



Einwohnergemeinde
Planung / Bau

Rathausstrasse 6
Postfach, 6341 Baar

T 041 769 04 30
F 041 769 04 90
planung-bau@baar.ch
www.baar.ch

Richtlinien zur Umsetzung und Anwendung der Arealbebauungsvorschriften



Verbindlichkeit

Diese Richtlinien dienen der Abteilung Planung / Bau als Grundlage für die Beratung bei Arealbebauungen und sind Massstab für die Beurteilung von entsprechenden Bauanfragen und Baugesuchen in der Planungskommission.

Die Richtlinien wurden von der Planungskommission beraten und vom Gemeinderat am 29. August 2007 verabschiedet.

Teil 1

Bauanfrage

Zur Klärung der öffentlichen Interessen und vor Beurteilung der Arealbauungsqualität wird empfohlen, eine Bauanfrage mit klar umschriebenen Fragen einzureichen.
Für die Gewährleistung einer guten Umgebungsgestaltung empfehlen wir den Beizug eines Landschaftsarchitekten.

Startgespräch

Vor Einreichung einer Bauanfrage ist ein Startgespräch mit Vertretern der Abteilung Planung / Bau dienlich.
Bitte wenden Sie sich an:
Leiter Bauberatung / Baupolizei
T: 041 769 04 40
Mail: planung-bau@baar.ch

Teil 2

Bauordnung 2005

Grundsätzlich gilt die Bauordnung 2005. Dieses Arbeitspapier regelt die Anwendungen der Arealbebauungsvorschriften.

Detaillierte Beurteilungspunkte zu den Arealbebauungsanforderungen § 17, a bis c

Eingliederung

- Eingliederung in die städtebauliche Umgebung: passende und gut proportionierte Bautypen, überzeugende Dachformen
- Topographie: Abstimmung der Bautypen auf die landschaftliche Umgebung
- Lärmschutz: überzeugende, möglichst konzeptionelle Reaktion auf Emissionsquellen

Architektur

- Architektonische Einordnung: zeitgemässe, gut proportionierte Bautypen; ausgewogene, klare Bauformen
- Integration der Bauten in eine stimmige Aussenraumgestaltung
- Überzeugende kubische Gliederung der Bauteile: Hauptbaukörper, Dach, Annexe, Sekundärbauten
- Fassaden: Gliederung, spannungsvoller Aufbau, gut proportionierte Öffnungen
- Oberflächen / Texturen: Materialabstimmung, konzeptionell überzeugende Farbgebung

Erschliessung

- Zurückhaltende, projektgerechte und sichere Ausbildung von Zufahrtsstrassen und Wegen
- Zweckmässige Lage und Organisation der Einstellplätze (primär unter Niveau) und deren Erschliessungsrampen
- Zweckmässige Organisation der Besucherparkplätze (in Aussenraum integriert)
- Sicherheit von Fussgängern und Velofahrern
- Gedeckte Veloeinstellplätze bei den Hauszugängen

Nutzung

- Überzeugende funktionale Gliederung, Übereinstimmung von Gebäude und Nutzungskonzept
- Klare und direkte Erschliessung der Nutzungsbereiche, horizontal und vertikal
- Klare Abgrenzung von Nutzungsbereichen, Grundrissqualität
- Orientierung der Nutzungsbereiche unter Berücksichtigung Licht, Sonne, Wohnhygiene, Lärm
- Angebot an Gemeinschaftsräumen

Beurteilungspunkte zu den Arealbebauungsanforderungen § 17, d

Umgebung / Bepflanzung

- Räumliche Qualitäten: spannend proportionierte Aussenräume, überzeugendes Bepflanzungs- und Belagskonzept
- Minimierte Eingriffe in den Terrainverlauf: Vermeidung von störenden Aufschüttungen respektive Abgrabungen sowie gute Übergänge zu Nachbargrundstücken. Möglichst wenig Stützmauern, wenn unumgänglich dann landschaftlich gut integriert
- Geeigneter Lärmschutz im Bereich empfindlicher Nutzungen
- Vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume sowie naturnah gestaltete Aussenbereiche
- Überzeugend gestaltete Retentionsmassnahmen

Beurteilungspunkte zu den Arealbebauungsanforderungen § 17, e bis h

- e) Fussgänger- und Radwegverbindungen sind zu gewährleisten.
- f) Nach Möglichkeit sind alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen (ausser Besucherparkplätze).
- g) Pro Zimmer ist für Fahrräder (inkl. Mofas und Motorräder) ein Abstellplatz vorzusehen. Davon ist ein der Situation angemessener Anteil gedeckt im Bereich der Hauszugänge anzuordnen. Platz für Kinderwagen ist als gemeinsamer Bereich oder mit Wohnungskellern auszuweisen.
- h) Bei allen Gebäuden muss mindestens die Mehrheit der Wohnungen im Innern an die Bedürfnisse für Behinderte anpassbar sein.
Bei Gebäuden ab sieben Wohnungen müssen mindestens 75 % der Wohnungen im Innern an die Bedürfnisse für Behinderte anpassbar sein.
Bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innern an die Bedürfnisse für Behinderte anpassbar sein.

Ist eine Auflage aus nachvollziehbaren Gründen nicht oder nur zum Teil erfüllbar, führt dies nicht zwangsläufig zu einem Abzug.

§ 18 Abweichungen

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Gebäudelängen | Inwieweit bei Mehrlängen ein grösserer Grenzabstand einzuhalten ist, ist von den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen bzw. Qualitäten abhängig. Als genereller Ansatz dient folgende Massregel:
Wenn die Gebäudelänge überschritten wird, erhöht sich grundsätzlich der kleine Grenzabstand zu der gegenüberliegenden Grenze um 10 % der Mehrlänge. Gegenüber Strassen erhöht sich der kleine Grenzabstand grundsätzlich nur um 5 %.
Eine fallweise Beurteilung bleibt vorbehalten. |
| b) Grenz- und Gebäudeabstand | Arealbezogene Beurteilung gemäss Bauordnung, keine zusätzlichen Kriterien |
| c) Zusätzliches Geschoss | Soweit ein zusätzliches Geschoss realisiert wird, erhöht sich der Grenzabstand um die gesamte Stockwerkshöhe des zusätzlichen Geschosses. |

§ 19 Ausnützungsbonus

Erfüllt eine Bauherrschaft sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, hat sie Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung. Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich die zusätzliche Ausnützung entsprechend.

Werden die Punkte a, b und c von §17 erfüllt, erhöht sich die Ausnützungsziffer AZ um 0.05. Die Erfüllung dieser Punkte ist Voraussetzung für die weiteren Bonuspunkte.

Für jeden weiteren erfüllten Punkt d, e, f, g und h des §17 erhöht sich die Ausnützungsziffer um je weitere 0.01, wobei Punkt h immer zu erfüllen ist.

Im Gesamten kann die Ausnützungsziffer um höchstens 0.10 erhöht werden.

§ 20 Arealbebauungs- verfahren

Damit am Entwicklungsprozess teilgenommen werden kann, wird empfohlen, bei Arealbebauungen frühzeitig eine Bauanfrage einzureichen mit folgenden Unterlagen:

- Aufzeigen und Erläutern der erarbeiteten Studienvarianten respektive Arbeitsschritte (inkl. Arbeitsmodelle) zur Erarbeitung des Baueingabeprojektes mit Präsentation der Bestvariante
- Modell mit Darstellung des Projektes, der umgebenden Bauten und der Topographie

Soweit die Gesuchsteller das formelle Bauermittlungsverfahren wählen möchten, ist § 47 PBG massgeblich.

§ 21 Arealbebauungspflicht

Bei unbebauten Grundstücken ab 4'000 m² ist in der Regel eine Arealbebauung einzureichen.

Baar, 12. Dezember 2012



Andreas Hotz
Gemeindepräsident



Walter Lipp
Gemeindeschreiber