Kanton Zug **Gemeinde Baar**

Bebauungsplan

Victoria Areal Baar

1: 500

Abteilung Planung/Bau
Baar, den 25.2.04 / 15.7.04 — Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat genehmigt am: 25.2.04
Der Gemeindepräsident:

J. Dübendorfer

Der Gemeindeschreiber:

i.V. T. Guntli

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion:
Zug, den 12.5.04 — Der Baudirektor: Hans-Beat Uttinger

Publiziert im Amtsblatt Nr. 30/31
bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau:

Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung / Bau
vom: 23.7.04
bis: 23.8.04

U. Spillmann

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 13.12.04
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 52/53
bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau:

Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung / Bau
vom: 27.12.04
bis: 17.1.05

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am:

REGIERUNGSRAT
12. APR 2005
DES KANTONS ZUG

Datum: 28.6.2004

Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich
- B — Baubereiche
- 21.85 — jeweilige max. Gesamthöhe
- bestehende und zu erhaltende Gebäude
- Unterniveaubaulinie zu genehmigen
- Zwangsbaulinie Mühlebachkanal zu genehmigen (Ober-, Erd- und Untergeschosse)
- Zwangsbaulinie Mühlebachkanal zu genehmigen (Ober- und Untergeschosse)
- Zwangsbaulinie Mühlebachkanal zu genehmigen (Erdgeschoss)
- attraktiv gestaltete Erschliessungsfläche inkl. Aufenthalts- und Grünflächen
- Oberirdische Parkierung
- Hochstämmige Bäume neu (schematisch)
- Hochstämmige Bäume bestehend (schematisch)
- PL — Victoriaplatz
- offener Bereich Mühlebachkanal; Fliessrichtung
- interne Erschliessungsstrasse (nicht öffentlich durchgängig;ab Inbetriebnahme der Stadtbahn-Haltestelle Sennweid öffentlicher Fuss- und Radweg)
- interne Hauptfusswegverbindung (nicht öffentlich durchgängig)
- Erschliessung / Rampe Tiefgarage
- Zu- und Wegfahrten Areal
- Anschlusspunkt geplante Stadtbahn-Haltestelle Sennweid

Informativer Inhalt:

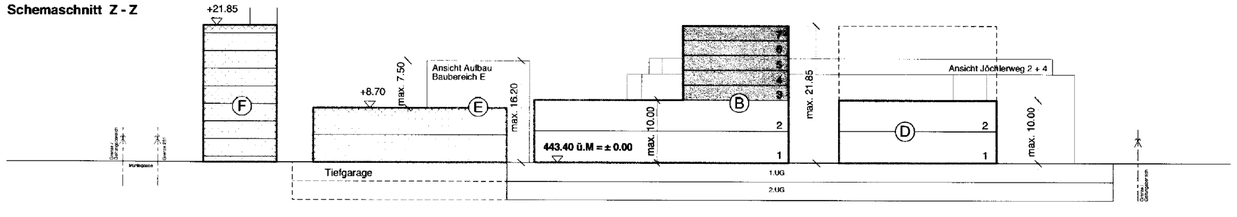
- bestehende, nicht zu erhaltende Gebäude
- Hauptzugang Gebäude
- Erschliessung / Rampe Tiefgarage

Gemeinde Baar

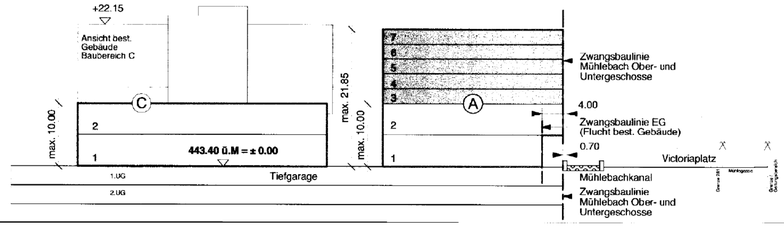
Grundbuchplankopie



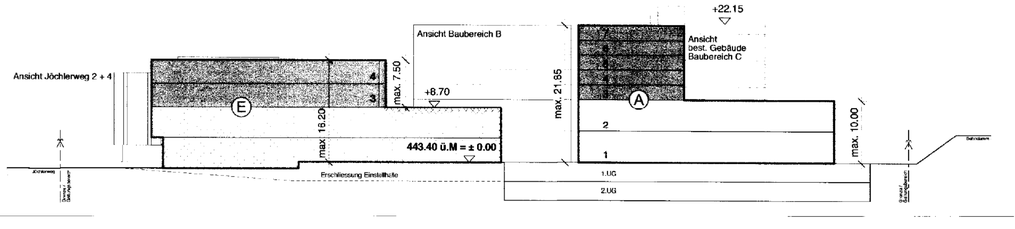
Schemaschnitt Z - Z



Schemaschnitt Y - Y



Schemaschnitt X - X



Bestimmungen:

1. **Zweck/ Ziel**: Mit der Zuführung des Victoria Areals zu einer Mischnutzung besteht die Absicht, dessen bestehenden Charakter aufrecht zu erhalten und eine bauliche Ergänzung und Erneuerung vorzunehmen, die städtebaulich und architektonisch von hoher Qualität ist.
2. **Architektonische Gestaltung** : Alle **Bauten** sind besonders sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch für Materialien und Farben, sowohl für die einzelnen Gebäude, als auch für die Gesamtwirkung. Die Neubauten in den Baubereichen A, B und D sind in Form, Material und Farbe möglichst einheitlich zu gestalten.
   Der **Mühlebachkanal** ist in seiner heutigen Lage zu erhalten. Insbesondere ist der offen geführte Teil des Kanals offen zu halten. Mit geeigneten gestalterischen Massnahmen soll er seiner geschichtlichen Bedeutung entsprechend aufgewertet werden (z.B. Brückenelemente, Beleuchtung etc.).
3. Lage und Abmessungen der **Baubereiche** sind in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen. Die Fassadenkonstruktion und Auskragungen wie Balkone, Erker etc. haben innerhalb der Baubereiche zu liegen.
4. Als **Gesamthöhe** der Baubereiche gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenkote 443.40 m ü.M. und dem jeweils höchsten Punkt des Daches (exkl. Brüstungen, exkl. technischen Aufbauten).
5. **Aufbau Baubereich E**: Im Baubereich E ist vor der Baueingabe für den Aufbau auf das bestehende Gebäude ein architektonisches Gesamtkonzept für den Baubereich E vorzulegen, welches auch die Fassadengestaltung der bestehenden Bauten mit einbezieht. Gleichzeitig mit einem Aufbau ist eine attraktivere Fassadengestaltung der bestehenden Bauten des Baubereichs E entsprechend dem Gesamtkonzept zu realisieren.
6. **Zwangsbaulinien Mühlebachkanal**: Auf der Nordseite des Mühlebachkanals im Baubereich A wird auf ca. 2/3 der Länge des Hochbauteils eine Zwangsbaulinie mit einem parallelen Abstand von 0.70 Meter zum Kanal definiert. Diese Zwangsbaulinie gilt für Unter-, Erd- und Obergeschosse. Für die Ober- und Untergeschosse wird in Fortsetzung dieser Zwangsbaulinie im Abstand von 0.70 Metern zum Kanal eine weitere Zwangsbaulinie definiert. Für das Erdgeschoss wird eine dritte Zwangsbaulinie (auf der Flucht der heutigen Bauten) parallel zur vorigen Baulinie im Abstand von 4.00 Metern zum Kanal definiert.
7. Das **zulässige maximale Nutzungsmass** des Gesamtareals wird über die **Baumassenziffer** definiert und beträgt 5.10. Im «Erläuternden Bericht» werden die anrechenbaren Geschossflächen und die Nutzungsverteilungen für die einzelnen Baubereiche ausgewiesen. Sie verstehen sich als Richtmasse pro Baubereich. Abweichungen von diesem Nutzungsrichtmass pro Baubereich sind zulässig, im Rahmen der Einhaltung des zulässigen Nutzungsmasses über das gesamte Areal.
8. Der **minimale Wohnanteil** beträgt 20% der Baumasse. Der **minimale Anteil für Arbeitsnutzung** beträgt in Abweichung zu Art. 59 der Bauordnung der Gemeinde Baar 20% der Baumasse.
9. **Kleinwohnungsanteil**: Entgegen der Bauordnung der Gemeinde Baar (vgl. Art. 39 Bauordnung), wird kein Kleinwohnungsanteil vorgeschrieben.
10. Im **Erdgeschoss** sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen anzusiedeln. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss des Baubereiches A soll gegen den Victoriaplatz hin eine publikumsattraktive Nutzung angestrebt werden.
11. Übersicht **Parkplätze**: Die nachfolgende Tabelle definiert die Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge (ober- und unterirdische Parkplätze). Diesen Angaben liegt eine angenommene Nutzungsverteilung zugrunde (44% Wohnnutzung, 56% Arbeitsnutzung). Die Parkplatzverteilung nach Nutzung ist daher als Richtmass zu verstehen. Abweichungen von diesem Richtmass sind zulässig, im Rahmen der Einhaltung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze von 296 Stk über das ganze Areal.

Parkplatzverteilung nach Nutzung

Nutzung	aGF	Bewohner/Angestellte		Besucher/ Kunden	
		Parkplätze	*aGF/PP*	*Parkplätze*	*aGF/PP*
Verkauf	786	11	71	27	29
Büro	6'270	88	71	43	146
Gewerbe	4'091	17	243	4	1'023
Wohnen	8'634	96	90	10	863
Total / ø	**19'780**	**212**	**93**	**84**	**235**
Total PP gesamt		**max. 296**			
Kennwert aGF/PP gesamt		**67**			

12. An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe der Gebäude sind mind. gleich viel gedeckte **Zweiradabstellplätze** zu erstellen (ober- und unterirdisch) wie auf dem Areal Motorfahrzeugplätze erstellt werden.
13. Nutzung und Gestaltung der **Dachterrassen** über dem 1. Obergeschoss: Die Nutzung der Dachgärten der Baufelder A, B, D und E sind, unter der Voraussetzung von Wohnnutzung, den Wohngeschossen vorbehalten. Sie sind als Gartenbereiche zu gestalten und dienen als **Spiel- und Aufenthaltsbereiche**.
14. **Innenhöfe**: Die zweigeschossigen Teilbereiche der Baukörper der Baufelder A, B und D sind mittels grosszügiger Oblichter und/oder Lichthöfe optimal zu belichten.
15. Der Bereich des **Victoriaplatzes** ist so zu gestalten, dass eine gute Aufenthaltsqualität erreicht wird und der Platz öffentlich nutzbar ist. Bei der Platzgestaltung ist der angrenzende Strassenraum der Mühlegasse gestalterisch einzubeziehen.
16. **Verhältnis zur Bauordnung**: Soweit dieser Bebauungsplan keine andersl autenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten.

    Der Bebauungsplan wird mit der laufenden Ortsplanungsrevision nicht angepasst. Bei zukünftigen Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan hingegen zu überprüfen.

Anmerkung:

In der in Revision befindlichen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Baar wird zukünftig von einer Arbeitsnutzung gesprochen. Wird in diesem Bebauungsplan die Bezeichnung Arbeitsnutzung verwendet, wird die heute übliche Gewerbe- & Dienstleistungsnutzung verstanden.