränkt möglich sind:

 Arbeitszonen mit Beschränkungen für Büronutzungen im Erdgeschoss (Gilt auch für die Arbeitszone Allenswinden, welche ausserhalb des Plan-ausschnittes liegt)

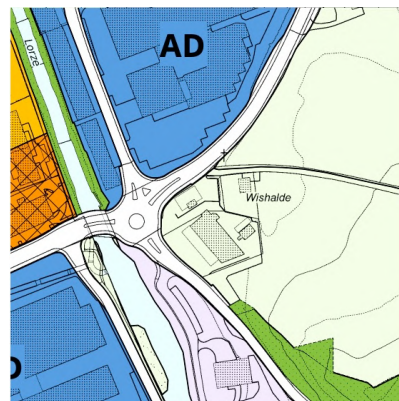


Zonenplanänderungen

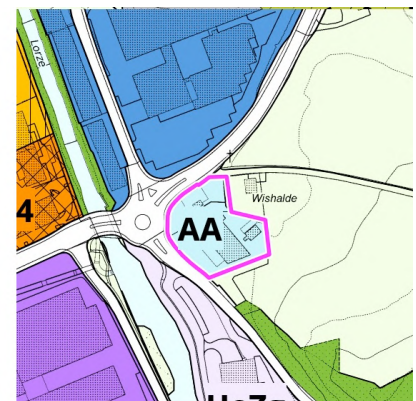
Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 2.1

Am Ortseingang beim Kreisel Langgasse-Lättichstrasse-Neuheimstrasse befindet sich eine Autogarage. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone zonenwidrig. Die GS Nrn. 2373 und 2374 sollen daher in die Arbeitszone AA eingezont werden (ca. 2'876 m²). Die Bebauungsplanpflicht stellt eine besonders gute Gestaltung am Siedlungsrand sicher, womit der ortsbau-liche Auftritt verbessert werden kann (vgl. Änderung 12.5). Für die eingezonten Grundstücke gilt zudem der Planungswert gemäss LSV. (Siehe auch Beilagebericht ISOS)



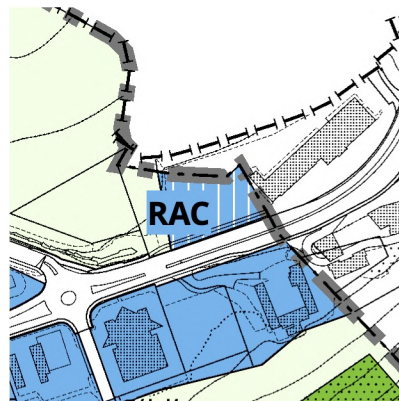
Zonenplan alt



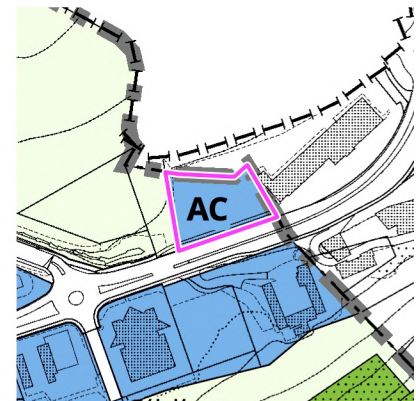
Zonenplan neu

Änderung 2.2

In Sihlbrugg wird die Reservebauzone aufgehoben und das Grundstück in die Arbeitszone AC überführt (GS Nr. 2345). Um die Koordination mit der Nachbargemeinde Neuheim sicherzustellen, wird gestützt auf den rechtskräftigen QGP eine Bebauungspflicht festgelegt.



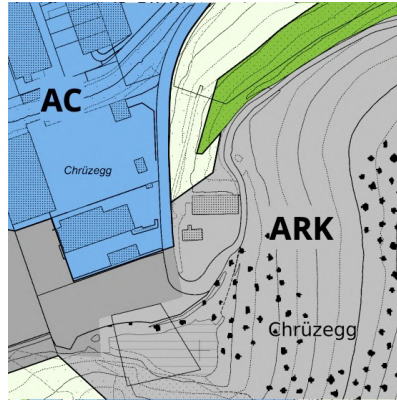
Zonenplan alt



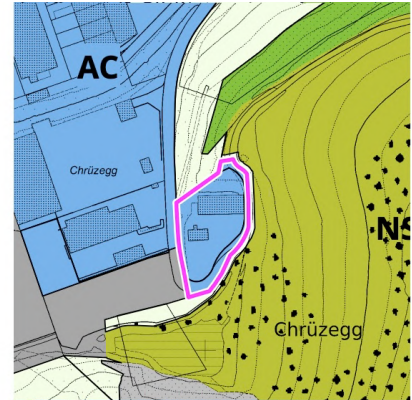
Zonenplan neu

Änderung 2.3

In Sihlbrugg Chrüzegg wird die Teilfläche mit der bestehenden Betriebshalle von der kantonalen Nutzungszone ARK in die Arbeitszone AC umgezont (Teile von GS Nr. 2348, ca. 2'324 m²).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.4 Kernzone A

Erläuterung zu Art. 5

Abs. 1

Absatz 1 wird unverändert aus der bestehenden Bauordnung (vgl. § 32 aBO) übernommen. Die Kernzone KA dient der Erhaltung und Entwicklung der Ortszentren von Baar. Die Kernzone ist weiterhin für Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

Abs. 2

In der Kernzone KA gilt auch weiterhin eine Bebauungsplanpflicht (siehe zur Bebauungsplanpflicht auch Art. 13 nBO). Es darf grundsätzlich nur auf der Grundlage von ordentlichen Bebauungsplänen gebaut werden.

Abs. 3

Das Zentrum soll dank gut bespielter Erdgeschosse gestärkt werden. Absatz 3 präzisiert die Anforderungen an die Gestaltung der Erdgeschosse. Diese müssen so ausgestaltet sein, dass ein guter Bezug zum öffentlichen Raum entsteht (Schaufenster, architektonische Ausgestaltung der Eingangspartie mit Adressierung, Gestaltung der Vorzone auf Privatgrund).

Wohnnutzung im Erdgeschoss wird nicht mehr generell ausgeschlossen. Neu sind im rückwärtigen Bereich der Erdgeschosse, die keinen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen, Wohnnutzungen erlaubt.

Zonenplanänderungen

Die heutigen Kernzonen KA bleiben grossmehrheitlich unverändert. Es werden lediglich die GS Nrn. 124 und 124 entlang der Florastrasse in die Kernzone KB umgezont, da für den Robert-Fellmann-Park eine neue Ortsbildschutzzone eingeführt wird (vgl. Kapitel 5.5 und 10.1 / Änderungen 3.1 und 10.2). In der Ortsbildschutzzone beim Rathaus werden zudem 3 Grundstücke ganz oder teilweise von der Kernzone KB in die Kernzone KA überführt (vgl. Kapitel 5.5).

Überdies wird die Ortsbildschutzzone in Inwil bereinigt. Eine Teilfläche des GS Nr. 4350 wird von der KA in die KB umgezont. (vgl. Kapitel 5.5 und 10.1 / Änderungen 3.6 und 10.9).

5.5 Kernzone B

Erläuterung zu Art. 6

Abs. 1

Die Siedlungsursprünge in den Ortschaften Baar, Blickensdorf, Inwil und Allenwinden sind weiterhin der Kernzone KB zugeteilt. Hier steht der Erhalt und die Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes im Vordergrund. Eine gemischte Nutzung ist anzustreben, wird jedoch nicht vorgeschrieben. Die Kernzonen KB sind zudem mit der Ortsbildschutzzone überlagert (vgl. Kap. 10.1).

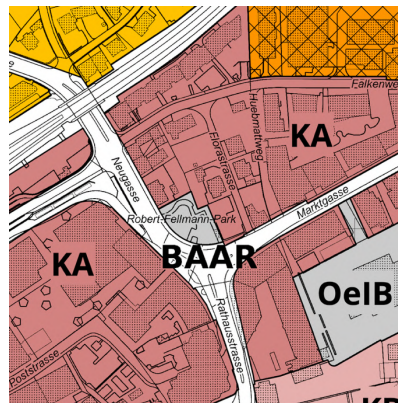
Zonenplanänderungen

Die Zonenabgrenzungen wurden im Detail überprüft und punktuell angepasst (vgl. Kap. 10.1).

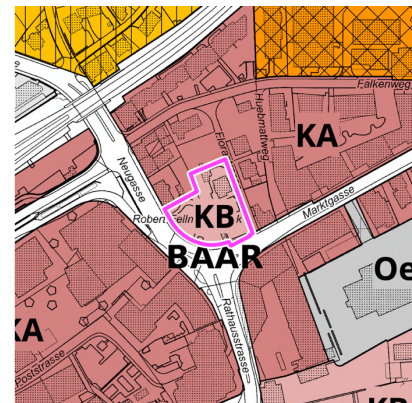
Für den Robert-Fellmann-Park wird eine neue Ortsbildschutzzone eingeführt und der Park zusammen mit den angrenzenden Grundstücken neu der Kernzone KB zugeteilt. Diese Zonierung trägt der räumlich bedeutenden Lage besser Rechnung als die heute rechtskräftige Zonierung.

Änderung 3.1

Die GS Nrn. 124 und 125 entlang der Florastrasse werden von der Kernzone KA in die KB umgezont. Zudem wird GS Nr. 126 von der Zone des öffentlichen Interesses ebenfalls in die Kernzone KB umgezont. Hier stehen der Erhalt und die Pflege des Gebäudeensembles und des Parks im Vordergrund, womit die Umzoning begründet wird. Die Abgrenzung berücksichtigt die inventarisierten Gebäude der ehemaligen Sparkasse und den Pavillon im Robert-Fellmann-Park. Zudem wird die neue Kernzone B mit der Ortsbildschutzzone überlagert (vgl. Änderung 10.2).



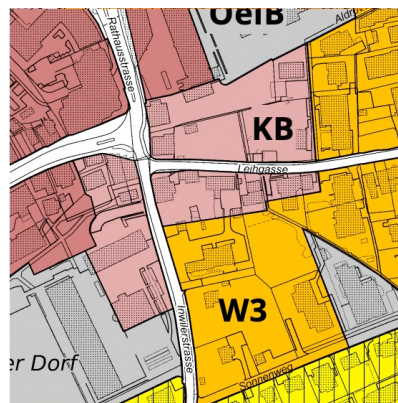
Zonenplan alt



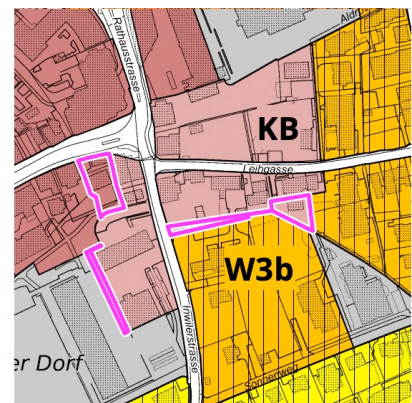
Zonenplan neu

Änderung 3.2

Die Grundstücke GS Nrn. 93, 94 und Teile des GS Nr. 458 werden von der Kernzone KB in die Kernzone KA umgezont. Die Ortsbildschutzzone Rathaus wird dementsprechend angepasst sowie auf die bebaute Situation und die Grundstücksgrenzen abgestimmt (vgl. Änderung 10.5).



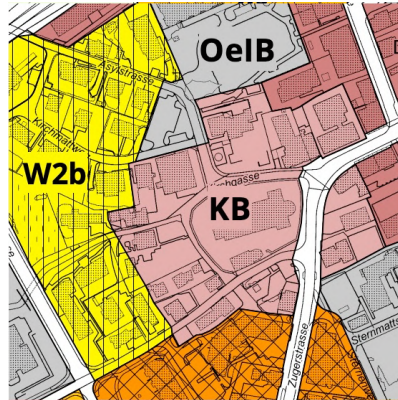
Zonenplan alt



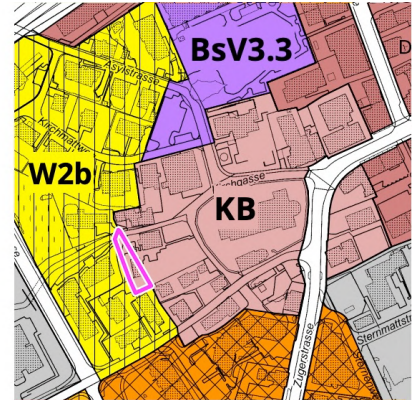
Zonenplan neu

Änderung 3.3

Die KB und die Ortsbildschutzzone Kirche werden geringfügig angepasst und auf die bebaute Situation und die Grundstücksgrenzen abgestimmt (vgl. Änderung 10.8).



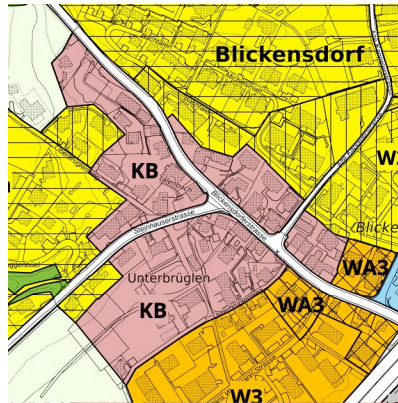
Zonenplan alt



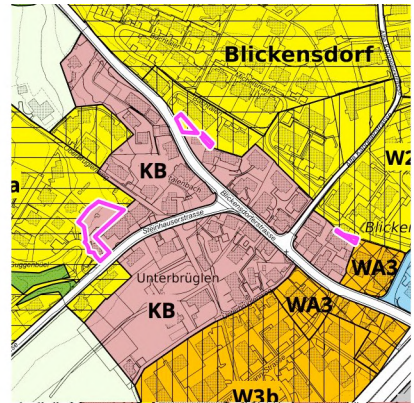
Zonenplan neu

Änderung 3.4

Die KB und die Ortsbildschutzzone Blickensdorf werden geringfügig angepasst und auf die bebaute Situation und die Grundstücksgrenzen abgestimmt (vgl. Änderung 10.6).



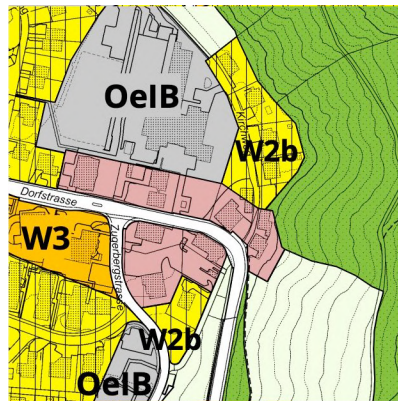
Zonenplan alt



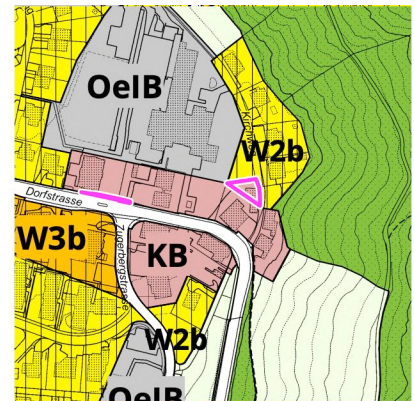
Zonenplan neu

Änderung 3.5

Die KB und die Ortsbildschutzzone Allenswinden werden geringfügig angepasst und auf die bebaute Situation und die Grundstücksgrenzen abgestimmt (vgl. Änderung 10.7).



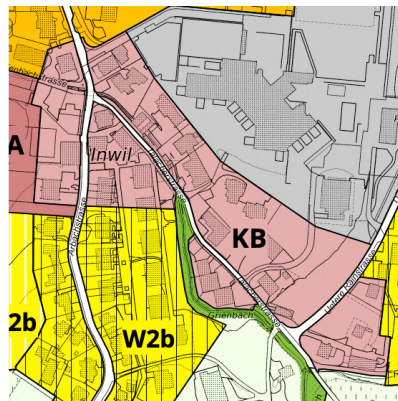
Zonenplan alt



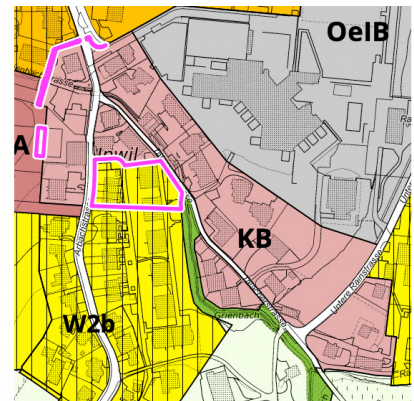
Zonenplan neu

Änderung 3.6

Die KB und die Ortsbildschutzzone Inwil werden geringfügig angepasst und auf die bebaute Situation und die Grundstücksgrenzen abgestimmt (vgl. Änderung 10.9).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.6 Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)

Erläuterung zu Art. 7

Abs. 1

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der heutigen Bauordnung übernommen. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften beziehungsweise öffentlichen Interessen dienen (§ 26 PBG).

Abs. 2

Im Vergleich zu den konventionellen Bauzonen gelten für die Zone des öffentlichen Interesses keine fixen Grundmasse, damit das Gemeinwesen die öffentlichen Aufgaben erfüllen und massgeschneiderte Projekte entwickeln kann. Der Gemeinderat berücksichtigt jedoch bei der Erfüllung der öffentlichen Aufgabe die öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall. Die Bauten müssen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Grenzabstände der benachbarten Zone einhalten, was im Interesse des Nachbarschutzes ist.

Abs. 3

Im Gebiet Schlüsseli (Lättich) und Sennweid werden neue Bauzonen geschaffen (OeIB). Bauten und Anlagen sind dort schonungsvoll in das Landschaftsbild einzupassen.

Im Gebiet OeIB Schlüsseli (Lättich) werden für die Einzonung Fruchtfolgefleichen beansprucht. Gestützt auf den Masterplan Sportanlagen ist hier der Bau eines Aussensportfeldes geplant.

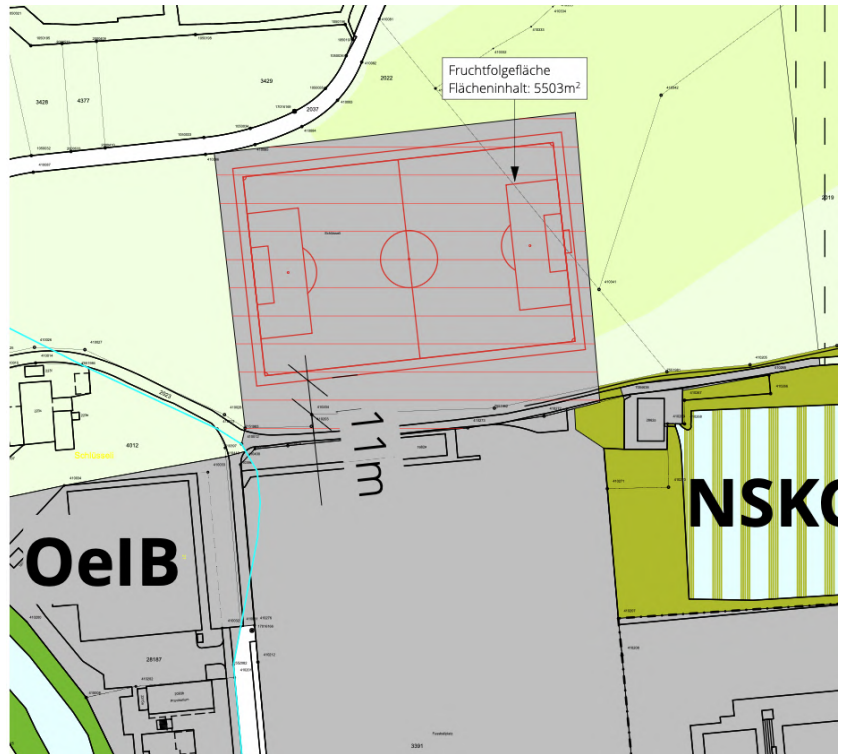
Fruchtfolgefleichen dürfen gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV nur eingezont werden, wenn:

- a ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Erfüllung der Voraussetzungen

Der Bedarf zum Bau eines zusätzlichen Sportplatzes im Gebiet Schlüsseli (Lättich) ist im Masterplan Sportanlagen nachgewiesen. Es wurden mehrere Alternativstandorte geprüft. In der Gesamtabwägung der Interessen wird der Ausbau der Sportinfrastruktur im Gebiet Lättich angestrebt. Die Sportinfrastruktur soll hier gebündelt werden. Dieses Ziel lässt sich ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen nicht erfüllen. Die Fläche wird entsprechend den Anforderungen an den Bau von Aussensportanlagen optimal genutzt. Der Masterplan Sportanlagen sah in diesem Bereich den Bau von zwei Sportfeldern vor. Die Fläche, die eingezont wird, wurde verkleinert und ermöglicht den Bau von lediglich einem Aussensportfeld, was dem kurzfristigen Bedarf entspricht.

Flächenbedarf Gebiet Schlüsseli



Kompensation Fruchtfolgefleäche

Im Gebiet OelB Schlüsseli (Lättlich) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn

- bei Bedarf die Qualität von Fruchtfolgefleäche im Ausmass von 5'500 m² innerhalb von einem Jahr wieder hergestellt werden kann; oder
- ein Realersatz im Ausmass von 5'500 m² an Fruchtfolgefleäche zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtlich gesichert ist.

Die Flächenangaben basieren auf der aktuellen Kartierung der Fruchtfolgefleächen. In einem Bodengutachten wird der Umfang detailliert untersucht, weshalb in der BO kein fixer Wert vorgegeben wird.

Die Voraussetzung gemäss lit. a) kann beim Bau eines Naturrasenspielfeldes erfüllt werden. Allerdings müsste der für ein Rasenspielfeld nötige Unterbau mit Drainage komplett zurückgebaut werden, um die Qualität der Fruchtfolgefleäche wieder zu erlangen.

Ein Realersatz gemäss lit. b) kann innerhalb oder ausserhalb des Gemeindegebiets von Baar sichergestellt werden. Dazu sind anthropogene Böden auf die Qualität von Fruchtfolgefleäche aufzuwerten. Je nach Handlungsbedarf für die Bodenaufwertung ist mit erheblichen Kosten zu rechnen.

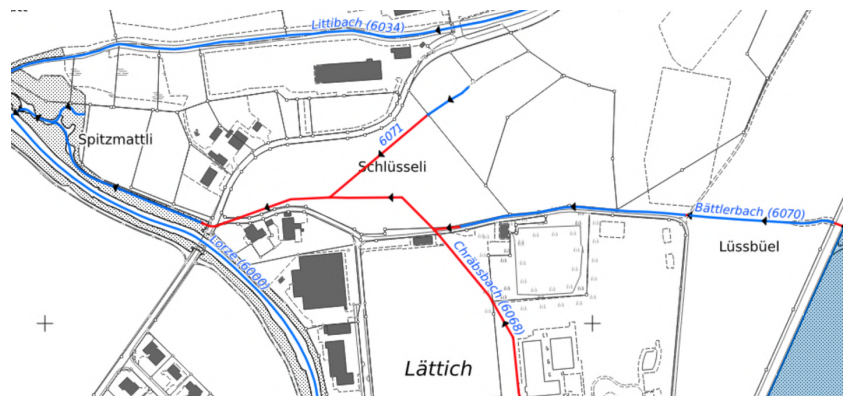
Zusammen mit der Planung eines Aussensportfeldes ist zu klären, nach welchen Grundsätzen die Fruchtfolgefleäche dannzumal kompensiert werden soll. Dazu ist ein Bodenspezialist beizuziehen.

Gewässer

Im Bereich Schlüsseli sind drei eingedolte Kleingewässer vorhanden. Auf Projektstufe ist der Umgang mit diesen Kleingewässern zu prüfen. Für den Bau des Aussensportfeldes ist die Lage des Gewässer- verlaufs anzupassen. Dazu ist ein Gewässerprojekt auszuarbeiten.

Die im Rahmen dieser Revision vorgesehene neue Bauzone enthält für die Gewässeröffnung am südlichen Rand der heutigen Bauzone eine Flächenreserve. Die Gewässerräume werden jedoch an der heutigen Lage der Fliessgewässer festgesetzt. Sie müssen in der Lage angepasst werden, damit das Spielfeld realisiert werden kann. Dazu muss ein Gewässerprojekt ausgearbeitet werden. Gestützt auf ein koordiniertes Gesamtprojekt (Gewässer/Spielfeld) ist gegebenenfalls die Abgrenzung der neuen Bauzone im Rahmen einer technischen Revision anzupassen.

Übersicht Gewässer



Einzonung Sennweid

Der Schulstandort Sennweid soll ausgebaut werden. Geplant ist der Bau einer Dreifachturnhalle. Sie kann im Bereich der bestehenden Aussensportanlage innerhalb der rechtskräftigen Bauzone realisiert werden. Dadurch muss jedoch die bestehende Aussensportanlage kompensiert werden. Gemäss Masterplan Sportanlagen wird dafür eine Fläche direkt angrenzend an die Sennweid benötigt. Die Sportanlage dient dem Schulsport und kann zudem von den Sportvereinen genutzt werden. Der Masterplan Sportanlagen sah in diesem Bereich den Bau von zwei Sportfeldern vor. Die Fläche, die eingezont wird, wurde verkleinert und ermöglicht den Bau von einem Aussensportfeld, was dem Bedarf zur Kompensation der bestehenden Anlage entspricht.

Flächenbedarf Gebiet Sennweid



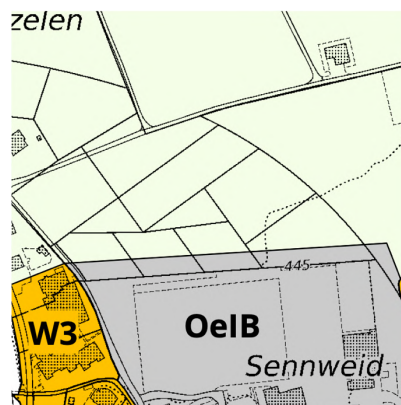
Zonenplanänderungen

Zur Klärung des Handlungsbedarfs wurde ein Masterplan Sportanlagen erarbeitet sowie eine Bedarfsabschätzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben in der Zone OelB vorgenommen, welche auf der Schulumplanung 2022 basiert. Es wird auf die Erläuterungen und Begründungen in den entsprechenden Beilageberichten verwiesen.

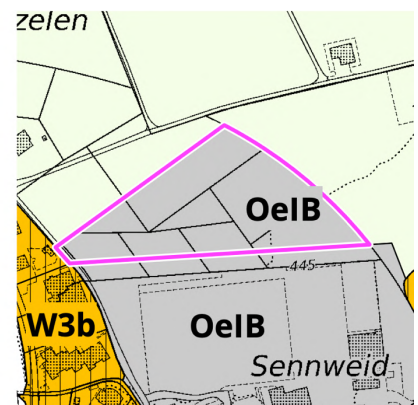
Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 5.1

Mehrere Grundstücke bei der Schulanlage Sennweid werden von der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB eingezont (ca. 9'969 m²). Hier soll gemäss Masterplan Sportanlagen eine Aussensportanlage realisiert werden, wenn auf dem Schulareal eine Dreifachturnhalle für die Schulen im Zentrum realisiert wird. Zudem wird die Fläche mit einer Überlagerung belegt, um die schonungsvolle Einordnung des zukünftigen Aussensportfelds zu sichern.



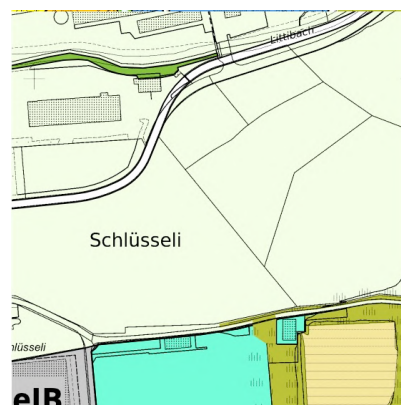
Zonenplan alt



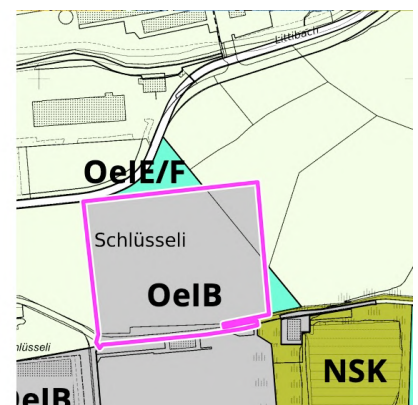
Zonenplan neu

Änderung 5.2

Mehrere Grundstücke nördlich des Sportplatzes Lättich (Schlüsseli) werden von der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB eingezont (ca. 11'000 m²). Hier sollen gemäss Masterplan Sportanlagen kurzfristig ein Aussensportfeld realisiert werden. Mittelfristig sind zwei Aussensportfelder geplant. Bauten und Anlagen sind schonungsvoll in die Landschaftskammer zu integrieren. Der Masterplan Sportanlagen definiert die diesbezüglich Anforderungen in einem Zielbild.



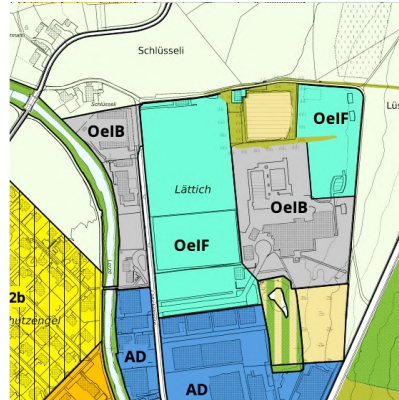
Zonenplan alt



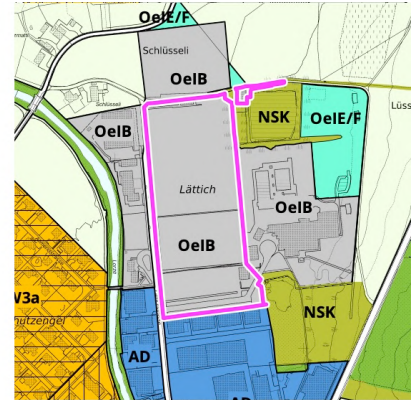
Zonenplan neu

Änderung 5.3

Die Sportanlagen setzen gemäss der kantonalen Vorgabe eine Bauzone voraus. Daher werden die GS Nrn. 40195 (ganz) und 40193 (teilweise) von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeIF in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeIB umgezont (ca. 33'700 m²).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.7 BsV1 für Areale mit schützenswerter Bau- substanz

Erläuterung zu Art. 8a BsV1.1 Walterswil

Die bestehenden Zonenvorschriften werden stark vereinfacht, da der ordentliche Bebauungsplan die zulässige Bebauung, Nutzung und Freiraumgestaltung im Detail regelt. Für den Fall einer Revision oder Neufestsetzung des ordentlichen Bebauungsplans werden in der Bauordnung die Grundmasse für die Einzelbauweise ergänzt. Sie bilden den Ausgangspunkt der zulässigen Grundmasse, wobei im ordentlichen Bebauungsplan von diesen Grundmassen abgewichen werden darf, sofern wesentliche Vorzüge vorliegen.

Zonenplanänderungen

Die bestehende Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil wird nicht verändert.

Erläuterung zu Art. 8b BsV1.2 Schmidhof

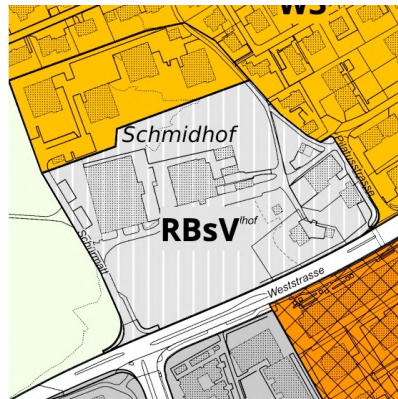
Die Zonenvorschriften für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof werden redaktionell angepasst. Zudem werden die Grundmasse für die Einzelbauweise ergänzt. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung verlangt, dass die Bestimmung, wonach die drei schutzwürdigen Bauten nach Möglichkeit zu erhalten sind, aufzuheben ist. Dies war jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 eine Bedingung für die Einzonung der angrenzenden Fläche für den Bau von preisgünstigen Wohnungen. Dieser Sachverhalt ist in die Interessenabwägung bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Gebäude einzubeziehen.

Zonenplanänderungen

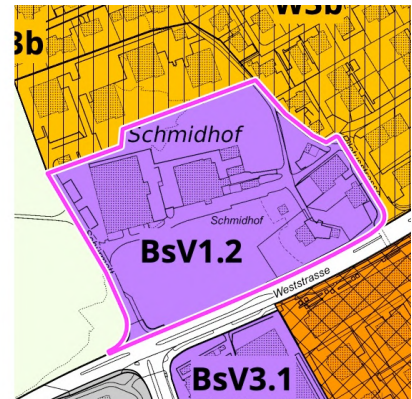
Da sämtliche Reservebauzonen aufgehoben werden, wird der Zonenplan technisch angepasst. Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften werden gemäss der neuen Darstellungsverordnung des Kantons violett dargestellt.

Änderung 4.1

Das Gebiet des Schmidhofs liegt heute in der Reservezone der Bauzone mit speziellen Vorschriften und wird in die definitive Bauzone überführt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erläuterung zu Art. 8c BsV1.3 Spinnerei an der Lorze

Die Stimmbevölkerung hat an der Urnenabstimmung vom 26.11.2023 dem ordentlichen Bebauungsplan samt Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung zugestimmt. Die Anpassung der Grundzonierung erfolgte dabei abgestimmt auf die laufende Ortsplanungsrevision. Bezüglich der Interessenabwägung zum ISOS wird auf den Beilagebericht verwiesen.

Diese Teilrevision ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen. Aufgrund der Planbeständigkeit ist Art. 8c daher nicht Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision.

Zonenplanänderungen

Das Gebiet der Spinnerei an der Lorze wurde in einer separaten Teilrevision von der Arbeitszone AD in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Aufgrund der Planbeständigkeit bleibt die Zonierung unverändert. Sie ist nicht Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision.

Erläuterung zu Art. 8d BsV1.4 Brauerei

Das Brauerei-Areal ist ein wichtiger Bestandteil der Baarer Industrie und von ortsbaulicher Bedeutung. Die neue Bauzone bezweckt, eine auf das Industrieensemble abgestimmte Entwicklung sicherzustellen, weshalb sie in eine BsV umgezont und eine Bebauungsplanpflicht verankert wird. Damit wird dem Erhaltungsziel gemäss ISOS-Eintrag entsprochen und eine massgeschneiderte Arealentwicklung sichergestellt. Im Unterschied zur heutigen Zonierung muss kein Wohnanteil realisiert werden. Der Mindestgewerbeanteil beträgt unverändert 40 %.

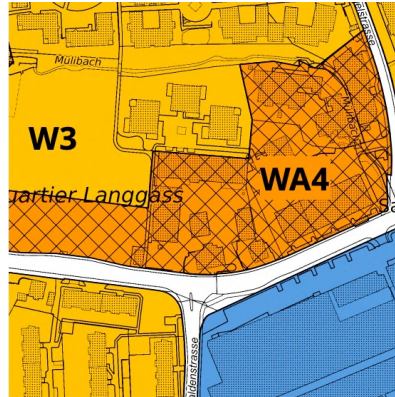
Zonenplanänderungen

Änderung 4.2

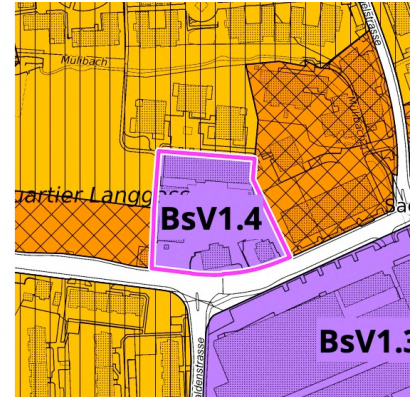
Die Grundstücke der Brauerei und ihre Nebengebäude werden von der Wohn- und Arbeitszone in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Zudem wird die neue Zone mit einer Bebauungsplanpflicht (BPP-E) belegt (vgl. Änderung 12.6).

(Siehe auch Beilagebericht ISOS)

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erläuterung zu Art. 9a BsV2.1 Arbeitsplatzgebiet Unterfeld Nord

5.8 BsV2 für die kantonalen Verdichtungsgebiete und weitere Areale

Das Gebiet Unterfeld Nord wurde im Jahr 2018 einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen. Bis auf zwei Grundstücke ist das Areal mittlerweile überbaut. Da sich die Verhältnisse seit der Festsetzung dieser Zone nicht grundlegend verändert haben, werden die Zonenvorschriften im Rahmen dieser Gesamtrevision lediglich justiert und technisch angepasst.

Der kantonale Richtplan verlangt, dass die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens im Zonenplanverfahren zu sichern sind, was der Grund für den damals eingeführten Art. 9a Abs. 5 (neu Abs. 6) ist. Entgegen der kantonalen Vorprüfung, in welcher die Aufhebung dieser qualitativen Vorgaben verlangt wird, hält die Gemeinde an diesen Regelungen fest.

Zonenplanänderungen

Der Zonenplan bleibt unverändert.

Erläuterung zu Art. 9b BsV2.2 Oberneuhof und Neuhof

Das Gebiet Oberneuhof/Neuhof ist ein kantonales Arbeitsplatz- und Verdichtungsgebiet. Gestützt auf die städtebauliche Studie Oberneuhof/Neuhof (2021) werden die Zonierung angepasst und massgeschneiderte Zonenvorschriften erlassen:

- Die zulässige Baumassenziffer wird von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (alte Messweise) auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (neue Messweise) erhöht. Für überhohe Räume (höher 4 m) steht eine zusätzliche Baumassenziffer zur Verfügung. Damit sollen Nutzungen, die hohe Räume benötigen, erleichtert werden.
- Pro Gebäude ist betriebsnotwendiger Wohnraum mit einer maximalen Fläche von 150 m^2 gestattet.
- Die Gesamthöhe wird von 23.5 m auf 25 m erhöht.

- Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m beziehungsweise 8.0 m. Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptfassade mit dem grössten Fensteranteil.
- Für Neubauten gelten folgende gestalterische Anforderungen:
 - Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein.
 - Auf die Vorgabe einer Grünflächenziffer wird im Interesse des Spielraums zur Entwicklung von Projekten im Verdichtungsgebiet verzichtet. Hingegen sind geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.
 - Die Grundstücke sind flächeneffizient zu erschliessen.
 - Die Gemeinde wird zudem den Erlass von Baulinien zur Raumsicherung und Aufwertung der Strassenräume prüfen.

Auszug Synthesebericht zur städtebaulichen Studie



Freiraumstruktur



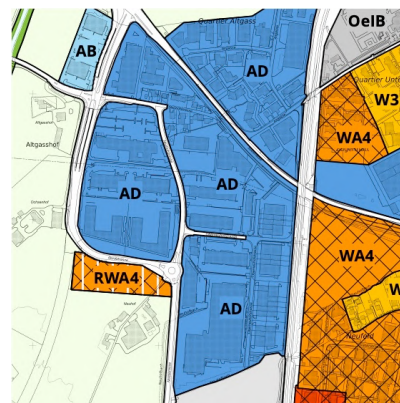
Bebauungsstruktur

Zonenplanänderungen

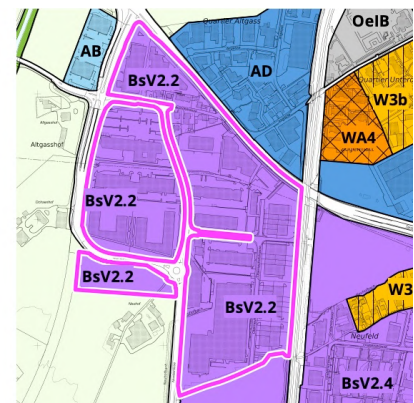
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 4.3

Das Arbeitsplatzgebiet Oberneuhof/Neuhof ist heute der Arbeitszone AD und der Reservezone WA4 zugeteilt. Das Gebiet wird gestützt auf die Verdichtungsstudie neu in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Zudem werden Hochhaus-Standorte (bis 40 m Gebäudehöhe) ermöglicht (vgl. Änderung 9.2) und eine Vorschrift für die Erdgeschossnutzung erlassen. Das Areal südlich der Nordstrasse bleibt aufgrund der sensiblen Lage und der offenen Fragen zur Erschliessung bebauungsplanpflichtig.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erläuterung zu Art. 9c BsV2.3 Mischgebiet Unterfeld Süd

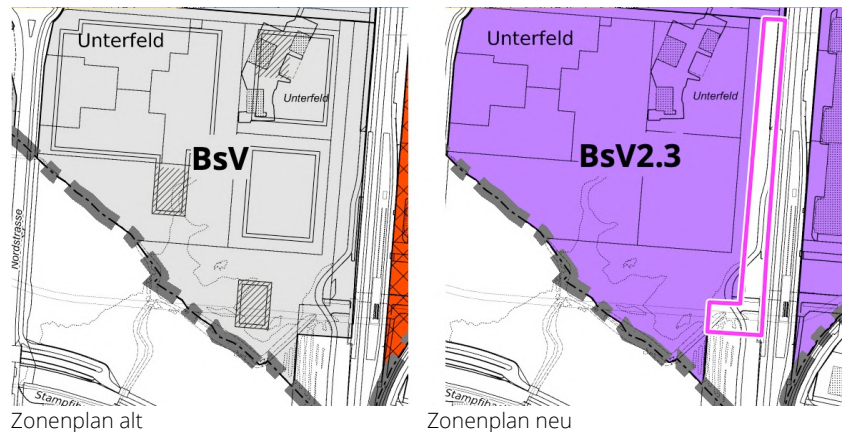
Gestützt auf eine Testplanung wurde die Zonierung für das Entwicklungsgebiet Unterfeld Süd im Jahr 2020 angepasst. Die Zonenvorschriften bleiben aufgrund der Planbeständigkeit unverändert.

Zonenplanänderungen

Die Zonierung wird gemäss Vorbehalt in der kantonalen Vorprüfung auf die Interessenlinie der SBB abgestimmt. Der Zonenplan korrespondiert damit mit dem Perimeter des rechtskräftigen Bebauungsplans für die erste Etappe.

Änderung 4.6

Die BsV2.3 wird technisch bereinigt. Ein Teil der Zonenfläche wird der Verkehrsfläche zugewiesen. Neben der Grundzonierung wird auch die Bebauungsplanpflicht an die Zonengrenze angepasst (vgl. Änderung 12.14).



Erläuterung zu Art. 9d BsV2.4 Mischgebiet Zugerstrasse

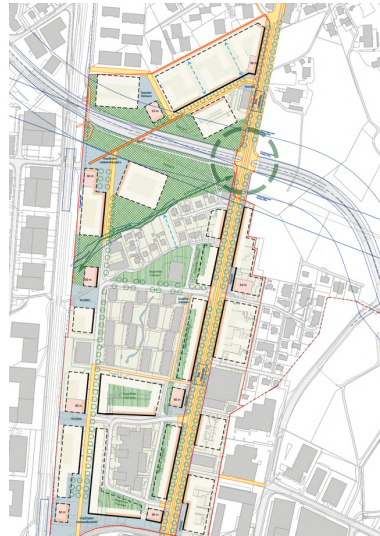
Das Gebiet wurde detailliert analysiert. Ziel ist es, gute Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung und Aufwertung der Freiräume zu schaffen. Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie für das Verdichtungsgebiet Neufeld/Zugermatt und Sagimatt/Zugerstrasse werden die Zonierung angepasst und massgeschneiderte Zonenvorschriften erlassen:

- Die zulässige Ausnutzungsziffer für die Einzelbauweise wird von 0.9 (alte Messweise) auf 1.2 (neue Messweise) beziehungsweise 1.5 erhöht. Bei Bauvorhaben mit einer AZ grösser 1.2 ist im Umfang der Mehrausnutzung (AZ 1.2 bis AZ 1.5) preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Zusätzlich darf der Gewerbeanteil von 40 % auf 20 % reduziert werden, wenn in diesem Ausmass preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Die städtebauliche Studie hat gezeigt, dass auch bedeutend höhere Dichten möglich sind, was im Zweckartikel zum Ausdruck kommt. Dies setzt jedoch zweckmässige Planungseinheiten voraus, damit auch das Freiraumangebot nachgerüstet und die Freiräume aufgewertet werden können. Im Gebiet darf nur auf der Basis von ordentlichen Bebauungsplänen gebaut werden.
- Es sind nach Einzelbauweise 5 Vollgeschosse erlaubt. Dies ermöglicht den Bau von max. 18.3 m hohen Gebäuden (1 m Erhebung Untergeschoss, 4.5 m für gewerblich genutzte Erdgeschosse, 4 x 3.2 m für Vollgeschosse), was 30 cm mehr als die heutige zulässige Firsthöhe in der Zone WA4 ist. Im Rahmen der ordentlichen Bebauungspläne kann von diesen Massvorschriften abgewichen werden und es können Hochhäuser bis 50 m Höhe ermöglicht werden.

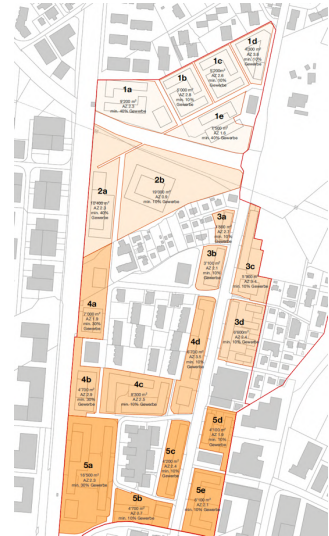
- Bei kleinen Grundstücken kann der Gemeinderat auf den Erlass eines Bebauungsplans verzichten, wenn ein Bauvorhaben die wesentlichen Vorzüge nach § 32 Abs. 2 PBG erfüllt und die Erschliessung grundstücksübergreifend vertraglich sichergestellt ist.

Das Ergebnis der städtebaulichen Studie wird in einem nächsten Schritt in einen Quartiergestaltungsplan überführt, der bei den ordentlichen Bebauungsplänen zu beachten ist.

Auszug Synthesebericht zur städtebaulichen Studie



Syntheseplan



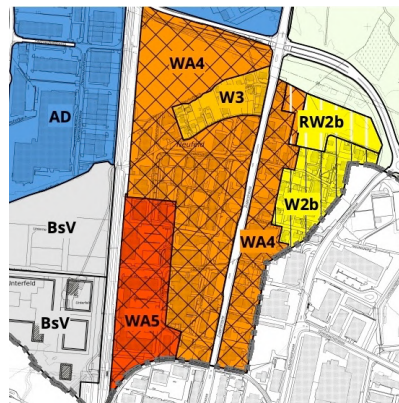
Mögliche Planungseinheiten

Zonenplanänderungen

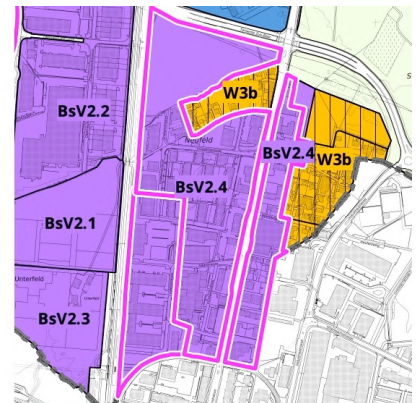
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 4.4

Das Gebiet entlang der Zugerstrasse liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet. Im Rahmen der Revision wird es gestützt auf die städtebauliche Studie in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Mischgebiet Zugerstrasse umgezont. Es sind ordentliche Bebauungspläne zu erlassen. Darin können Hochhäuser bis 50 m Höhe ermöglicht werden.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erläuterung zu Art. 9e BsV2.5 Areal Rigistrasse

Die vier Scheibenhäuser sollen durch vier Hochhausbauten ersetzt werden. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion zum ordentlichen Bebauungsplan wurde der Vorbehalt gemacht, dass neben der überlagernden Zone für Hochhäuser auch die Grundnutzung anzupassen sei. Entsprechend ist zusätzlich zur überlagernden Zone für Hochhäuser eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) festzulegen, in welcher eine Annäherung der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer an die Dichte gemäss Bebauungsplan erfolgen soll.

Zusammen mit dem ordentlichen Bebauungsplan Areal Rigistrasse schafft die neue Zonierung die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung:

- Hochhäuser sind nur dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen (§ 10b Abs. 2 PBG). Im Zonenplan wird das Areal daher als Hochhausgebiet mit einer maximalen Höhe von 60 m und einer ordentlicher Bebauungsplanpflicht überlagert.
- Das Areal wird zudem von der Wohnzone W3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Areal Rigistrasse überführt, um den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Arealentwicklung zu entsprechen. Für die Einzelbauweise gilt die Ausnutzungsziffer von max. 1.20.
- Auf mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) müssen preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Der BsV2.5 wird zudem die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen, um die angestrebte Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen.

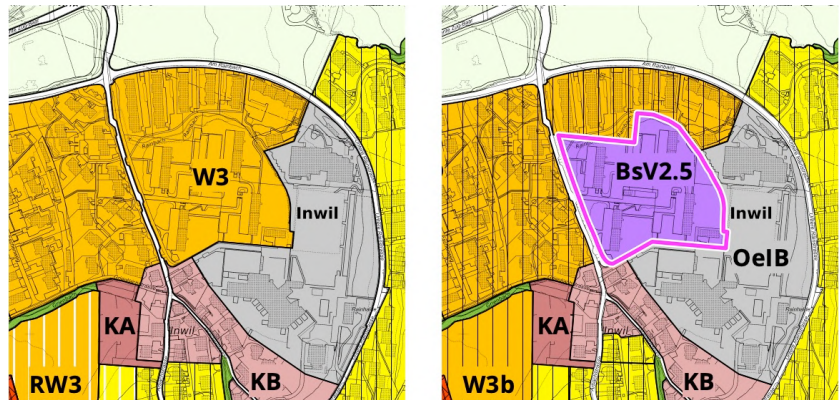
Die Zonenplanänderung und der dazugehörige Art. 9e BO lagen als separate Revision bis am 19. Dezember 2025 öffentlich auf. Es sind keine Einwendungen eingegangen, weshalb die Teilrevision in die Gesamtrevision formell integriert wird.

Zonenplanänderungen

Änderung 4.7

Das Areal wird von der Wohnzone W3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Areal Rigistrasse überführt und mit einem Hochhausgebiet Höhe 60 m sowie einer ordentlicher Bebauungsplanpflicht überlagert (vgl. Kapitel 7.3 und 7.4).

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:



5.9 BsV3 für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Erläuterung zu Art. 10a BsV3.1 Sonnenberg, BsV3.2 Bahnmatt und BsV3.3 Martinspark

Die neue Zone hat zum Zweck, die bauliche Erneuerung der zentral gelegenen Areale zu erleichtern sowie ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, die in einer Zone OelB nicht zulässig wären. Ziel ist es, auf den Arealen Bahnmatt und Martinspark gute Voraussetzungen für belebte und durchmischte Alterssiedlungen zu schaffen und auf dem Areal der Stiftung Sonnenberg die gesetzlich geforderte Inklusion von Personen mit einer Beeinträchtigung zu ermöglichen.

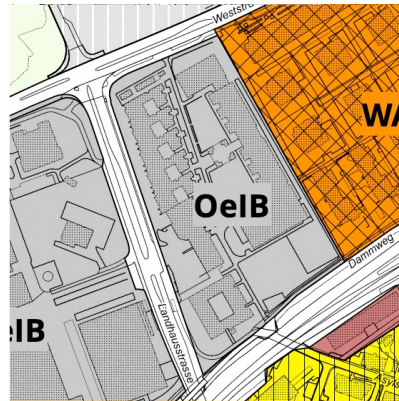
Die Areale dienen weiterhin der Realisierung von Nutzungen, die gemäss § 26 PBG dem Gemeinwohl dienen. Das zulässige Nutzungsmass wird für die Nutzungen im öffentlichen Interesse analog der OelB nicht vorgegeben.

Für die übrigen Nutzungen (Dienstleistung, preisgünstiges Wohnen, weitere Wohnungen) wird eine maximale Ausnutzungsziffer festgelegt. Im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen ist das Mass und die Art der Nutzungen zu konkretisieren.

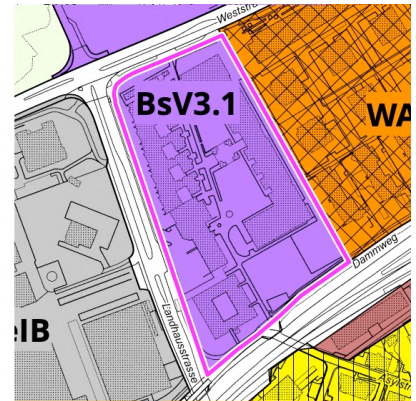
Zonenplanänderungen

Änderung 4.5a

Die Zone des öffentlichen Interesses wird in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse Sonnenberg überführt. Für die Erneuerung des Areals wurde eine Testplanung durchgeführt. Das Ergebnis wird in einem ordentlichen Bebauungsplan gesichert. Es wird ein Hochhausperimeter definiert.



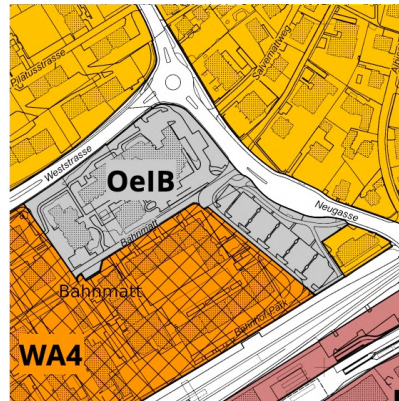
Zonenplan alt



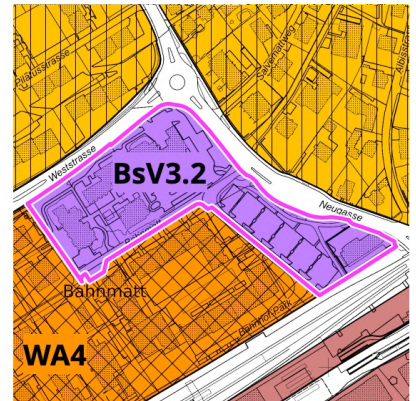
Zonenplan neu

Änderung 4.5b

Die Zone des öffentlichen Interesses wird in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse Bahnmatt überführt. Es wird ein Hochhausperimeter definiert (vgl. Änderung 9.4). Die Zonierung basiert auf den Erkenntnissen der durchgeführten Testplanung.



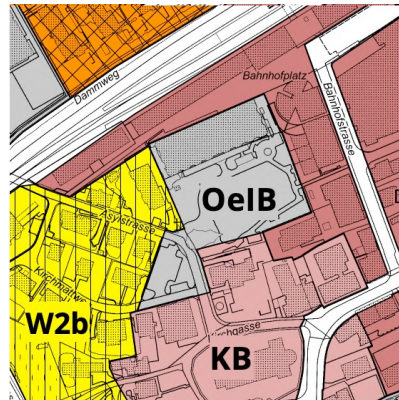
Zonenplan alt



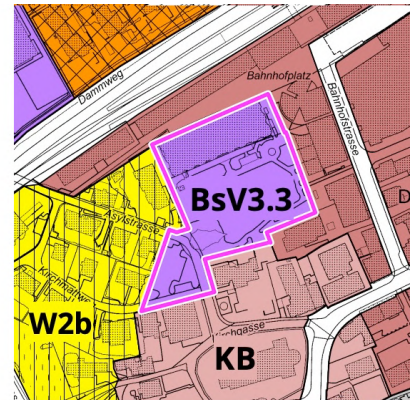
Zonenplan neu

Änderung 4.5c

Die Zone des öffentlichen Interesses wird in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse Martinspark überführt. Der Martinspark als zentraler Grünraum in der Nähe des Bahnhofs kann nicht überbaut werden, was im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits sichergestellt ist.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN

6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise

Erläuterung zu Art. 11

Die nachfolgende Übersicht zeigt die neuen Grundmasse, die an die neuen Messweisen und Baubegriffe im kantonalen Planungs- und Baugesetz und der dazugehörigen Verordnung angepasst wurden.

Die neue Ausnützungsziffer berücksichtigt, dass die Attikageschosse neu zur anrechenbaren Geschossfläche zählen. Die Baumassenziffer wurde um das Mass der Aussenwände erhöht. Aufgrund der Aufrundung resultiert in allen Zonen eine leichte Mehrausnützung.

In den Arbeitszonen wird eine Gesamthöhe festgelegt. Das festgelegte Mass erlaubt im Vergleich zur bisherigen Firsthöhe um rund 1 bis 1.5 m höhere Gebäude, womit die gewerbliche Nutzung erleichtert wird.

In den übrigen Bauzonen wird auf die Vorgabe einer Fassadenhöhe und Gesamthöhe verzichtet. Es gilt § 33 Abs. 2 V PBG. Das heisst, die zulässige Höhe eines Gebäudes bestimmt sich aufgrund der erlaubten Geschosszahl und der in § 33 Abs. 2 V PBG definierten Geschosshöhen. Dadurch entsteht mehr Spielraum in der Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere für gewerblich genutzte Erdgeschosse, die eine Geschosshöhe von 4.5 m aufweisen dürfen.

Untergeschosse dürfen nach aktuellem V PBG im Mittel 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Definition Untergeschosse gemäss § 23 V PBG

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt². *

² Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche ausmacht. *

Definition Geschosshöhen gemäss § 33 V PBG

² Wird für eine Zone die Geschosszahl, nicht aber die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe festgelegt, beträgt:

- a) die Höhe der nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3,20 m;
- b) die Höhe des am tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses höchstens 4,50 m;
- c) die Höhe des Attikageschosses höchstens 3,70 m bzw. die Höhe des Dachgeschosses mit gegenseitiger und einseitiger (Pulldach) Neigung, mit einem Mansardendach oder einem Tonnendach höchstens 5,70 m.

³ Unter Einhaltung der Vorgaben von Abs. 2 sind die effektiven Geschosshöhen frei bestimmbar.

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse / Dachgeschosse	Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	Max. AZ mit preisgünstigen Wohnungen ²⁾	Maximale Baumassenziffer	Maximale Gesamthöhe max. m	Maximale Gebäudelänge max. m	Kleiner Grenzabstand min. m ³⁾	Grosser Grenzabstand min. m ³⁾	Minimaler Wohnanteil	Minimaler Gewerbeanteil	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Kernzone KA	4	1	1.45	-	-	-	-	4	8	40 %	40 %	III
Kernzone KB	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 6 und Art. 28 BO											III
Wohnzone W2a	2	1	0.4	-	-	-	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W2b	2	1	0.65	-	-	-	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3a	2 ¹⁾ 3 ¹⁾	1 ¹⁾ 0 ¹⁾	0.65	-	-	-	20	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3b	3	1	0.75	0.90	-	-	40	4	8	80 %	-	
Wohn- und Arbeitszone WA3	3	1	0.75	0.90	-	-	40	4	8	40 %	20 % ²⁾ / 40 %	III
Wohn- und Arbeitszone WA4	4	1	1.05	1.20	-	-	40	4	8	40 %	20 % ²⁾ / 40 %	III
Wohn- und Arbeitszone WA5	5	1	-	-	5.5	-	40	4	8	40 %	20 % ²⁾ / 40 %	III
Arbeitszone AA	-	0	-	-	4.0	12.0	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AB	-	0	-	-	5.5	16.5	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AC	-	0	-	-	5.5	21.5	-	4	8	-	-	IV
Arbeitszone AD	-	0	-	-	6.5	25.0	-	4	8	-	-	IV
Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	Siehe separate Zonenvorschriften Art. 8a, Art. 8b, Art. 8c, Art. 8d, Art. 9a, Art. 9b, Art. 9c, Art. 9d, Art. 9e und Art. 10a BO											

¹⁾ In der Wohnzone W3a sind wahlweise 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.

²⁾ Gemäss Art. 14

³⁾ Siehe auch Art. 33

Übersicht Ausnützungsziffer alt / neu

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Erhöhung der Ausnützungsziffer an die neuen Messweisen im Planungs- und Baugesetz.

Alte Bauordnung					Umrechnung	Neue Bauordnung				
Zonenbezeichnung	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer	Vollgeschosse Firsthöhe FH	AZ alt inkl. Attika ¹⁾	Umrechnung AZ gerundet	Zonenbezeichnung	Vollgeschosse Gesamthöhe GH	Ausnützungsziffer neue Bauordnung	Aufzoning in % (ohne zusätzliche AZ für preisg. Wohnungen)	
KA	1.25			4	1.41	1.40	KA	4	1.45	3.1%
KB			§ 33 / § 34 aBO				Art. 6 / Art. 27 nBO			0.0%
W 2a	0.30			2	0.38	0.40	W2a	2	0.40	6.7%
W 2b	0.50			2	0.63	0.65	W2b	2	0.65	0.0%
						0.65	W3a	2/3 ²⁾	0.65	0.0%
W3	0.60			3	0.70	0.70	W3b	3	0.75 / 0.90 ³⁾	7.1%
						0.70	BSV 2.5	3	0.75 / 0.90 ³⁾	7.1%
WA3	0.60			3	0.70	0.70	WA3	3	0.75 / 0.90 ³⁾	7.1%
WA4	0.90			4	1.01	1.00	WA4	4	1.05 / 1.20 ³⁾	3.7%
						1.00	BSV 1.4	frei	1.05	3.7%
						1.00	BSV 2.4	5	1.20 / 1.50 ³⁾	18.5%
WA5		5.00	FH 23.5m				BSV 2.4	5	1.20 / 1.50 ³⁾	-4.0%
BSV Walterswil	-	-	-	-	-	-	BSV 1.1	GH 13.0m	0.60	0.0%
BSV Schmidhof	-	-	-	-	-	-	BSV 1.2	GH 13.0m	0.30	0.0%
BSV Spinnerei	-	-	-	67'000 aGF	-	-	BSV 1.3	-	67'000 aGF	0.0%
BSV Unterfeld Süd	-	-	Spezialregelung	60'000 aGF	-	-	BSV 2.3	Spezialregelung	60'000 aGF	0.0%

¹⁾ AZ alt inkl. Attikageschoss: Attikageschosse durften gemäss altem PBG max. 50% eines Vollgeschosses messen.

²⁾ In der Wohnzone W3a sind wahlweise 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt (Art. 11 Fussnote 1).

³⁾ Die höhere Ausnützungsziffer gilt bei der Realisierung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 2 nBO.

Übersicht Baumassenziffer alt / neu

Die Nachfolgende Tabelle zeigt die Erhöhung der Baumassenziffer an die neuen Messweisen im Planungs- und Baugesetz.

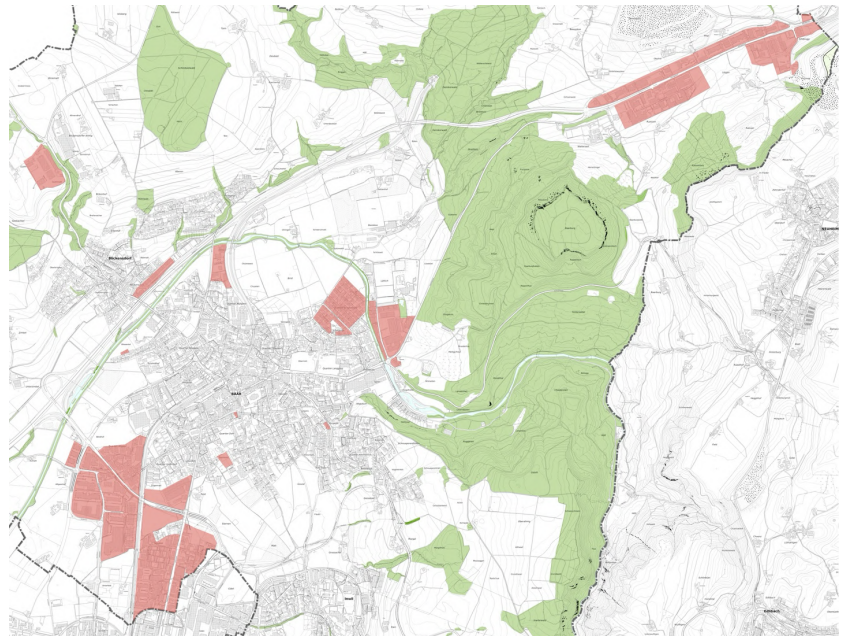
Alte Bauordnung				Umrechnung	Neue Bauordnung			
Zonenbezeichnung	Baumassenziffer	Vollgeschosse Firsthöhe FH	BMZ inkl. Aussenwände ¹⁾	Umrechnung BMZ gerundet	Zonen- bezeichnung	Vollgeschosse Gesamthöhe GH	Baumassen- ziffer neue Bauordnung	Aufzoning in % (ohne zusätzliche BMZ für überhohe Räume)
WA5	5.00	FH 23.5m	5.50	5.50	WA5	5	5.50	0.0%
Arbeitszone AA	3.00	FH 10.0m	3.30	3.30	AA	GH 12.0m	4.00	21.2%
Arbeitszone AB	4.00	FH 14.5m	4.40	4.40	AB	GH 16.5m	5.50	25.0%
Arbeitszone AC	4.00	FH 19.5m	4.40	4.40	AC	GH 21.5m	5.50	25.0%
Arbeitszone AD	5.00	FH 23.5m	5.50	5.50	AD	GH 25.0m	6.50	18.2%
BSV Unterfeld Nord	7.00	FH 23.5m	7.70	7.50	BSV 2.2	GH 25.0m	7.00/7.50 ²⁾	27.3%
					BSV 2.1	GH 25.0m	7.50	-2.6%

¹⁾ Nach neuem PBG müssen die Aussenwände an die Baumassenziffer angerechnet werden. Die Baumassenziffern werden dementsprechend 10% erhöht.

²⁾ Bei Gebäuden, deren Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mehr als 4 m aufweisen, erhöht sich die Baumassenziffer um das Mass des zusätzlichen Volumens über 4 m, jedoch höchstens auf einen Wert von maximal 7.5 (Art. 9b Abs. 4).

Übersichtsplan Aufzoningen

Hinweis: Im Schützengelquartier sind alternativ zu Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und Attikageschoss Gebäude mit 3 Vollgeschossen erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird jedoch nicht erhöht. Daraus resultiert ein kleinerer Fussabdruck der Gebäude, was die Integration von Neubauten in die Quartierstruktur verbessert.



7 ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

7.1 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Vorbemerkung zu den Regelungen zu den Verkaufsflächen

In der rechtsgültigen Bauordnung werden die Regelungen zu den Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in den jeweiligen Zonenvorschriften geregelt. Neu werden die Vorgaben zu den Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in Art. 12 nBO zusammengefasst. Die Vorgaben wurden weitgehend aus der alten Bauordnung übernommen, jedoch vereinfacht und reduziert. Es gelten die folgenden Vorgaben:

- a) In den Kernzonen KA und in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze bestehen keine Einschränkungen. Zu beachten sind jedoch die Vorgaben des Umweltrechts (UVPV).
- b) Das Zentrum von Baar soll nicht durch Verkaufsbetriebe in den Arbeitsplatzgebieten konkurrenziert werden. Daher sind in einigen Zonen pro Gebäude Verkaufsflächen bis max. 1'500 m² zulässig. Der Verkauf von Lebensmitteln ist auf eine Fläche von max. 500 m² beschränkt.
- c) In den Kernzonen KB, den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Mischgebiet Zugerstrasse sind pro Gebäude Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen bis zu einer Fläche von max. 1'000 m² zulässig.
- d) In den Wohnzonen und den übrigen Bauzonen sind lediglich kleinere Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen zulässig, die der Quartiersversorgung dienen (z.B. Bäckerei, Quartierladen etc.).

Im Rahmen von Bebauungsplänen kann von den beschriebenen Einschränkungen abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Nutzung und die damit verbundene Verkehrsmenge mit dem heutigen und dem prognostizierten Verkehrsaufkommen auf den Strassen vereinbar ist.

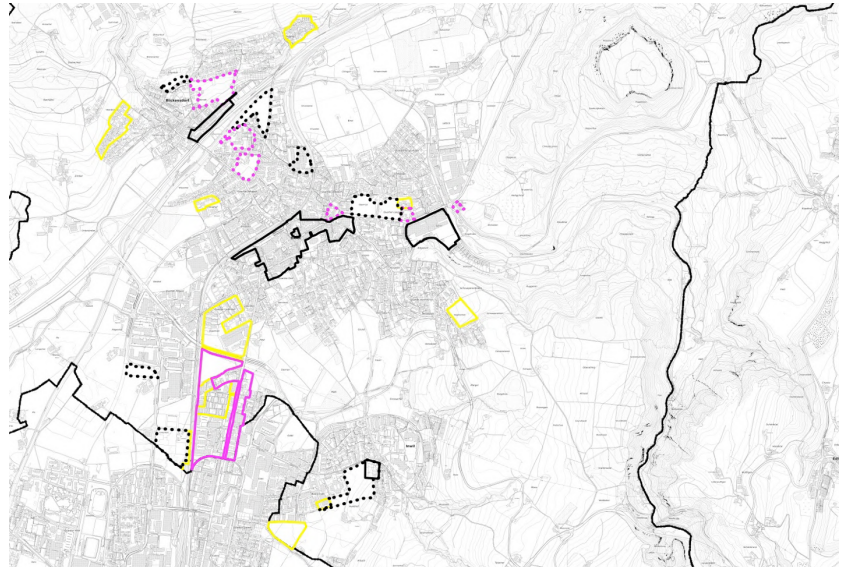
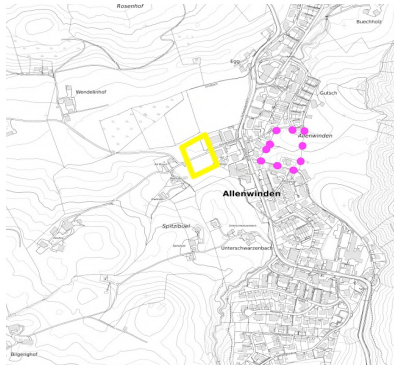
7.2 Bebauungsplanpflicht

Erläuterung zu Art. 13

Die nachfolgende Übersicht zeigt, in welchen Gebieten eine einfache Bebauungsplanpflicht (E-BPP) und/oder eine ordentliche Bebauungsplanpflicht (O-BPP) gilt und wo die Bebauungsplanpflicht seit der letzten Ortsplanungsrevision bereits erfüllt wurde und daher aufgehoben werden kann.

- E-BPP bestehend
- O-BPP bestehend
- Neue E-/O-BPP
- Neue O-BPP
- BPP aufgehoben

Ausschnitt Allenwinden



Ausschnitt Sihlbrugg



Erläuterung zu Abs. 2

Der neue Abs. 2 schafft Spielraum für untergeordnete bauliche Erweiterungen des Gebäudebestands, ohne dass bereits ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Die Regelung gilt nicht für bestehende Bebauungspläne.


Erläuterung zu Abs. 3

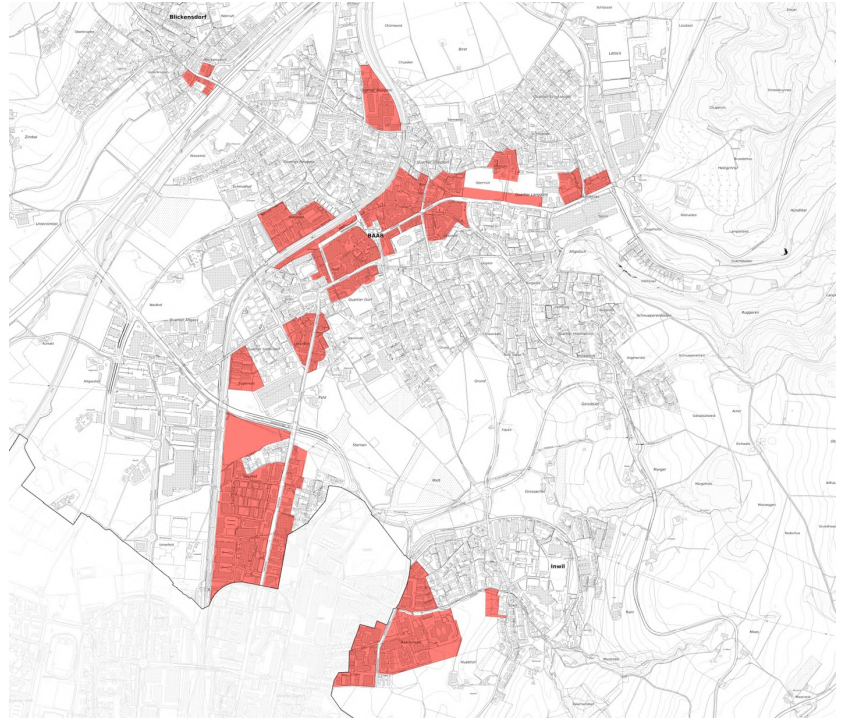
Der neue Abs. 3 erleichtert Bauvorhaben auf Grundstücken in der Kernzone KA, die klein sind und somit für das Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung haben (Richtwert rund 500 m²). Sofern die Grundmasse und Zonenvorschriften eingehalten sind, wird in der neuen BO die Möglichkeit geschaffen, dass der Gemeinderat bei solchen Fällen auf den Erlass eines Bebauungsplans verzichten kann. Voraussetzung ist, dass die wesentlichen Vorzüge nach § 32 Abs. 2 PBG erfüllt und die Erschliessung grundstücksübergreifend vertraglich sichergestellt wird. Die Situation ist individuell zu beurteilen.

7.3 Preisgünstiger Wohnungsbau

Erläuterung zu Art. 14

In den Zonen KA, WA3, WA4, WA5 und BsV Zugerstrasse kann zugunsten von preisgünstigen Wohnungen der Gewerbeanteil auf min. 20 % reduziert werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Geltungsbereich dieser Bestimmung.

 Reduktion des Gewerbeanteils möglich




Erläuterung zu Abs. 2


Gemäss § 18 Abs. 4 PBG kann bei der Aufzoning von Wohn- und Mischzonen verlangt werden, dass maximal im Umfang der Mehrausnutzung preisgünstige Wohnungen zu realisieren sind.

Zur Förderung von neuen preisgünstigen Wohnungen gilt in den Zonen W3b, WA3, WA4 nach Einzelbauweise eine um 0.15 höhere Ausnutzungsziffer (Aufzoning um 0.15). In der BsV Zugerstrasse beträgt die Mehrausnutzung nach Einzelbauweise 0.30. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, die Mehrausnutzung zu realisieren. Wird die Mehrausnutzung konsumiert, sind in folgendem Umfang preisgünstige Wohnungen zu erstellen:

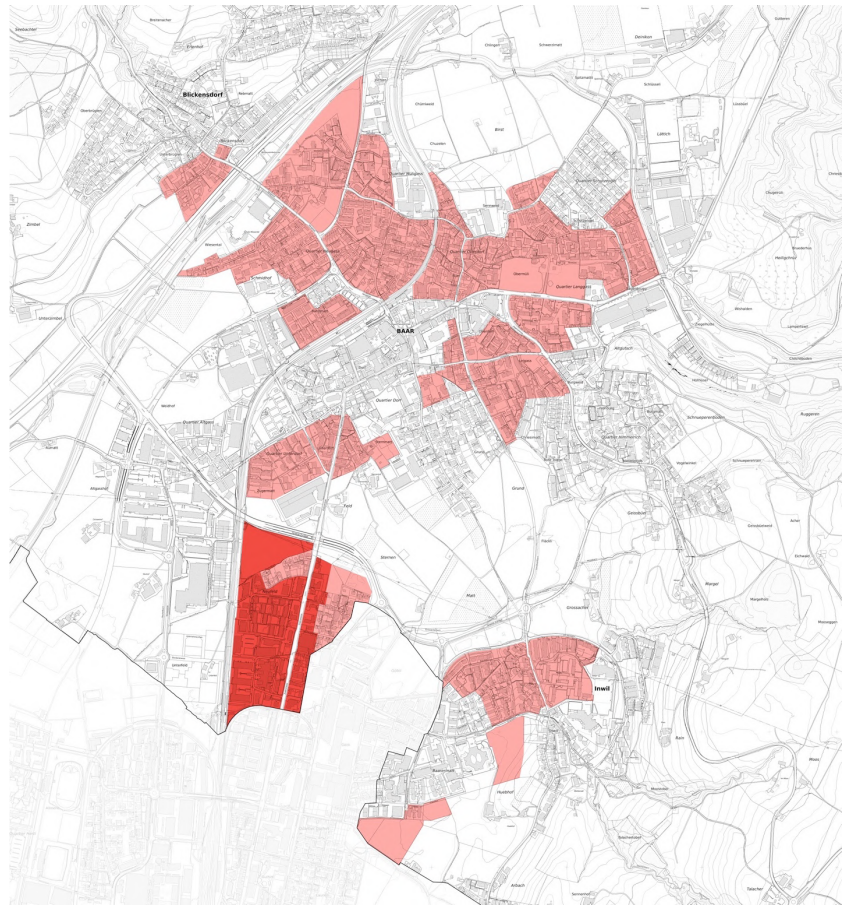
- Zonen W3b und WA3: ab einer AZ 0.75 bis zu einer max. AZ 0.9
- Zone WA4: ab einer AZ 1.05 bis zu einer max. AZ 1.2
- Zone BsV Zugerstrasse: ab einer AZ 1.2 bis zu einer max. AZ 1.5

Bei einfachen Bebauungsplänen kann eine um 20 % höhere Ausnutzungsziffer realisiert werden. Entscheidet sich eine Grundeigentümerschaft, den einfachen Bebauungsplan auf der Basis der höheren Ausnutzungsziffer für preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, ist dieser Anteil im Bebauungsplanbonus anteilmässig zu erhöhen (siehe Rechenbeispiel nachstehend).

 AZ wird um + 0.15 für preisgünstigen Wohnraum erhöht

 AZ wird um + 0.30 für preisgünstigen Wohnraum erhöht

Ausschnitt Allenwinden



Rechenbeispiel Zone W3b

Das nachfolgende Rechenbeispiel zeigt auf, wie hoch der in der BO geschaffene Anreiz zum Bau von preisgünstigen Wohnungen ist.

- Parzellengrösse 2'000 m²
- Grundausnutzung Wohnen: 0.75 x 2'000 m² = 1'500 m² aGF
- Preisgünstiges Wohnen: 0.15 x 2'000 m² = 300 m² aGF
- Total gemäss Bauordnung realisierbar: 1'800 m² aGF

Bei einfachen Bebauungsplänen kann eine bis zu 20 % höhere Ausnutzungsziffer beansprucht werden. Die Nutzungsanteile für Gewerbe, preisgünstiges Wohnen und marktübliches Wohnen erhöhen sich anteilmässig.

- Parzellengrösse 2'000 m²
- Grundausnutzung Wohnen: 0.75 x 1.2 x 2'000 m² = 1'800 m² aGF
- Preisgünstiges Wohnen: 0.15 x 1.2 x 2'000 m² = 360 m² aGF
- Total gemäss eBP realisierbar: 2'160 m² aGF

Bei ordentlichen Bebauungsplänen wird der Anteil preisgünstiger Wohnungen unter Beachtung der jeweiligen Nutzungsabsichten im Einzelfall festgelegt.

Erläuterung zu Abs. 3

Gemäss Praxiserfahrungen ist es zweckmässig, den Anteil des preisgünstigen Wohnraums bei ordentlichen Bebauungsplänen im Einzelfall unter Abwägung der örtlichen Lage, der Mehrausnutzung und der übrigen Sonderleistungen zugunsten der Öffentlichkeit auf einem Areal festzulegen. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen darf gemäss § 18 Abs. 4 PBG nicht höher als die Mehrnutzung angesetzt werden.

Erläuterung zu Abs. 4

Der Kanton Zug hat seit 2003 ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz und richtet Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter aus. Die baulichen Anforderungen und Kostenlimiten, welche preisgünstige Wohnungen zu erfüllen haben, sowie die Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge sind in der kantonalen Wohnraumförderungsverordnung geregelt.

Sicherung und Überprüfung preisgünstiger Wohnungsbau

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Anforderungen und Voraussetzungen für die Erstellung und Vermietung der preisgünstigen Wohnungen in einer Verordnung zu präzisieren (z.B. Vorrang Baarer Bevölkerung). Die entsprechenden Kriterien werden im beleuchtenden Bericht zur Urnenabstimmung aufgezeigt.

7.4 Hochhäuser

Erläuterung zu Art. 15

Hochhäuser haben besonders hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Sie sind nur dort zulässig, wo sie der Zonenplan zulässt. Sie bedingen ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb), dessen Ergebnis in einem ordentlichen Bebauungsplan umgesetzt wird.

In den städtebaulichen Studien Neufeld/Zugermatt und Sagimatt/Zugerstrasse sowie Oberneuhof/Neuhof wurden die Perimeter definiert, die sich für die Realisierung von Hochhäusern eignen. Hochhäuser sind auch im Gebiet Unterfeld Süd zulässig (bestehende Standorte).

Die Testplanungen im Zusammenhang mit der Erneuerung der Areale Sonnenberg und Bahnmatt haben gezeigt, dass an diesen zentrumsnahen Lagen höhere Gebäude eine Chance für das Freiraumangebot bieten. Daher wird auf beiden Arealen ein Hochhausstandort bezeichnet. Das Areal Rigistrasse mit den bestehenden Scheibenhochhäusern wird ebenfalls als Hochhausstandort bezeichnet (siehe Erläuterungen im Kap. 5.8).

An städtebaulich überzeugenden Lagen kann mit ordentlichen Bebauungsplänen von den in der Bauordnung festgelegten Höhenmassen abgewichen werden.

8 NICHTBAUZONEN

8.1 Landwirtschaftszone

Erläuterungen zu Art. 17

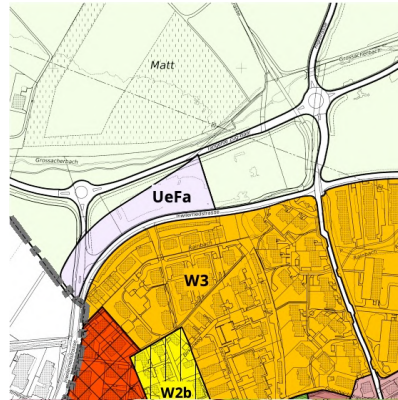
Das übergeordnete Recht definiert abschliessend, welche Nutzungen in der Landwirtschaftszone erlaubt sind. Es gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton. Die Formulierung wird unverändert aus der Musterbauordnung übernommen.

Zonenplanänderungen

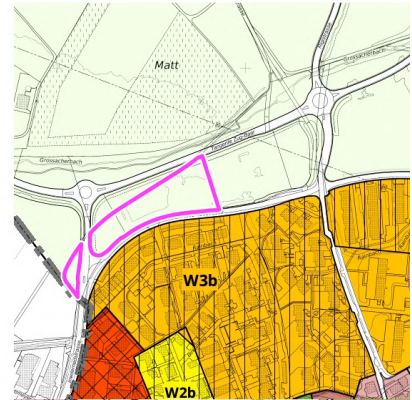
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 6.1

Die Tangente Zug-Baar wird der Strassenfläche zugewiesen. Die Zone mit speziellen Vorschriften (Familiengärten) UeFa in die Landwirtschaftszone L überführt. Mit der Aufhebung der im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinie sollen hier im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision die Voraussetzung zur Realisierung eines Gewerdeparks geschaffen werden.



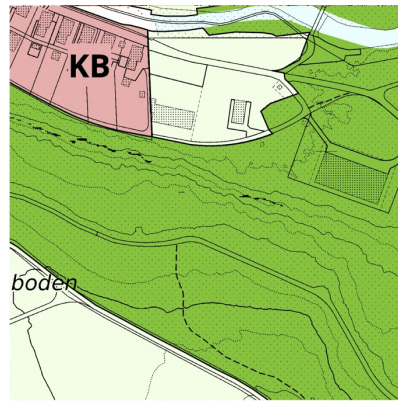
Zonenplan alt



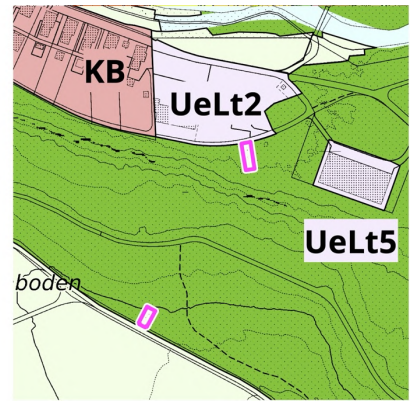
Zonenplan neu

Änderung 6.2

Im Wald bei den Höllhäusern plant die Korporation Baar einen Steg. Dafür werden 170 m² Wald auf GS Nr. 1025 in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Ersatzaufstockungen auf GS Nrn. 1025 und 2375 sind rechtlich gesichert.



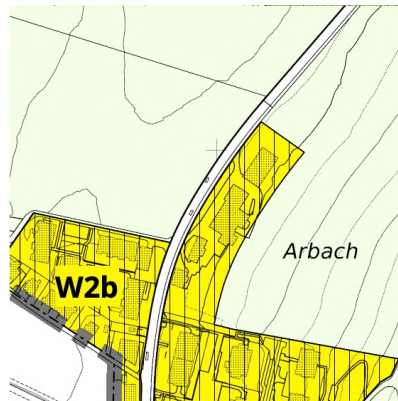
Zonenplan alt



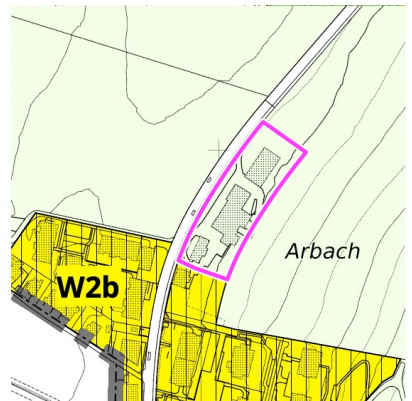
Zonenplan neu

Änderung 6.3

Auszonung von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (Auszonung von 3'662 m² W2b auf GS Nr. 808, 1151 m² verbleiben in der Wohnzone W2b)



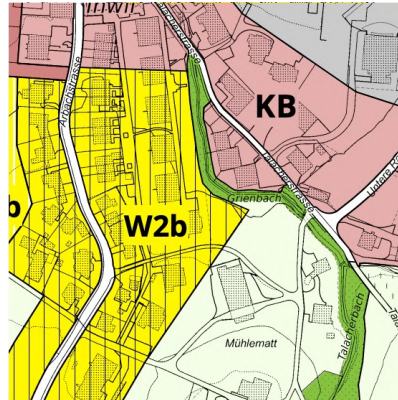
Zonenplan alt



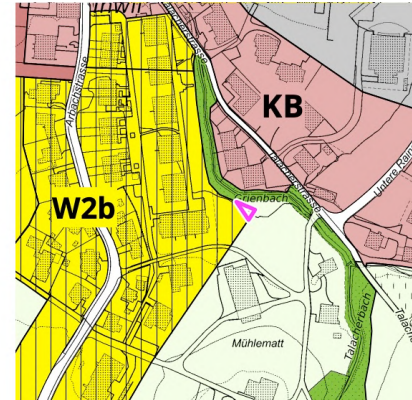
Zonenplan neu

Änderung 6.4

Auszonung von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (Auszonung von 50 m² W2b auf GS Nr. 800)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Hinweis auf Siedlungsränder

Das ARV hat in einer Dokumentation festgehalten, dass entlang der bestehenden Bauzonengrenzen an 21 Stellen Bauten und Anlagen oder Teile davon im angrenzenden Landwirtschaftsgebiet realisiert wurden. Diese Bauten und Anlagen sind in dieser Zone baurechtswidrig. Die Gemeinde verzichtet darauf, die Bauzonen zur Legalisierung entsprechender Anlagenteile auszuweiten und die betroffenen Flächen einzuzonen. Ansonsten würden illegal realisierte Bauten und Anlagen bevorteilt. Daher soll – soweit verhältnismässig – der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden.

8.2 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIE/F)

Erläuterungen zu Art. 18

Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung umfasst Freiflächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen und/oder deren naturnaher Charakter zu erhalten ist und die von Gebäuden freizuhalten sind.

Zonenplanänderungen

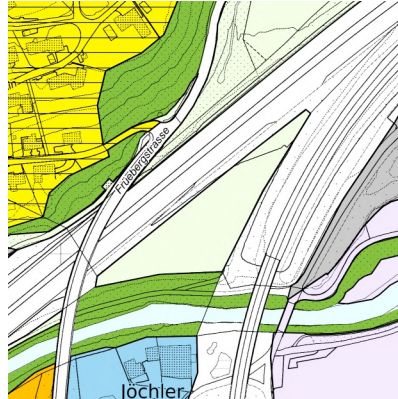
Die Fläche zwischen der Autobahn und Bahn nördlich des Gebiets Jöchler ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen, für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung jedoch sehr klein. Die Fläche wird der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zugewiesen. Damit können auch Infrastrukturen für die Naherholung realisiert werden, was in der heutigen Landwirtschaftszone nicht möglich wäre.

Auf dem Areal Schlüsseli verbleiben mit der Einzonung in die Zone OeIB (vgl. 5.6) nördlich und östlich zwei dreieckige Flächen. Diese heute in der Landwirtschaftszone L liegenden Flächen sind nach Erstellung des Fussballplatzes in der OeIB nicht mehr zweckmässig bewirtschaftbar. Die Flächen werden daher der Zone OeIE/F zugewiesen, womit Ausstattungen für die Erholungsnutzung möglich sind (z.B. Park, Spielplatz).

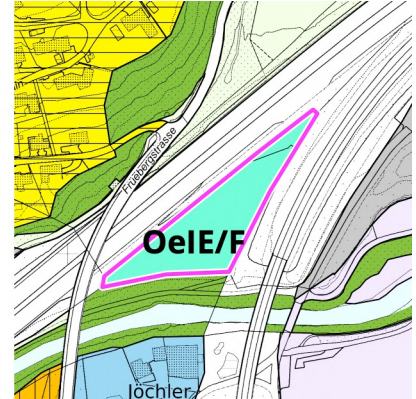
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 8.1

Das GS Nr. 3115 wird von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung umgezont.



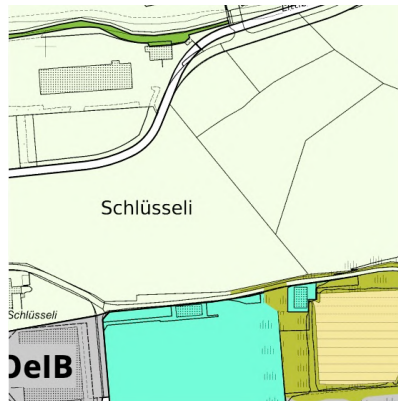
Zonenplan alt



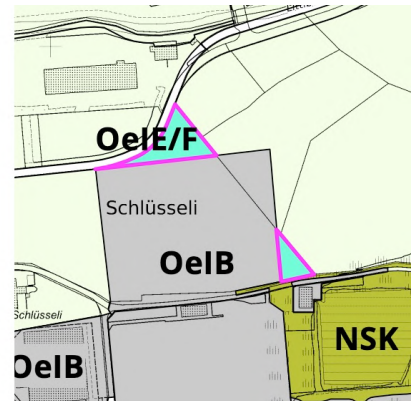
Zonenplan neu

Änderung 8.2

Gebiet Schlüsseli (Lättich), Umzoning Restflächen der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ca. 1'352 m²)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9 ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN

9.1 Unveränderte Zonen

Erläuterung

Die übrigen Nichtbauzonen werden dauernd, teilweise oder vorübergehend nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Zonenplan wird die jeweils zulässige Nutzung bezeichnet.

Folgende Nutzungen werden unterschieden:

- Zone für Familiengärten (UeFa) Art. 20 nBO
Erlaubt sind Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 12 m² und einer Gesamthöhe bis 3.5 m. Die Zone für Familiengärten an der Inwilerriedstrasse wird aufgehoben.
- Zone für Kompostierung (UeKo) Art. 21 nBO
Die Zone für Kompostierung in der Blickensdorfer Allmig bleibt unverändert bestehen.
- Zone für Reitsport (UeRs) Art. 22 nBO
Die Zone für Reitsport beim Zimbel bleibt unverändert bestehen. Die Bestimmungen werden weitgehend aus der heutigen BO übernommen und mit den Musterbestimmungen abgeglichen. Noch offen ist, ob die Reitsportzone Sonnenruh erweitert werden soll, was die Gemeinde gestützt auf ein Gesuch prüfen wird.

9.2 Neue Zone Lorzentobel (UeLt)

Erläuterungen zu Art. 23

Das Lorzentobel ist ein wichtiges Naherholungsgebiet. Die Zone Lorzentobel dient der Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten, die in Waldlichtungen im Lorzentobel liegen.

Im Rahmen einer vorgelagerten Zonenplanrevision wurde die Umnutzung eines Magazins für naturpädagogische Zwecke ermöglicht (siehe Zonenplan UeLt1). In dieser Teilrevision wurde auf weitere Areale mit bestehenden Gebäuden hingewiesen, die nun im Rahmen dieser Revision der Zone Lorzentobel zugewiesen werden (siehe Zonenplan UeLt2 bis UeLt5).

Neubauten sind in diesen Zonen nicht erlaubt. Ersatzbauten sind teilweise nur im Umfang des bestehenden Gebäudevolumens zulässig. Geringfügige Abweichungen in der Lage sowie Erweiterungen können nur bewilligt werden, wenn sie den Zonenzweck wahren. In den Zonen UeLt1 und UeLt5 sind Ersatzbauten nicht erlaubt. Gemeint ist, dass Ersatzbauten bei Abbruch/Zerfallenlassen nicht erlaubt sind. Ein Wiederaufbau bei Zerstörung (z.B. Brand) soll im Sinne der Bundesgesetzgebung und via eine Ausnahmegewilligung möglich sein. Bei Bauprojekten sind die Areale ökologisch aufzuwerten und möglichst zu entsiegeln.

Zonenplanänderungen

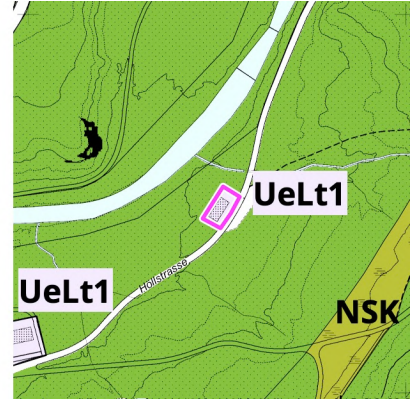
Folgende Zonenplanänderungen sind vorgesehen:

Änderung 7.1

Die Zonierung ist bereits rechtskräftig. Lediglich die Zonenbezeichnung wird angepasst, neu UeLt1.



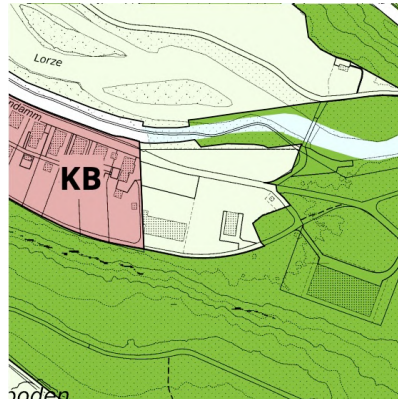
Zonenplan alt



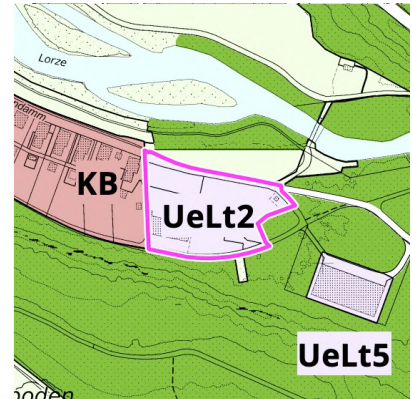
Zonenplan neu

Änderung 7.2

Es bestehen eine Bocciahalle sowie weitere Gebäude, die für Sport-, Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Sie liegen heute in der Landwirtschaftszone und werden in die neue Zone UeLt2 überführt.



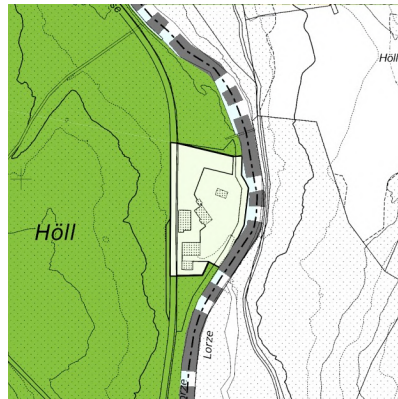
Zonenplan alt



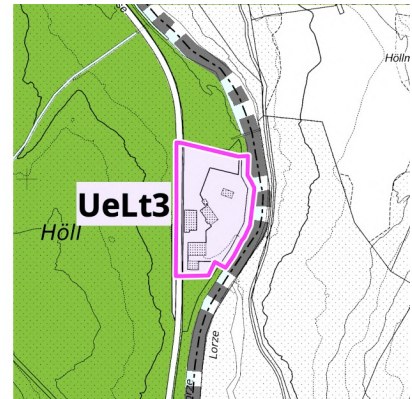
Zonenplan neu

Änderung 7.3

Es bestehen ein Vereinslokal, ein Mehrzweckraum sowie weitere Gebäude, die als Materiallager genutzt werden. Sie liegen heute in der Landwirtschaftszone und werden in die neue Zone UeLt3 überführt.



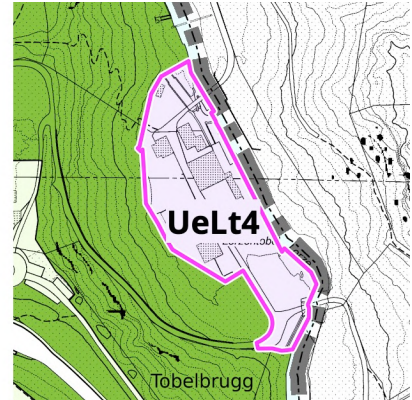
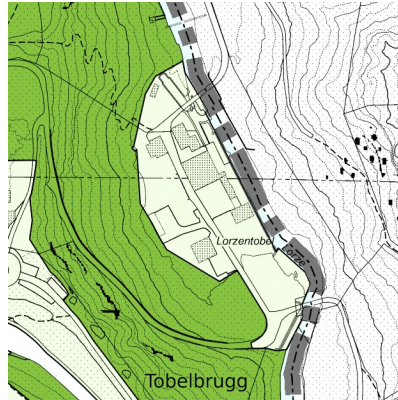
Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 7.4

Es bestehen ein Wasserkraftwerk, weitere Gebäude mit den dazugehörigen technischen Infrastrukturen sowie ein Wohnhaus und ein Materiallager. Sie liegen heute in der Landwirtschaftszone und werden in die neue Zone UeLt4 überführt.

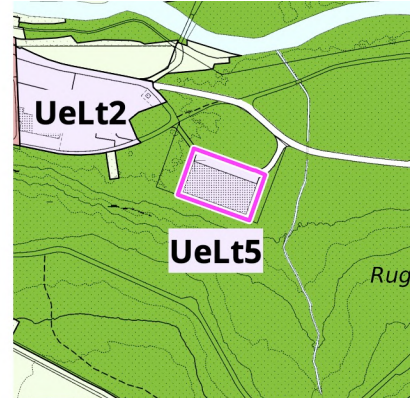


Zonenplan alt

Zonenplan neu

Änderung 7.8

Die bestehenden Bauten werden in die neue Zone UeLt5 überführt.



Zonenplan alt

Zonenplan neu

9.3 Zone für Bobanschiebebahn (UeBo)

Erläuterungen zu Art. 24

Mit der neuen UeBo wird eine bereits bestehende Nutzung in der kantonalen Nichtbauzone Abbau und Rekultivierung (ARK) Chrüzegg auch nach der Endgestaltung und Rückzonung der ARK ermöglicht. Gestützt auf Art. 24 BO ist die UeBo für die Einrichtung und den Betrieb einer Trainingsfläche für den Bobsport bestimmt. Weiter wird die Errichtung und Änderung der Bobanschiebebahn und deren erforderlichen Bauten und Anlagen ermöglicht. Die Anlage befindet sich innerhalb des BLN-Gebiets Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenu». Es handelt sich um eine bestehende Anlage und eine bestehende Nutzung, die im heutigen Ausmass weiterhin ermöglicht werden soll. Ein Ausbau der Anlage und eine Intensivierung der Nutzung ist nicht erlaubt.

Zonenplanänderungen

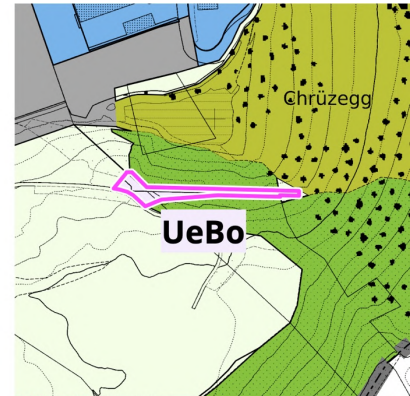
Änderung 7.5

Die Bobanschiebebahn liegt heute in der kantonalen Nutzungszone ARK bei Chrüzegg.

Folgende Fläche wird dieser Zone zugewiesen:



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.4 Spinnerei Neuägeri (UeSp)

Erläuterungen zu Art. 25

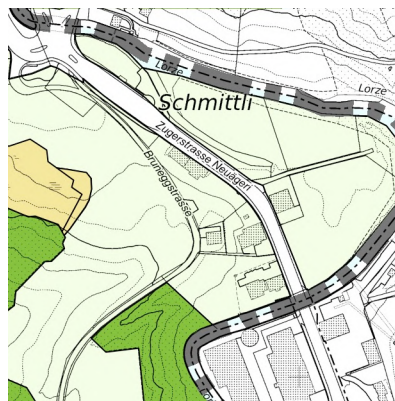
Die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei Neuägeri ist im ISOS aufgeführt. Die neue Nichtbauzone dient dem Erhalt der traditionellen Arbeiterhäuser und des Fabrikgebäudes der alten Spinnerei. Die Zonierung und die Bauvorschriften sind mit denjenigen in Unterägeri abgestimmt, wobei die Vorgaben in Baar auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Zone wird zudem mit einer neuen Ortsbildschutzzone überlagert (vgl. Kap. 10.1 / Änderung 10.3), womit den Schutzinteressen entsprochen wird.

Zonenplanänderung

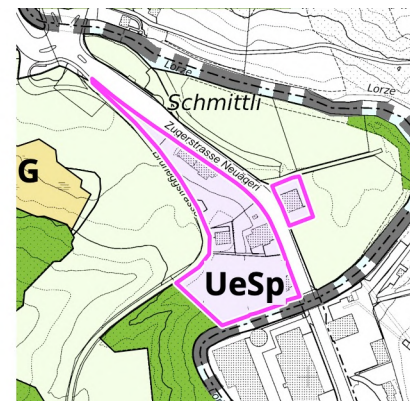
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 7.6

Der ISOS-Ortsteil in Neuägeri/Innere Spinnerei, der sich auf dem Gemeindegebiet von Baar befindet, ist heute der Landwirtschaftszone zugeteilt und wird in eine Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Zudem wird die Zone mit einer neuen Ortsbildschutzzone überlagert (siehe Änderung 10.3). (Siehe Beilagebericht ISOS)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.5 Ziegelhütte (UeZg)

Erläuterungen zu Art. 26

Die Ziegelhütte ist ein wichtiger Zeitzeuge der industriellen Vergangenheit und im ISOS aufgeführt. Die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Ziegelhütte dient dem Erhalt des historisch bedeutenden Ensembles. Die überlagernde Ortsbildschutzzone mit dem entsprechenden Ortsbildschutzzonenplan stellt sicher, dass bauliche Veränderungen mit grösster Rücksicht auf den empfindlichen Landschaftsraum auszugestalten sind.

Zonenplanänderung

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

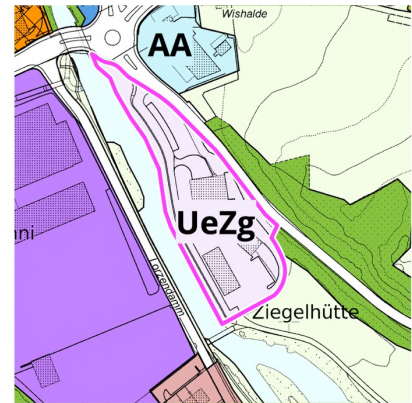
Änderung 7.7

Die Ziegelhütte mit den Nebengebäuden ist heute der Landwirtschaftszone zugeteilt und wird in eine Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Zudem wird die Nichtbauzone mit der Ortsbildschutzzone überlagert (vgl. Kap. 10.1 / Änderung 10.4).

(Siehe Beilagebericht ISOS)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

10 SCHUTZZONEN

10.1 Ortsbildschutzzone

Erläuterung zu Art. 27

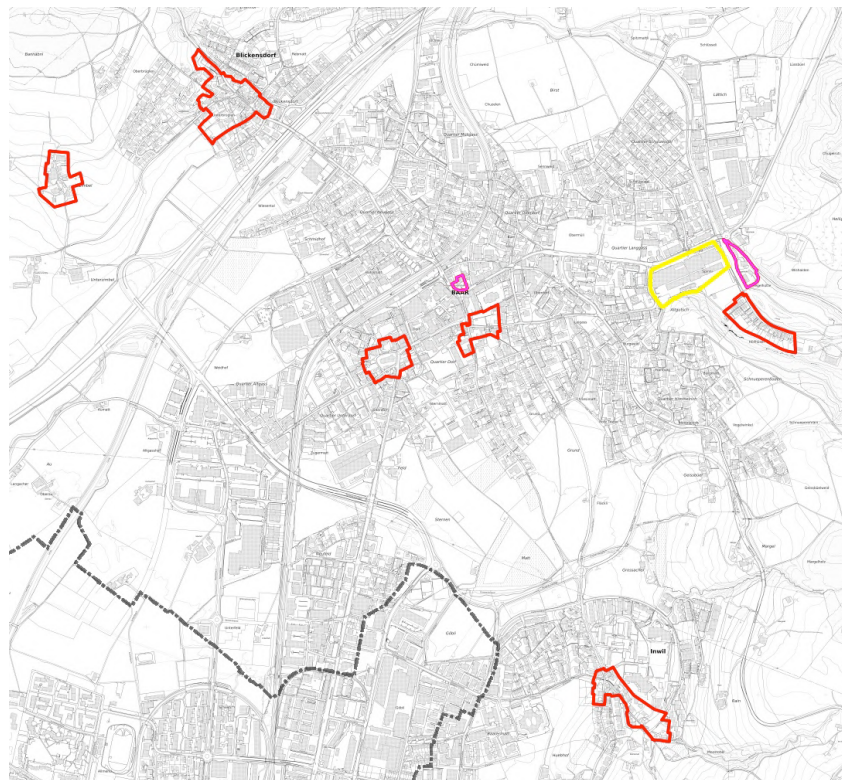
Die Kernzonen KB werden unverändert der Ortsbildschutzzone zugewiesen, die der Grundnutzung überlagert ist.

Der Ortsbildschutz für den Ortsteil Zimbel bleibt unverändert bestehen. Die Zuweisung dieses Gebiets in eine Weilerzone wurde geprüft, jedoch verworfen, da die heutige Zonierung für den Reitsportbetrieb weiterhin sachgerecht ist.

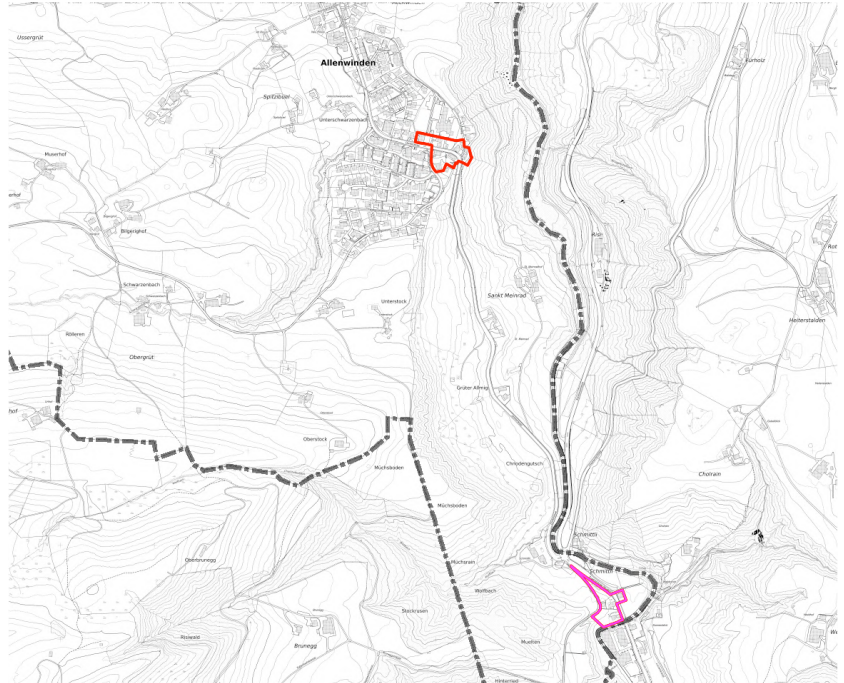
Folgende Abbildungen zeigen die Gebiete mit bestehenden Ortsbildschutzzonen und die Gebiete, für die neu eine Ortsbildschutzzone festgelegt wird. Die Ortsbildschutzzone für das Spinnerei-Areal wird aufgehoben, da das Schutzinteresse gemäss ISOS und Denkmalpflege bereits Eingang in die BsV-Bestimmungen, die Bebauungsplanpflicht und den bereits beschlossenen ordentlichen Bebauungsplan gefunden haben. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist daher weder planerisch notwendig noch zweckmässig.

Die Bauordnung enthält neu für alle Ortsbildschutzzonen detaillierte Regelungen. Diese wurden mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie abgesprochen.

- Ortsbildschutzzone bestehend
- Ortsbildschutzzone neu
- Ortsbildschutzzone aufgehoben



- Ortsbildschutzzone bestehend
- Ortsbildschutzzone neu



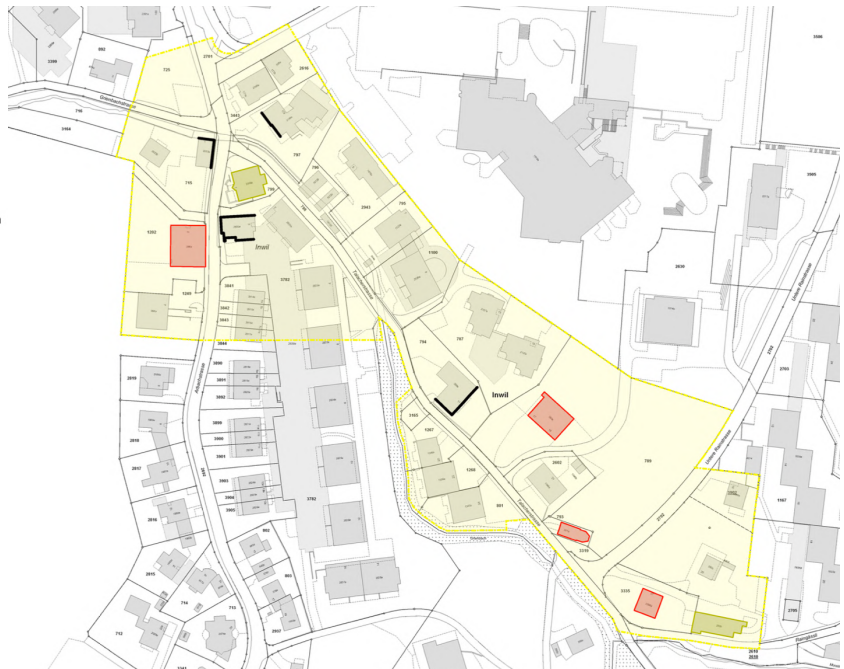
Neue Ortsbildschutzzonenpläne

Die Ortsbildschutzzonenpläne wurden überarbeitet und präzisiert. Es wird neu unterschieden zwischen kommunal geregelterm Ortsbildschutz und kantonal geregelterm Denkmalschutz. Die neuen Ortsbildschutzzonenpläne nehmen Bezug zu den Bauordnungsbestimmungen.

Am Beispiel der Ortsbildschutzzone Inwil sind nachfolgend die Änderungen in den Ortsbildschutzzonenplänen dargestellt.

Alter Ortsbildschutzzonenplan Inwil

- Grenze Ortsbildschutzzone
- Schutzobjekt, d.h. Gebäude in seiner Substanz erhalten
- Schutzwürdige Baute, d.h. Gebäude in seinem Volumen erhalten
- Fassadenlinie



Neuer Ortsbildschutzzonenplan Inwil

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- |||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe



Erläuterungen zu den Abgrenzungen

Die Abgrenzungen der Ortsbildschutzzonen wurden überprüft und wo nötig entsprechend den räumlichen Gegebenheiten und der Parzellenstruktur angepasst. Die Ortsbildschutzzonenpläne werden im Anhang der Bauordnung aufgeführt.

Die Änderungen in der Abgrenzung sind im Zonenplan und auf den Ortsbildschutzzonenplänen im Anhang der Bauordnung ersichtlich.

Erläuterungen zu den Bestimmungen

Ebenso wurden die Bestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) überarbeitet. Die Festlegungen sind nachfolgend erläutert:

- a) Ortsbildprägende Gebäude
Es handelt sich um Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und Ausgestaltung das Ortsbild prägen. Sie sind daher grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden. Ersatzbauten sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils an der bisherigen Lage erlaubt. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und der bisherigen Lage können gestützt auf eine Interessenabwägung bewilligt werden. Die Interessenabwägung erfolgt nach den Grundsätzen in Art. 3 RPV.
- b) Übrige Gebäude
Beim Ersatz der übrigen Gebäude und bei neuen Gebäuden sind die bauliche Dichte, Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Fassadenlängen sowie der architektonische Ausdruck über eine ortsbauliche Studie mit Varianten herzuleiten und auf das bauliche

Umfeld abzustimmen. Diese Anforderung gilt bereits gemäss der rechtskräftigen Bauordnung.

- c) **Wichtige Fassadenstellungen**
Die in den Ortsbildschutzzonenplänen bezeichneten wichtigen Fassadenstellungen erlauben es, die Gebäude an der bisherigen Lage unabhängig der Strassenabstandsvorschriften wieder zu realisieren. Bei Ersatzbauten gilt ein Anordnungsspielraum von 1 m.
- d) **Strassen und Wege**
Die Ortsbildschutzzonenpläne bezeichnen die ortsbildprägenden Strassen, Plätze und Wege, die zu erhalten und ortsbildgerecht zu gestalten sind. Die Abgrenzung in den Ortsbildschutzzonenplänen ist schematisch. Im Rahmen von Bauvorhaben bleiben untergeordnete Änderungen möglich. Die Flächen bewirken überdies kein Bauverbot, sofern der Charakter und die ortsbildprägende Wirkung der Anlage gewahrt bleiben und die Baute die massgebenden Bauvorschriften einhält.
- e) **Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen**
Es handelt sich um ortsbildprägende Flächen, die im Zusammenhang mit einem Schutzobjekt mehrheitlich zu erhalten und daher nicht überbaut werden dürfen. Die entsprechenden Flächen werden mit der Nutzungsplanung nicht unter Schutz gestellt. Die Schutzwürdigkeit der Flächen ist im Einzelfall zu beurteilen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn für die Grundeigentümerschaft eine unzumutbare Einschränkung entstünde und der Charakter und die ortsbildprägende Wirkung der Grünanlage/Freifläche dennoch gewahrt bleiben.
- f) **Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünten Freiflächen**
Der Charakter dieser Flächen ist zu erhalten. Im Rahmen von Bauvorhaben darf das Ausmass der in den Ortsbildschutzzonen bezeichneten Flächen um max. 20 % verkleinert werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen dürfen überbaut werden. Die Restfläche ist in ihrem Charakter zu erhalten und darf nicht überbaut werden. Sie darf jedoch weiterhin als Gartenanlage bzw. begrünte Freifläche genutzt und hergerichtet werden. In den Ortsbildschutzzonen Zimbel und Spinnerei Neuägeri bleiben die bundesrechtlichen Vorgaben für diese Nichtbauzonen vorbehalten.
- g) **Ortsbildprägende Mauern**
Diese dürfen unter besonders guter Einordnung (Abs. 2) und möglichst unter Wahrung des bisherigen Charakters an bisheriger Lage ersetzt werden.
- h) **Markante Einzelbäume und Baumgruppen**
Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.

10.2 Archäologische Fundstätten

Erläuterungen zu Art. 28

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 26 MBO) übernommen.

Die Zone dient der Erhaltung von archäologischen Fundstätten und ist einer Grundnutzung überlagert. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist bereits im Projektstadium beizuziehen.

Zonenplanänderungen

Die Zonenabgrenzungen wurden gestützt auf die kantonalen Vorgaben angepasst.

10.3 Gemeindliche Landschaftsschutzzone

Erläuterungen zu Art. 29

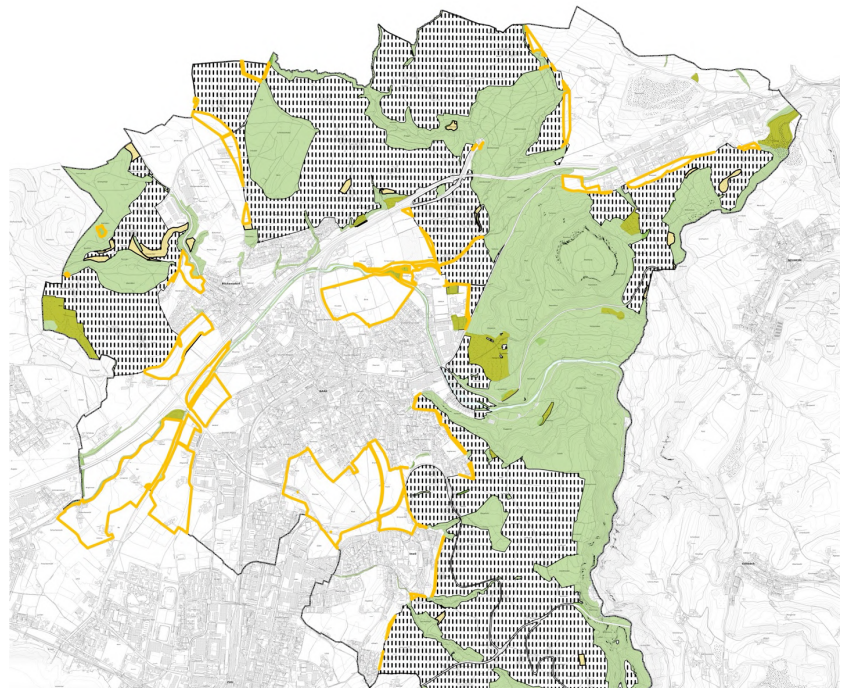
Die Landschaftsschutzzonen dienen dem Erhalt oder der Weiterentwicklung der besonderen qualitätsvollen Landschaften sowie ihrer Vielfalt und Eigenart. Für Bauten und Anlagen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

Die heutige Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen wurde gestützt auf die Einträge im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), im kantonalen Richtplan sowie aufgrund von realisierten Infrastrukturprojekten reduziert.

Zonenplanänderungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wo die gemeindliche Landschaftsschutzzone aufgehoben wird.

— Landschaftsschutz aufgehoben



10.4 Gemeindliche Naturschutzzone

Erläuterungen zu Art. 30

Die gemeindlichen Naturschutzzonen stellen die Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume sicher. Der Schutzzumfang und die Pflegemassnahmen werden in der Regel vertraglich mit den Landeigentümern gesichert.

Zonenplananpassungen

Die Naturschutzzonen wurden durch die Gemeinde überprüft und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

10.5 Zone für Gewässerraum

Allgemeine Erläuterungen

Gemäss kantonaler Richtplanvorgabe haben die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen als überlagernde Nutzungszone festzulegen. Der Beilagebericht zur Gewässerraumfestlegung gibt im Detail Auskunft zu den bundesrechtlichen Vorgaben und die vorgenommene Interessenabwägung bei der Gewässerraumfestlegung.

Erläuterung zu Art. 31

Der Gewässerraum wird im Zonenplan statisch gesichert. Dies kann bei der Renaturierung von stark kanalisierten oder eingedolten Gewässern zu Problemen führen, wenn die künftige Lage des renaturierten Fliessgewässers nicht mit dem im Zonenplan fixierten Gewässerraum korrespondiert.

Absatz 2 befugt den Gemeinderat deshalb, an den Gewässerraumzonen auf Grundlage von Revitalisierungsprojekten unwesentliche Änderungen vorzunehmen. Gemäss den Vorgaben im PBG handelt es sich um Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören. Diese Kompetenznorm ist im Interesse einer einfachen Umsetzung von Revitalisierungsprojekten.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zone für Gewässerraum wird neu über den separaten Zonenplan «Gewässerräume» eingeführt. Dies erfolgt im Rahmen einer separaten Beschlussfassung über den separaten Zonenplan «Gewässerräume» durch die Stimmbevölkerung. Der Zonenplan und die Bauordnungsbestimmung (Art. 31) wurden inhaltlich mit dem separaten Zonenplan «Gewässerräume» koordiniert.

11 BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Einordnung

Erläuterung zu Art. 32

Die Bestimmung wird unverändert aus der Musterbauordnung übernommen (§ 30 MBO). Das Einordnungsgebot gilt nicht nur für die Gebäude und deren Umgebung, sondern auch für andere Bauten, Anlagen und Aussenräume wie namentlich Antennen, Beschriftungen, Reklamen u.dgl.

11.2 Besondere Abstände

Erläuterung zu Art. 33 Abs. 1

Zu den Gebäuden, die vor dem 21. März 2006 (Inkraftsetzung BO Baar 2005) erstellt wurden und ohne Näherbaurecht den Grenzabstand nicht einhalten, muss auf Nachbargrundstücken nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden. Durch diese Bestimmung werden Nachteile ausgeglichen, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude nach geltendem Recht zu nahe an der Grenze steht.

Erläuterung zu Abs. 2

Absatz 2 sieht vor, dass die Grenz- und Gebäudeabstände von Kleinbauten und Anbauten sowie Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten durch nachbarschaftsrechtliche Verträge reduziert oder aufgehoben werden können, ohne dass der fehlende Abstand gemäss § 29 V PBG auf der gegenüberliegenden Seite kompensiert werden muss (Näher- oder Grenzbaurecht). Das neue V PBG gewährt der Gemeinde eine entsprechende Regelungskompetenz (§ 42 V PBG).

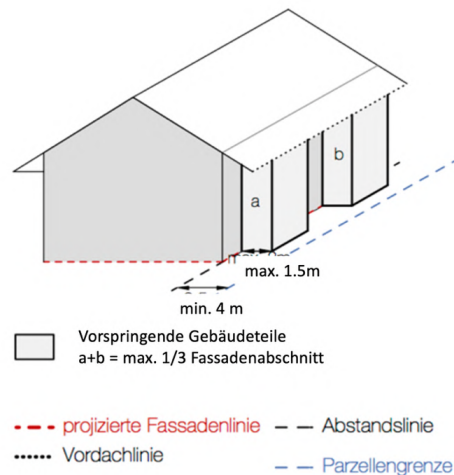
Erläuterung zu Abs. 3

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 21 Abs. 1 V PBG auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser). Vorspringende Gebäudeteile sind weiterhin auf einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig.

Dies hat insbesondere in den dichteren Mischzonen negative Auswirkungen auf die Nachbarschaftssituation, weshalb folgende neue Abstandsvorschrift eingeführt wird:

Werden vorspringende, geschlossene Gebäudeteile (Erker, verglaste Balkone u. dgl.) innerhalb des kleinen Grenzabstands angeordnet, erhöht sich der kleine Grenzabstand für diesen Gebäudeteil um das höchste Mass, um das die vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen. Durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die direkt betroffenen Nachbarn kann der Abstand bis auf das Mass des kleinen Grenzabstands reduziert werden.

Illustration



Abs. 4

Für Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften der Strassengesetzgebung.

Abs. 5

Im Interesse der Wohnhygiene ist in den Zonen WA5, Arbeitszonen AA bis AD sowie BsV 2.1, BsV 2.2 gegenüber Wohnzonen sowie gegenüber Wohnbauten in Wohn- und Arbeitszonen immer ein Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Abs. 6

Aus demselben Grund sind in der Zone WA5 die Grenzabstände gegenüber Grundstücken in reinen Wohnzonen um 2 m zu erhöhen.

11.3 Parkierung und Mobilität

Erläuterung zu Art. 34

Die Bestimmungen zur Parkierung werden justiert und auf die im kommunalen Richtplan festgelegten Ziele angepasst. Die Vorgaben gelten nur für die Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen wird der Parkplatzbedarf im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

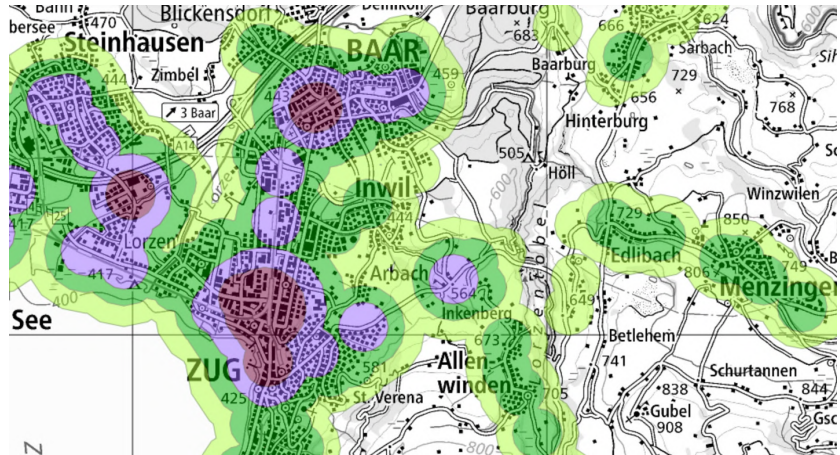
Für Nichtwohnnutzungen gelten bereits heute die Abminderungsfaktoren der VSS-Norm. Diese sollen neu auch bei Wohnnutzungen gelten.

In Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel kann der berechnete Grenzbedarf gemäss VSS-Norm neu in den Wohnzonen wie folgt abgemindert werden, wobei auf die Vorgabe eines Maximalwerts verzichtet wird:

Abminderungsfaktoren

	min.
ÖV-Güteklasse A und B	40 %
ÖV-Güteklasse C	60 %
ÖV-Güteklasse D und geringer	70 %

Übersicht ÖV-Güteklassen gemäss
map.geoadmin.ch



Abs. 8

Die Arbeitszonen werden mit dieser Revision aufgezont, wodurch das Potenzial für zusätzliche Arbeitsplätze steigt. Um negative Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu vermeiden, kann der Gemeinderat bei Bauvorhaben in Arbeitszonen mit mehr als 30 Parkplätzen in Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes eine Reduktion des Parkplatzangebots vorschreiben.

11.4 Gemeinschaftliche Freiflächen

Erläuterung zu Art. 35

Abs. 1

Die heutige BO schreibt insbesondere den Bau von Spielplätzen vor. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen der Art der Überbauung entsprechende Freiflächen zu erstellen, auszustatten und dauerhaft zu erhalten sind. Die neue Bauordnung verlangt daher nicht mehr primär Spielflächen, sondern Freiräume, die entsprechend den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen einer Wohnbebauung aufenthaltsfreundlich ausgestaltet werden müssen.

Abs. 2

Die gemeinschaftliche Freifläche muss mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung messen. Diese Flächenvorgabe gilt bereits heute. Sie bezieht sich in der alten Bauordnung jedoch wie erwähnt auf Spielflächen.

Abs. 3 und Abs. 4

Die neue Bauordnung sieht vor, dass bei besonderen örtlichen Verhältnissen (z.B. in den Kernzonen KA) tiefere Werte bewilligt werden können. Bei einer Reduktion ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt CHF 100.00 pro m². Sie wird nach dem Zürcher Baukostenindex (Basis 1. Januar 2026) der Teuerung angepasst. Die Ersatzabgaben fliessen in einen Fonds, der zur Schaffung und Aufwertung von öffentlichen Freiflächen zu verwenden ist.

Abs. 5

Absatz 5 entspricht weitgehend der bestehenden Bestimmung § 13 Abs. 5 aBO, die sich mit der Einführung im Jahr 2005 bewährt hat.

Bei Gebieten mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht sind an die Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiflächen zu erstellen. Diese müssen 5 % der anrechenbaren Landfläche betragen und

möglichst zusammenhängend, sicher und attraktiv gestaltet sein. Damit entsteht in den Bebauungsplanpflichtgebieten ein Freiraumangebot, das allgemein zugänglich ist. Diese Vorgabe gilt nicht für die Kernzonen KA, da hier knappe räumliche Verhältnisse bestehen.

Die Pflicht zur Realisierung von Quartierfreiräumen gilt unverändert für die Areale, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 einer Reservebauzone zugewiesen wurden, aber die Pflicht zur Erstellung von Quartierfreiräumen noch nicht erfüllt haben (Rebmattli, Jöchler und Baarermatt). In diesen Gebieten ist auch ein einfacher Bebauungsplan erlaubt.

11.5 Aussichtsschutz

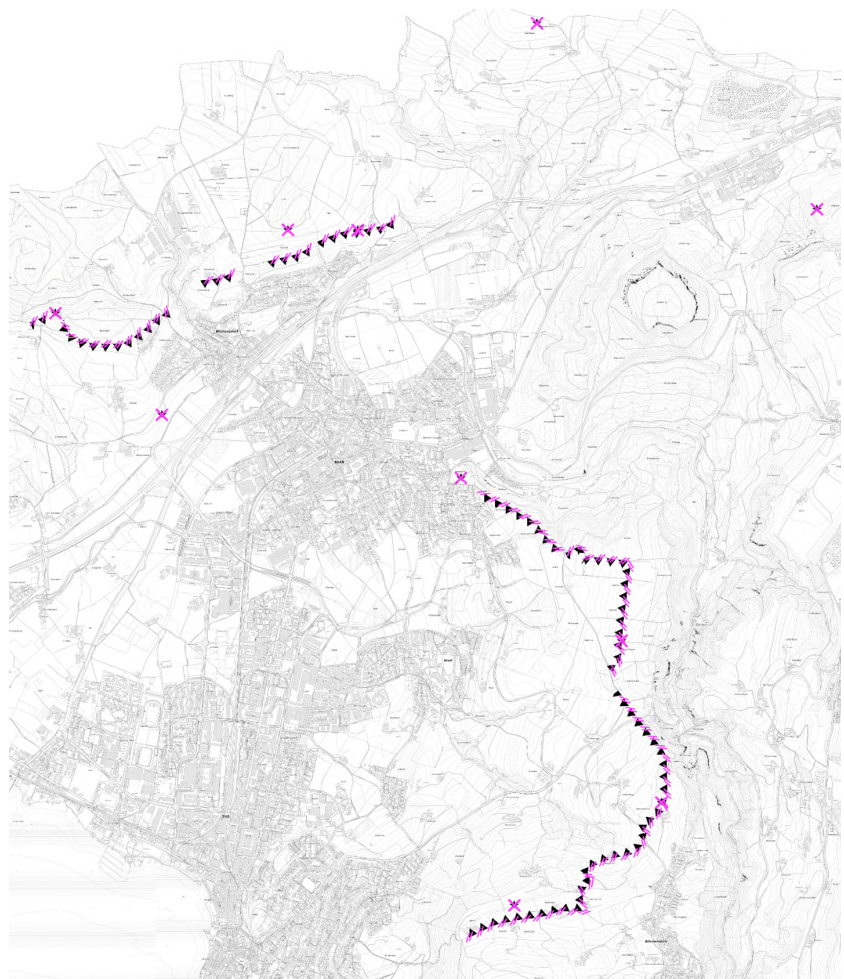
Erläuterung

Die Bestimmungen zum Aussichtsschutz werden, gestützt auf den Vorbehalt in der kantonalen Vorprüfung, ersatzlos aufgehoben, da sie Vorgaben zum Landwirtschaftsgebiet treffen. Die Aussichtsschutzbereiche werden daher auch aus dem Zonenplan gelöscht.

Zonenplananpassung

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Zonenplan aufzuhebenden Aussichtsschutzbereiche.

Aufzuhebende Aussichtsschutzbereiche



11.6 Lärmschutz

Erläuterung zu Art. 36

Abs. 1 und Abs. 2




Alle Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, wurden in Bezug auf die Einhaltung der bundesrechtlichen Vorgaben überprüft (Einhaltung Planungswerte nach LSV). Der rechtskräftige Zonenplan bezeichnet überdies die Gebiete, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 eingezont wurden und in denen weiterhin die Planungswerte nach LSV einzuhalten sind. Auch diese Gebiete wurden überprüft. Der entsprechende Beilagebericht fasst das Ergebnis der Überprüfung zusammen. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan wurden aufgrund der lärmrechtlichen Überprüfung angepasst.

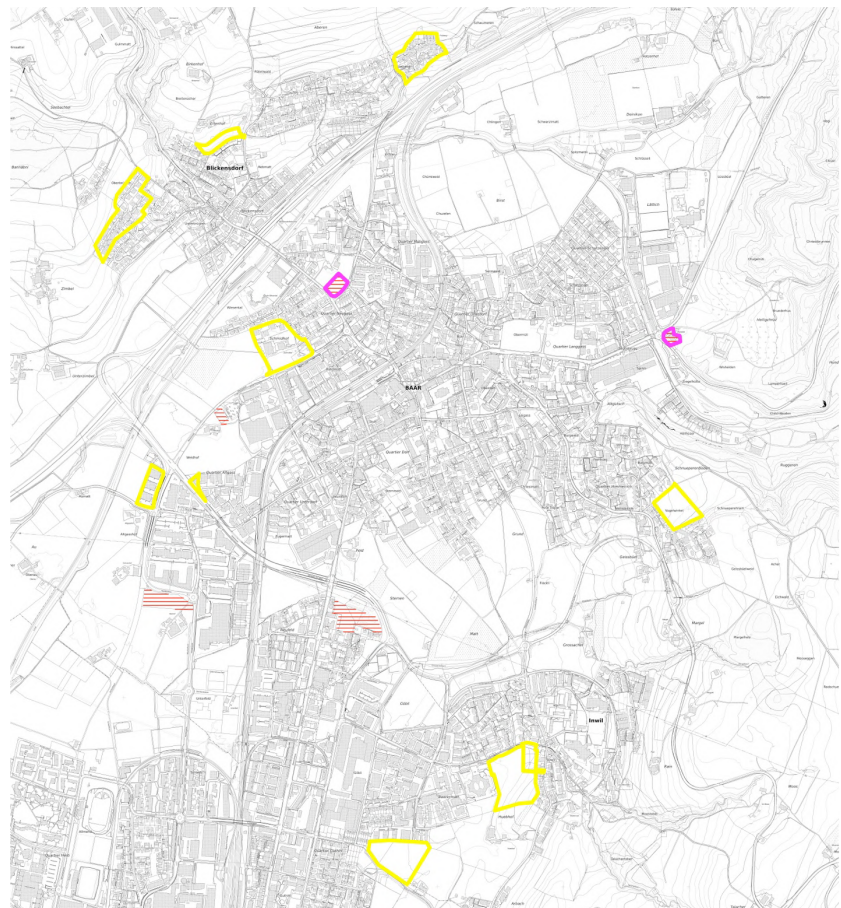
Dort, wo der Planungswert heute nicht eingehalten wird, muss in einem Bebauungsplan geregelt werden, wie mit der inneren Organisation oder der Nutzungsanordnung im Gebäude auf die Lärmsituation reagiert wird. Die Beurteilung erfolgt anhand eines konkreten Bauvorhabens.


Zonenplanänderungen

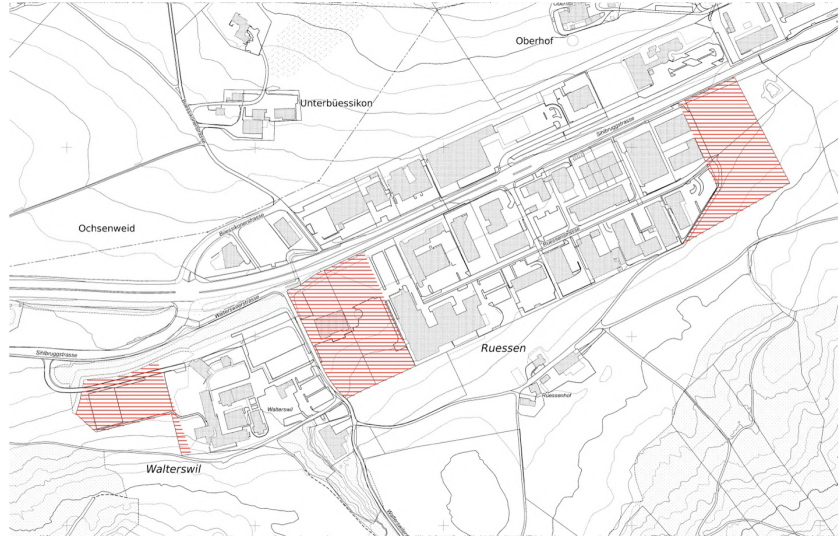
Im Zonenplan wird für mehrere Gebiete die Überlagerung zu den massgebenden Planungswerten aufgehoben, da die Areale seit der letzten Revision überbaut und der Lärmschutz sichergestellt wurde.


Die nachfolgende Abbildung zeigt die neuen, unveränderten und aufzuhebenden Festlegungen zur Einhaltung der Planungswerte.

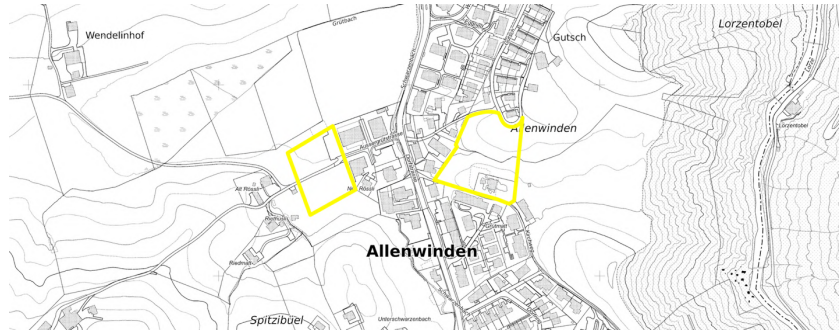
-  Planungswert einhalten (neu / unverändert)
-  Gebiet neu
-  Gebiet aufheben, Planungswert bereits sichergestellt



 Planungswert einhalten (neu / unverändert)



 Gebiet aufheben, Planungswert bereits sichergestellt



Sicherstellung Immissionsgrenzwerte nach Art. 24 Abs. 2 USG

Per 1. April 2026 traten die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Lärmschutz in Kraft.

Ziel der Änderungen ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern.

Artikel 24 Abs. 2 USG schreibt vor, dass mit der Nutzungsplanung zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden darf, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist dies nicht der Fall, müssen neue Bauzonen die Kriterien nach Abs. 3 kumulativ erfüllen.

Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 zudem die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Art. 24 USG

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Voraussetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

¹⁾

Planerische Massnahmen:

z.B. Gestaltungsplanpflicht mit Bedingungen / Sonderbauvorschriften mit Bedingungen / Ausschluss lärmempfindlicher Nutzungen / Abstandsregelungen

Gestalterische Massnahmen:

Lärmoptimierte Grundrisse und Nutzungsverteilung

Bauliche Massnahmen:

z.B. Lärmschutzwand

Mit Artikel 24 revUSG wurden neue Bestimmungen für die Beurteilung von Bauzonen eingeführt. Insbesondere sind neu Einzonungen oder Umzonungen unter bestimmten Bedingungen auch dann möglich (Absatz 3), wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können.

Artikel 29 Absatz 1 LSV wird an den Grundsatz von Artikel 24 Absatz 1 und Absatz 2 revUSG angepasst. Er nennt drei Massnahmenkategorien «planerisch», «gestalterisch» und «baulich»¹⁾, die zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte eingesetzt werden können. Diese Kategorien sind in der LSV bereits verankert und betreffen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauzone (nicht abschliessend). Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass:

- bei der Ausscheidung neuer Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen die Planungswerte (Artikel 24 Absatz 1 revUSG); oder
- bei der Änderung von Nutzungsplänen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Immissionsgrenzwerte (Artikel 24 Absatz 2 revUSG)

eingehalten werden.

Vorgaben Planerlassverfahren

Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 revUSG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden (siehe Abbildung).

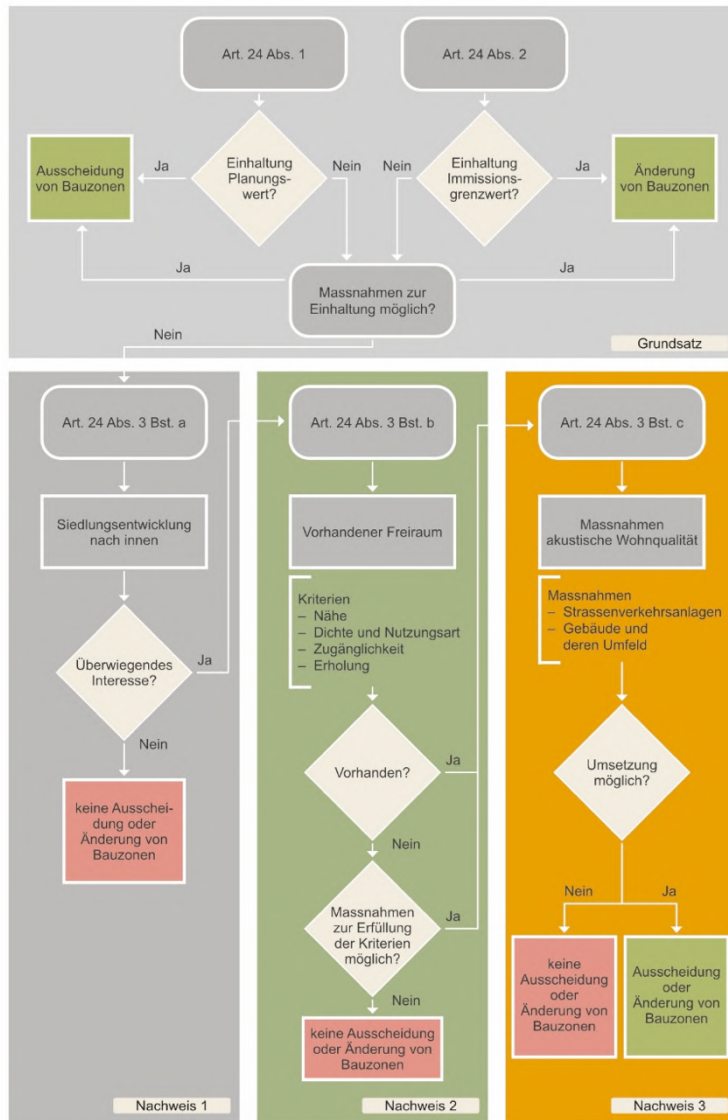


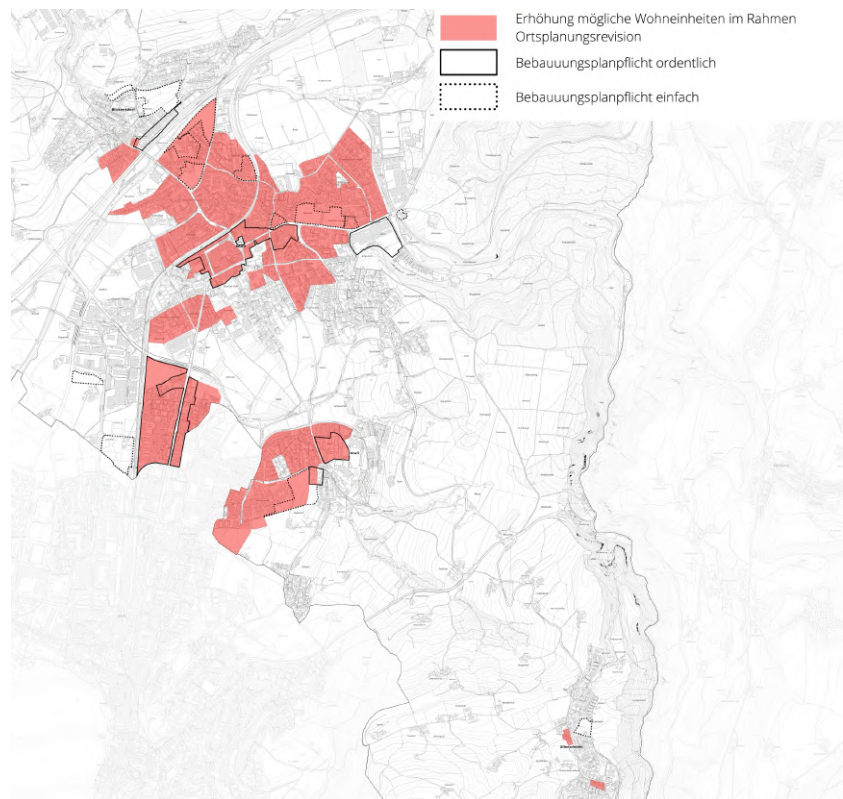
Abbildung 1: Systematik Artikel 24 revUSG. Quelle: Fachbericht der OST «Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten».

Auf- und Umzonungen

Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision werden mehrere Gebiete aufgezont. Der nachfolgende Plan zeigt, wo infolge der revidierten Nutzungsplanung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Zusätzlicher Wohnraum infolge:

- Auszonung für preisgünstiger Wohnraum
- Umzonungen
- Reduktion Gewerbeanteil zugunsten preisgünstigem Wohnraum



Beurteilung

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit folgenden Massnahmen eingehalten werden können:


- Anordnung von gewerblichen Nutzungen in Richtung der Lärmquelle
- Lärmabgewandte Ausrichtung von Lüftungsfenstern zu lärmempfindlichen Wohnräumen
- Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen in Richtung der Lärmquelle
- Erstellung von Lärmloggien bei Wohnnutzungen

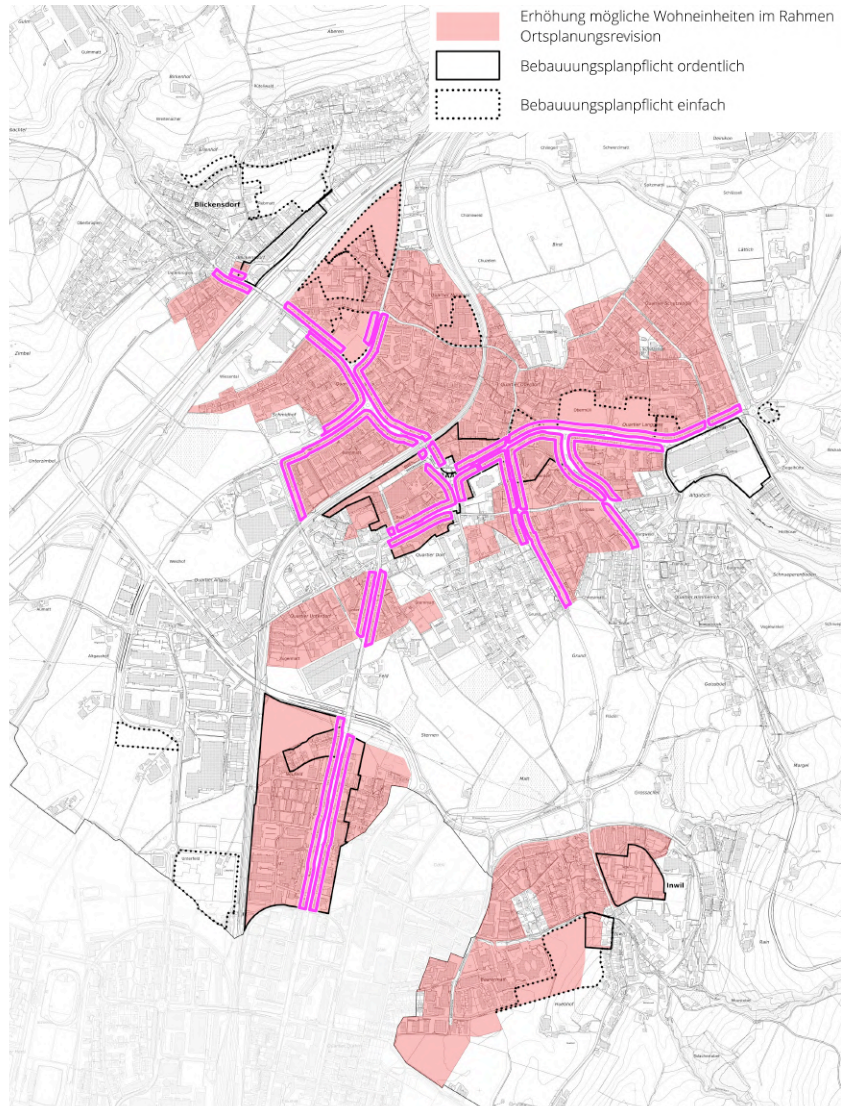
Die Anforderung zur Erhöhung der baulichen Dichte nach Art. 24 Abs. 2 USG kann mit diesen Massnahmen erfüllt werden.

Sicherstellung Einhaltung Immissionsgrenzwerte in BO und Zonenplan

Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, was mit Art. 36 Abs. 3 und dem dazugehörigen Eintrag im Zonenplan sichergestellt wird.

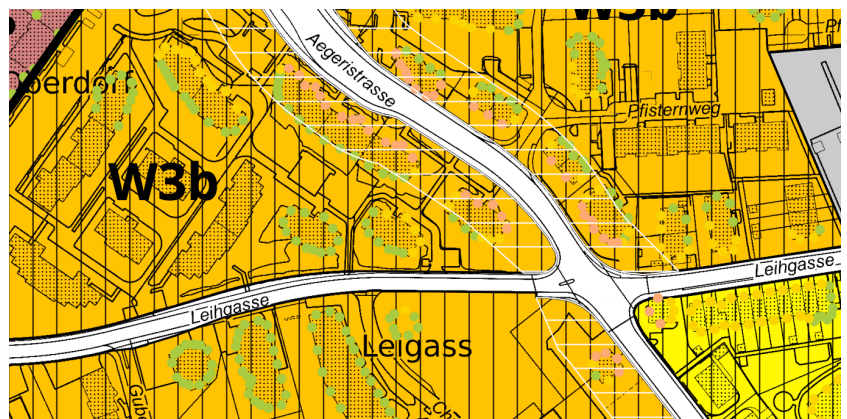
Planausschnitt zum Geltungsbe- reich von Art. 36 Abs. 3 BO

 Geltungsbereich Art. 36,
Abs. 3 BO



Detailplan (Ausschnitt)

Der Geltungsbereich von Art. 36. Abs. 3 BO wurde 20 m ab Strassengrenze festgelegt (weisse Schraffur). Dies in Gebieten, in welchen gemäss Strassenlärmkataster die Immissionsgrenzwerte bereits heute überschritten sind (orange Punkte) und zusätzlicher Wohnraum aufgrund der Ortsplanungsrevision möglich ist.



Abs. 4

Absatz 4 wurde unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung übernommen. Lärmige Bauarbeiten sollen nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden.

11.7 Grünflächenziffer

Erläuterung zu Art. 37

Abs. 1

Die nachfolgende Abbildung zeigt den heute vorhandenen Grünflächenanteil in den rechtskräftigen Bauzonen. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren.



Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden die folgenden Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es, einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- In den Zentrumszonen, in den Arbeitsplatzgebieten und in den Mischzonen, welche auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Auf die Vorgabe einer Grünflächenziffer wird jedoch verzichtet, da bei einer strikten Vorgabe in diesen Gebieten ein Zielkonflikt in Bezug auf die Grundstücksnutzung und Innenentwicklung entsteht. Dennoch sind geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen, was jedoch projektbezogen festzulegen sein wird (siehe Art. 38 nBO).

Grünflächenziffer

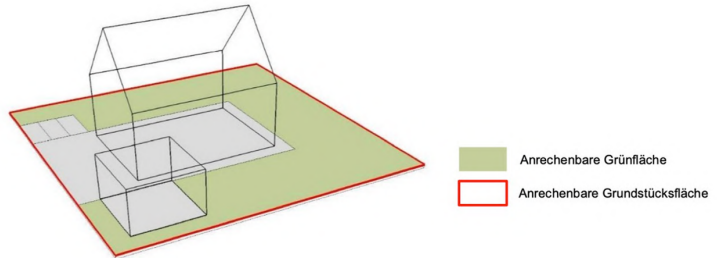
Für die Wohnzonen W2a, W2b, W3a und W3b gilt für Neubauten eine Grünflächenziffer von 40 %. In der Wohnzone W3a erhöht sich beim Bau eines dritten Vollgeschosses die Grünflächenziffer auf mindestens 45 %. Die Mindestwerte müssen dauerhaft sichergestellt werden.

Bei besonderen örtlichen Verhältnissen (z.B. kleine Grundstücke für Reihenhäuser, anspruchsvolle Grundstücksgeometrie) kann eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden.

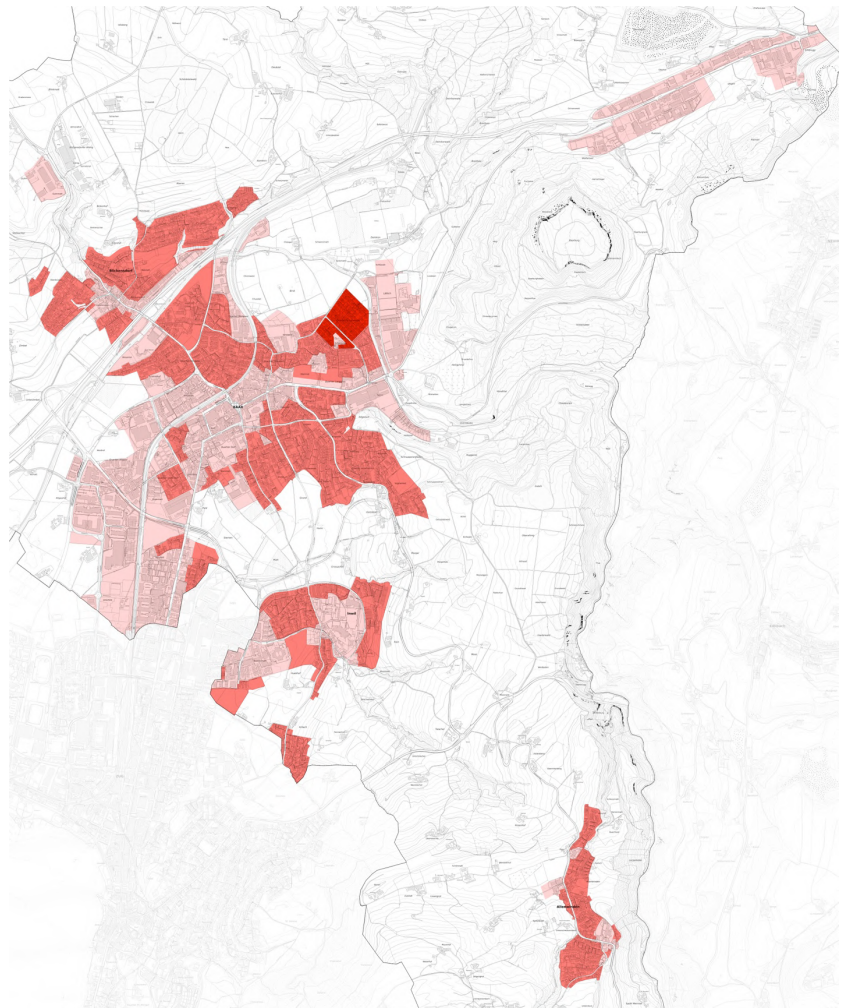
Definition Grünflächenziffer

§ 38 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche²⁾. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen³⁾.



Geltungsbereich



- Bei Neubauten sind in allen Bauzonen geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen
- In den Wohnzonen W2a, W2b, W3a und W3b gilt bei Neubauten eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %.
- In der Wohnzone W3a erhöht sich die Grünflächenziffer beim Bau von 3 Vollgeschossen auf mindestens 45 %.

11.8 Siedlungsökologie und klimawirksame Umgebungsgestaltung

Symbolbild



Zwei zentrale Herausforderungen

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Die beiden zentralen Herausforderungen sind:

- die zunehmende Erhitzung des Siedlungskörpers über eine längere Sommerperiode;
- das Wassermanagement bei längeren Trockenperioden und intensiveren Hochwasserspitzen.

Massnahmen in der Bauordnung und im Strassenreglement

Aufbauend auf den kantonalen Musterbestimmungen sieht die neue Bauordnung ein Bündel an Massnahmen vor, die zur klimaangepassten Bauweise und zur Steigerung der Biodiversität beitragen:

- Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten. Bei Neubauten ist pro 500 m² Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zur Erleichterung von Baumpflanzungen auf Privatgrund sieht das Strassenreglement vor, dass der Gemeinderat längs Gemeinde- und Privatstrassen einen reduzierten Strassenabstand für Bäume gestatten kann.

- Neben der Versiegelung tragen dunkle Materialien zur Bildung von Hitzeinseln bei. Der Einsatz von Materialien mit einem hohen Reflexionsvermögen (Albedo), hoher spezifischer Wärmekapazität sowie niedriger Wärmeleitfähigkeit sind bestimmende Faktoren. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Zur Reduktion der Hitzebelastung kann die Gemeinde Vorgaben zur Materialwahl und Farbgebung von Oberflächen machen.
- Der Übergang von den Bauzonen zum Landwirtschaftsgebiet ist eine für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Zone. Die neue BO verlangt, dass diese Ränder rücksichtsvoll ausgestaltet und begrünt werden.
- Bereits das eidgenössische Umweltgesetz verlangt, dass unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind. Dieser Grundsatz wird in der BO verankert. Das Bundesamt für Umwelt hat im Oktober 2021 eine aktualisierte Fassung der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» veröffentlicht, welche wertvolle Empfehlungen zu diesem Thema enthält.

11.9 Naturobjekte

Erläuterung zu Art. 39

Der Gemeinderat kann nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümerschaften über die Unterschutzstellung von inventarisierten Naturobjekten und über allfällige Massnahmen sowie Abgeltungen im Sinne von § 18 GNL mittels eines Vertrages oder Verfügung entscheiden.

11.10 Dach- und Fassadengestaltung

Erläuterung zu Art. 40

- Da in Baar auf die Vorgabe einer Fassadenhöhe verzichtet wird, muss die zulässige Höhe der Absturzsicherungen (Geländer und Brüstungen) und Dachrandabschlüsse auf begehbaren Flachdächern geregelt werden. Diese dürfen senkrecht zur Oberkante des fertigen Bodens gemessen werden und diese höchstens um das gesetzlich geforderte Mass überragen (siehe Sicherheitsvorschriften und technische Vorschriften zur Ausgestaltung von Dachrandabschlüssen in den einschlägigen Normen).
- Technisch bedingte Dachaufbauten sind weiterhin zulässig. Sie sind jedoch räumlich zusammenzufassen und um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Grössere Anlagen sind einzuhausen.
- Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. müssen in erster Priorität im Innern der Gebäude platziert werden. Sie dürfen nur auf dem Dach angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist.

Flachdachbegrünung

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten.

Flachdächer zu begrünen, wird auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit verbundenen heisseren Sommer immer wichtiger. Ein Gründach vermag die Temperatur des Gebäudes zu senken und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung. Den Grundeigentümerschaften bleibt es jedoch freigestellt, die PV-Nutzung und Dachbegrünung zu kombinieren.

Flachdachbegrünung mit Photovoltaikanlage
Quelle: Swissolar



11.11 Terrainveränderungen und Einfriedungen

Erläuterung zu Art. 41

Die neue Bestimmung regelt Terrainveränderungen und Einfriedungen. Geschosse dürfen neu nur bis maximal 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains freigelegt werden. Die Freilegung des Geschosses darf dabei gesamthaft nicht mehr als die halbe Fassadenlinie betreffen. Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen von insgesamt 8 Meter sind davon ausgenommen.

Im Strassenreglement wird präzisiert, dass Einfriedungen, Pflanzungen, Stützmauern, Parkplätze und dergleichen entlang von öffentlichen und privaten Strassen und Wegen maximal 1.5 m in Erscheinung treten dürfen (vgl. Art. 23 nStR, welcher sich an den bisherigen Vorgaben in §§ 49 und 50 aBO orientiert). Höhere Mauern müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

12 ABGABEN UND GEBÜHREN

Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung hat am 15. September 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe beschlossen. Gemäss den damals geltenden Rahmenbedingungen (Bundesgerichtsentscheid Meikirch) war die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht freiwillig, sondern obligatorisch.

In der Zwischenzeit hat das Bundesparlament das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) dahingehend präzisiert, dass die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen oder darauf verzichten können. In Antizipation der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebung wurde die Inkraftsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe ausgesetzt. Über die kommunale Mehrwertabgabe soll vielmehr unter der neuen bundesrechtlichen Ausgangslage im Rahmen der Ortsplanungsrevision erneut befunden werden. Infolge der neuen bundesrechtlichen Ausgangslage, welche neu eine Wahlfreiheit zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonen vorsieht, ist der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht mehr beachtlich.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden zahlreiche Einwendungen eingereicht, welche aufgrund der geänderten rechtlichen Ausgangslage die erneute Abstimmung über die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verlangen. Der Gemeinderat unterstützt diese Einwendungen. Er beantragt der Stimmbevölkerung im Rahmen einer separaten Abstimmungsfrage auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Dies aus folgenden Gründen:

- Hohe Hürden der kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe und folglich 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 BO sichergestellt wird.
- Hoher Verwaltungsaufwand im Vollzug.
- Mehrwertabgabe würde auf Liegenschaftenkäufer und Mietende abgewälzt, was zu einer weiteren Verteuerung der Eigentums- und Mietpreise führen dürfte.

Demgegenüber sprechen aus Sicht des Gemeinderats weniger Gründe für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe:

- Auch bei Um- und Aufzonungen und bei ordentlichen Bebauungsplänen profitieren die Grundeigentümerschaften von einem teils massiven planungsbedingten Mehrwert. 80% dieses Mehrwerts würde bei ihnen verbleiben; sie müssten nur 20% des Mehrwerts mit der Allgemeinheit teilen.
- Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden; sie kann direkt für der Bevölkerung zugutekommende raumplanerische Massnahmen eingesetzt werden.

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).

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Erläuterung zu Art. 43

Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht insgesamt günstiger.

Erläuterung zu Art. 44

Mit der Rechtskraft der neuen Nutzungsplanung werden die bisherige Bauordnung und der Zonenplan sowie die bestehenden Ortsbildschutzzonenpläne Zentrum Rathaus, Zentrum Kirche, Blickensdorf, Inwil und Allenwinden aufgehoben. Weiterhin gültig bleiben die in Kraft stehenden und nicht formell aufgehobenen Sondernutzungspläne gemäss §§ 31 ff. PBG. Sie sind an das neue Recht anzupassen.

14 ERLÄUTERUNGEN ZUM STRASSEN- REGLEMENT

Technische Bereinigung

Das Strassenreglement wird lediglich punktuell angepasst. Folgende Bestimmungen sind Gegenstand der Revision:

- Der neue Richtplan Verkehr und Räume im öffentlichen Interesse enthält neue Begriffe und Massnahmen, was eine Anpassung der Bestimmungen im Strassenreglement nötig macht.
- Die Vorgaben zu Entsorgungsstandorten werden präzisiert. Entsorgungsstellen sind in erster Linie auf privatem Grund zu erstellen. Üblicherweise ist eine Duldung einer öffentlich zugänglichen UFC-Anlage über Dienstbarkeitsverträge oder verwaltungsrechtliche Verträge zu regeln.
- Die Baubewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen für Kleinbauten und Anbauten einen geringeren Strassenabstand als 4 m bewilligen.
- Einfriedungen, Pflanzungen, Stützmauern udgl. dürfen längs der Strassen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Höhere Mauern sind um die Mehrhöhe zurückzusetzen und zu begrünen (bisher in der BO, neu im StR geregelt).
- Neu können Hochstammbäume in einem Abstand von 50 cm vom Trottoir- bzw. von 100 cm zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

Die VSS-Normen definieren die Regel der Baukunde. Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen (z.B. Kernzonen KB / Hanglagen) von den Vorgaben der VSS-Normen abgewichen werden kann.

15 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

15.1 Einleitung

Bestandteile der Revision

Das Planungsdossier der Nutzungsplanungsrevision setzt sich zusammen aus Zonenplan, Bauordnung (inkl. Ortsbildschutzpläne) und Strassenreglement.

Einwendungsverfahren gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG konnten während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu war nicht beschränkt.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt der Souverän über die Revisionsvorlage des Gemeinderats in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Auflagefrist gemäss § 47 PBG

Die Dokumente der Nutzungsplanungsrevision wurden gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 5. Juni bis zum 4. Juli 2025, öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 56 Einzelschreiben mit einer Vielzahl von Anträgen ein. Die Einwendungen wurden fachlich geprüft und mit dem Begleitgremium diskutiert.

Der Gemeinderat befand am 16. Dezember 2025 über die Berücksichtigung, Teil-Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der Anträge. Der Entscheid inkl. Begründung wurde danach den Einwendenden zugestellt.

Beilage Tabelle «Übersicht zu den Einwendungen»

Die Einwendungen bzw. die Anträge sowie die dazugehörigen Begründungen wurden tabellarisch in gekürzter Form sowie thematisch geordnet wiedergegeben. Gleichlautende sowie thematisch verwandte Anträge wurden zusammengefasst (siehe dazu separate Tabelle zu den Einwendungen).

Der detaillierte Umgang mit den Einwendungen und den einzelnen Anträgen ist der Beilage-Tabelle «Übersicht zu den Einwendungen» zu entnehmen. Darin ist ersichtlich welche Anträge berücksichtigt, teilweise berücksichtigt und nicht berücksichtigt wurden.

Im folgenden Kapitel sind die Änderungen an den Planungsmitteln zusammengefasst, welche nach der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden.

15.2 Änderungen Bauordnung

Die Bauordnung wurde insbesondere aufgrund der öffentlichen Auflage und der berücksichtigten Anträge wie folgt angepasst:

Art. 5 Kernzone A

- Abs. 3: Streichung der Vorgabe, dass die zu den öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen besonders gut und klimatisch wirksam zu gestalten und zu bepflanzen sind.

Begründung: Es gilt eine Bebauungsplanpflicht, in welchem entsprechende Regelungen getroffen werden können.

Art. 8b Gebiet Schmidhof (BsV1.2)

- Abs. 4: Ergänzung um die landwirtschaftliche Nutzung.

Begründung: Die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Hofareals soll erhalten bleiben.

Art. 9a (BsV1.2 – 2.5)

- Die Masseinheit m³/m² wird gestrichen.

Begründung: Die Baumassenziffer hat analog zur Ausnützungsziffer keine Masseinheit, sondern bestimmt sich nach § 37 V PBG.

Art. 9e Areal Rigistrasse (BsV2.5)

- Ergänzung der Bauordnung mit dem Artikel 9e Areal Rigistrasse (BsV2.5)

Begründung: Die neue Zonierung Areal Rigistrasse (BsV2.5) schafft zusammen mit dem ordentlichen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Erneuerung der Scheibenhochhäuser. Die Änderung der Grundzonierung wurde in der Vorprüfung des ordentlichen Bebauungsplanes vom Kanton verlangt (vgl. 5.10).

Art. 11 Grundmasse der Bauzone

- Arbeitszonen AA, AB, AC und AD: Die Vorgabe zur BMZ wurde in allen Arbeitszonen erhöht:
 - Arbeitszone AA / bisher BMZ 3.5 / BMZ neu 4.0
 - Arbeitszone AB / bisher BMZ 5.0 / BMZ neu 5.5
 - Arbeitszone AC / bisher BMZ 5 / BMZ neu 5.5
 - Arbeitszone AD / bisher BMZ 5.6 / BMZ neu 6.5

Begründung: Aufgrund der Rückmeldung im kantonalen Vorprüfungsbericht sowie der zahlreichen Einwendungen, die eine Erhöhung der Dichte in den Arbeitszonen fordern, wurde die Vorgabe zur BMZ nochmals überprüft und in allen Arbeitszonen massvoll erhöht. Eine weitergehende Aufzonung wird aus ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Überlegungen nicht umgesetzt. Eine um 20 % höhere BMZ kann im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen realisiert werden.

- Kernzone KA: Es wurde beantragt, den Gewerbeanteil in der Kernzone auf 20 % oder nur auf das Erdgeschoss zu reduzieren. Die geänderte Bauordnung ermöglicht bereits das Anliegen des Antrags.

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

- Wohnzone W3a: Es wird präzisiert, dass in der Wohnzone W3a wahlweise 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt sind.

Begründung: Präzisierung der Option Attikageschoss oder Dachgeschoss zur besseren Verständlichkeit.

Art. 13 Bebauungsplanpflicht

- Abs. 2: Präzisierung, dass Sanierungen / Umbauten / Erweiterungen bis 10 % auch ohne Bebauungsplan erlaubt sind.

Begründung: Untergeordnete bauliche Veränderungen sollen auch ohne Bebauungsplan möglich sein.

- Abs. 3: Auf kleinen Grundstücken kann der Gemeinderat in der KA auf einen Bebauungsplan verzichten, wenn die Grundmasse eingehalten sind und die Anforderungen nach Art. 32 sowie bezüglich Erschliessung erfüllt sind.

Begründung: Der neue Abs. 3 erleichtert Bauvorhaben auf Grundstücken in der Kernzone KA, die klein sind und somit für das Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung haben (Richtwert rund 500 m²). Die Situation ist individuell zu beurteilen.

Art. 14 Preisgünstiger Wohnraum

- Abs. 4: Gemäss Bauordnungsbestimmung kann der Gemeinderat die Anforderungen in einer Verordnung regeln.

Begründung: Der Gemeinderat wird nach der Beschlussfassung eine Vollzugsverordnung erstellen. Im Beleuchtenden Bericht an die Stimmbevölkerung werden die wichtigsten Kriterien für die Erstellung und Vermietung aufgezeigt (z.B. Vorzug Baarer Bevölkerung).

Art. 18 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

- Abs. 4: Anstatt den Grenzabständen der angrenzenden Zonen gilt neu ein Grenzabstand von min. 3.50 m.

Begründung: Vereinfachung im Vollzug.

Art. 26 Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Ziegelhütte (UeZg)

- Abs. 2: Ergänzung Nutzungszweck. Die Zone ist insbesondere für die Wasserversorgung sowie den Forstbetrieb bestimmt.

Begründung: Präzisierung Nutzungszweck in Abstimmung auf die heutige Situation, um die tatsächlichen und dauerhaften Nutzungen zu sichern.

Art. 27 Ortsbildschutzzonen

- Abs. 5: Die Möglichkeit, dass der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes die Pflasterung oder Chaussierung von Umgebungsflächen verlangen kann, wird gestrichen. Ebenfalls die Vorgabe Parkplätze einzeln oder als kleine Gruppen anzuordnen.

Begründung: Auf die Vorgabe wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

- Abs. 6: Restaurations- und Renovationsarbeiten werden neu dem Anzeigeverfahren unterstellt.

Begründung: Vereinfachung im Vollzug.

Art. 29 Landschaftsschutzzone

- Abs. 27: Die Landschaftsschutzzone wurde gestützt auf die Einträge im BLN, im kantonalen Richtplan sowie aufgrund von realisierten Infrastrukturprojekten reduziert.

Begründung: Bessere Nachvollziehbarkeit der Ausdehnung der Landschaftsschutzzone.

Art. 34 Parkierung und Mobilität

- Abs. 2: Ergänzung; «Die Nutzung der Abstellplätze auf fremdem Grund muss vor Baufreigabe als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt sein».

Begründung: 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.

- Abs. 4 und Abs. 5: Die Vorgabe zu den Nichtwohnnutzungen wird neu in Abs. 5 geregelt

Begründung: Redaktionelle Anpassung

- Abs. 4: Verzicht auf Maximalwert bei Wohnnutzungen

Begründung: Für Wohnnutzungen wird Spielraum für die Parkplatzreduktion eröffnet. Ein Maximalwert erachtet der Gemeinderat jedoch als zu einschneidende Vorgabe.

- Abs. 5: 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.

Begründung: Für Gewerbenutzungen, die aus betrieblichen Gründen auf die Fahrzeuge angewiesen sind, gelten Erleichterungen.

- Abs. 7 c) Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann bei autoarmen Nutzungen ein tieferes PP-Angebot erstellt werden.

Begründung: Entsprechende Abweichungen waren bereits in der alten BO möglich.

- Abs. 8: In den Arbeitszonen kann bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Parkplätzen eine Reduktion des PP-Angebots vorgeschrieben werden.

Begründung: Die Arbeitszonen werden aufgezonnt, womit das Potenzial an zusätzlichen Arbeitsplätzen erhöht wird. Die Koordination mit den Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes soll gewährleistet werden (z.B. Sihlbrugg).

Art. 35 Gemeinschaftliche Freiflächen

- Abs. 5: 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 und bei den bisherigen Gebieten Rebmatli, Jöchler und Baarermatt (Einzonungen 2005) gilt.

Begründung: Die Anpassung ist verhältnismässig und schafft klare Vorgaben für die Gebiete mit ordentlicher BP-Pflicht.

Art. 38 Siedlungsökologie und klimawirksame Umgebungsgestaltung

- Abs. 1a und 1b): Die Bestimmung wurde so angepasst, dass die Bodenversiegelung auf das technisch und betrieblich erforderliche Minimum zu beschränken ist.

Begründung: In den Arbeitszonen sind Aussenflächen oftmals mehrfach genutzt (Parkplätze, Lagerfläche, Rangierzonen usw.). Bei gewerblichen Nutzungen soll Flexibilität bestehen.

Wiedererwägung zu § 55a BO

- Es wurde beantragt zu prüfen, ob der Artikel zur Mehrwertabgabe beibehalten werden kann oder ob dessen Streichung in Erwägung gezogen werden kann. Das Bundesrecht wurde infolge des Bundesgerichtsentscheids von Meikirch dahingehend angepasst, dass es den Gemeinden freigestellt ist, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben oder darauf zu verzichten.

Begründung: Der Gemeinderat verzichtet aufgrund der neuen Ausgangslage auf eine kommunale Mehrwertabgabe und unterbreitet den Verzicht der Stimmbevölkerung im Rahmen einer separaten Abstimmungsfrage (siehe Kap. 12).

15.3 Änderungen Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst:

GS Nr. 3872: Einzonung einer Teilfläche von L in W2a

- Der sich in der Landwirtschaftszone befindliche Teil des Grundstücks GS Nr. 3872 wird der Wohnzone W2a zugewiesen (80 m²).

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 bereits behoben.

GS Nr. 2156: Umzonung einer Teilfläche von L in NSG

- Der südliche Teil des Grundstücks GS Nr. 2156 wurde als kommunales Naturschutzgebiet im Zonenplan aufgenommen.

Begründung: Die Fläche hat bereits heute einen hohen Naturwert. Das Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Natur und Landschaft, plant diverse ökologische Aufwertungen auf der Fläche.

GS Nr. 2348: Bereinigung der Abgrenzung Arbeitszone AC zur kantonale Naturschutzzone

- Bereinigung Zonengrenze mit Abstand 4 m zur kantonalen Naturschutzzone (Einzonung ca. 594 m²).

Begründung: Mit Regierungsratsbeschluss erfolgte die definitive Festlegung der angrenzenden kantonalen Naturschutzzone. Die geplante Neueinzonung in die Arbeitszone AC wird mit einem angemessenen Abstand darauf abgestimmt.

GS Nrn. 800 und 808: Auszonung von W2b in L

- Auszonung von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (Auszonung von 3'662 m² W2b auf GS Nr. 808, 1151 m² verbleiben in der Wohnzone W2b). Zudem wird auf GS Nr. 800 eine kleine Fläche nahe dem Grienbach von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (50 m²) ausgezont.

Begründung: Die Umzonung in die Landwirtschaftszone wurde vom Grundeigentümer unter Verzicht einer allfälligen Entschädigung beantragt, da sich auf der Fläche mehrere, landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden, die der Grundeigentümer längerfristig weiterhin als solche nutzen will. Durch die vor Jahrzehnten durgeführte Umzonung in die W2b wurden diese Gebäude zonenfremd. Dadurch wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs eingeschränkt.

GS Nrn. 92, 93, 94: Umzonung KB in KA

- Umzonung von der Kernzone KB in die Kernzone KA der GS Nr. 93, 94 und einem Teil des GS Nr. 458 (Ortsbildschutzzone Rathaus).

Begründung: Schutzabklärung wurde durchgeführt und die Bauten mit den entsprechenden Grundstücken aus der Ortsbildschutzzone KB entlassen. Der rechtskräftige QGP bezeichnet für diesen Bereich Baufelder.

GS Nrn. 1136, 1243, 786, 1093, 3942, 2960: Umzonung W3 in BsV Areal Rigistrasse

- Umzonung von der Zone W3b in die Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV2.5 (Vgl. 5.10)

Begründung: Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion zum ordentlichen Bebauungsplan wurde der Vorbehalt gemacht, dass neben der überlagernden Zone für Hochhäuser und der ordentlichen Bebauungsplanpflicht auch die Grundnutzung anzupassen sei.

GS Nrn. 1094, 1059: Umzonung W2b in W3b

- Die Grundstücke GS Nrn. 1094 und 1059 werden von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b umgezont.

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

GS Nrn. 1068, 1069, 1071, 1072, 1073, 1074: Umzonung WA5 in W2b

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

Begründung: Die Grundstücke sind bereits überbaut. Die heutige Zonierung WA5 schränkt die bauliche Entwicklung aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und des auch bei einer Erweiterung nachzuweisenden Gewerbeanteils stark ein. Der erforderliche Grenzabstand von 8 m verhindert eine sinnvolle bauliche Verdichtung. Die städtebauliche Zugehörigkeit gilt zudem dem westlich angrenzenden Stadtzuger Quartier, über welche die Grundstücke erschlossen sind. Die Einwender bekommen somit baurechtlich die gleichen Opportunitäten wie die Stadtzuger Nachbarschaft. Die betroffenen Grundeigentümer haben grossmehrheitlich auf eine allfällige Entschädigung verzichtet.

GS Nrn. 2156 und 3344: Umzonung von L in NSG

- Die beiden Grundstücke GS Nrn. 2256 und GS 3344 (Schutzgebiet Panzersperre Islisberg) wurde als kommunales Naturschutzgebiet im Zonenplan aufgenommen.

Die Panzersperre Islisberg ist ein wichtiges Teilstück der Vernetzungsachse im Norden des Kantons Zug. Die Einwenderin ist daher aktuell daran, die beiden Grundstücke ökologisch aufzuwerten und diese mit einer Besucherinformation zu versehen

GS Nr. 2022: Umzonung Lättich Nord von L in OeIF

- Auf dem Areal Schlüsselli verbleiben mit der geplanten Einzonung OeIB (vgl. 5.6) nördlich und östlich davon zwei dreieckige Flächen übrig. Diese werden von der Landwirtschaftszone L in die OeIF umgezont.

Begründung: Nach Erstellung des Fussballplatzes in der OeIB sind die Restflächen in der Landwirtschaftszone gemäss Grundeigentümer nicht mehr zweckmässig nutzbar. Zudem kann die Fläche für die Naherholung genutzt werden.

GS Nrn. 684, 1713, 1731 und 1732: Entlassung aus der Bebauungsplanpflicht einfach (E-BPP)

- Entlassung der Grundstücke GS 684, 1713, 1731 und 1732 aus der vorgesehenen einfachen Bebauungsplanpflicht (E-BPP) gem. Stand öffentlicher Auflage.

Begründung: Stand öffentliche Auflage war zusammen mit dem benachbarten Areal Mühlebachstrasse eine gemeinsame BPP vorgesehen, was jedoch unzweckmässig ist. Es soll gewährleistet werden, dass eine eigenständige Entwicklung der Grundstücke möglich bleibt.

GS Nrn. 673 und 3509: Erweiterung Hochhausgebiet 50 m

- Das Hochhausgebiet 50 m wird über die Grundstücke GS Nrn. 673 und 35096 in Richtung Westen erweitert.

Begründung: Bei den betroffenen Grundstücken soll eine Höhenentwicklung ermöglicht werden. Die Erweiterung erfolgt im Anordnungsspielraum des in der städtebaulichen Studie Zugstrasse ermittelten Eignungsgebiets.

GS Nr. 687, 1514, 1515, 576 und 1435: Umzonung in W3b aus der Bsv2.4

- Die Grundstücke GS Nrn. 687, 1514, 1515, 576, und 1534 werden von der Zone Bsv 2.4 gem. Stand öffentlicher Auflage in die Zone W3b umgezont.

Begründung: Die Grundstücke sind bereits überbaut. Die Zonierung gem. Stand öffentliche Auflage (Bsv2.4) schränkt die bauliche Entwicklung aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur stark ein.

AUSWIRKUNGEN



Höllgrotten Baar

16 BERICHTERSTATTUNG

16.1 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht verfasst.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

16.2 Gemeindeentwicklung

Potenzial rechtskräftiger Zonenplan

Per Ende 2022 lebten insgesamt 24'995 Personen in der Gemeinde Baar (ständige Wohnbevölkerung inkl. Landwirtschaftszone). Die aktuelle kantonale Bauzonenstatistik zeigt, dass rund 11.6 % der Bauzonen in der Gemeinde noch unbebaut sind (ca. 48.4 ha).

Im Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wurden die Einwohnerkapazitäten innerhalb der rechtskräftig eingezonten Quartiere ermittelt. Die detaillierte Analyse hat ergeben, dass teils noch beträchtliche Nutzungsreserven vorhanden sind und bereits im rechtskräftigen Zonenplan ein grosses Potenzial zur inneren Verdichtung besteht.

Abschätzung gemäss RES (Quelle SKK)

Vorgaben gemäss Kantonalem Richtplan Zug (Kapitel G, Grundzüge der räumlichen Entwicklung)

Ort	Bevölkerung			Wachstum
	2016	2040	Differenz	[%]
Baar	24'129	30'100	5'971	25%
Zug	29'804	36'900	7'096	24%
Kanton Zug	123'948	148'500	24'552	20%

Anteil Baar am kantonalen Wachstum: 24%
Anteil Baar und Zug am kantonalen Wachstum: 53%

Potenzialabschätzung rechtskräftiger Zonenplan

Potenzial	Spannbreite Einwohner	
Unbebaute Bauzonen ohne BP	1'000	1'300
Noch nicht realisierte ordentliche Bebauungspläne	2'300	2'700
Noch nicht realisierte einfache Bebauungspläne	1'100	1'300
Kapazitäten im Bestand*	3'800	4'500
Total	8'200	9'800

Potenzial neuer Zonenplan

Das neue kantonale PBG sieht mit dem Instrument der einfachen Bebauungspläne bereits bei Grundstücken mit mehr als 2'000 m² eine bauliche Verdichtung um 20 % vor, womit die Personendichte in den Quartieren weiter erhöht wird, ohne dass der Zonenplan dazu angepasst werden muss.

Die Revision basiert daher auf dem Grundsatz, dass die Bauzonen nicht pauschal aufgezont werden. Der Fokus der Revision liegt auf der qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung innerhalb der rechtskräftig eingezonten Bauzonen. Innerhalb der kantonalen Gebiete für Verdichtung 2 sind Um- und Aufzonungen vorgesehen (vgl. städtebauliche Studien Zugerstrasse und Oberneuhof in den weiteren Grundlagen).

Nachfolgend wird anhand der wichtigsten Zonenplanänderungen das mit der Revision geschaffene Einwohnerpotenzial abgeschätzt. Darin ist das zusätzliche Potenzial beim Erlass von einfachen oder ordentlichen Bebauungsplänen nicht enthalten. Die Kapazität des Zonenplans wird nur moderat erhöht (ca. + 400 E). Wird in den Zonen WA3, WA4 und BsV Zugerstrasse die Mehrausnützung für den Bau von preisgünstigen Wohnungen beansprucht, steigt das Potenzial von rund 400 auf rund 1'100 zusätzliche Personen, die in Baar wohnen können. Wird der heute geltende Gewerbeanteil in den Mischzonen von 40 % auf 20 % reduziert, steigt das Einwohnerpotenzial des Zonenplans um weitere 2'900 Personen.

Abschätzung zusätzliches Potenzial Einwohner neuer Zonenplan

Potenzialabschätzung neuer Zonenplan

Einwohner	Fläche m ²	AZ alt*	AZ neu 1	AZ neu 2	Spannbreite Einwohner**	
<i>Wohnzonen</i>						
1.2 Neugasse / Früebgerstrasse	4413	0	0.75	0.9	66	79
1.3 Sternmatt	5310	0.65	0.75	0.9	11	27
1.6 Fildernweg	22628	0.65	0.75	0.9	45	113
1.14 Wiesental	4414	0	0.75	0.9	66	79
<i>BSV-Gebiete</i>						
4.4 Entwicklungsgebiet Zugerstrasse	171000	1.05	1.2	1.5	308	923
Total					419	1'116

* nach neuer Messweise mit anrechenbarkeit der Dachgeschosse und Attikageschosse

AZ neu 1: ohne preisgünstige Wohnungen

AZ neu 2: mit preisgünstige Wohnungen

** unter Beachtung max. Wohnanteil

Einwohner (zusätzlich)	Fläche m ²	AZ W alt*	AZ W neu **	E preisgünstiges Wohnen
<i>Potenzial reduktion Gewerbe zg. preisgünstige Wohnungen</i>				
WA3	7250	0.45	0.6	22
WA4	158000	0.63	0.84	664
WA5	137500	0.89	1.19	818
KA	101000	0.87	1.16	586
BSV Zugerstrasse	171000	0.72	0.96	821
Total				2'910

* AZ Wohnen nach neuer Messweise mit anrechenbarkeit der Dachgeschosse und Attikageschosse

** AZ Wohnen mit reduziertem Gewerbeanteil beim Bau von preisgünstigen Wohnungen

**Fazit Fassungsvermögen
Einwohner**

Einwohner 2016 (kantonaler Richtplan)	24'129 E
Potenzial rechtskräftiger Zonenplan	8'200 bis 9'800 E
Total Kapazität Zonenplan alt	ca. 32'300 bis 34'000 E

Neuer Zonenplan

Potenzial Aufzonungen Grundnutzung	ca. 400 E
Potenzial Aufzonungen preisgünstige Wohnungen	ca. 1'100 E
Potenzial Reduktion Gewerbeanteil 40 % auf 20 % für preisgünstige Wohnungen	ca. 2'900 E
Total zusätzliche Kapazität Zonenplan neu	<u>ca. 4'400 E</u>

Hierbei handelt es sich um theoretische Kapazitäten, die nur erreicht werden, wenn sämtliche Grundstücke, die auf- oder umgezont werden, im Rahmen von Ersatzneubauten oder Umnutzungen voll ausgenützt werden.

Der kantonale Richtplan geht im Jahr 2040 von rund 30'100 Personen aus, die dannzumal in Baar leben werden. Der neue Zonenplan besitzt das rechnerische Potenzial, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (G 2.1 im kantonalen Richtplan) abdecken zu können.

Neue Bauzonen

Der Kanton hat der Gemeinde Baar ein Kontingent für Neueinzonungen und Baulandarrondierungen von 2.09 ha zugewiesen. Von diesem Kontingent sind neue Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ausgenommen. Folgende Flächen werden neu einer Bauzone zugeteilt (Zahlen gerundet):

Zone	Fläche	Bemerkung (siehe Nummerierung im Zonenplan)
Wohnzonen	2'000 m ²	Einzonung 1.4 W3b 2'000 m ² bereits überbaut
Mischzonen	-	Keine Einzonungen
Kernzonen	-	Keine Einzonungen
Arbeitszonen	5'800 m ²	Einzonung 2.1 AA 2'900 m ² bereits überbaut Einzonung 2.3 AC 2'900 m ² bereits überbaut
OelB	54'700 m ²	Einzonung 5.1 OelB 10'000 m ² Sennweid Einzonung 5.2 OelB 11'000 m ² Schlüsseli (Lättich) Umzonung 5.3 OelB 33'700 m ² Lättich

Erläuterungen

In der Bilanz werden 2'000 m² Landwirtschaftsland einer Wohnzone zugewiesen. Die Einzonung Nr. 1.4 (siehe Zonenplan) betrifft ein Grundstück am Bauzonenrand, das bereits überbaut ist.

Die beiden Einzonungen Nr. 2.1 und 2.3 in eine Arbeitszone betreffen Grundstücke, die bereits überbaut sind. Diese beiden Flächen führen daher nicht zu einem Verlust von Kulturland.

Aufgrund der Auszonung Nr. 6.3 von 3'700 m² Wohnzone in die Landwirtschaftszone beträgt die Bilanz der Einzonungen auf dem Gemeindegebiet gesamthaft 4'100 m². Alle Einzonungen (exkl. Einzonungen OelB) betreffen Grundstücke, welche bereits bebaut sind.

Die Zonenfläche OelB wird mit dieser Revision erhöht. Dadurch steigt die Fläche OelB pro EinwohnerIn in der Gemeinde Baar von 18 m² auf 21 m², womit Baar im Quervergleich zu den Gemeinden im Kanton Zug weiterhin zu den flächeneffizienten Gemeinden zählt.

Mit insgesamt rund 4'100 m² neuen Bauzonen für Arbeits- und Wohnnutzungen wird das kantonale Kontingent von 2.09 ha um 1.7 ha unterschritten. Das verbleibende Kontingent wird im Rahmen der nachgelagerten Revision für die Einzonung an der Inwilerriedstrasse benötigt.

Schlüsseli

Die Einzonung im Gebiet Schlüsseli beansprucht Fruchtfolgefläche. Die Fläche darf daher nur überbaut werden, wenn die Bodenfruchtbarkeit wiederhergestellt wird oder die Fruchtfolgefläche durch die Aufwertung von anthropogenen Böden kompensiert wird. Die entsprechende Auflage ist in der Bauordnung verankert.

Arbeitsplatzkapazität

Per Ende 2020 arbeiteten rund 25'000 Personen in der Gemeinde Baar (Erwerbstätige).

Für das kantonale Gebiet für Verdichtung 2 westlich der Bahn wurde eine Verdichtungsstudie erarbeitet, welche die Grundlage für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberneuhof und Neuhof ist.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird die Baumassenziffer in allen Arbeitsplatzgebieten aufgrund der neuen Messweise erhöht und leicht angehoben. Die Zonenplankapazität für Arbeitsnutzungen wird insgesamt erhöht.

Abschätzung zusätzliches Potenzial für Beschäftigte neuer Zonenplan

Beschäftigte	Fläche m ²	BMZ alt*	BMZ neu	Spannbreite Beschäftigte	
				Produktion	Dienstleistung
<i>Arbeitszonen</i>					
Aufzonung AA	16000	3.4	4	43	85
Aufzonung AB	49000	4.4	5.5	240	479
Aufzonung AC (Sihlbrugg und Gulmatt)	317000	4.4	5.5	1550	3'100
Aufzonung AD	159000	5.5	6.5	707	1'413
<i>BSV-Gebiete</i>					
4.3 Entwicklungsgebiet Oberneuhof	187000	5.5	7	1247	2493
Total				3785	7571

Fazit Fassungsvermögen Beschäftigte in den Arbeitsplatzzonen

Beschäftigte 2014 (kantonalen Richtplan)	22'677 B
Beschäftigte 2020	25'023 B
Bestehende Reserven (unbebaut 2023)	6.8 ha
Potenzial Beschäftigte (unbebaut)	ca. 1'300 bis 2'600 B ¹
Total Kapazität Zonenplan alt	ca. 26'300 bis 27'600 B

Neuer Zonenplan

Potenzial Aufzonungen Grundnutzung	ca. 3'800 B bis 7'600 B ¹
Total Kapazität Zonenplan neu	<u>ca. 30'100 B bis 35'200 B</u>

¹ Höherer Wert: 50 m² pro Arbeitsplatz / tieferer Wert 25 m² pro Arbeitsplatz

In der Abschätzung sind die vorhandenen Nutzungsreserven auf den bereits überbauten Grundstücken in den Arbeitsplatzgebieten nicht eingerechnet. Ebenso wurde das Arbeitsplatzpotenzial in den Mischzonen nicht berücksichtigt. In diesen Mischzonen besteht jedoch weiterhin die Verpflichtung, dass ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % bis 40 % realisiert wird. Allein in der 17 ha grossen BsV Zugerstrasse resultiert daraus ein Geschossflächenpotenzial von mindestens 40'000 m², das gewerblich zu nutzen ist. Das Potenzial an Arbeitsplätzen kann nur sehr schwer abgeschätzt werden, weil der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz je nach Branche erheblich variiert. Der kantonale Richtplan geht im Jahr 2040 von rund 29'500 Beschäftigten aus, die dann zumal in Baar arbeiten werden. Der neue Zonenplan besitzt das rechnerische Potenzial, die prognostizierte Beschäftigtenentwicklung (G 3.1 im kantonalen Richtplan) abdecken zu können. Werden die Mischzonen eingerechnet, wird der Zielwert deutlich übertroffen.

Ortsbildschutz

Die differenzierten Kernzonenbestimmungen gewährleisten in Kombination mit den Ortsbildschutzzonen und den neuen Ortsbildschutzzonenplänen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren.

Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Areale mit schützenswerter Bausubstanz (vgl. Art. 8a bis d) tragen dem Strukturerehalt bei. Ziel ist es, dass auf den Arealen mit Rücksicht auf die wichtigen Zeitzeugen der Industriegeschichte weitergebaut wird, damit die unterschiedlichen Epochen der Siedlungsentwicklung im Ortsbild ablesbar bleiben.

Das Schutzengelquartier wird neu einer W3a zugewiesen. Neu kann das oberste Geschoss statt als Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden, was zu einem ruhigeren Erscheinungsbild bei Neubauten führt und die Gebäudegrundfläche verkleinert. Dadurch steht mehr Fläche für die Gartengestaltung zur Verfügung, womit das durchgrünte Quartierbild und der Quartiercharakter erhalten bleiben.

Die Neukonzeption des Ortsbildschutzes in Baar erfolgte unter Einbezug des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Die Interessen des Ortsbildschutzes (inkl. ISOS) wurden bei der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Weiler

Die beiden im kantonalen Richtplan aufgeführten Weiler (Schochenmühle, Zimbel) wurden im Rahmen der Revision auf ihre ortsbauliche Bedeutung untersucht. Auf die Einführung einer Weilerzone in der Bauordnung und im Zonenplan wird verzichtet. Die Kleinsiedlung Zimbel wird weiterhin mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

Zentrumsgebiet

Die neuen Bestimmungen für die Kernzone verfolgen das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Innenentwicklung

Die Revision basiert auf dem Grundsatz, dass die Bauzonen nicht pauschal aufgezont werden. Die heutigen Bauzonen haben genügend Flächenreserven, um die Wachstumsvorgaben aus dem kantonalen Richtplan erfüllen zu können.

Im kantonalen Verdichtungsgebiet 2 werden durch die Schaffung der Bauzonen mit speziellen Vorschriften und im Verdichtungsgebiet Zugerstrasse im Rahmen der dort geforderten Bebauungspläne bedeutend höhere Dichten erreicht. Dies setzt ein ausreichendes Angebot an Freiräumen für die Bevölkerung und flächeneffiziente Erschliessungslösungen voraus. Die Netze für den Fuss- und Veloverkehr sind nachzurüsten. Die erwähnten Anforderungen sind bei den Arealentwicklungen konsequent einzufordern und in den ordentlichen Bebauungsplänen zu sichern.

Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Der Umfang der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird um rund 5.5 ha vergrössert, um den künftigen Bedarf an Schulen, Sportplätzen sowie für die Alterspflege und zeitlich beschränkte Nutzungen zu decken.

Für die Erneuerung der Altersheime beim Bahnhof und die Erneuerung des Areals der Stiftung Sonnenberg wird eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse geschaffen (vgl. Art. 10a BO). Die Bauordnung sichert einen Anteil von 66 % an öffentlichen Nutzungen. Die übrige Fläche dient der Nutzungsdurchmischung und der im BehiG geforderten Inklusion.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung ist ebenfalls die Überarbeitung des gemeindlichen Richtplans. Der neue Richtplan Verkehr und Strassenräumen besteht aus vier verschiedenen Richtplankarten:

- Gestaltung von Strassen und Plätzen
- Strassennetz und Parkierung
- Fussverkehr und öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr

Der gemeindliche Richtplan wurde bereits im Frühjahr 2023 dem Kanton zur Vorprüfung überwiesen und wurde Ende 2025 vom Kanton genehmigt. Die Richtplanung verfolgt insbesondere das Ziel, die Flächen- und Ressourceneffizienz des Gesamtverkehrssystems zu erhöhen. Dazu sind der Fuss- und Veloverkehr zu stärken und die Strassenräume gestalterisch aufzuwerten.

16.3 Umwelt

Klimaanpassung und Siedlungsökologie

Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung und die Förderung der Siedlungsökologie sind Kernthemen der Revision. Diese Themen wurden im eingesetzten Begleitgremium und im Reflexionsgremium intensiv diskutiert.

Der Baumförderung, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Förderung begrünter Strassenräume sind wichtige Kurskorrekturen, um die weitere Siedlungsentwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken. Die räumliche Entwicklungsstrategie formuliert überdies zahlreiche Massnahmen für die Freiraum- und Landschaftsentwicklung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Das Meinungsbild geht in Bezug auf die Angemessenheit und Vollziehbarkeit der Massnahmen auseinander. Die in der Bauordnung vorgesehenen Massnahmen entsprechen einem Kompromiss, der weiterhin eine haushälterische und zonenkonforme Bodennutzung erlaubt.

Gewässerräume

Mit einer separaten Revision werden die Gewässerräume bezeichnet. Die Gewässer erhalten zur Erfüllung ihrer ökologischen Funktion mehr Raum. Zudem wird der Hochwasserschutz sichergestellt.

Kulturland

Im Rahmen der Revision wird für die Erweiterung der Bauzonen im Gebiet Lättich, Göbli und Inwilerriedstrasse Fruchtfolgeflechte (FFF) beansprucht.

Nach der kantonalen Vorprüfung sind die Kompensationsmassnahmen anzugehen. Es sind geeignete anthropogene Böden zu finden, die als FFF aufgewertet werden können, was im engen Austausch mit dem zuständigen kantonalen Amt erfolgen wird.

Die Kompensation ist zudem vertraglich zu sichern. Oder es muss sichergestellt werden, dass die Bodenfruchtbarkeit auf den betroffenen Grundstücken flächengleich innerhalb von einem Jahr wiederhergestellt werden können.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. Der Umgang mit den Gefahren wird neu kantonal geregelt, weshalb auf kommunaler Stufe keine Bestimmungen vorgesehen sind.

Lärmschutz

Für die Gebiete, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, gelten die bundesrechtlichen Planungswerte. Können diese nicht eingehalten werden, ist die Einhaltung in Bebauungsplänen nachzuweisen.

In den Gebieten, in denen künftig mehr Wohneinheiten realisiert werden können, wird längs der massgebenden Lärmquellen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 24 Abs. 2 USG sichergestellt.

Störfallvorsorge

Die Gemeinde Baar ist von folgenden, im Risikokataster aufgeführten Anlagen betroffen:

- Nationalstrasse
- Tangente
- Nordstrasse
- Weststrasse
- Neugasse
- Marktgasse
- Sihlbruggstrasse
- Sirag AG in Sihlbrugg

Die Risikobeurteilung erfolgt projektspezifisch anhand konkreter Bauvorhaben.

16.4 Finanzen

Kantonale Mehrwertabgabe

Für die Flächen, die neu einer Bauzone zugewiesen oder von einer OelB in eine andere Bauzone umgezont werden, ist eine kantonale Mehrwertabgabe zu leisten.

Verfahren

Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen über die Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe.

Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der massgebenden Revisionsinhalte der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein.

Sie teilt der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage.

Danach wird aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieuren, Geometerinnen und Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauflegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend.

Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

Weitere Finanzen

Ansonsten hat die Revision der Nutzungsplanung keine direkten Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen.

16.5 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Siehe Beilagebericht «Vorgaben
Kantonaler Richtplan»

Der kantonale Richtplan enthält zahlreiche behördenverbindliche Vorgaben, die bei der Revision zu beachten sind. Der Beilagebericht «Vorgaben kantonaler Richtplan» gibt im Detail Auskunft darüber, wie diese Vorgaben in die Revision eingeflossen sind.

16.6 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

Beilagebericht ISOS

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele sind im Beilagebericht ISOS im Detail abgehandelt. Darin wird dargelegt, wie die Erhaltungsziele des ISOS bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden.

BLN

Das BLN-Objekt 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronekette und Schwantenuau befindet sich auch auf dem Gemeindegebiet von Baar. Im Beilagebericht ISOS wird dargelegt, wie bei der Revision der Nutzungsplanung die Schutzinteressen des BLN-Gebiets berücksichtigt wurden.

Sachpläne

Die Sachpläne des Bundes (SP) enthalten mehrere Einträge für die Gemeinde Baar:

- SP Infrastruktur Schiene: Ausbau des Zimmerberg-Basistunnel (2. Etappe), Ausbau Baar–Zug (drittes Gleis ZE, viertes Gleis VO), Weiterführung der Litti–Arth–Goldau Varianten Ost und West
- SP Infrastruktur der Luftfahrt: Flugplatz in Hausen am Albis, Baar aufgeführt als Gemeinde mit Hindernisbegrenzung, dies bedeutet, dass der Flugbetrieb und Bodennutzung bezüglich Höhereinschränkung aufeinander abzustimmen sind.
- SP Übertragungsleitungen: Leitungszug Obfelden–Altgass, gebaut.

Der Bahnausbau macht eine Neuorganisation des Bushofs im Zentrum von Baar erforderlich. In einer Testplanung werden Lösungen aufgezeigt.

Der SP Infrastruktur der Luftfahrt tangiert die Gemeinde am Rande und liegt ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen der Revision sind keine Massnahmen erforderlich.

Der Eintrag des Leitungszugs Obfelden–Altgass ist gebaut. Zu dieser Übertragungsleitung sind die bundesrechtlichen Abstandsvorschriften zu beachten.

17 FAZIT

Die vorliegende Revision ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses, in welchem die Bevölkerung in die Entscheidungsfindung einbezogen wurde:

- **Zielbild**
Baar 5x5 definiert die politischen Ziele zur räumlichen Zukunft von Baar. Darauf aufbauend wurde die Raumentwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Damit liegt eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung vor, die das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die politischen Ziele und räumlichen Konzepte für das Jahr 2040 bilden das Fundament dieser Revision
- **Behördenverbindliche Vorgaben**
Den im kantonalen Raumordnungskonzept vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden respektiert.
- **Inventare und Sachpläne des Bundes**
Die Inventare und Sachpläne des Bundes wurden bei der Ausgestaltung des Zonenplans und der Bauordnung berücksichtigt.
- **Koordination**
Zur Koordination des Zonenplans im Bereich der Grenze zur Stadt Zug fanden Sitzungen statt. Alle Nachbargemeinden konnten sich überdies im Rahmen der öffentlichen Auflage zu den Revisionsinhalten äussern.
- **Haushälterische Bodennutzung**
Die neue Nutzungsplanung schafft gezielte Anreize zur haushälterischen Bodennutzung. Im Verdichtungsgebiet zwischen Zugerstrasse und Nordstrasse wird das verdichtete Bauen gefördert.
- **Soziale Durchmischung**
Die neue BZO fördert den Bau von preisgünstigen Wohnungen, womit auf die hohe bauliche Dynamik im Kanton Zug reagiert wird.
- **Verhältnis Beschäftigte / Bewohnerschaft**
Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Bevölkerungszahl angestrebt. Flächen für das produzierende Gewerbe werden gefördert.
- **Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben**
Mit dem Bevölkerungswachstum ergeben sich auch neue Aufgaben für das Gemeinwesen. Die vorgesehenen Einzonungen decken den Bedarf zur Realisierung öffentlicher Infrastrukturen.
- **Partizipation**
Die vorliegende Nutzungsplanung ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses, in dem die Bevölkerung, die Parteien und weitere wichtige Gruppierungen und Interessenvertreter einbezogen wurden und mitgestalten konnten.

18 AUSBLICK

Überführung altrechtlicher Bebauungspläne

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 22. Februar 2018 hat der Kantonsrat die Gemeinden beauftragt, ihre gemeindlichen Vorschriften an die revidierte Gesetzgebung anzupassen. Dies betrifft auch die zuvor in Rechtskraft erwachsenen Bebauungspläne. In Baar bestehen damit 43 Bebauungspläne, welche grundsätzlich zu überführen sind. Aufgrund der grossen Anzahl wird die Überführung von der Ortsplanungsrevision losgelöst im Rahmen laufender Verfahren geprüft. Die Gemeinde Baar hat eine erste Triage der Bebauungspläne vorgenommen:

- 27 formale Überführungen im einfachen Verfahren ohne inhaltliche Anpassung in einen ordentlichen Bebauungsplan
- 12 formale Überführungen ohne inhaltliche Anpassung in einen einfachen Bebauungsplan
- 3 ersatzlose Aufhebungen von Bebauungsplänen
- 1 formale Überführung im einfachen Verfahren mit inhaltlicher Anpassung in einen ordentlichen Bebauungsplan

Nachgelagerte Revisionen

Für nachfolgende Gebiete sind Arealentwicklungen angedacht, welche aufgrund von laufenden Verfahren und/oder anstehenden Abklärungen noch nicht als Zonenplananpassungen in die aktuelle Ortsplanungsrevision einfliessen können. Daher gilt für diese Gebiete die Planbeständigkeit aus der laufenden Ortsplanung nicht und es können zeitnah nach Erlangen der Rechtskraft des Zonenplans und der Bauordnung entsprechende Teilrevisionen umgesetzt werden.

Inwilerriedstrasse

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, im Gebiet zwischen der Tangente Zug–Baar und der Inwilerriedstrasse eine Einzonung zu erwirken, welche die Ansiedlung von preisgünstigem Gewerberaum ermöglichen soll. Diese Einzonung war in der Fassung zur kantonalen Vorprüfung in Form einer Bauzone mit speziellen Vorschriften vorgesehen.

Aufgrund der im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinie kann das Gebiet noch nicht eingezont werden. Der Gemeinderat hat beim Kanton im Jahr 2024 den Antrag auf Löschung dieses Richtplaneintrags gestellt. Die Gemeinde verfolgt dieses Projekt mit hoher Priorität, sobald die planerischen Rahmenbedingungen bereinigt sind.

Gebiet Göbli

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug beabsichtigen, im Gebiet Göbli eine Einzonung zur Realisierung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zu erwirken. Als Grundlage für die Einzonung ist infolge der betroffenen Fruchtfolgefäche und aufgrund des Eintrags im ISOS eine Interessenabwägung und ein Eintrag im kantonalen Richtplan erforderlich.

Hochhausstandort Bahnhof Baar

Mit dem Bahnausbau der SBB (AS STEP 2035) wird der Bahnhof Baar umgebaut und es werden ein zusätzliches 4. Gleis sowie ein 4. Perron geschaffen. I

Im Rahmen dieses Grossprojekts muss der Bushof Baar erweitert werden. Da der Platz auf dem Bahnhofsareal beschränkt ist und es sich um ein zentrales Gebiet handelt, werden mit einer Testplanung das städtebauliche Potenzial sowie die Ausgestaltung des Bushofs geprüft. Das Verfahren findet in den Jahren 2025/2026 statt und es könnte daraus eine Anpassung der heutigen Zonierung und die Festlegung eines Hochhausstandorts resultieren.

Da das Ergebnis der Testplanung zeitbedingt nicht in die laufenden Ortsplanungsrevision einfliessen kann, ist für das Bahnhofsareal eine Teilrevision nach Genehmigung des neuen Zonenplans zulässig.