

Revision Kantonale Baulinie,
Kantonale Arkadenbaulinie und
Kantonale Spezialbaulinie
Marktgasse–Rigistrasse (GS Nrn. 147
und 148), Gemeinde Baar

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

10. Januar 2023

Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keemas.ch

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung, BSc of Arts Geo/Eth.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Inhalt und Ziel der Revision	6
1.3	Bestandteile der Revision	7
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Baulinien	8
3	Anpassungen Baulinien	9
3.1	Situationsplan	9
3.2	Erläuterungen	9
3.3	Fazit	12
4	Mitwirkung	13
4.1	Öffentliche Auflage	13
4.2	Ergebnis der öffentlichen Auflage	13
5	Hinweise zum Verfahren	14
5.1	Zuständigkeit	14

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Heinz Häusler Real Estate Investment AG, Eigentümerin der Grundstücke GS Nrn. 147 und 148, sowie Heinz und Alfred Dünneberger, Eigentümer der Grundstücke Nrn. 149 und 150 (vertreten durch die martin lenz ag), planen ihre Grundstücke in der Gemeinde Baar neu zu überbauen. In einem ersten Schritt erfolgte hierzu in enger Abstimmung mit der Vertretenden der Gemeinde Baar ein Projektwettbewerb auf Einladung mit fünf Teams – jeweils zusammengesetzt aus einem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro. Der daraus erkorene Siegerbeitrag von Roefs Architekten und Geser Landschaftsarchitekten wurde in einem Richtprojekt konkretisiert. Dieses bildet das Fundament für die baurechtliche Umsetzung in Form eines ordentlichen Bebauungsplanes. Der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse wird derzeit erarbeitet.

Die Eigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 162, 163 und 164 sind ebenfalls Teil des Bebauungsplanperimeters, verfolgen derzeit jedoch keine Entwicklungsabsichten. Die Parzellen wurden im Projektwettbewerb entsprechend nur hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung durch volumetrische Setzungen einbezogen. Im Bebauungsplan werden daher keine Inhalte für diese drei Grundstücke geregelt, mit Ausnahme der gemeinsamen Erschliessung.



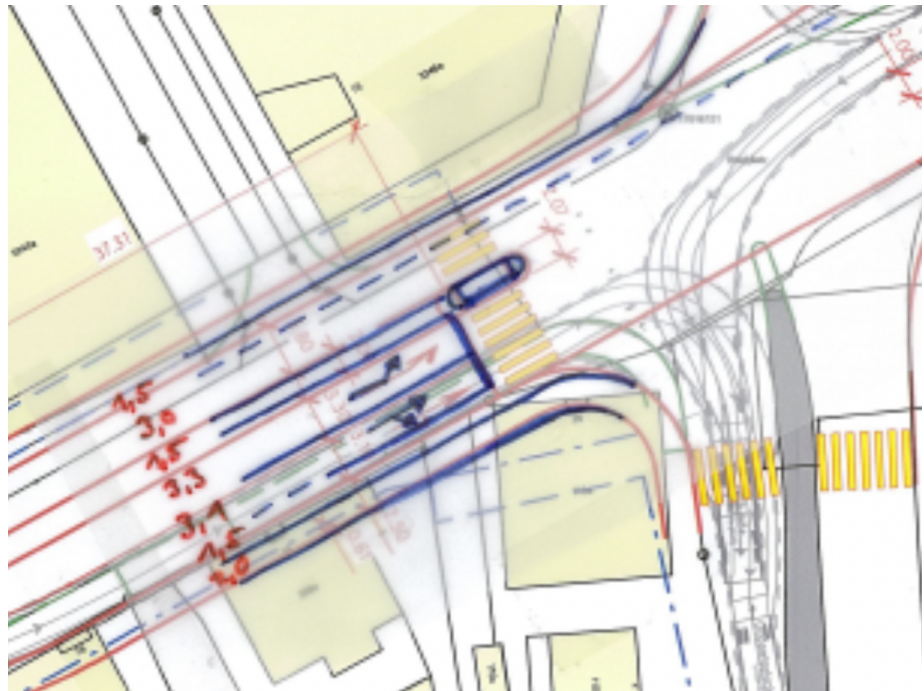
Perimeter ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse (rot) mit Perimeter Richtprojekt (orange) (KEEAS)

Ausbauvorhaben Büelplatz

Der Bebauungsplanperimeter grenzt an den Büelplatz – ein neuralgischer Knoten im Netz der Ortsdurchfahrt Baar. Der Platz wird aktuell mit einer Lichtsignalanlage betrieben. Die Linksabbieger der Hauptrichtungen Langgasse und Marktgasse verfügen über keinen separaten Fahrstreifen und werden in derselben Grünphase wie der entgegentkommende

Geradeausstrom geführt. Dies stellt ein Sicherheitsdefizit dar und beeinträchtigt die Sicherheitssituation – der Knoten ist ein Unfallschwerpunkt im kantonalen Strassennetz.

Das kantonale Tiefbauamt ist entsprechend derzeit daran, den Ausbau des Büelplatzes zu planen und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Gemeinde und der Kanton erarbeiteten hierzu eine Studie. Aktuell liegen lediglich Skizzen von möglichen Verkehrsregimen vor:

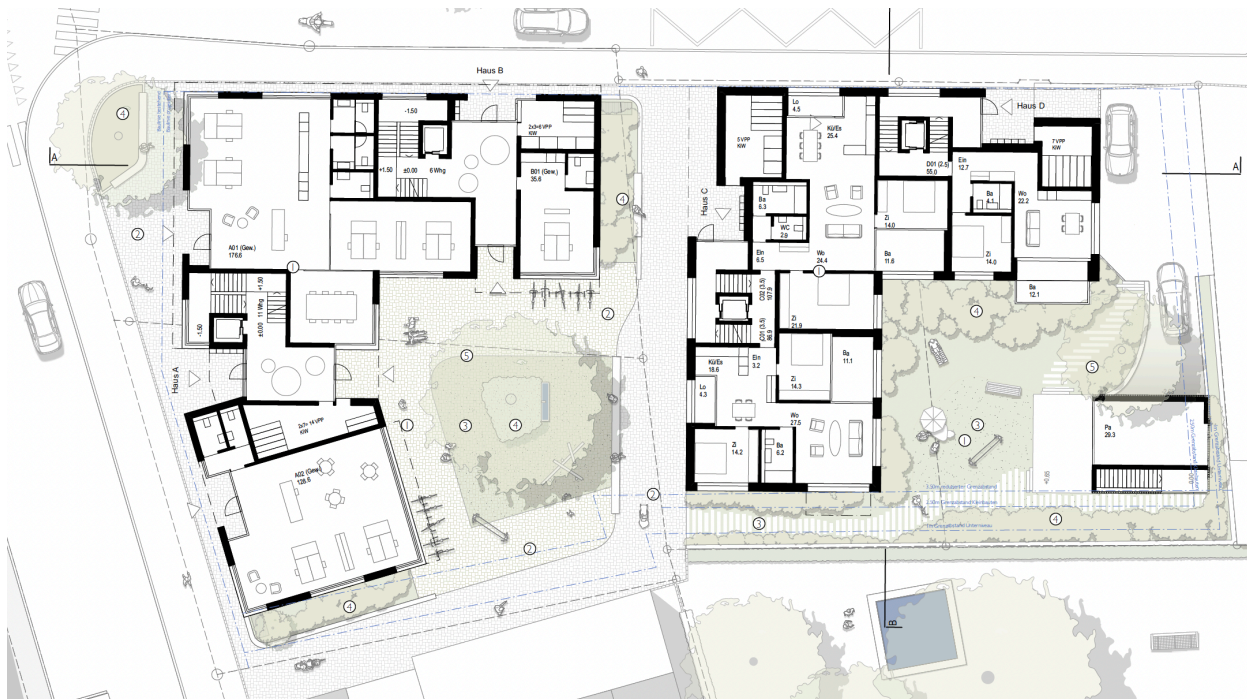


Skizze künftiger Büelplatz «Variante minimal», Stand Dezember 2021 (Kantonales Tiefbauamt)

Das Fazit daraus zeigt auf, dass durch den geplanten Ausbau mehr Platz benötigt wird, als heute durch die rechtskräftigen Baulinien gesichert ist. Daher ist muss der Baulinienraum angepasst werden.

Richtprojekt Marktgasse–Rigistrasse

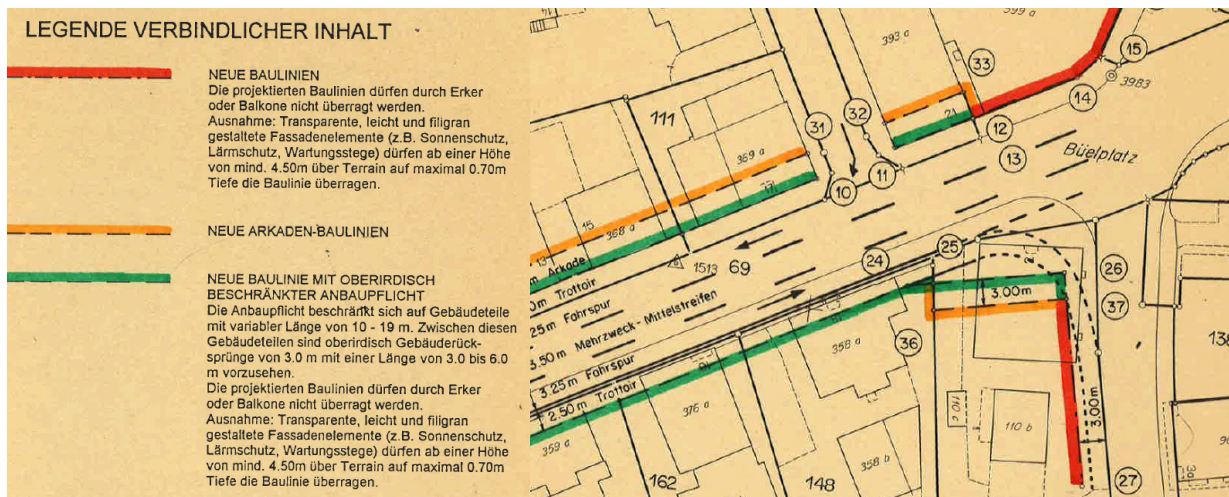
Das aus dem Projektwettbewerb resultierte Richtprojekt orientiert sich an der bestehenden Situation zwischen Büelplatz und Zufahrt Schulhaus Markt-gasse. Vorgesehen sind Punktbauten, welche die bestehende ortsbauliche Struktur weiterentwickeln und in eine neue Morphologie überführen. So besteht die neue Wohnbaute am Büelplatz aus drei unterschiedlich hohen Volumen. Der 5-geschossige Gebäudeteil an der Marktgasse ist durch eine Zäsur in der Gebäudeflucht von dem 8-geschossigen Eckgebäude getrennt. In Richtung Rigistrasse entsteht ein 4-geschossiges Volumen. Das 8-geschossige Eckgebäude bildet einen neuen markanten Auftakt zum Zentrum von Baar. Die Wohnbaute an der Rigistrasse verfügt nicht über denselben öffentlichen Charakter wie das Haus am Büelplatz. Das Volumen ist aber auch in der Höhe gestaffelt: Der Gebäudeteil entlang der Rigistrasse ist 4-geschossig, der Gebäudeteil zum Schulhaus Markt-gasse ist 3-geschossig.



Richtprojekt EG mit Umgebungsplan, Stand Mai 2022 (Roefs Architektur & Freiraumarchitektur)

1.2 Inhalt und Ziel der Revision

Entlang der Marktgasse und der Rigistrasse bestehen eine rechtskräftig festgesetzte kantonale Baulinie, eine Arkadenbaulinie sowie eine Baulinie mit oberirdisch beschränkter Anbaupflicht, die grundsätzlich nicht durch Erker und Balkone überragt werden dürfen.



Ausschnitt Kantonalen Baulinienplan alt (RRB, 30. November 1999), in Rot: kommunale Baulinie (Tiefbauamt Kanton Zug)

Ziel der vorliegenden Revision ist die Aufhebung der kantonalen Arkadenbaulinie im Geltungsbereich sowie der kantonalen Baulinien (Ecke Markt-gasse / Büelplatz) und die Einführung einer kantonalen Spezialbaulinie. Dies bezweckt

- die Realisierung des kantonale Ausbauvorhabens am Büelplatz und entlang der Marktgasse bzw. das Freihalten des Raumes von Bauten und Anlagen (die betroffenen Linien wurden vor dem Projektwettbewerb definiert und den Bearbeitungsteams im dazugehörigen Programm vermittelt);
- die Optimierung der städtebaulichen Situation und damit die Bebauung der Grundstücke Nrn. 147 und 148 gemäss Richtprojekt bzw. Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse (8-geschossige Eckgebäude).

Die Anpassungen des kantonalen Baulinienplans sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abgestimmt und erfolgen in einem koordinierten Verfahren parallel zum ordentlichen Bebauungsplan Rigistrasse–Marktgasse.

1.3 Bestandteile der Revision

Die vorliegende Revision umfasst folgende Dokumente

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht Art. 47 RPV

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Baulinien

Gemäss § 34 PBG sind im durch die Baulinie definierten Baulinienraum neue Bauten und Anlagen unzulässig. Um- oder Aufbauten an den von Baulinien betroffenen Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern das Gemeinwesen bei der Inanspruchnahme des Baulinienraums den damit geschaffenen Mehrwert nicht entschädigen muss (Reverspflicht). Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen sind in der Regel vom Bauverbot ausgenommen, es gilt aber dennoch die Reverspflicht.

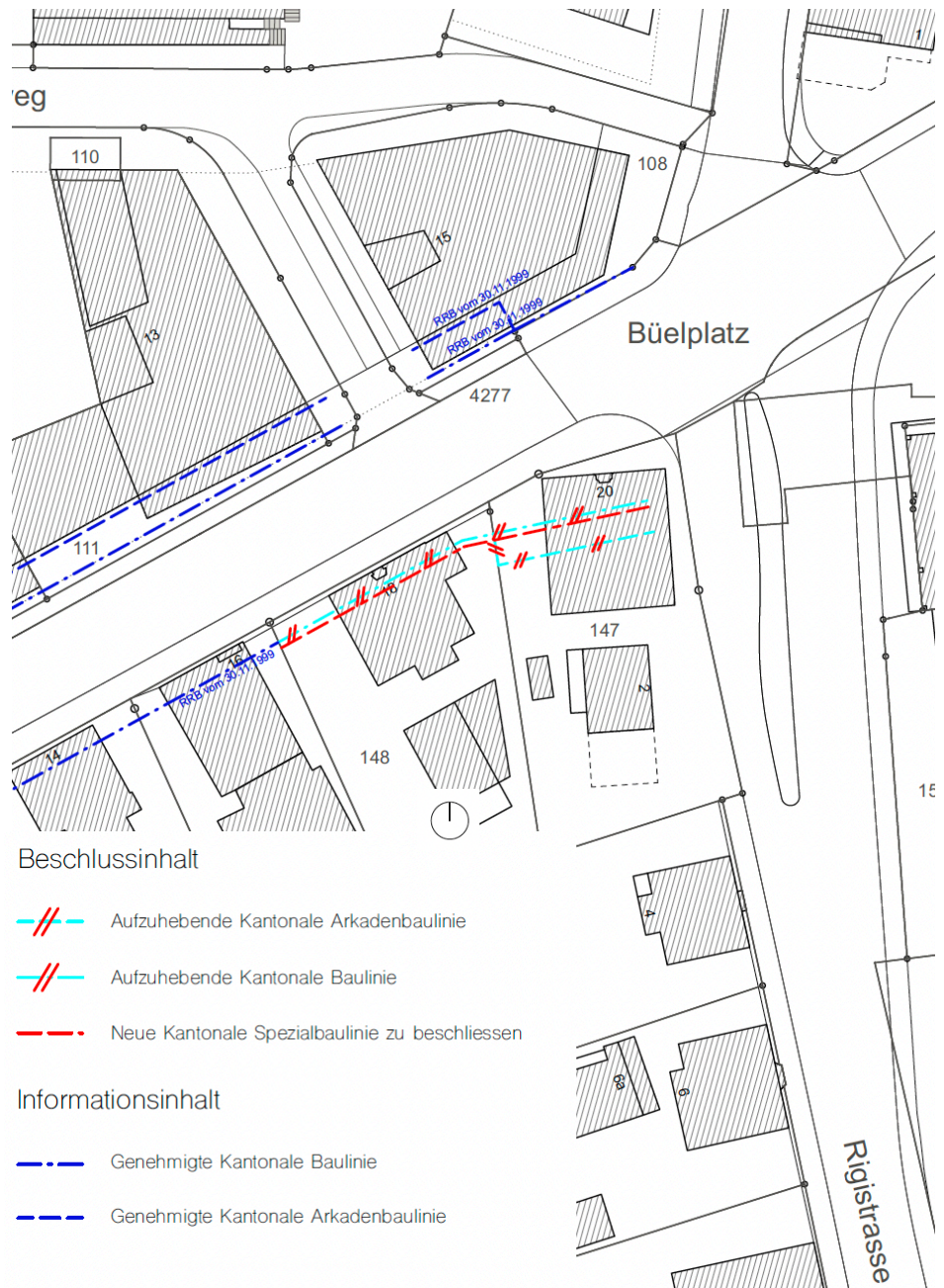
So legen Baulinien für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass sich die Regelung im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht. Die Festlegung von Baulinien geht in der Regel als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften (z.B. Straßenabstand) vor.

Baulinien können aus folgenden Gründen erlassen werden:

- Sicherung von bestehenden oder geplanten Anlagen;
- Freihaltung von Flächen von der Überbauung aufgrund der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;
- Besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinie, Hilfsbaulinien und Spezialbaulinie dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen.

3 Anpassungen Baulinien

3.1 Situationsplan



3.2 Erläuterungen

Aufhebung kantonale Arkadenbaulinie

Derzeit sichert eine Arkadenbaulinie den Strassenraum am Büelplatz. Diese wurde im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes Marktgasse/Falkenweg im Jahre 1998 festgelegt mit dem Ziel der besonderen Ecksituation am Büelplatz Rechnung zu tragen und auf beiden Strassenseiten der Marktgasse

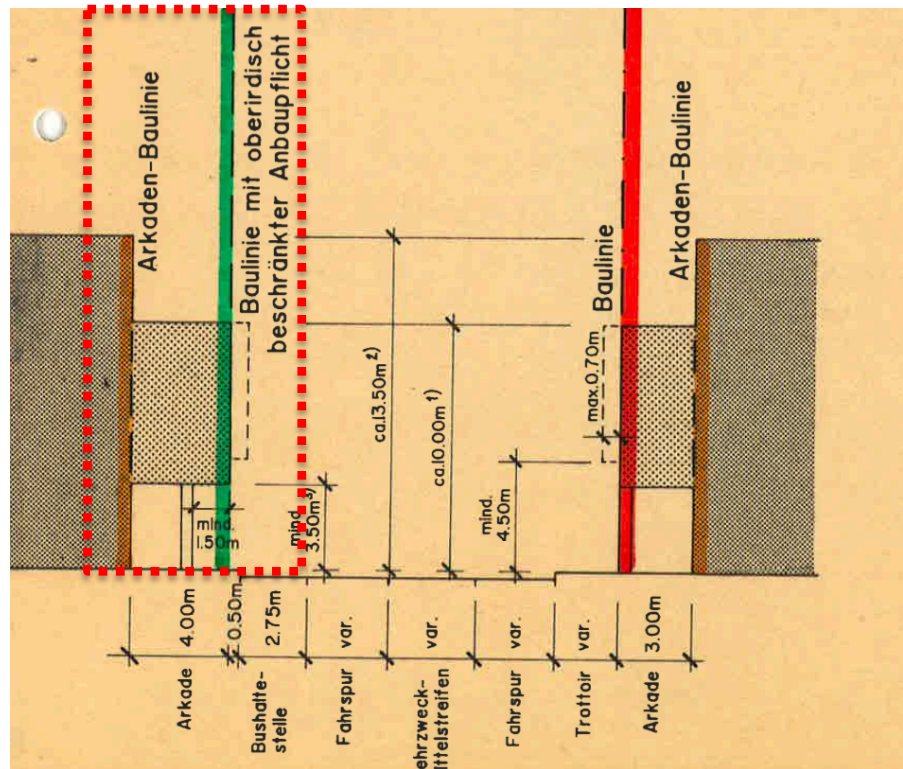
charakterähnliche Gebäudekörper mit Arkaden zu ermöglichen. Der Quartiergestaltungsplan wurde im Jahre 2011 revidiert und wird nun parallel zur Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplanes Martgasse–Rigistrasse aufgehoben.

Die Arkadenbaulinie auf dem Grundstück Nr. 147 ist städtebaulich nicht mehr sinnvoll und wird aufgehoben. Die Aufhebung bezweckt eine zeitgemässe qualitätsvolle Bebauung am Büelplatz und ermöglicht die Sicherung einer raumbildenden Stellung der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Eckbaute auf dem Grundstück Nr. 147 bzw. gemäss ordentlichem Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse.

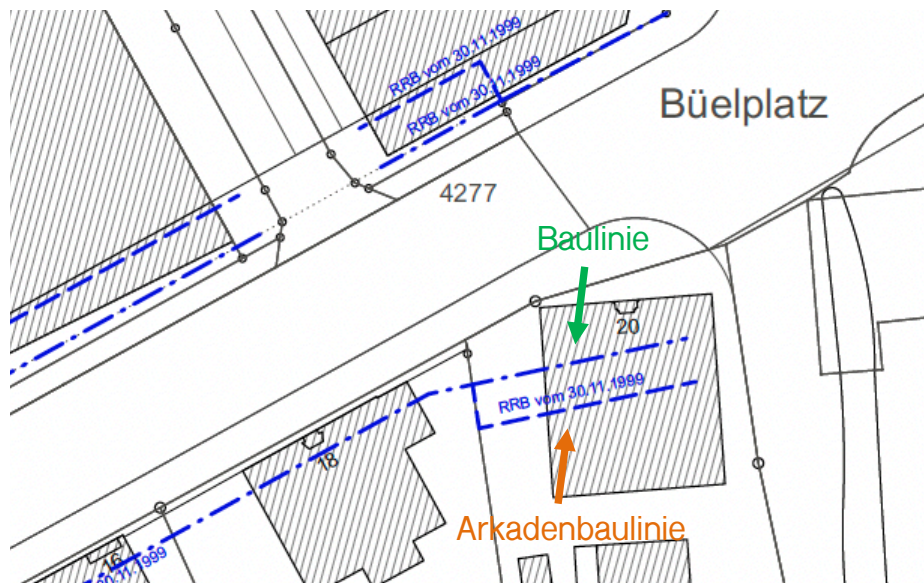
Aufhebung kantonale Baulinie

Derzeit sichert eine Baulinie (mit oberirdisch beschränkter Anbaupflicht) die Umsetzung des gemäss Quartiergestaltungsplanes Marktgasse/Falkenweg angedachten städtebaulichen Konzept. Im Erläuterungsbericht zum Quartiergestaltungsplan wird allerdings beschrieben, dass anhand eines konkreten Projektes geprüft werden soll, ob diese Baulinie angepasst werden muss. Diese Überprüfung ist nun durch den Projektwettbewerb Marktgasse–Rigistrasse erfolgt.

Die Baulinie auf den Grundstücken Nrn. 147 und 148 wird aufgrund des kantonalen Ausbauvorhabens am Büelplatz und entlang der Marktgasse aufgehoben. Die Aufhebung bezweckt zudem eine qualitätsvolle Bebauung der Grundstücke Nrn. 147 und 148 entlang der Marktgasse bis hin zum Büelplatz und ermöglicht das Bauen gemäss Richtprojekt bzw. gemäss ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse.



Schemaschnitt Kantonaler Baulinienplan alt (Rot punktiert: Aufzuhebende Arkaden-Baulinie und Baulinie (RRB, 30. November 1999)



Ausschnitt Baulinien Kanton Zug alt (KEEAS)

Einführung kantonale Spezialbaulinie

Der Raum, der durch die oben genannte aufgehobene Baulinie gesichert wurde und von Bauten und Anlagen freizuhalten war, wird neu durch eine Spezialbaulinie ersetzt (vgl. Situationsplan in Kapitel 3.1). Diese befindet sich 60 cm von der ehemaligen Baulinie zurückversetzt: Sie sichert einerseits das kantonale Ausbaivorhabens am Büelplatz und entlang der Marktgasse und ermöglicht andererseits das Bauen gemäss Richtprojekt bzw. gemäss

ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse–Rigistrasse auf den Grundstücken Nrn. 147 und 148. Auskragungen gemäss § 47 Bauordnung Baar dürfen erst ab 3.00 m ab Erdgeschoss–Kote erfolgen.

3.3 Fazit

Mit der Aufhebung der kantonalen Arkadenbaulinie am Büelplatz (GS Nr. 147) und dem Ersetzen der kantonalen Baulinie eines Teilabschnittes entlang der Marktgasse durch eine Spezialbaulinie (GS Nr. 147 und 148) wird das kantonale Ausbauvorhaben am Büelplatz und entlang der Marktgasse ermöglicht. Ferner wird auf dem Areal Marktgasse–Rigistrasse eine massgeschneiderte Lösung ermöglicht, die sich städtebaulich einwandfrei in die umliegenden Strukturen einbettet. Damit wird die gemäss Art. 1 RPG raumplanerisch erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

4 Mitwirkung

4.1 Öffentliche Auflage

Sollen Baulinienpläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde (§ 38 Abs. 1 PBG) die erforderlichen Mitberichte ein. Die Baulinienvorlage wird nach erfolgtem Mitbericht durch den Gemeinderat von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage sind im Baulinienraum neue Bauten und Anlagen unzulässig. Die von der Baulinienvorlage direkt betroffenen Grundeigentümerschaften werden direkt benachrichtigt (§ 38 Abs. 1 PBG). Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Regierungsrat Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat (§ 38 Abs. 2 PBG).

4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt.

5 Hinweise zum Verfahren

5.1 Zuständigkeit

Nach § 31 PBG des Kantons Zug werden Baulinien von demjenigen erlassen, der für die «Verkehrsanlage» zuständig ist. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten. Die vorliegende Baulinienvorlage wird von der Baudirektion beschlossen (§ 38 PBG).