Einwohnergemeinde Baar
Planung/Bau

Quartiergestaltungsplan Schmidhof

25. Juli 2007, 1:1'500

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Bebauungsplaneinheit
- Erschliessungsstrasse / Zufahrtsstrasse
- Erschliessungsspielraum E1+E2
- Parkierung Intensivnutzung Reiten
- öffentliches Fuss-/Radwegnetz bestehend
- öffentlicher Fuss-/Radweg neu
- Anknüpfungspunkt öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Anknüpfungspunkt öffentliche Fusswegverbindung
- Baubereiche Schmidhof A+B
- Baubereiche Hauptbauten A1/A2 + B1-B4
- Baubereich Nebenbauten A3/A4
- Freihaltebereich Schmidhof
- Vorranggebiet Wohnen
- Vorranggebiet Arbeiten
- Lärmsituationen A-D

Informationen

- Siedlungserweiterung
- Hauptbauten / Nebenbauten bestehend
- Schützenswerte Kulturobjekte
- Bestehende Bauten ausserhalb Schmidhof
- Naturobjekt von lokaler Bedeutung
- Geplante Bushaltestelle (Lage schematisch)
- rechtskräftige Strassenbaulinie

Wiesental
Lorze
Sonnackerstrasse
Friedenstrasse
Heimatstrasse
Reservebauzone W3 (ES II)
1. Etappe
E2
Wendeplatz
C
A1
A3
A2
A4/E1
A
E1
Bauernhaus
B4
B3
B
B2
B1
Dorfhaus
Linde
Siedlungserweiterung
Vorranggebiet Wohnen
Landwirtschaftszone
mit Richtplaneintrag Siedlungserweiterung (ES II + III)
2. Etappe
Reservebauzone Schmidhof (ES III)
1. Etappe
Grenze Baugebiet
Strassenbaulinie (BRB 31.10.1969)
Weststrasse
Landhausstrasse
Siedlungserweiterung
Vorranggebiet Arbeiten
D

0 10 20 30m

N

JZP Jauch Zumsteg Pfyl AG
Büro für Raumplanung und Siedlungsgestaltung
Binzstrasse 39
8045 Zürich
www.jzp.ch
Tel. 044 456 20 20
Fax 044 456 20 29
e-Mail info@jzp.ch

(2126_12_070725_Plan)

Einwohnergemeinde Baar, Planung/Bau

Quartiergestaltungsplan Schmidhof



Erläuterungsbericht und Plan 1:1'500
25. Juli 2007

Abteilung Planung/Bau: 9. August 2007

Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 8. August 2007

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

1.3 Quartiergestaltungsplan

§ 4 Abs. 3 Bauordnung

Der Quartiergestaltungsplan ist ein behördenverbindlicher Richtplan (Gemeindlicher Richtplan gemäss § 15 PBG), der die planerischen Aspekte in einem Teilgebiet koordiniert. Im Gebiet Schmidhof wird in diesem Planungsinstrument neben den üblichen freiraumspezifischen, städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten auch aufgezeigt, wie eine sinnvolle Lösung im Umgang mit schützenswerter Bausubstanz und deren Umfeld aussehen könnte (Richtprojekt). Damit sollen beim Schmidhof die Voraussetzungen für eine situationsgerechte bauliche Weiterentwicklung geschaffen werden.

Der Quartiergestaltungsplan (QP) umfasst den Erläuterungsbericht mit konkreten Festlegungen sowie einen Plan 1:1'500. Er wird vom Gemeinderat verabschiedet und dient als Beurteilungshilfe für Bebauungspläne und Bauvorhaben in diesem Gebiet. Die Erarbeitung erfolgt durch ein externes Planungsbüro (Jauch Zumsteg Pfyl AG) im Auftrag der Grundeigentümer sowie der Abteilung Planung/Bau.

1.4 Vorgehen

Der Ablauf zur Erarbeitung des Quartiergestaltungsplanes lässt sich folgendermassen skizzieren:

- Bedarfsabklärung bei den Grundeigentümern,
- Entwicklung eines Richtprojektes und eines städtebaulichen Konzeptes zur Erschliessung, Nutzung und Bebauung der verschiedenen Areale,
- Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege,
- Grobentwurf Quartiergestaltungsplan,
- Behandlung durch die gemeindliche Bau- und Planungskommission (BPK) am 19. September 2006 (Beratung Schwerpunktthemen und Lösungsvarianten),
- Entwurf / Bereinigung Quartiergestaltungsplan,
- Beratung und Verabschiedung des Quartiergestaltungsplanes durch Planungskommission zuhanden des Gemeinderates am 27. März 2007,
- Erste Lesung im Gemeinderat am 3. April 2007 ,
- Vernehmlassung bei der kantonalen Baudirektion im Mai 2007; Reagieren auf die Vernehmlassung,
- Festsetzung des Quartiergestaltungsplanes Schmidhof durch den Gemeinderat am ..... ,
- Vertragliche Regelungen zum Lärmschutz,
- Freigabe Reservebauzone.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans sind auf Richt- und Nutzungsplanstufe folgende Planungsinstrumente zu beachten:

- Richtplanung der Gemeinde Baar (6. April 2005),
- Bauordnung und Zonenplan der Gemeinde Baar (5. Juni 2005).

Die für die vorliegende Aufgabe relevanten Inhalte aus den Richtplänen sowie dem Zonenplan sind in einem Informationsplan zusammengefasst. Der Quartiergestaltungsplan berücksichtigt die jeweiligen Vorgaben und präzisiert die Inhalte nach Bedarf.

Steuern der baulichen Entwicklung Baars

Gemäss der Zielsetzung des Gemeinderates soll die bauliche Entwicklung Baars insbesondere mit Reserve-Bauzonen gesteuert werden. Das Gebiet Schmidhof ist eines von insgesamt vier solcher Teilgebiete, welche mit einer Baufreigabe bis ins Jahr 2010 rechnen können (§ 38 Bauordnung).

2.1 Bauordnung und Zonenplan

Verwaltungsgerichtsbeschwerde hängig

Die an der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2005 beschlossenen Bauvorschriften der Gemeinde Baar sind vom Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschluss vom 21. März 2006 und 27. März 2007 genehmigt worden.

Regierungsrätliche Auflagen

Folgende Bauordnungsartikel betreffen den Planungsperimeter QP Schmidhof und sind demnach im vorliegenden Quartiergestaltungsplan zu thematisieren:

§ 11 Abs. 5 (Freiflächen)

Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen gilt eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan legt unter anderem die Grösse und die Nutzung der öffentlichen Freiräume fest. Die öffentliche Freifläche soll mindestens 3 % der anrechenbaren Landfläche betragen. Der Gemeinderat kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn die bauliche Entwicklung und die Freiraumgestaltung dem Quartiergestaltungsplan sowie dem gemeindlichen Richtplan entsprechen oder wenn die Grundeigentümer bereit sind, mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis das Freiflächenkonzept des Quartiergestaltungsplanes grundeigentümerverbindlich privatrechtlich und mit einer Überbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Im Rahmen des QP Schmidhof wird dieser Aufforderung mit der Ausscheidung einer zusätzlichen öffentlichen Freifläche von 4 % beim Areal des preisgünstigen Wohnungsbaus (Reservezone W3) entsprochen.

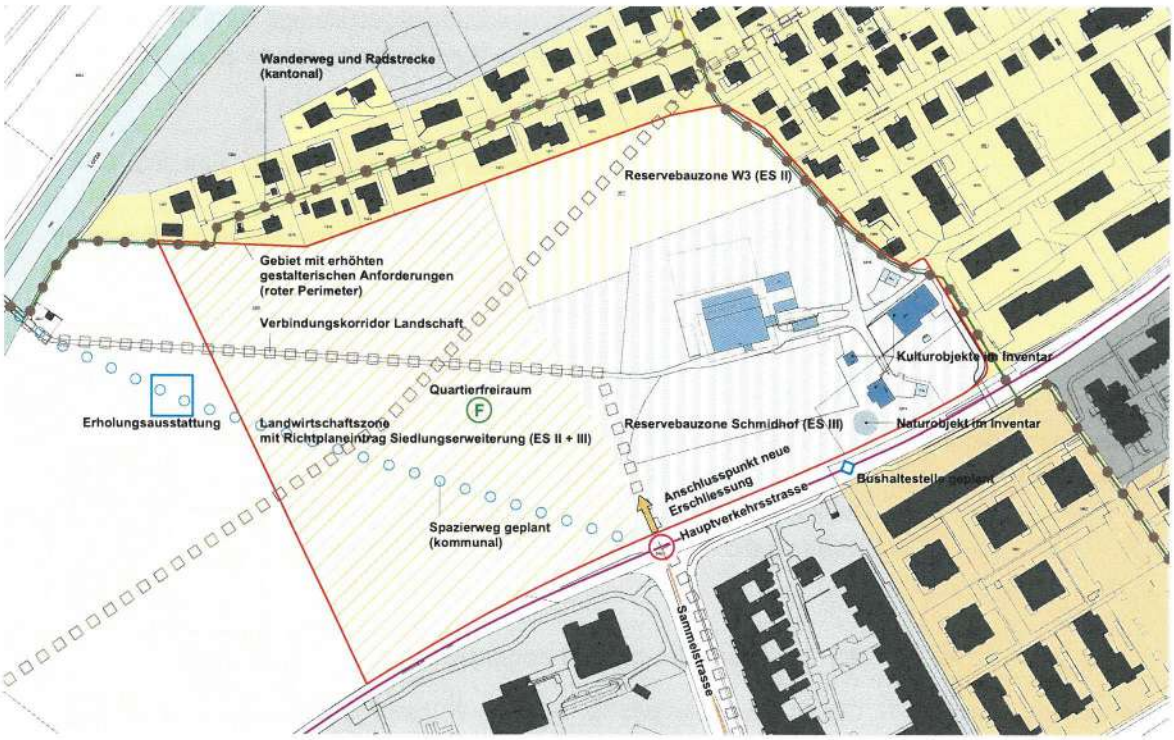


Abb. 2: Informationsplan

§ 15 Abs. 4
(Lärmschutz)

In den Arbeitszonen Altgasshof (AB), Franzmatt (AC) und Wässerig (AC) sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof sind lärmempfindliche Nutzungen untersagt. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der bundesrechtliche Planungswert eingehalten ist.

Der QP Schmidhof sieht vor, lärmempfindliche Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit dies rechtlich zulässig ist und die Reservebauzone freigegeben werden kann, muss ein Machbarkeitsnachweis erbracht werden, wie die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Es ist demnach im Rahmen des QP ein Lärmgutachten einzuholen, das aussagt, welche planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen notwendig sind, damit die Planungswerte eingehalten werden können. Entsprechende Formulierungen werden in den QP Schmidhof integriert.

2.2 Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof

Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof

Der Schmidhof nimmt aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und der prominenten Lage am westlichen Dorfeingang eine Sonderstellung in der Gemeinde wahr. So wurden in der Bauordnung spezielle Vorschriften

über dieses Gebiet erlassen, welche für den Quartiergestaltungsplan richtungsweisend sind:

§ 36 Abs. 1 — *Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof bezweckt die Erhaltung des Gebäudeensembles und dessen Freiraum in einem Gebiet mit schutzwürdigen Gebäuden und Anlagen. Alle Bauvorhaben bedürfen der Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.*

§ 36 Abs. 2 — *Die drei schutzwürdigen Bauten sollen nach Möglichkeit nicht abgebrochen werden. Allfällige Um- oder Neubauten haben grundsätzlich den bisherigen Bauten zu entsprechen.*

§ 36 Abs. 3 — *Die übrigen Bauten dürfen umgenutzt, umgebaut, einmalig um 30% erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden. Der Neubau einer Reithalle ist zulässig, soweit sie sich gut in das Ensemble und die Freiraumstruktur eingliedert.*

§ 36 Abs. 4 — *Es sind mässig störende Nutzungen (z.B. Pferdehaltung, Gartenbau usw.) zulässig.*

§ 36 Abs. 5 — *Die bestehenden Naturobjekte und Freiraumelemente (Gärten, Bäume usw.) sind zu erhalten.*

Qualität vor Quantität

Bei der baulichen Entwicklung des Areals stellt sich einerseits die Frage nach den Quantitäten einer solchen und andererseits der Art und Weise, wo allfälliges zusätzliches Bauvolumen angeordnet werden soll. Der QP gibt Antwort auf diese Fragen. Es sollen dabei primär qualitative und nicht quantitative Aspekte richtungsweisend sein.

2.3 Inventar der schützenswerten Kulturobjekte

Folgende drei Objekte innerhalb des Perimeters sind im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Gemeinde Baar eingetragen:

- Dörrhaus (Assek.Nr. 77d), Trotte (Assek.Nr. 2199a) und Bauernhaus (Assek.Nr. 2566a).

Schutz des Ensembles steht im Zentrum

Bei diesen inventarisierten Objekten handelt es sich um drei Elemente des ehemaligen Gutsbetriebs Schmidhofs. Die drei Bauten stehen nicht explizit unter Denkmalschutz, sie sind vielmehr tragende Teile eines Ensembles, welches seine ortsbauliche Bedeutung aus der starken Gesamtwirkung schöpft. Da die Scheune, die Nebenbauten sowie die Freiraumelemente genauso zentral sind, steht bei der Ausarbeitung des Quartiergestaltungsplans in diesem Teilgebiet primär die „Erhaltung des Gebäudeensembles und dessen Freiraum" im Zentrum und nicht der Schutz von Einzelbauten.



Abb. 3: Orthofoto Schmidhof mit den drei inventarisierten Bauten und der Linde als Naturobjekt von lokaler Bedeutung(rot)

2.4 Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung

Folgendes Objekt innerhalb des Perimeters ist im Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung, Baar, eingetragen:

- Linde (Plan Nr. N 076).

Als einziger Baum auf dem Areal markiert diese Linde südlich der Trotte eine räumliche Präsenz. Er dürfte, im Gegensatz zu den Obstbäumen im nahen Umfeld, schon seit längerem Bestandteil des Gutsbetriebes sein. Im Rahmen des QP wird diesem Umstand mit seinem Erhalt Rechnung getragen werden.

2.5 Knoten Weststrasse

Ausbau des Knotens

Die künftige Erschliessung, sowohl der Reserve-Bauzone als auch des Siedlungserweiterungsgebiets, wird von Süden her ab dem Knoten Weststrasse/Landhausstrasse/Schmidhof erfolgen. Mit Inbetriebnahme des Zentralspitals im Jahr 2008 einerseits sowie der Anbindung des neuen Siedlungsgebietes andererseits wird der Knoten an seine Kapazitätsgrenze gelangen, weshalb ein Ausbau mit einer Lichtsignalanlage angezeigt ist.

Zufahrtsstrasse zum Schmidhof

Die Zufahrtsstrasse zum Schmidhof wird vorerst auf eine Breite von 6.00m sowie einem 2.50m breiten Trottoir ausgebaut. Das Trottoir endet nach rund 30m und die Strasse verjüngt sich auf 4.80m resp. 4.25m.

Bushaltestelle geplant

Im Richtplan der Gemeinde Baar liegt im Bereich des Knotens Weststrasse der Eintrag einer Bushaltestelle (geplant) vor.

2.6 Kenndaten und Potenziale

§ 36 Bauordnung

Paragraph 36 der Bauordnung der Gemeinde Baar regelt Art und Umfang der baulichen Entwicklung des Schmidhofs. Während bei den drei schutzwürdigen Bauten grundsätzlich vom heutigen Umfang auszugehen ist (Um- und Neubauten haben den bisherigen Bauten zu entsprechen), dürfen die übrigen Bauten umgenutzt, umgebaut, einmalig um 30% erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden.

Teilgebiet Schmidhof

Weil für die ortsbauliche Wirkung des Gesamtensembles Schmidhof die volumetrische Erscheinung der Hauptbauten und nicht ein Flächenwert massgebend ist, erfolgt die Quantifizierung der Erweiterung um 30% gemäss § 36 Abs. 3 Bauordnung über die Kubatur und nicht über ein Flächenmass. Alle Regelungen und Flächenangaben im Teilgebiet Schmidhof sind also über Volumen definiert. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass eine Erweiterung, unabhängig vom Mass, immer eine gute Eingliederung in das Ensemble voraussetzt.

Teilgebiete W3 und Siedlungserweiterung

Alle anderen Kennwerte im Perimeter des Quartiergestaltungsplanes werden via den in der Gemeinde Baar üblichen Wert der Geschossfläche (GF) ermittelt (siehe Tabelle 1). Dabei wird das Nutzungsmass mit der Geschossfläche ohne Aussenwandquerschnitte unter Einschluss allfälliger, dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen definiert.

Erweiterungs- und Nutzflächenpotenzial

Ausgehend vom heutigen Bestand und basierend auf den Vorgaben gemäss Bauordnung resultieren je nach Teilgebiet folgende Werte (detaillierte Berechnung siehe Tabelle 1 nächste Seite):

a) Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RB BsV)

Für eine Weiterentwickung des Areals stehen in Ergänzung zu den bestehenden Bauten vor Ort insgesamt **2'021m3 Baumasse (BM)** zur Verfügung. Zusätzlich ist die Errichtung einer eingeschossigen Reit-Trainingshalle zulässig; diese darf ein **maximales Volumen von 7'000m3 (BM)** aufweisen. Das

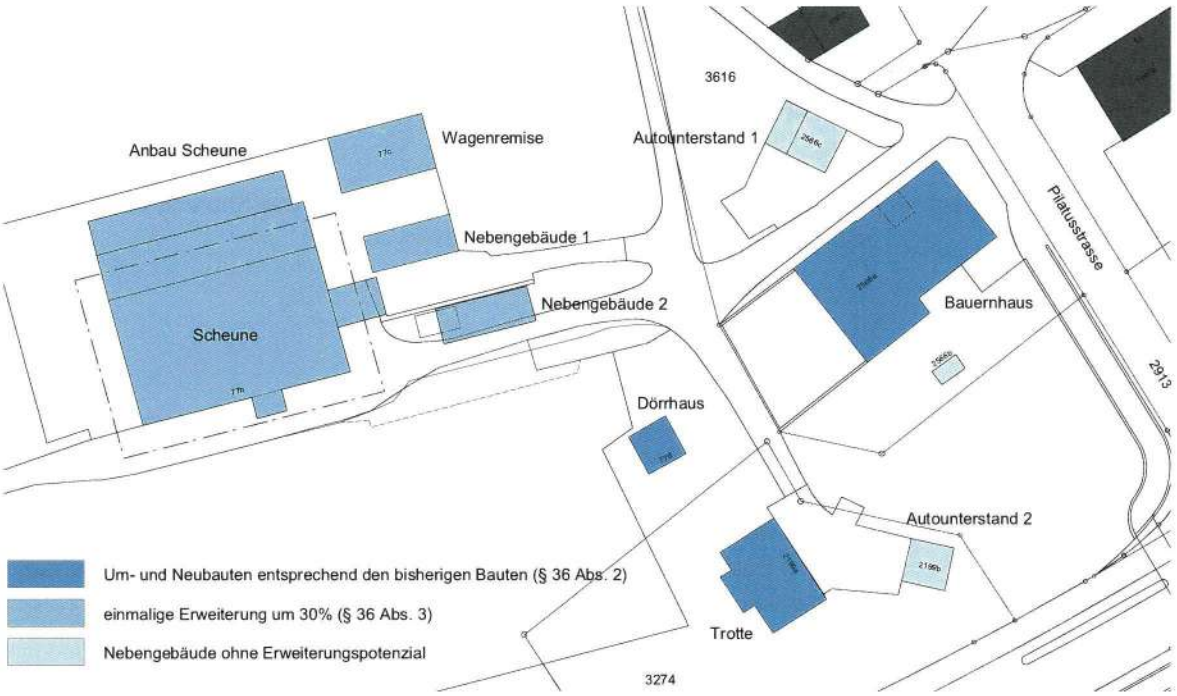


Abb. 4: Klassierung der Bauten hinsichtlich des Erweiterungspotenzials

übliche Feldmass beträgt 40m x 20m; es ist also möglich, auf der Längsseite Nebennutzungen wie Sattelkammern, Garderoben, Toiletten und dergleichen zu platzieren. Die maximale Höhe von 5m über dem Reitfeld leitet sich aus einem reittechnisch notwendigen Mass ab (Springen über Hindernisse, Voltagieren). Unter der Annahme, dass auch ein Satteldach ermöglicht werden soll, wird eine maximale Höhe von 7.5m definiert (ab gewachsenem Terrain bis Dachfirst).

b) Wohnzone W3 (RB W3)

Basierend auf einer Überbauung des Areals mit einer Ausnützungsziffer von 0.7 (W3 als Arealbebauung) resultieren maximal **5'625m2 Geschossfläche (GF)**. Dieser Wert beinhaltet auch allfällige, dem Wohnen dienende Flächen in Untergeschossen.

c) Siedlungserweiterung (L)

Basierend auf einer Überbauung des Areals mit einer Ausnützungsziffer von 0.7 (W3 als Arealbebauung) resultieren maximal **22'039m2 Geschossfläche (GF)**. Dieser Wert beinhaltet auch allfällige, dem Wohnen oder Gewerbe dienende Flächen in Untergeschossen.

	Land		Gebäude					AZ		Potenzial
	GS-Nm.	Fläche (m2)	Vers.-Nr.		GGF (m2)	GF heute (m2)	BM heute (m3)		GF max. (m2)	BM max. (m3)
a) Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RV BsV)										
§ 36 Abs. 2	3616	2'037	2566a	- Bauernhaus	313	1)	1)	--	1)	1)
	3274	1'500	2199a	- Trotte	110	1)	1)	--	1)	1)
	1418.1	18'410	77d	- Dörrhaus	30	1)	1)	--	1)	1)
§ 36 Abs. 3	1418.1		77b	- Scheune	659	2)	5'374	--	2)	1'612
	1418.1		ohne	- Anbau Scheune	116	2)	523	--	2)	157
	1418.1		77c	- Wagenremise	89	2)	402	--	2)	121
	1418.1		ohne	- Nebengebäude 1	54	2)	215	--	2)	65
	1418.1		ohne	- Nebengebäude 2	56	2)	223	--	2)	67
§ 36 Abs. 3	1418.1		ohne	- Reithalle (40m x 25m)	1'000	--	--	--	1'000	7'000 3)
(ohne Erweiterungspotenzial)	1418.1		2566c	- Autounterstand 1	52	--	180	--	--	--
	1418.1		2199b	- Autounterstand 2	32	--	--	--	--	--
	1418.1		2566b	- Bienenhaus	8	--	--	--	--	--
Total RV BsV		21'947			2'519		6'737		1'000	9'021
b) Reservebauzone (RV W3)	3971	8'036			0	0	0	0.70	5'625 5)	
c) Siedlungserweiterung (L)	1418.2	31'484			0	0	0	0.70 4)	22'039 5)	
Total QP Schmidhof		39'520			0				27'664	9'021

1) *Gemäss § 36 Abs. 2 haben allfällige Um- oder Neubauten grundsätzlich den bisherigen Bauten zu entsprechen (heutige Geschossflächen und Baumassen werden beibehalten).*
2) *Für die Ermittlung des Erweiterungspotenzials wird vom Volumen ausgegangen.*
3) *Für die Ermittlung des Volumens wird von einer durchschnittlichen Gesamthöhe von 7.0m ausgegangen.*
4) *Die Ausschöpfung des Ausnützungsbonus in der W3 führt zu einer resultierenden AZ von 0.7 (0.6 + 0.1)*
5) *Das Mass des Potenzials definiert sich über die Geschossfläche.*

Tab. 1: Kenndaten und Potenziale

Maximale Ausschöpfung als Basis der Varianten

Die im nachfolgenden Kapitel 3 (Konzept) dargestellten Varianten gehen grundsätzlich von einer maximalen Ausschöpfung des in Tabelle 1 ersichtlichen Potenzials aus. Bei allfälligen Abweichungen von diesen Werten wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass eine maximale Ausschöpfung selbstverständlich nur dann bewilligt werden kann, wenn eine gute Eingliederung in das ortsbaulich wertvolle Ensemble erreicht wird.

Das im Kapitel 4 dargestellte Richtprojekt über das Teilgebiet Schmidhof verifiziert die in Tabelle 1 errechneten Volumina mittels einem Flächen- und Grundrissnachweis und zeigt deren Plausibilität hinsichtlich der ortsbaulichen und lärmschutztechnischen Eingliederung.

3. Konzept

3.1 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Infolge der unterschiedlichen Realisierungshorizonte im Gebiet (siehe Kapitel 1.1), wird auch die Erschliessung gestaffelt, d.h. in einer ersten Etappe für die Areale Schmidhof und Reservezone W3 sowie in einer zweiten Etappe für das Siedlungserweiterungsgebiet ausgelegt. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt bei beiden Etappen grundsätzlich ab dem neuen Knoten Weststrasse/Landhausstrasse/Schmidhof. Aufgrund der verschiedenen Abhängigkeiten (Fusswegführung, Geometrien, Lichtsignalsteuerung etc.) ist zu prüfen, ob der Knoten nicht bereits ab der ersten Etappe seinen Endausbau erfahren soll. Dadurch könnte ein (zu) massiver Umbau in der zweiten Etappe umgangen werden.

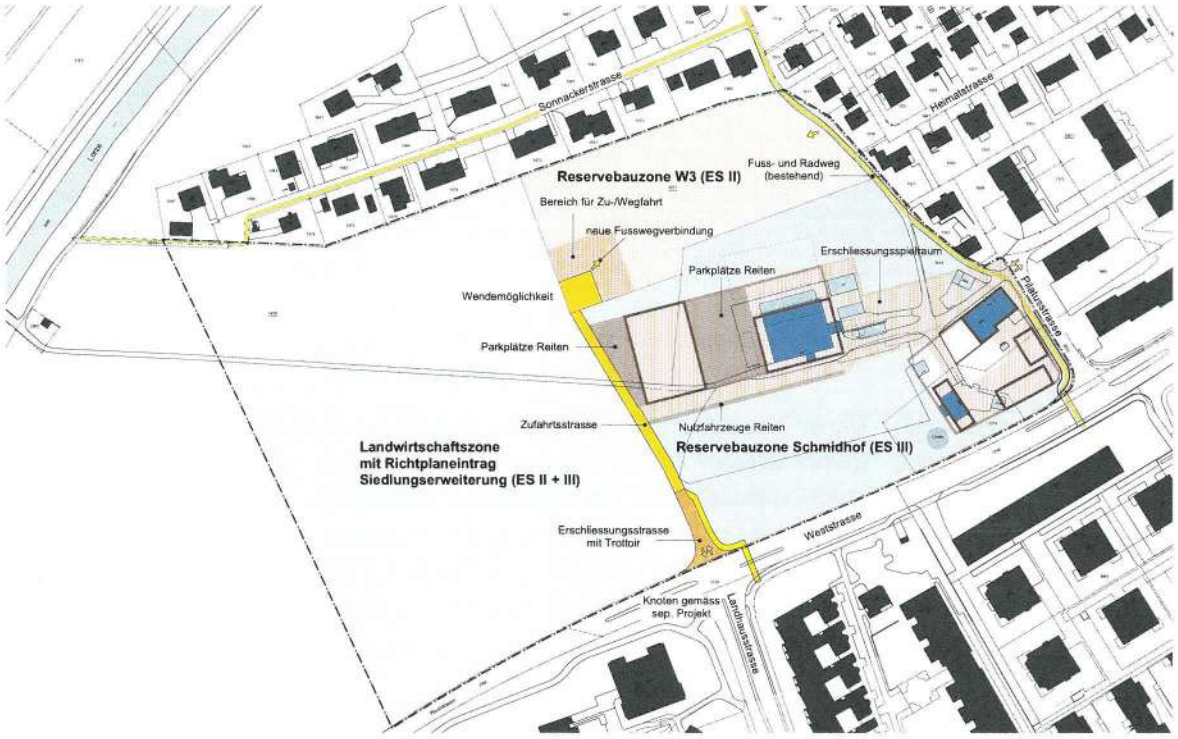


Abb. 5: Erschliessungskonzept QP Schmidhof (1. Etappe)

a) Areale Schmidhof und Reservezone W3

Die Zufahrtsstrasse zum Schmidhof wird im vorderen Bereich auf eine Breite von 6.00m sowie einem 2.50m breiten Trottoir ausgebaut. Das Trottoir endet nach rund 30m und die Strasse verjüngt sich in den hinteren Bereichen auf 4.80m resp. 4.25m.

In den einzelnen Teilbereichen der ersten Etappe sind folgende Erschliessungsprinzipien vorgesehen:

Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RB BsV)

Die heutige, gewerblich genutzte Scheune wie auch die künftigen Nutzungen in diesem Raum (Reithalle) werden mittels einem Fahrweg an die neue Zufahrtsstrasse angebunden. Die Wohnnutzungen im Osten werden auch künftig ab dem bestehenden Knoten West-/Pilatusstrasse erreichbar sein.

Die Parkierung im gesamten Areal findet in speziell ausgeschiedenen Bereichen statt. Während Nutzfahrzeuge und Pferdeanhänger (Intensivnutzung Reiten) entlang des neuen Erschliessungsweges südlich der Scheune aufkoloniert werden können, hat eine allfällige oberirdische Parkierung für Personenwagen entweder innerhalb des Baufeldes (zwischen Scheune und neuer Reithalle) oder westlich der neuen Reithalle zu liegen. Im Bereich der Wohnnutzungen findet die Parkierung grundsätzlich dezentral statt. Hierfür wird im Quartiergestaltungsplan eine Fläche ausgeschieden, innerhalb der Einzel- oder Doppelparkfelder frei angeordnet werden können. Grössere Anlagen sind hier nicht zulässig. Eine Anordnung von Parkfeldern ausserhalb dieser Flächen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Die unüberbauten Bereiche im Hofumfeld bleiben damit auch künftig frei von Verkehrsinfrastrukturen.

Wohnzone W3 (RB W3)

Ab der Wendemöglichkeit am Ende der neuen Zufahrtsstrasse erfolgt die direkte Zufahrt in die unterirdische Parkierungsanlage. Rampen und Zufahrtsbauwerke liegen damit an einem peripheren Ort und versprechen geringe Immissionen bei den künftigen Wohnbauten. Ebenfalls hier wird die oberirdische Notzufahrt ins Gebiet zu liegen kommen (Sanität, Feuerwehr). Die genaue Lage sowohl der Wendemöglichkeit und der Notzufahrt als auch der Zu-/Wegfahrt in die unterirdische Parkierung mit den dafür notwendigen Rampenbauwerken wird im Rahmen des anstehenden Konkurrenzverfahrens ermittelt. Dabei ist einer sinnvollen und gestalterisch überzeugenden Integration in die Umgebungsgestaltung erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

b) Siedlungserweiterung

Ausbau der Zufahrtsstrasse

In der zweiten Etappe werden zusätzliche Verkehrsmengen resultieren, die zu gegebenem Zeitpunkt einen Ausbau der Strasse bedingen. Zusätzlich wird ein durchgehendes Trottoir den Knoten mit dem neuen Wendeplatz am Ende der Strasse verbinden.

Wie das Gebiet der Siedlungserweiterung westlich der Zufahrtsstrasse künftig angebunden werden soll, ist momentan noch offen. Durch die vorgesehene Nutzungsanordnung (jeweilige Vorranggebiete Wohnen und Arbeiten) ist eine Entflechtung von reinem Wohn- und gewerbemässigem Anlieferungsverkehr anzustreben. Ein Stichstrassenprinzip würde ausserdem die Wegfahrt über „nutzungsfremdes" Gebiet unterbinden.

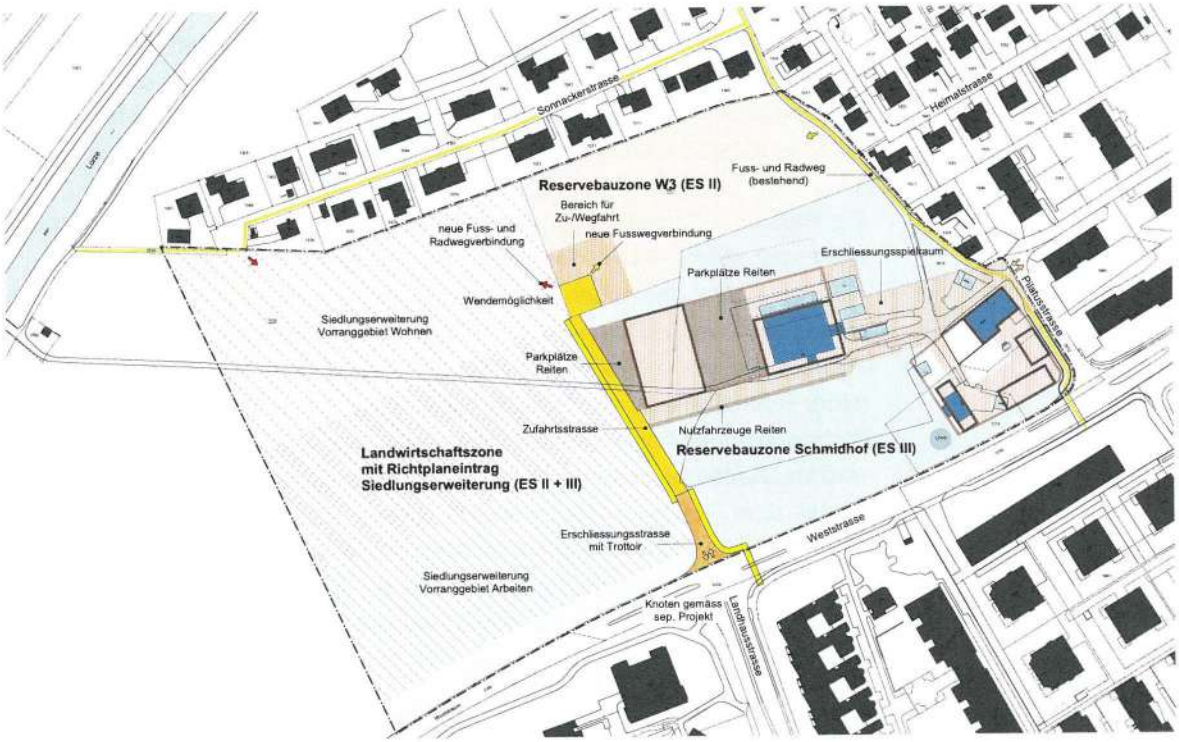


Abb. 6: Erschliessungskonzept QP Schmidhof (2. Etappe)

c) allgemein

Langsamverkehr (Rad- und Fusswege)

Basierend auf den Vorgaben der Richtplanung gilt es, die Anbindung des bestehenden Siedlungsgebietes im Osten sowie der südlich der Weststrasse gelegenen Areale mit dem Landschaftsraum und der Lorze sicherzustellen. Hiezu werden grundsätzlich die Querungsmöglichkeiten innerhalb des Perimeters des Quartiergestaltungsplans verbessert und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten auf der Wegkette Siedlungsgebiet - Schmidhof - Landschaft (und umgekehrt) angeboten. Innerhalb des Quartiergestaltungsplans Schmidhof sind folgende öffentlichen Verbindungen vorgesehen:

- Bestehender Rad- und Fussweg ab der Unterführung Weststrasse entlang des östlichen QP-Perimeters bis zur Sonnackerstrasse,
- Neuer Fuss- und Radweg ab dem Knoten Weststrasse/Landhausstrasse/ Schmidhof entlang der neuen Erschliessungs-/Zufahrtsstrasse zum Wendeplatz und nach Westen bis zur Sonnackerstrasse beziehungsweise an die Lorze sowie ein Fussweg nach Osten bis zum bestehenden öffentlichen Fuss- und Radwegnetz.

Ergänzende quartierinterne Verbindungen

Neben den offiziellen Rad- und Fusswegen werden innerhalb des QP-Gebietes künftig zusätzliche quartierinterne informelle Verbindungen vorhanden sein. Diese dienen den jeweiligen Grundeigentümern zur Feinerschliessung ihrer Liegenschaften.

Parkierung

Basis der Parkplatzberechnung (siehe Tabelle 2) bilden grundsätzlich die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Diese umschreiben pro 100m2 effektiver Geschossfläche ein Parkfeld. Dazu kommen für Besucher zusätzlich 10% der Bewohner-Parkfelder. Dieses Prinzip kann für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen angewendet werden, nicht jedoch für die Reitnutzung. Hier werden aus der Nutzung heraus begründete Annahmen getroffen. Als Option dargestellt (kursiv) ist auch die resultierende Anzahl Parkplätze, falls die Scheune mit den Nebenbauten, nicht wie vorgesehen mit Reitnutzungen, sondern z.B. mit einer Wohnnutzung belegt würde. In diesem Fall würden (lediglich) 100% der Nutzung realisiert. Die zusätzlich möglichen 30% (gemäss § 36 Abs. 3) kommen nach wie vor ins Baufeld B zu liegen.

		GGF Bestand (m2)	GF Bestand (m2)	GF Potenzial (m2)		Bezugsfläche (m2)	Anzahl PP Bewohner	Anzahl PP Besucher	Anzahl PP Reitnutzung	
a) Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RV BsV)										
Wohnen / Arbeiten	- Bauernhaus	313	783	--	1)	100.0	7.8	0.8		
	- Trotte	110	220	--	1)	100.0	2.2	0.2		
Wohnen / Arbeiten	- Scheune inkl. Nebenbauten (nur Potenzial: 0.3)	974	1'824	547	2)	100.0	5.5	0.5		
Option, falls Scheune umgenutzt in Wohnen / Arbeiten	*- Scheune inkl. Nebenbauten (Bestand: 1.0)*	*974*	--	*1'824*	3)	*100.0*	*18.2*	*1.8*		
Reiten	- Pensionspferdehaltung (8 Pferde)								4.0	4)
	- Reithalle (Fahrzeuge mit Anhänger)								5.0	5)
	- Ausreiten (Fahrzeuge mit Anhänger)								10.0	5)
Total RV BsV	Wohnen / Reiten						15.5	1.5	19.0	
b) Reservebauzone (RV W3)	Wohnen	--	--	5'625		100.0	56.3	5.6	--	
c) Siedlungserweiterung (L)	Wohnen / Arbeiten	--	--	22'039		100.0	220.4	22.0	--	
Total QP Schmidhof		--	--	--			**292.1**	**29.2**	**19.0**	

1) *Die heutigen Geschossflächen und Baumassen bleiben unverändert (§ 36 Abs. 2)*
2) *Das Erweiterungspotenzial von 30% gegenüber heute wird im Baufeld B angeordnet.*
3) *Annahme einer Umnutzung der Scheune und der Nebenbauten im heutigen Umfang (100%).*
4) *0.5 PP / Pferdebox (Personenwagen)*
5) *Zugfahrzeuge mit Pferdeanhänger*

Tab. 2: Parkierung

Je nach Teilgebiet und Realisierungsoption ist mit folgenden Parkplatzzahlen als Höchstwerte zu rechnen:

a) Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RB BsV)

Die heutigen Nutzungen im Bauernhaus (Wohnen/Arbeiten) und in der Trotte (Wohnen) generieren einen Parkplatzbedarf von **10 Bewohner- und 1 Besucherparkplatz (zusätzlich).** Die gemäss Konzept möglichen neuen Nutzungen in den Baufeldern B1, B2 und B3, welche sich aus dem Erwei-

terungspotenzial der Scheune ergeben, erfordern einen Minimalbedarf an Parkraum für **6 Bewohner- und 1 Besucherparkplatz (zusätzlich).**

Für das Reiten im jetzigen Umfang wird davon ausgegangen, dass pro Pensionspferd je ein Parkplatz für Personenwagen zur Verfügung steht. Dies ergibt **4 Parkplätze**. Für die künftige Reithalle werden einerseits **5 Parkplätze** (Zugfahrzeuge inkl. Anhänger) für Reitende in der Halle, andererseits **10 Parkplätze** (Zugfahrzeuge inkl. Anhänger) für Reitende im Freien benötigt (Aussenplatz, Ausreiten). Total resultieren demnach für das Reiten 19 Parkierungsmöglichkeiten.

Unter der Annahme, dass in beziehungsweise anstelle der heutigen Scheune mit ihren Nebenbauten gemäss § 36 Abs. 3 Wohnnutzungen im zulässigen Mass realisiert würden (ca. 6'700m3 oder rund 1'800m2GF), wäre mit **19 Parkplätzen** für Bewohner und zusätzlich **2 Parkplätzen für Besucher** zu rechnen.

b) Wohnzone W3 (RB W3)

Basierend auf einer Überbauung des Areals mit einer maximalen Geschossfläche von 5'625m2 resultieren **57 Bewohner- und 6 Besucherparkplätze (zusätzlich).**

c) Siedlungserweiterung (L)

Basierend auf einer Überbauung des Areals mit einer maximalen Geschossfläche von 22'039m2 resultieren **221 Bewohner- und 22 Besucherparkplätze (zusätzlich).**

3.2 Nutzung und Bebauung

a) Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof (RB BsV)

Der eigentliche Schmidhof kann als bäuerliches Ensemble gelesen werden, das durch zwei bebaute Felder definiert wird, welche durch ein inneres Erschliessungsnetz aneinander gebunden sind. Der Freiraum zwischen diesen Feldern bleibt, bis auf vereinzelte, „zufällig" eingestreute Nebenbauten und Infrastrukturanlagen für die Erschliessung, unüberbaut. Diese freie Landschaft in unmittelbarem Hofumfeld bildet das eigentliche Rückgrat des Ensembles und ist zentral.

differenzierte Regelung der Bebaubarkeit

Während bauliche Eingriffe in den beiden Feldern A und B (westlich das Gewerbe- und östlich das Wohnfeld) grundsätzlich erlaubt sind, haben sol-

che im Freiraum äusserst behutsam und nur in einem ganz bestimmten Bereich zu erfolgen. Ergänzend zu den heutigen siedlungsorientierten Anlagen wie Pferdekoppel, temporärer Schwingplatz, Nutzgärten, Hühnerhof, Obstgarten etc. sollen hier nur die bestehenden Nebenbauten oder deren Ersatz mit einer klaren Begrenzung hinsichtlich ihrer Nutzung, Anzahl und Dimension sowie Infrastrukturanlagen für die Erschliessung zugelassen werden.

Umgang mit Ensemble steht im Zentrum

Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, ist es beim Schmidhof primär die Gesamtwirkung des Ensembles, welche für die Öffentlichkeit von Bedeutung ist. Die ortsbauliche Kraft wird also nicht aus der Wirkung einzelner Gebäude oder spezifischer baulicher Elemente geschöpft, sondern sie definiert sich über das Zusammenspiel der Bauten untereinander sowie deren Lage im Freiraum.

Die bestehenden Bauten wurden in der Vergangenheit verschiedentlich umgebaut und verändert (Bauernhaus: Abbruch/Neubau Lukarnen, Anbau/Umnutzung Scheunenteil; Aufstockung Trotte etc.). Eine einschneidende Veränderung für das Ensemble brachte der Bau der Weststrasse aufgrund welcher die Erschliessung und die Langsamverkehrsführung neu organisiert werden mussten. Bei der Weiterentwicklung des Schmidhofs soll auf räumliche, gesellschaftliche Änderungen wie auch auf den technischen Fortschritt reagiert werden können. Dabei soll die Gesamtwirkung der Hoflandschaft Schmidhof erhalten bleiben und für einzelne bestehende Bauten gewisse Grundsätze gelten welche die vorhandenen Qualitäten pflegen und Spielräume bezüglich Weiterentwicklung offen lassen (siehe dazu auch Erläuterungen in Kapitel 4, Richtprojekt):

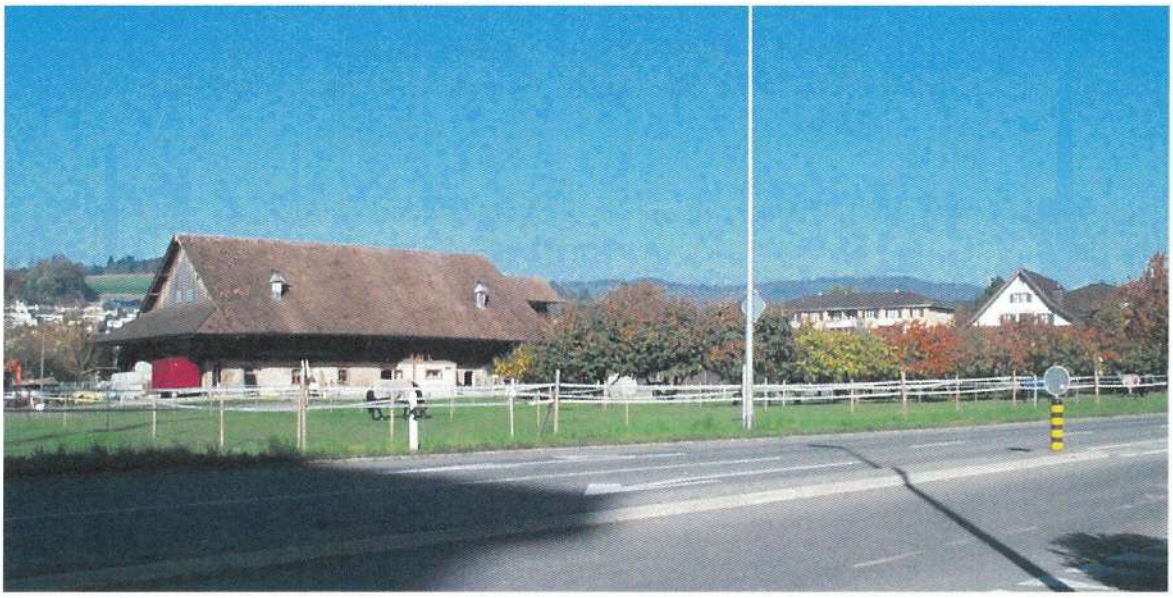


Abb. 7: Dachlandschaft mit Scheune



Abb. 8: Nutzungs- und Bebauungskonzept Schmidhof

Scheune (A2)

Dominantes Element ist das grosse Dach der Scheune. Im Rahmen der Weiterentwicklung dieses Baus ist auf diese Qualität zu achten. Allfällige Belichtungsmassnahmen an den beiden Giebelseiten oder im First sind denkbar, auf eigentliche Dachaufbauten (z.B Lukarnen) ist zu verzichten. Solaranlagen und Dachflächenfenster sind zulässig. Alle baulichen Massnahmen haben sich architektonisch sehr gut in den Bestand zu integrieren.

Trotte und Bauernhaus (B1, B4)

Sowohl das Bauernhaus als auch die Trotte bilden mit ihrer Stellung im Raum einen markanten Teil des Ensembles. Als Wohnhäuser genutzt und im Lauf der Zeit mehrmals baulich verändert, gilt es, bei weiteren baulichen Massnahmen primär deren ursprüngliche Nutzungsart zu erhalten (zu einem Bauernhof gehörende Wohnhäuser). Modifikationen am Bauernhaus und an der Trotte sind möglich, wenn sie die Gesamtwirkung des Ensembles in seiner Qualität nicht beeinträchtigen.

Dörrhaus

Das Dörrhaus in der Massstäblichkeit eines Kleinbaus wird heute als Nebengebäude genutzt. Es ist in seiner Form und architektonischen Erscheinung beizubehalten.

Zusätzliche Volumen	Die gemäss § 36 Abs. 3 Bauordnung zusätzlich möglichen Volumen werden im Hinblick auf eine ensembleverträgliche Situierung im Baufeld B (Wohnfeld) Platz finden. Dabei werden drei Baubereiche mit folgender Zielsetzung ausgeschieden:
Trotte (B1)	Ermöglichung eines Anbaus (1- oder 2-geschossig mit Flachdach) an der Süd- oder Nordfassade zwecks Vergrösserung der heutigen Wohnfläche.
Baufeld Weststrasse (B2)	Zielbild ist ein tendenziell 2-geschossiger Bau mit Satteldach (Längsrichtung), der die Stärke hat, dem Bauernhaus ein Gegenüber zu bilden. Mit der Setzung eines entsprechenden Volumens, entsteht an diesem Ort und zusammen mit Bauernhaus und Trotte eine von der Weststrasse abgewandte und attraktiv gefasste Hofsituation.
Baufeld Pilatusstrasse (B3)	An der Pilatusstrasse liegt ein weiterer Baubereich, in dem ein Zwischenbau mit zwei Vollgeschossen möglich ist. Er hat die Wirkung und Bedeutung des Bauernhauses (B4) zu unterstützen. Seine Dachform ist im Rahmen eines Projektes zu definieren.
Nutzungsmass Baufeld B: Bestand plus 2'100m3	Wie in Kapitel 2.6 erwähnt stehen in Ergänzung zum Gebäudebestand für diese Nutzungen rund 2'100m3 umbauter Raum zur Verfügung. Dies beinhaltet neue Hauptbauten und auch allfällige Nebenbauten (max. Gebäudegrundfläche 50m2), welche grundsätzlich überall innerhalb des Baufeldes angeordnet werden können.
Nutzungsmass Baufeld A	Die weiteren Nutzungen im Teilgebiet Schmidhof finden im Baufeld A und in eng begrenztem Rahmen im Zwischenraum Platz (Baufeld A4; bestehende Nebenbauten bzw. deren Ersatz).
Reithalle (A1)	Im Baubereich A1 ist eine eingeschossige Reithalle mit maximal 7'000m3 umbautem Raum zulässig. Die Halle bildet künftig den westseitigen Kopfbau des Schmidhofs. Bei Neubauvorhaben ist ein sensibler gestalterischer Umgang innerhalb des ortsbaulich wertvollen Ensembles angezeigt. Deren Architektur ist mit dem historischen Gebäudebestand in Einklang zu bringen (Fassadengliederung, Materialisierung, Dachbegrünung etc.).
Scheune mit Nebenbauten (A2/A3/A4)	Die markante Scheune inklusive der Nebenbauten kann im Rahmen des vorhandenen Volumens (6'700m3 umbauter Raum) entweder als bestehendes Gebäude genutzt oder durch Neubauten ersetzt werden. Erlaubt sind sowohl Arbeits- wie auch Wohnnutzungen. Die gemäss § 36 Abs. 3 zulässige Volumenerweiterung um 30% soll im Baubereich B realisiert werden.

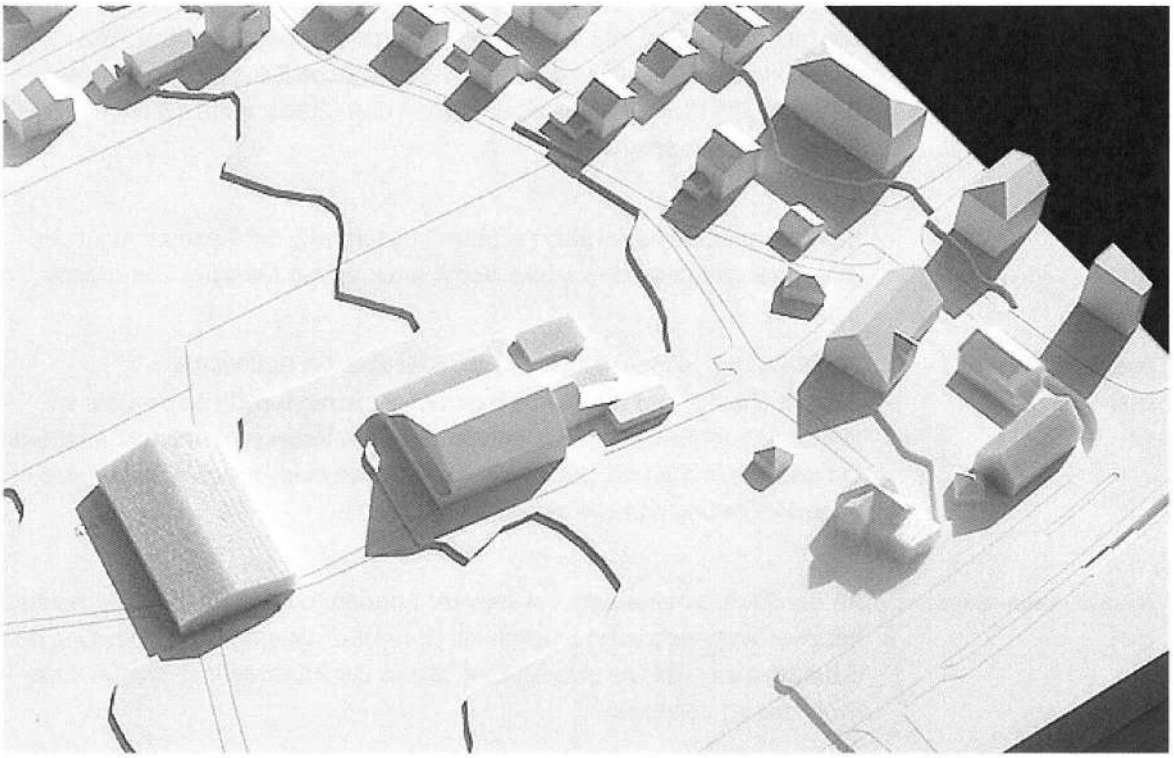


Abb. 9: Modelldarstellung des Schmidhofs (inkl. Neubauvolumen)

Im Baufeld A2 hat die Scheune Bestandesgarantie oder es kann ein Neubau mit 5'400m3 realisiert werden. Ein 3-geschossiger Bau mit zusätzlichem Dachgeschoss ist hier denkbar.

Im Baufeld A3 sind nur eingeschossige Nebenbauten mit Pferdeboxen oder Reitnebenräumen bis maximal 500m3 umbautem Raum zugelassen. Im Baufeld A4 sind nur eingeschossige Nebenbauten bis maximal 1'000m3 umbautem Raum zugelassen.

b) Wohnzone W3 (RB W3)

Das Teilgebiet umfasst eine Parzellenfläche von 8'036m2 und liegt in der Wohnzone W3. Das Gebiet soll als Arealbebauung gemäss Bauordnung überbaut werden. Das maximal erlaubte Nutzungsmass ist definiert mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 5'625 m2 (GF). Im Rahmen einer Arealbebauung ist es möglich, gegegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen. Erlaubt sind somit maximal vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Auf dem Areal ist preisgünstiger Wohnungsbau zu realisieren. Der Städtebau und die Architektur sind im Rahmen eines Projektwettbewerbs zu evaluieren (siehe dazu auch Anhang D).

c) Siedlungserweiterung (L)

Planungshorizont 2020

Das Gebiet westlich der neuen Zufahrtsstrasse liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung dieser Fläche ist momentan nicht vorgesehen, weshalb der Zeithorizont für eine Nutzung und Bebauung dieses Areals noch nicht klar bestimmt ist (circa ab dem Jahr 2020). Wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, ist im Quartiergestaltungsplan der Konkretisierungsgrad für dieses Areal bedeutend tiefer, als beim Areal Schmidhof.

Vorranggebiete / Verbindung für den Langsamverkehr

Aufgrund der Lärmsituation ist davon auszugehen, dass entlang der Weststrasse tendenziell Arbeiten, im hinterliegenden Bereich tendenziell Wohnen angezeigt ist. Dem wird mittels der Festlegung von Vorranggebieten entsprochen. Für den Langsamverkehr soll eine Verbindung aus dem Siedlungsgebiet mit dem Landschaftsraum und der Lorze sichergestellt werden.

Bebauungsplanpflicht

Aufgrund der Lage am westlichen Ortseingang Baars, wird die Gestaltung dieses künftigen Siedlungsgebietes wichtig sein. Die gesamte Fläche ist bei einer späteren Einzonung mit einer Bebauungsplanpflicht zu belegen.

3.3 Freiraum

Abwechslungsreiches Nebeneinander

Der Freiraum des Schmidhofs ist geprägt durch ein abwechslungsreiches Nebeneinander von bäuerlichen Anlagen wie Pferdekoppel, temporärer



Abb. 10: Heutiger Freiraum Schmidhof mit einzelnen Nebenbauten und Hochstammobstbäumen

Schwingplatz, Nutzgärten, Hühnerhof, Obstgarten etc. Eingestreut in diesen Raum sind Nebenbauten, die je nach Bedarf über die Jahre dazugekommen sind. Diese Vielfalt im Aussenraum zeigt sich auch bei den Naturelementen. Es handelt sich auch hier vollumfänglich um aus der Nutzung heraus begründete Objekte wie z.B. Obstbäume. Alleen, Zierbäume und dergleichen sind nicht vorhanden.

Beachtung des Prinzips als Leitidee

Beim Erhalt beziehungsweise der Weiterentwicklung des Areals ist dieses Prinzip zu beachten. Mit Ausnahme der im Inventar der Gemeinde Baar aufgeführten Linde können alle Bäume ersetzt werden. Dabei sollen nur einheimische Arten und bei Obstbäumen Hochstämmer verwendet werden. Die Umgebungsgestaltung insgesamt (Nutzgärten etc.) soll in ihrer Vielfalt erhalten bleiben. Im Quartiergestaltungsplan wird bewusst auf konkrete Vorgaben, wie z.B. die Schaffung einer Allee entlang einer Strasse verzichtet. Ein solches Element wäre für das Ensemble Schmidhof fremd.

3.4 Lärmschutz

Im Süden des Planungsgebietes verläuft die stark befahrene Weststrasse. Sie ist eine wichtige Ein-/Ausfallsachse von der Nationalstrasse ins Zentrum von Baar. Auf deren Lärmemissionen wird im Rahmen des Quartiergestal-

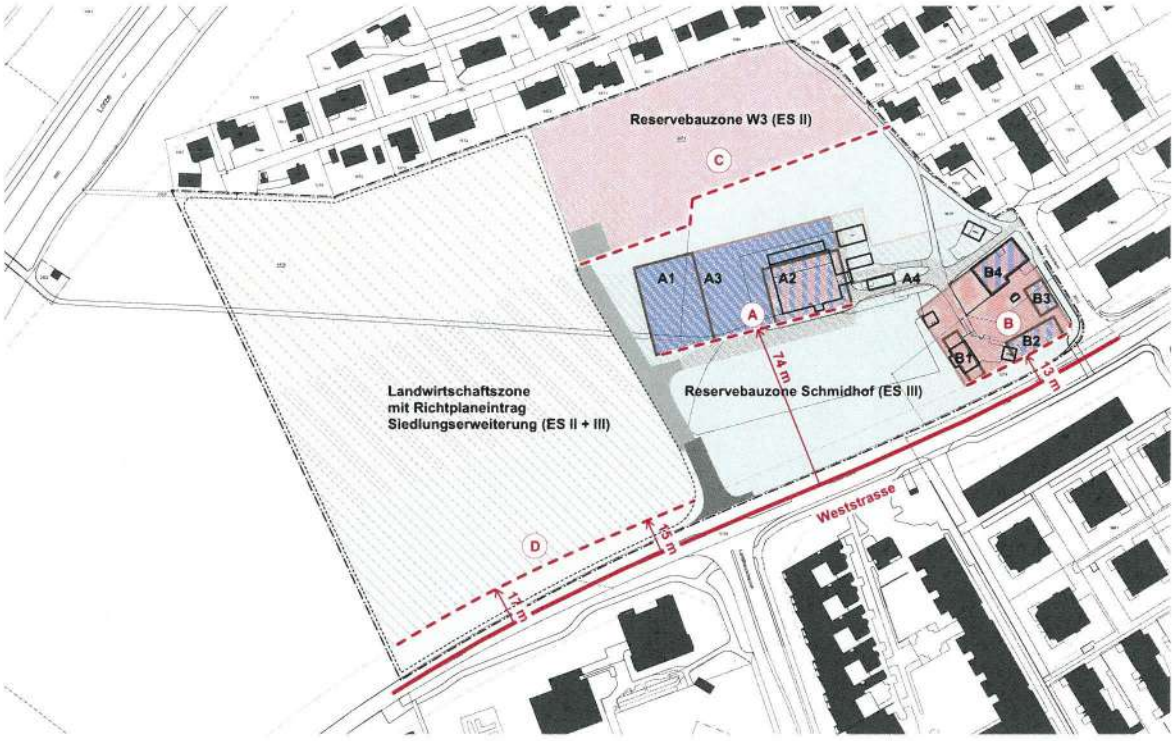


Abb. 11: Lärmsituationen

tungsplanes mit Massnahmen zum Lärmschutz reagiert. Diese werden in einem parallelen Schritt durch ein Gutachten überprüft. Entsprechende Formulierungen, wie der Lärmschutz mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen gelöst werden kann, werden in den QP integriert. Innerhalb des Geltungsbereiches des Quartiergestaltungsplanes entstehen vier wesentliche Lärmsituationen, welche in der Folge behandelt werden.

Situation A (ES III)
An dieser Stelle sind grundsätzlich Gewerbenutzungen angeordnet. Im Baubereich A2 kann durch eine Umnutzung oder einen Ersatzneubau der Scheune auch Wohnnutzung realisiert werden. Die Lärmsituation A liegt in einer Distanz von rund 74 m zur Weststrasse und ist Bestandteil des denkmalpflegerisch anspruchsvollen Bereichs Schmidhof.

Massnahmen A

Aufgrund der Abstandsdämpfung (ca. - 20 dB (A)) kann der geforderte Planungswert auch für das Wohnen eingehalten werden (ES III). Bei der Konzipierung neuer Bauten soll mit den Reduktionsmöglichkeiten des Aspektwinkels sowie baulichen und gestalterischen Massnahmen der Lärmschutz noch optimiert werden.

Situation B (ES III)
Im Bereich B des Schmidhofes mit den bestehenden schützenswerten Wohnbauten (B1 und B4) sind grundsätzlich Wohnnutzungen vorgesehen. In den Baubereichen B2, B3 und B4 sind auch gewerbliche Nutzungen zugelassen. Es gilt einerseits die bestehenden Wohnbauten kurzfristig besser vor dem Strassenlärm zu schützen und andererseits die Situation bei einer allfälligen Neubautätigkeit lärmtechnisch zu lösen. Die Lärmsituation B liegt in einer Distanz von rund 13 m zur Weststrasse.

Massnahmen B (siehe Richtprojekt und Anhang C)

Mit der Abstandsdämpfung (ca. - 11 dB (A)) kann nur eine minimale Verbesserung erreicht werden. Als Sofortmassnahme für den Bestand ist eine Lärmschutzwand allenfalls mit Erdwall vorgesehen (siehe Richtprojekt).

Bei Neubauten kann auch mit baulichen und gestalterischen Massnahmen direkt an den Bauten der geforderte Planungswert erreicht werden. In diesem Fall würden sich die städtebaulich problematischen Lärmschutzwände erübrigen. Die Schutzwand soll zu diesem Zeitpunkt aus ortsbaulicher Sicht neu überdenkt werden. Als Endzustand der baulichen Entwicklung im Baubereich B ist eine Situation gemäss Anhang C anzustreben.

Sanierungspflicht Kanton

Grundsätzlich gilt die Regel, dass bei Gebieten, bei welchen der Immissionsgrenzwert überschritten ist, der Eigentümer der Strasse sanierungspflichtig ist (in diesem Fall der Kanton Zug). Dies gilt einerseits für Areale in der Bauzone und andererseits auch für lärmempfindliche Nutzungen ausserhalb der Bauzone sofern sie bereits vor Inkrafttreten des Lärmschutzgesetzes bestand hatten. Demnach besteht bei der Trotte eine Sanierungspflicht durch den Kanton.

Situation C (ES II)
Das Neubaugebiet W3 ist ausschliesslich für den Wohnungsbau bestimmt. Es befindet sich im rückwärtigen Raum des Schmidhofes und in einer bereits grossen Distanz zur Weststrasse.

Keine Massnahmen zwingend erforderlich

Aufgrund der Abstandsdämpfung (ca. - 24 dB (A)) und dem parziellen Lärmschatten kann der geforderte Planungswert in der gesamten Wohnzone eingehalten werden. Bei der Konzipierung der Neubauten soll mit den Reduktionsmöglichkeiten des Aspektwinkels sowie baulichen und gestalterischen Massnahmen der Lärmschutz noch optimiert werden.

Situation D (ES II + III)
Im Siedlungserweiterungsgebiet ist im Bereich der Lärmsituation D grundsätzlich gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dieses wird allerdings frühestens im Rahmen einer nächsten Zonenplanrevision (Horizont mehr als 15 Jahre) in eine Bauzone überführt. Vorläufig werden keine Massnahmen formuliert.

Privatrechliche Vereinbarungen zu A, B und C
Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte bei Neubauvorhaben sind in Ergänzung zum Quartiergestaltungsplan in privatrechlichen grundeigentümerverbindlichen Vereinbarungen zu regeln.

4. Richtprojekt

4.1 Baufeld B

Ergänzendes Richtprojekt

Der Kernbereich des Schmidhofes mit dem attraktiven Ensemble an bestehenden Wohnbauten und zugehörigem Aussenraum wurde in Ergänzung zum Bebauungs- und Freiraumkonzept bis zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Es bezweckt, die Gewährleistung der vielfältigen Ansprüche hinsichtlich Städtebau, Denkmalpflege und Lärmschutz nachzuweisen.

Bebauung und Denkmalpflege

Das Ensemble darf nur in den ausgeschiedenen Bereichen mit zusätzlichen Bauten ergänzt werden.

Die Trotte (B1) kann mit einem architektonisch hochwertigen zweistöckigen Flachdachanbau süd- oder nördlich ergänzt werden. Das Hauptgebäude ist in seiner Erscheinung zu bewahren.

Im Bereich B2 darf ein neues zweistöckiges Hauptgebäude das Ensemble ergänzen. Es hat ein Satteldach in Längsrichtung aufzuweisen.

Im Bereich B3 ist ein neues zweistöckiges Hauptgebäude zulässig. Es hat die Wirkung und Bedeutung des Bauernhauses (B4) zu unterstützen. Seine Dachform ist im Rahmen eines Projektes festzulegen.

Das Bauernhaus (B4) ist in seiner Form zu belassen. Es soll nicht mit An- und Nebenbauten ergänzt werden.

Im ganzen Wohnfeld können zusätzliche Kleinbauten bis zu einer Grösse von rund 50m2 frei platziert werden. Für die zusätzlichen Volumen stehen maximal 2'100m3 umbauter Raum zur Verfügung (Mustergrundrisse und Nutzflächen siehe Anhang C).

Lärmschutz

Im Baufeld B soll trotz hoher Lärmbelastung durch die Weststrasse Wohnen und Arbeiten möglich sein. Um lärmempfindliche Nutzungen realisieren zu können ist die Einhaltung des Planungswertes vorgeschrieben. Zur Erreichung des geforderten Lärmschutzes wird folgende Absicht verfolgt:

Das Ensemble wird mit einer Lärmschutzwand (Länge ca. 90m) entlang der Weststrasse versehen, welche für die dahinterliegenden Gebäude einen ausreichenden Schutz gewährt. Sie soll rund 2.5 m hoch sein und im Bereich der Trotte 3.5 m messen. Die Wand kann in Teilbereichen transparent ausgeführt und auch mit einem Erdwall kombiniert werden. Die Massnahme soll in der architektonischen Ausformulierung das Ensemble Schmidhof stützen und sich ortsverträglich einordnen.

Werden die ergänzenden Bauvolumen in den Feldern B1, B2 und B3 realisiert, soll die Situation neu überprüft werden. Zulässig ist unter Einhaltung des Planungswertes die Entfernung der Lärmschutzwand und das Anbringen der Lärmschutzmassnahmen direkt an den Gebäuden (Anordnung der Grundrisse, Festverglasungen, Erkerfenster etc.) und das Abschirmen durch Nebenbauten und Mauern. Als Endzustand der baulichen Entwicklung ist die Variante ohne Lärmschutzwand gemäss Anhang C anzustreben.

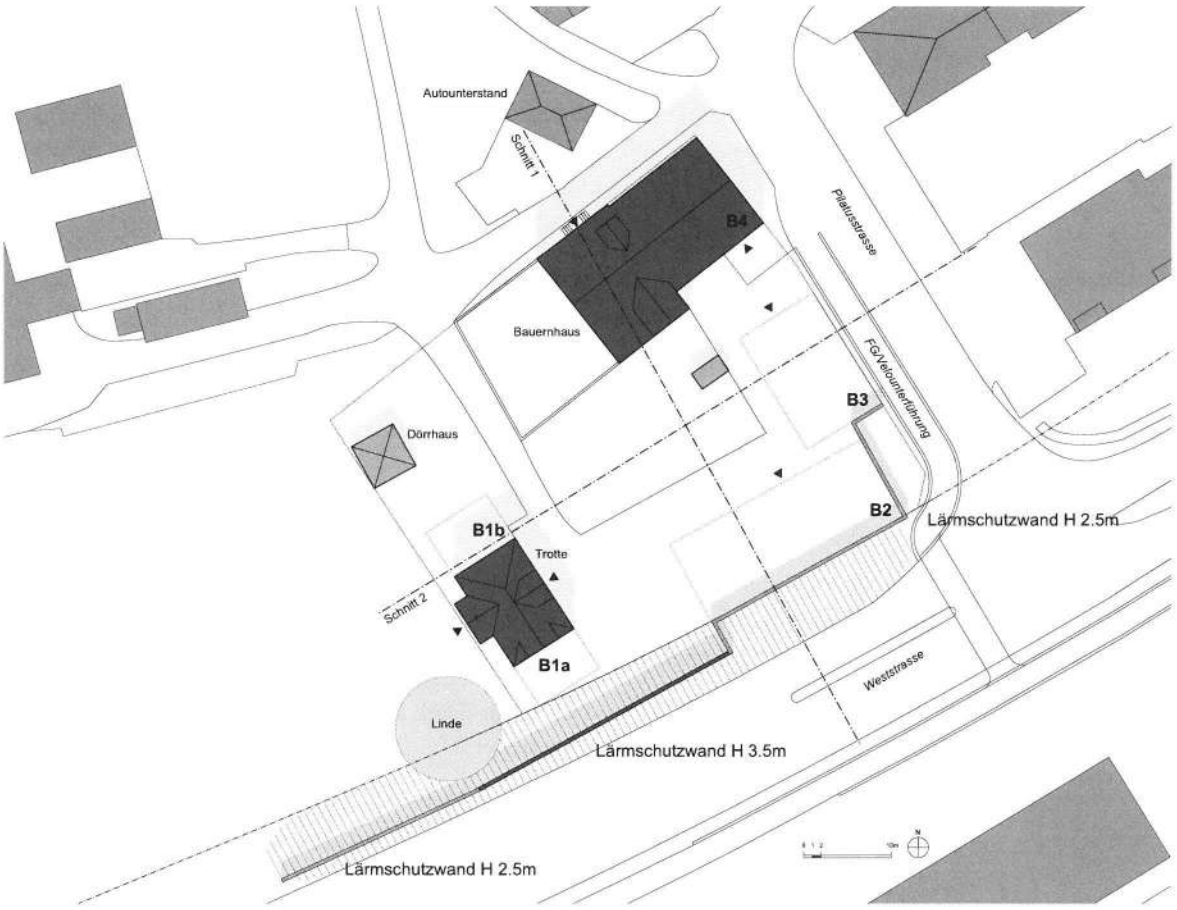


Abb. 12: Lärmschutzmassnahme (weitere Darstellungen siehe Anhang C)

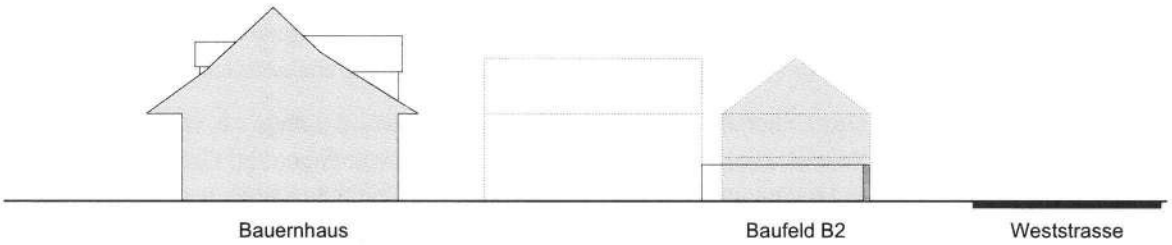


Abb. 13: Schnitt 1

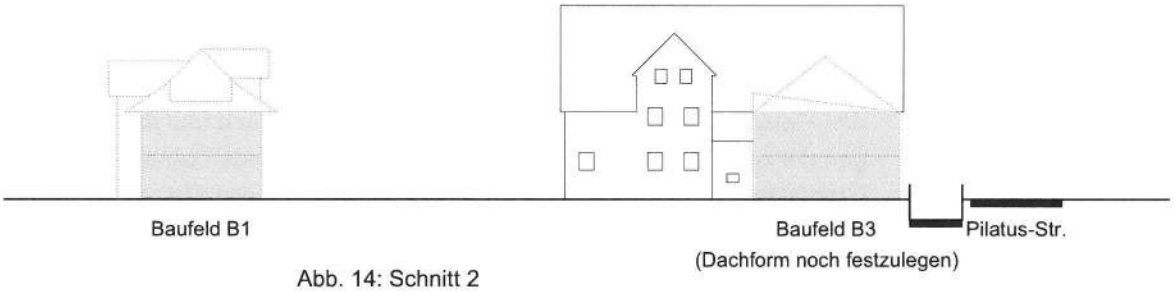


Abb. 14: Schnitt 2

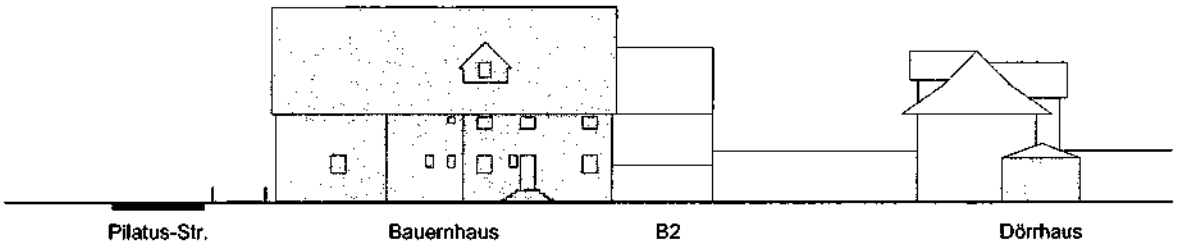


Abb. 15a: Ansicht Nord

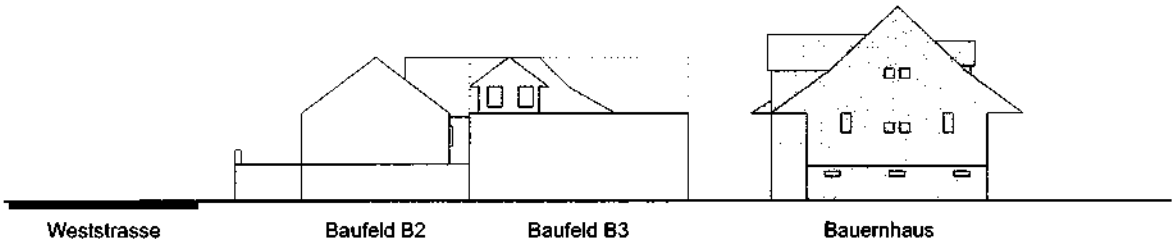


Abb. 15b: Ansicht Ost, Pilatusstrasse

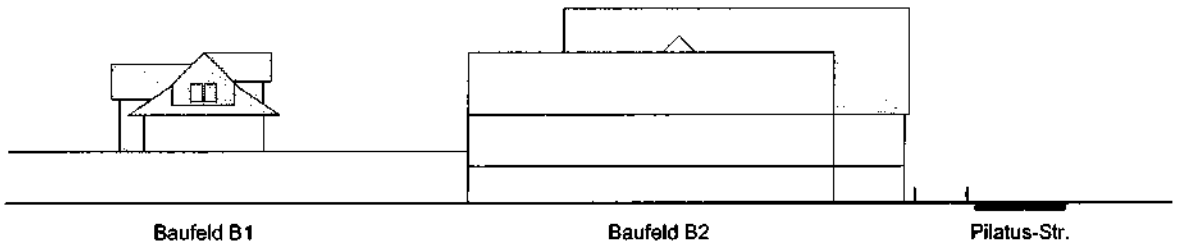


Abb. 15c: Ansicht Süd, Weststrasse

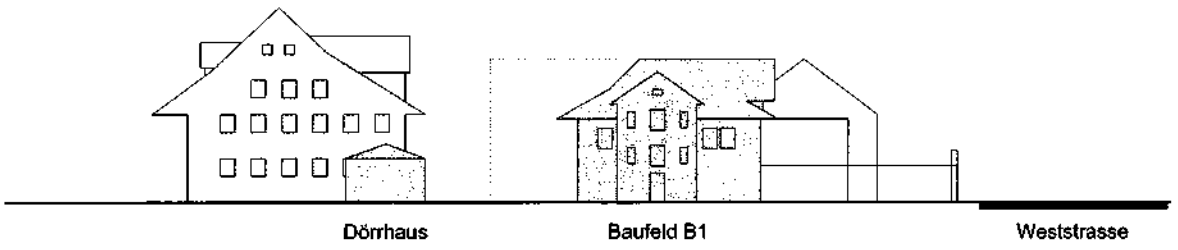


Abb. 15d: Ansicht West

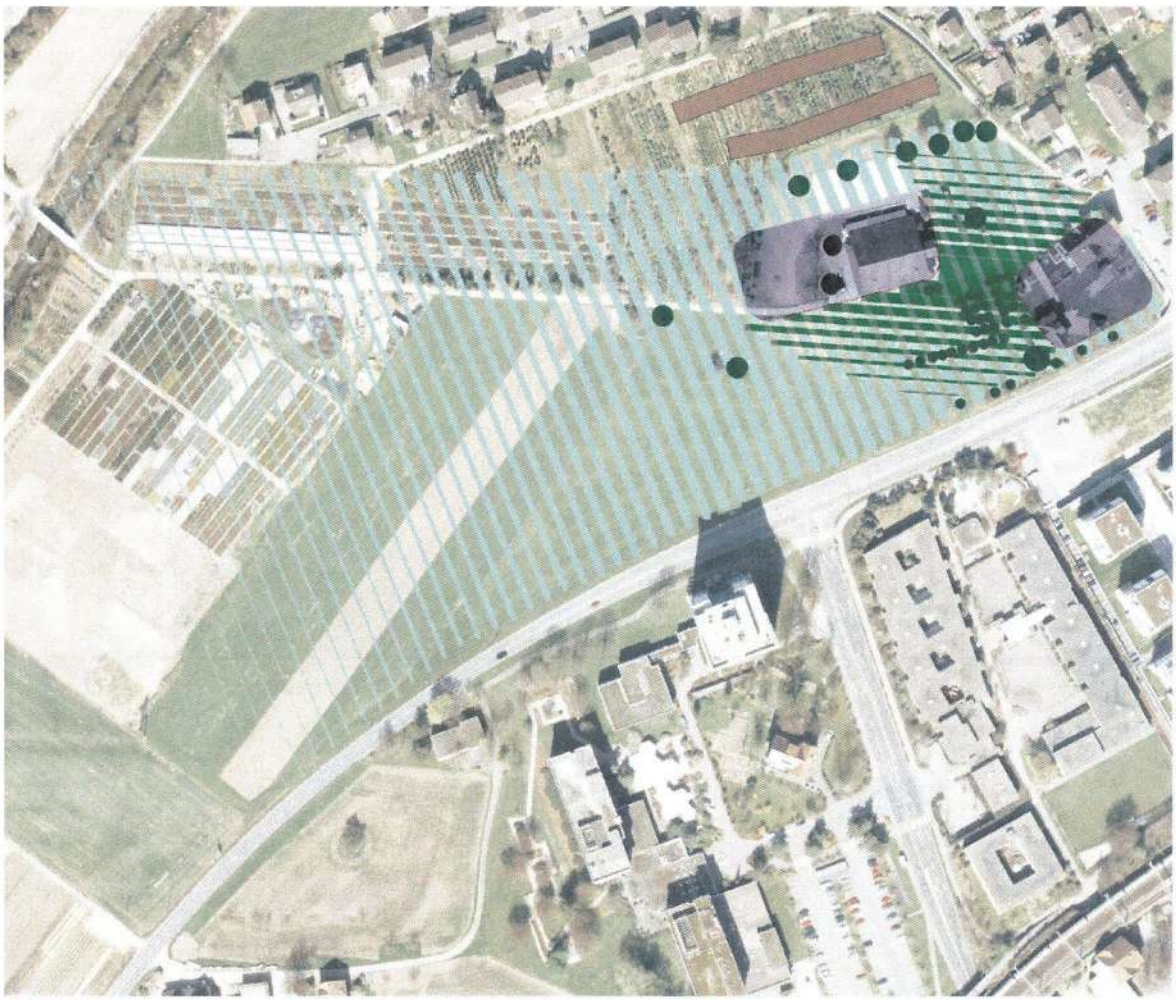


Abb. 16: Landschaft (Landschaft hellgrün und Hoflandschaft dunkelgrün)

4.2 Landschaft

offene Landschaft und Hoflandschaft

Die offene bis zum Planungsgebiet fliessende Landschaft prägt das bis heute gut erhaltene Ensemble stark mit. Sie verdichtet sich von der Lorze her kommend beim Schmidhof zu einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Hoflandschaft. Die offenen Flächen werden nur durch zwei konzentriert bebaute Inseln unterbrochen.

Bauliche Entwicklung

Die bauliche Weiterentwicklung rund um den Schmidhof wird die Landschaft fortlaufend und stark verändern. Das Ensemle soll dabei aber erhalten bleiben und soweit möglich seine Qualitäten bewahren können. Um dies zu erreichen wird das vorherrschende Raummuster mit Landschaft, Hof und Inseln als Konzept im Quartiergestaltungsplan umgesetzt und die Weiterentwicklung mit Festlegungen in die gewünschte Richtung gelenkt.

5. Quartiergestaltungsplan

5.1 Allgemeines

Bauordnung 2005, § 4 Abs. 3

„Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen".

Rechtswirkung und Abweichungsspielraum

Der Perimeter des Quartiergestaltungsplanes Schmidhof beinhaltet die Reservebauzonen Schmidhof und W3 sowie das Siedlungserweiterungsgebiet gemäss Richtplan. In den Reservebauzonen werden konkrete Festlegungen zu allen notwendigen Themen für eine künftige Bebauung formuliert. Im Bereich des Siedlungserweiterungsgebiet werden nur die für die Reservebauzonen notwendigen übergeordneten Erschliessungselemente geregelt. Alle weiteren Themen werden erst im Zeitpunkt einer Einzonung des Erweiterungsgebietes behandelt.

Im Falle der Reservebauzonen ermöglicht der Quartiergestaltungsplan die Freigabe der Reserve und gibt die konzeptionellen Randbedingungen für die Erarbeitung allfälliger Bauprojekte vor. Die Reservebauzonen beim Schmidhof befinden sich in der 1. Priorität zur Baufreigabe. In der Wohnzone W3 ist gemäss Bauordnung preisgünstiger Wohnungsbau gefordert. Die abstrahierten Inhalte des Quartiergestaltungsplanes beschränken sich auf die zentralen Aspekte, welche die übergeordnete Koordination erfordern und von öffentlichem Interesse sind. Die Festlegungen sind in erster Linie als Ziele zu verstehen, die mit dem nachfolgenden Architekturwettbewerb für die W3 und der Projektierung beim Schmidhof anzustreben sind.

Für die Behörden ist der Quartiergestaltungsplan verbindlich, d.h. der Gemeinderat darf keine planungsrechtlichen Festlegungen treffen, welche mit diesem im Widerspruch stehen. Er kann jedoch beim Vorliegen neuer Erkenntnisse bestimmte Abweichungen zulassen, wenn der Sinn und Zweck der Festlegungen nicht unterlaufen und insgesamt eine gleichwertige oder bessere Lösung ermöglicht wird. Damit hat die Gemeinde einen gewissen Spielraum, bei Bedarf in angemessenem Rahmen flexibel und konstruktiv reagieren zu können.

Für die privaten Grundeigentümer werden die Vorgaben dagegen erst mit der Umsetzung in einem vom Gemeinderat bewilligten Bauprojekt verbindlich. Beachtet der Grundeigentümer im Baugesuch die Festlegungen des Quartiergestaltungsplanes, so kann er mit einem relativ zügigen Verfahrensablauf rechnen. Will er jedoch gegen den Willen der Gemeinde wesentlich von diesem abweichen, muss er im Baubewilligungsverfahren den Rechtsweg beschreiten. Wäre dies nicht so, müsste die Quartierplanung mangels Umsetzbarkeit der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zwangsläufig scheitern.

Der Quartiergestaltungsplan Schmidhof

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan besteht aus dem Erläuterungsbericht und dem Plan 1:1'500. Die folgenden Festlegungen nehmen Bezug auf die Legende des Quartiergestaltungsplanes.

5.2 Festlegungen zur Erschliessung

Erschliessung

Die Erschliessung wird ab der bestehenden Pilatusstrasse und der neu zu bauenden Erschliessungs-/Zufahrtsstrasse ab dem Knoten Weststrasse/ Landhausstrasse/Schmidhof erfolgen. Im Hinblick auf die Siedlungserweiterung ist ein Ausbau der Strasse und des Knotens inklusive einer Rechtsabbiegespur zum Schmidhof erforderlich.

Die Zufahrtsstrasse zum Schmidhof wird vorerst auf eine Breite von 6.00m sowie einem 2.50m breiten Trottoir ausgebaut. Das Trottoir endet nach rund 30m und die Strasse verjüngt sich auf 4.80m resp. 4.25m. Auf der Parzelle 3971 ist im bezeichneten Bereich eine Wendemöglichkeit einzurichten. Sie ist in die Gestaltung und Umgebung der Siedlung gut zu integrieren.

Erschliessung und Parkierung Schmidhof

Der Schmidhof wird ab der neuen Erschliessungs-/Zufahrtsstrasse (Baubereich A) und ab der bestehenden Pilatusstrasse (Baubereich B) erschlossen. Eine direkte Verbindung zwischen den Baufeldern A und B für den motorisierten Verkehr ist nicht notwendig.

Die Erschliessung und Parkierung (oberirdisch) beim Schmidhof hat im markierten Erschliessungsspielraum E1 zu erfolgen. In diesem Bereich sind Zu-/Wegfahrten und Parkplätze (max. Doppelparkfelder) zulässig. Grössere Parkplatzanlagen und Abstellmöglichkeiten für Nutzfahrzeuge sowie Pferdeanhänger sind im Bereich „Parkierung Intensivnutzung Reiten" anzuordnen.

Erschliessung und Parkierung Bauzone W3

Die Bauzone W3 und das Siedlungserweiterungsgebiet wird ab der neuen Erschliessungs-/Zufahrtsstrasse erschlossen. Innerhalb des markierten Erschliessungsspielraumes E2 ist die oberirdische Erschliessung und Parkierung sowie der Zugang zur unterirdischen Parkierung zu bewerkstelligen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Die Bewohnerparkplätze sind mehrheitlich unterirdisch in übersichtlichen Sammelanlagen zu realisieren. Auf der restlichen Parzellenfläche ist nur noch eine Not-/Zügelzufahrt zugelassen.

Langsamverkehr

Entlang des östlichen QP-Perimeters verläuft ein bestehender öffentlicher Fuss- und Radweg. Er verbindet den Dorfkern mit dem Naherholungsgebiet Lorzenebene und dient als Quartier- und Schulweg. Zwischen der Landhausstrasse und dem westlichen Ende der Sonnackerstrasse beziehungsweise bis an die Lorze ist ein neuer öffentlicher Fuss-/Radweg vorzusehen.

Für den quartierinternen Langsamverkehr ist zwischen neuem Wendeplatz im Baugebiet W3 und dem östlichen QP-Permieter eine Fusswegverbindung einzurichten.

Über das Gebiet des Schmidhofes führen keine öffentlichen Fuss- und Radwege. Dessen internen Wege sind Privat.

öffentlicher Verkehr

Im Hinblick auf die Siedlungserweiterung ist dannzumal die Anordnung einer Bushaltestelle beim Knoten Weststrasse/Landhausstrasse/Schmidhof zu prüfen und vorzusehen.

5.3 Festlegungen zur Nutzung und Bebauung

Schmidhof

Der Schmidhof als schutzwürdiges Gebäudeensemble mit zugehörigem Freiraum ist zu erhalten. Neu- und Ergänzungsbauten sowie Veränderungen an bestehenden Bauten sind unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten mit Erfahrung im Umgang mit erhaltenswerten Bauten besonders gut zu gestalten. Bauliche Eingriffe sind nur in den vorgegebenen Baubereichen und gemäss folgenden Festlegungen möglich. Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.

Baubereich A

Im Baubereich A haben die vorhanden Bauten Bestandesgarantie oder können durch Neubauten gemäss Umschreibung der Baubereiche A1 bis A4 ergänzt und/oder ersetzt werden.

Die gemäss § 36 Abs. 3 zulässige Volumenerweiterung um 30% soll im Baubereich B realisiert werden.

Baubereich A1

Im Baubereich A1 ist eine eingeschossige Reithalle mit Pferdeboxen und Reitnebenräumen mit maximal 7'000m3 umbautem Raum, einem Geschoss, einer Firsthöhe von max. 7.50m und einem Frist in Längsrichtung zulässig. Anderweitige Bauten sind an dieser Stelle nicht zulässig.

Baubereich A2

Die Scheune inklusive deren Nebenbauten können innerhalb des vorhandenen Volumens als bestehende Gebäude genutzt oder durch Neubauten mit insgesamt 5'400m3 umbautem Raum ersetzt werden. Zulässig sind 3 Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 12.00m.

Das grosse formal einfache Dach der Scheune weist eine hohe architektonische Qualität aus. Im Rahmen der Weiterentwicklung dieses Baus ist auf diese Qualität zu achten. Allfällige Belichtungsmassnahmen sind vorzugsweise an den beiden Giebelseiten vorzusehen und im First denkbar, auf

eigentliche Dachaufbauten (z.B Lukarnen) ist zu verzichten. Solaranlagen und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie die Gesamtwirkung des Gebäudes in seiner Qualität nicht beeinträchtigen.

Baubereich A3

Im Baufeld A3 sind im Falle von Neubauten nur eingeschossige Nebenbauten mit Pferdeboxen oder Reitnebenräumen bis maximal 500m3 umbautem Raum und einer maximalen Firsthöhe von 4.00m zugelassen.

Baubereich A4

Im Baufeld A4 können die bestehenden Nebenbauten innerhalb des vorhandenen Volumens genutzt oder durch eingeschossige Nebenbauten bis maximal 1'000m3 umbautem Raum (Bestand und Ersatzbauten zusammen) und einer maximalen Firsthöhe von 4.00m ersetzt werden.

Baubereich B

Im Baubereich B befinden sich mit dem Bauernhaus (B4), der Trotte (B1) und dem Dörrhaus drei tragende Elemente des schützenswerten Ensembles. Dieses soll in seiner Gesamtheit und Qualität erhalten bleiben. Die Weiterentwicklung der Bauten ist, wie schon in der Vergangenheit passiert, auch weiterhin zu ermöglichen. Modifikationen an diesen Bauten sind zulässig, wenn sie die Gesamtwirkung des Ensembles in seiner Qualität nicht beeinträchtigen.

Die gemäss § 36 Abs. 3 Bauordnung zusätzlich möglichen Volumen werden im Baufeld B vorgesehen. Massgeblich für allfällige bauliche Eingriffe im Baubereich B sind die folgenden Festlegungen und das Richtprojekt zum Quartiergestaltungsplan.

In Ergänzung zum Gebäudebestand stehen zusätzlich 2'100m3 umbauter Raum für Neubauvolumen zur Verfügung. Dies beinhaltet neue Hauptbauten und auch allfällige Nebenbauten. Nebenbauten können grundsätzlich überall innerhalb des Baufeldes B angeordnet werden. Sie dürfen maximal eingeschossig sein, eine Firsthöhe von 4.00m und eine Gebäudegrundfläche von 50m2 aufweisen.

Die drei schutzwürdigen Bauten sollen nach Möglichkeit nicht abgebrochen werden. Allfällige Um- und Anbauten haben architektonisch den bisherigen Bauten zu entsprechen. Das Dörrhaus ist in seiner Form und architektonischen Erscheinung zu bewahren.

Baubereich B1

Der architektonische Charakter der Trotte ist bei Um- und Anbauten zu bewahren. Zulässig ist ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach auf der Süd- oder Nordseite. Die maximale Gebäudehöhe eines Anbaues darf die Traufhöhe des bestehenden Daches nicht überschreiten.

Baubereich B2

Zulässig ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss mit Satteldach in Längsrichtung. Die maximale Firsthöhe hat derjenigen der Trotte zu entsprechen.

Baubereich B3

Zulässig ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Es hat die Wirkung und Bedeutung des Bauernhauses (B4) zu unterstützen. Seine Dachform ist im Rahmen eines Projektes festzulegen.

Baubereich B4

Der architektonische Charakter des Bauernhauses ist bei Umbauten zu bewahren. Modifikationen an diesem Gebäude sind möglich, wenn sie seine Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen. Anbauten sind nicht zulässig.

Reservebauzone W3

Auf der Parzelle der Reservebauzone W3 ist preisgünstiger Wohnungsbau zu realisieren. Die Siedlung soll städtebaulich und gestalterisch hochwertig sein und sich gut in die Umgebung einordnen. Die Erdgeschosse sind in der Ebene zu platzieren und auf Aufschüttungen ist zu verzichtet. Zur Erlangung der geforderten Qualitäten ist ein Architekturkonkurrenzverfahren durchzuführen.

Das Areal ist als Arealbebauung gemäss Bauordnung zu planen. Das maximal erlaubte Nutzungsmass beträgt 5'625m2 anrechenbare Geschossfläche. Erlaubt sind maximal 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Gegenüber der südlichen Liegenschaft Schmidhof wird ein Näherbaurecht angestrebt. Der kleine Grenzabstand gemäss Bauordnung kann dabei von 5m auf 3m und der grosse Grenzabstand von 10m auf 5m reduziert werden. Wird im Zuge einer Arealbebauung eine viergeschossige Bauweise geplant, kann auf die Einhaltung des Mehrhöhenzuschlages gemäss Bauordnung gegen Süden zum Schmidhof verzichtet werden.

5.4 Festlegungen zum Freiraum

Schmidhof

Das vorherrschende Freiraummuster mit Landschaft, Hof und Gebäudeinseln ist beizubehalten. Die offene Landschaft verdichtet sich von der Lorze her kommend beim Schmidhof zu einer landwirtschaftlich genutzten Hoflandschaft. Die offenen Flächen werden nur durch zwei konzentriert bebaute Inseln unterbrochen. Veränderungen am bestehenden Freiraum sind unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten mit Erfahrung im Umgang mit erhaltenswerten Landschaften und Naturobjekten besonders gut zu gestalten.

Die inventarisierte Linde soll bestehen bleiben. Die weitere Bepflanzung soll bewirtschaftet und kann bei Bedarf auch ersetzt werden. Sie soll aber aus Arten bestehen, die aus der Nutzung eines Bauernhofes heraus begründet werden (z.B. Obstbäume, Getreide oder Gemüseanbau etc).

Der Freiraum kann weiterhin auch als Reitplatz, temporärer Schwingplatz, für Nutzgärten, für einen Hühnerhof etc genutzt werden. Es gilt das gleich Prinzip wie bei der Bepflanzung.

Reservebauzone W3

Es sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen. Diese haben mindestens 15% der dem Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen, was bedeutet, dass bei Maximalausnützung des Grundstücks mindestens 840m2 gefordert sind. Weiter sind innerhalb des Gebiets zusätzliche 320m2 Freifläche zu konzipieren, welche öffentlich zugänglich und attraktiv gestaltet sind. Die Realisierung dieser Freiflächen ist vertraglich zu sichern.

Freiräume und Umgebung sind naturnah zu gestalten. Entlang des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Quartierfusswegs ist ein Korridor für die ökologische Vernetzung vorzusehen. Bei der Definition der Höhenlage der Bauten ist ein sorgfältiger Umgang mit der Topografie angezeigt (Geologie, Nachbarschaft etc.). Die Erdgeschosse sollen in der Ebene platziert werden. Auf Aufschüttungen soll verzichtet werden.

Schmidhof und Reservebauzone W3

Zwischen den beiden Bereichen Schmidhof und Reservebauzone W3 ist eine klare betrieblich-funktionelle Abgrenzung zu erwirken.

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist eine direkte Versickerung des unverschmutzten Wassers kaum möglich. Es ist demnach ein verzögertes Einleiten des Meteorwassers umzusetzen.

5.5 Festlegungen zum Lärmschutz

Baufeld A

Im Baufeld A ist heute der Planungswert für die Zone mit speziellen Vorschriften (ES III) aufgrund der Abstandsdämpfung eingehalten.

Baufeld B

Im Baufeld B ist heute der Planungswert für die Zone mit speziellen Vorschriften (ES III) stark überschritten. Es sind folgende Lärmschutzmassnahmen zu realisieren:

Das Baufeld B wird mit Lärmschutzmassnahmen entlang der Weststrasse versehen. Diese haben einerseits die bestehenden Bauten im Baufeld B1 und B4 vom Lärm der Weststrasse zu schützen und andererseits die Einhaltung des Planungswertes bei den Baufeldern B1, B2 und B3 für Neu- und Anbauten mit lärmempfindlichen Nutzungen zu garantieren.

Als Sofortmassnahme kann entlang der Weststrasse eine Lärmschutzwand gemäss Richtprojekt realisiert werden. Die Wand hat eine Höhe von 2.5 bis 3.5m aufzuweisen.

Die Lärmschutzwand ist bei der Realisierung der Bauten in den Baufeldern B1, B2 und B3 zu prüfen und durch Massnahmen an den Gebäuden, durch Nebenbauten und Mauern mit ausreichendem Schutzeffekt zu ersetzen. Als Endzustand der baulichen Entwicklung im Baubereich B ist eine städtebauliche Situation gemäss Anhang C anzustreben.

Die Massnahme hat sich gestalterisch und städtebaulich gut zu integrieren (Lärmschutzmauer mit einer Höhe von ca. 2.5 bis 3.5m; allenfalls mit Erdwall). Die Massnahme soll in der architektonischen Ausformulierung das Ensemble Schmidhof stützen und sich ortsverträglich einordnen. Die genauen Geometrien sind im Rahmen eines Projektes zusammen mit der Gemeinde, dem kantonalen Tiefbauamt und der Denkmalpflege zu erarbeiten.

Die Lärmschutzmassnahmen im Baufeld B sind in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Baar grundeigentümerverbindlich festzuhalten.

Reservebauzone W3

In der Reservebauzone W3 (ES II) ist bereits heute der Planungswert aufgrund der Abstandsdämpfung eingehalten.

5.6 Festlegungen zum generellen Entwässerungskonzept

Bereich Bauzone

Das Meteorwasser kann aufgrund der geologischen Verhältnisse bzw. des hohen Grundwasserspiegels nicht gut mittels konzentrierten Anlagen versickert werden. Der Retention des Meteorwassers ist deshalb spezielle Beachtung zu schenken. Ausser bei den eigentlichen Strassen soll deshalb auf versiegelte Oberflächenbeläge verzichtet werden.

Soweit Meteorwasser abgeleitet werden muss, hat dies für die Wohnzone sowie die Reithalle und die Scheune in einer (vorzugsweise gemeinsamen) Leitung in Richtung Lorze zu erfolgen. Der Bereich Trotte/Bauernhaus kann in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Weststrasse entwässert werden.

Das Schmutzwasser der Wohnzone sowie Reithalle und Scheune kann an die bestehende gemeindliche Schmutzwasserleitung (entlang nördliche Grenze) angeschlossen werden. Der Bereich Trotte/Bauernhaus kann in Richtung Weststrasse angeschlossen werden.

Bereich Siedlungserweiterung

Sinngemäss gelten die gleichen Aussagen wie für den Bereich der Bauzone. Das Meteorwasser des ganzen Gebietes soll in Richtung Lorze abgeleitet werden.

5.7 Quartiergestaltungsplan 1:1'500

Der Plan 1:1'500 und der Erläuterungsbericht sind integrierende Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes.

6. Weiteres Vorgehen

Freigabe Reserve-Bauzone W3

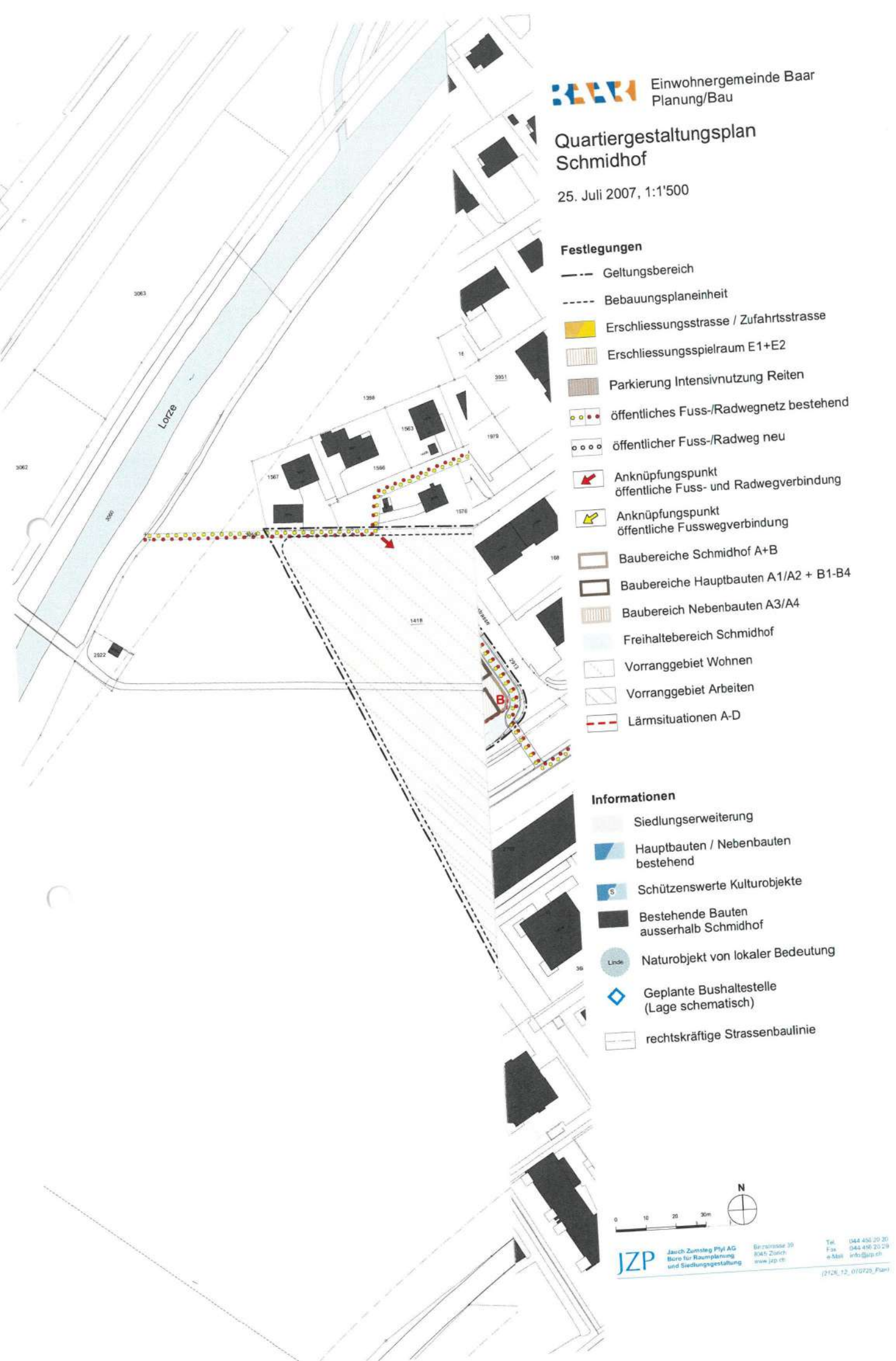
Mit der Festsetzung des Quartiergestaltungsplanes Schmidhof wird die Reserve-Bauzone W3 freigegeben.

öffentliche Freiflächen in der W3

In einer bestehenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde Baar und den Baurechtsnehmerinnen sind die Anforderung an die öffentlichen Freiräume gemäss Bauordnung §11 Abs. 5 enthalten. Die Sicherstellung der Freiflächen erfolgt mit dem im Grundbuch einzutragenden Baurechtsvertrag.

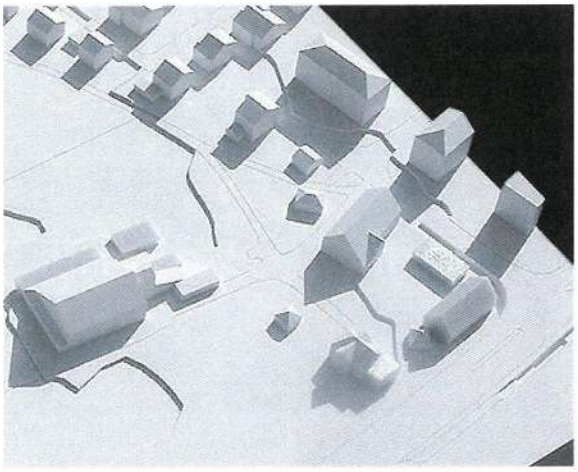
Freigabe Reserve-Bauzone Schmidhof

Die Reserve-Bauzone Schmidhof kann erst mit der öffentlich rechtlichen Sicherstellung (Grundbucheintrag mit Planbeilage) der Einhaltung der Lärmschutz-Planungswerte freigegeben werden. Die Sofortmassnahmen zum Lärmschutz im Baubereich B gemäss Richtprojekt können jedoch bereits vor der Bauzonenfreigabe realisiert werden.

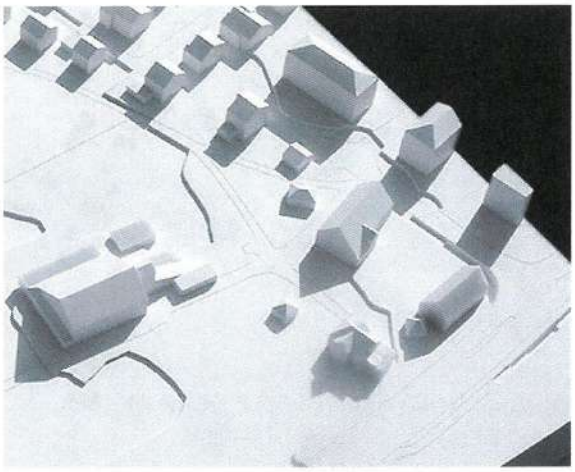

Einwohnergemeinde Baar
Planung/Bau
Quartiergestaltungsplan
Schmidhof
25. Juli 2007, 1:1'500
Festlegungen
Geltungsbereich
Bebauungsplaneinheit
Erschliessungsstrasse / Zufahrtsstrasse
Erschliessungsspielraum E1+E2
Parkierung Intensivnutzung Reiten
öffentliches Fuss-/Radwegnetz bestehend
öffentlicher Fuss-/Radweg neu
Anknüpfungspunkt öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
Anknüpfungspunkt öffentliche Fusswegverbindung
Baubereiche Schmidhof A+B
Baubereiche Hauptbauten A1/A2 + B1-B4
Baubereich Nebenbauten A3/A4
Freihaltebereich Schmidhof
Vorranggebiet Wohnen
Vorranggebiet Arbeiten
Lärmsituationen A-D
Informationen
Siedlungserweiterung
Hauptbauten / Nebenbauten bestehend
Schützenswerte Kulturobjekte
Bestehende Bauten ausserhalb Schmidhof
Linde
Naturobjekt von lokaler Bedeutung
Geplante Bushaltestelle (Lage schematisch)
rechtskräftige Strassenbaulinie
Lorze
N
0 10 20 30m
JZP
Jauch Zumsteg Ptyl AG
Büro für Raumplanung
und Siedlungsgestaltung
Birmensdorferstrasse 39
8045 Zürich
www.jzp.ch
Tel. 044 456 20 20
Fax 044 456 20 29
e-Mail info@jzp.ch
(2126_12_070725_Plan)

Anhang A

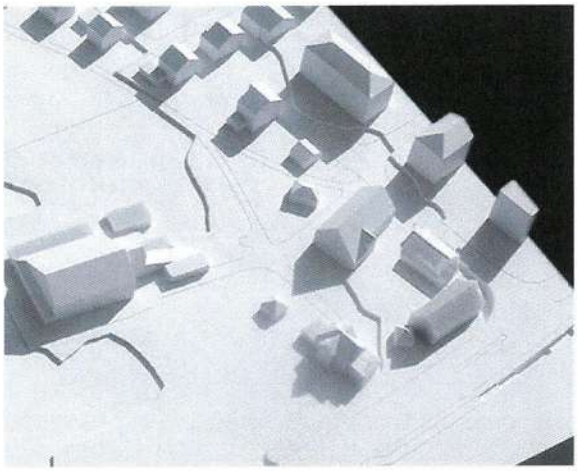
Bebauungsmuster A bis F (Teilgebiet Schmidhof)



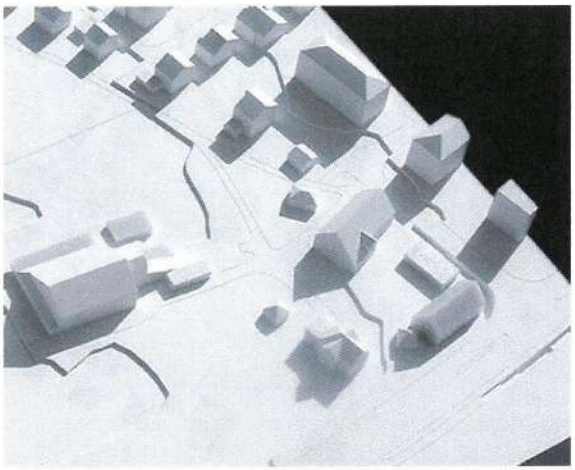
Bebauungsmuster A



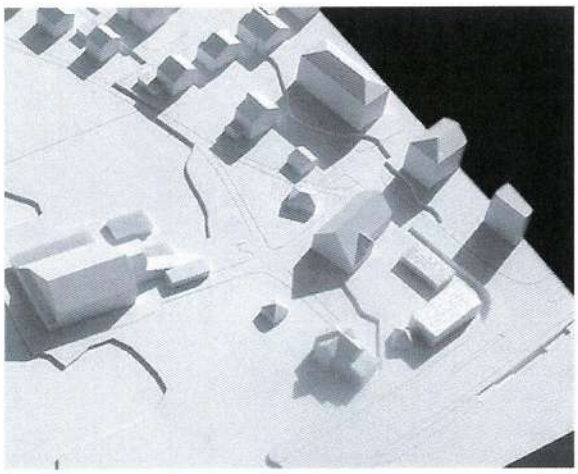
Bebauungsmuster B



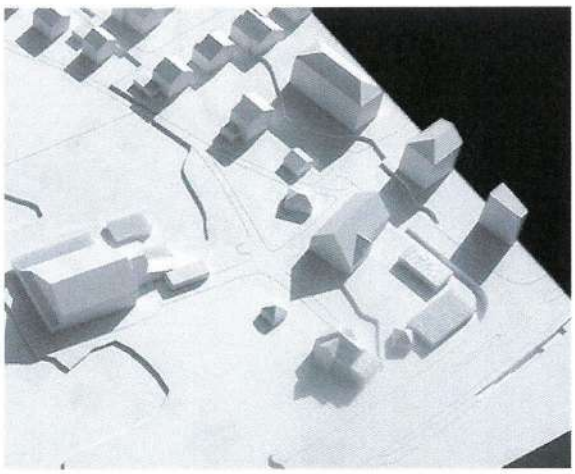
Bebauungsmuster C



Bebauungsmuster D



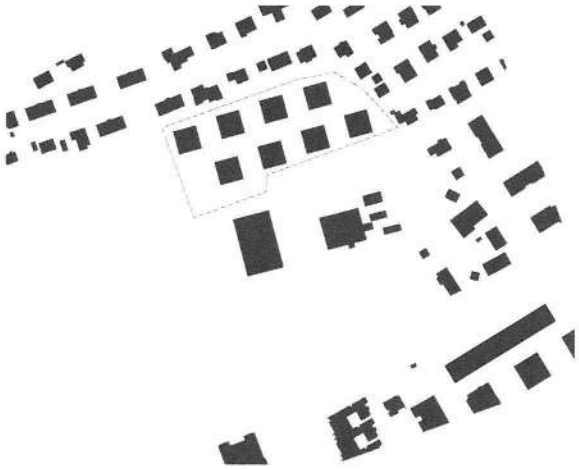
Bebauungsmuster E

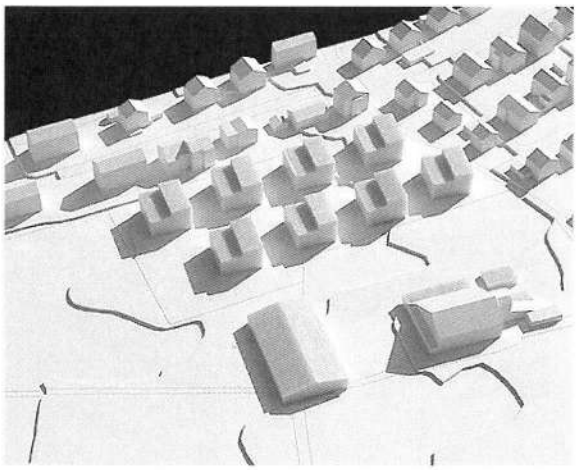


Bebauungsmuster F

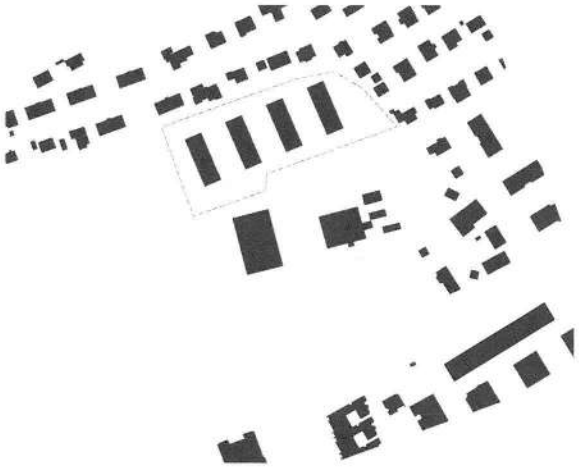
Anhang B

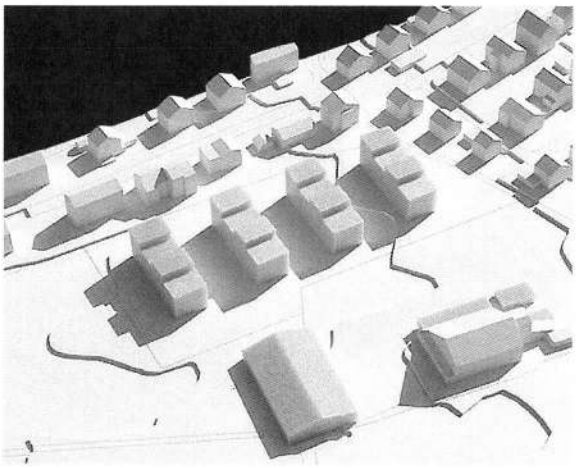
Bebauungsmuster A bis C (Teilgebiet W3)



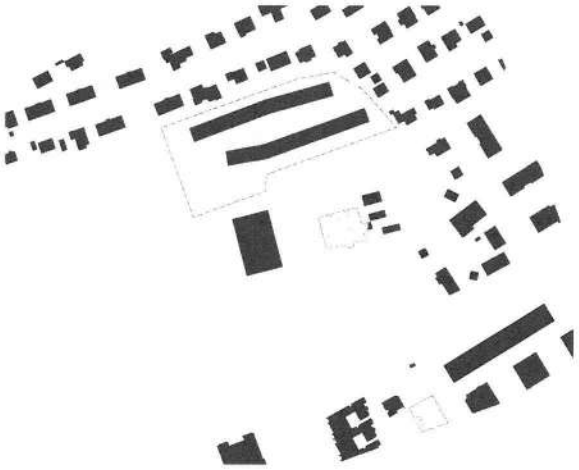


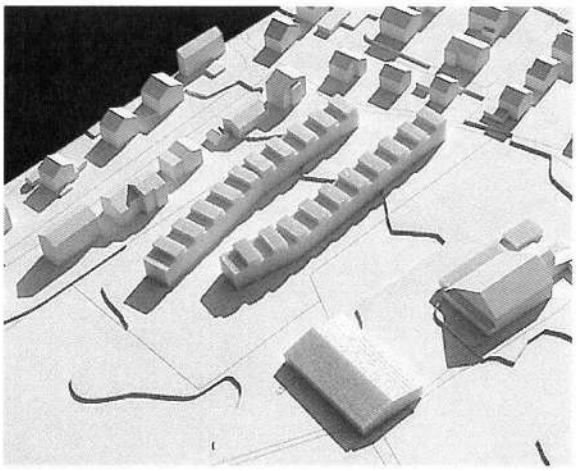
Bebauungsmuster A





Bebauungsmuster B

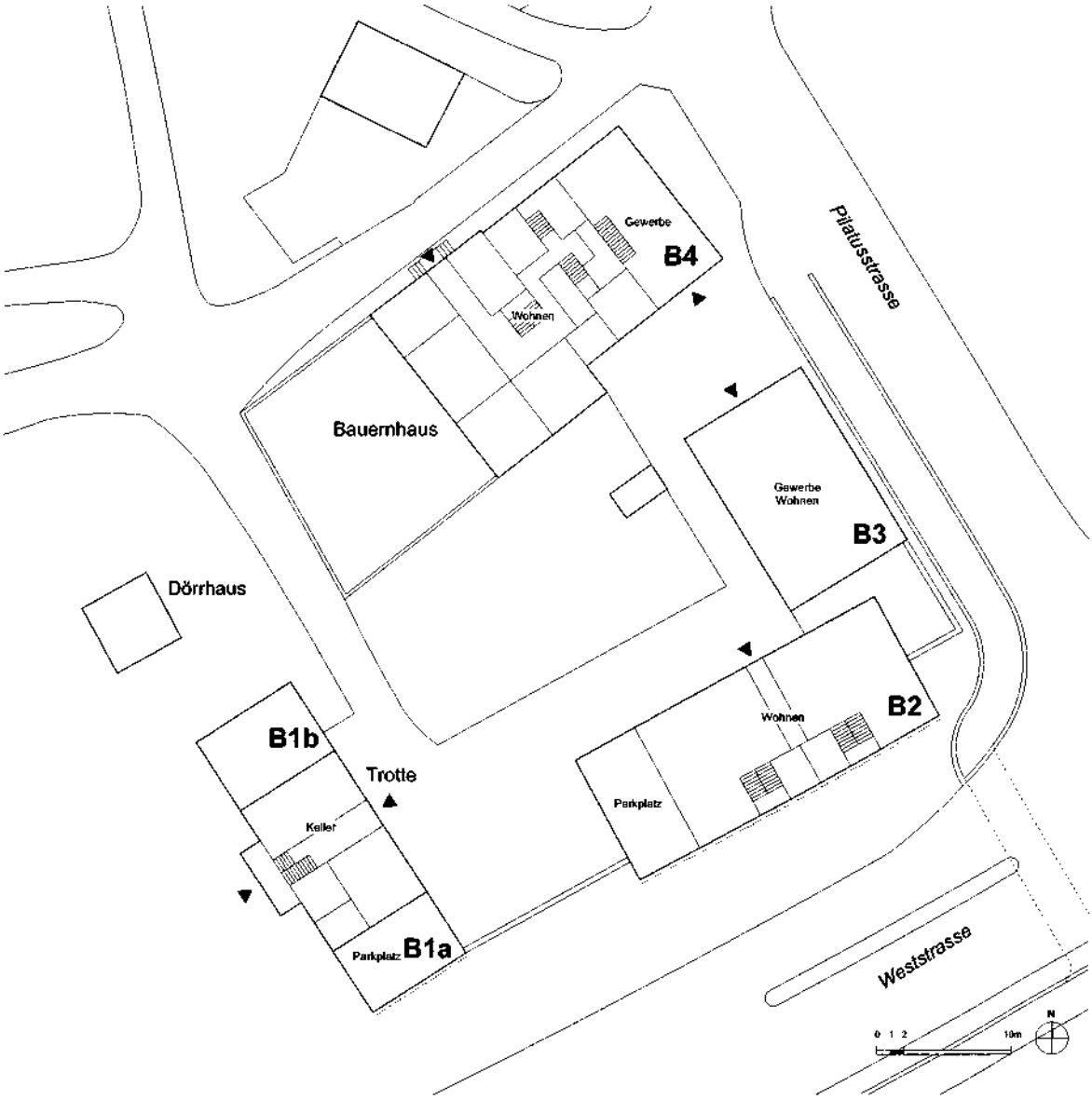




Bebauungsmuster C

Anhang C

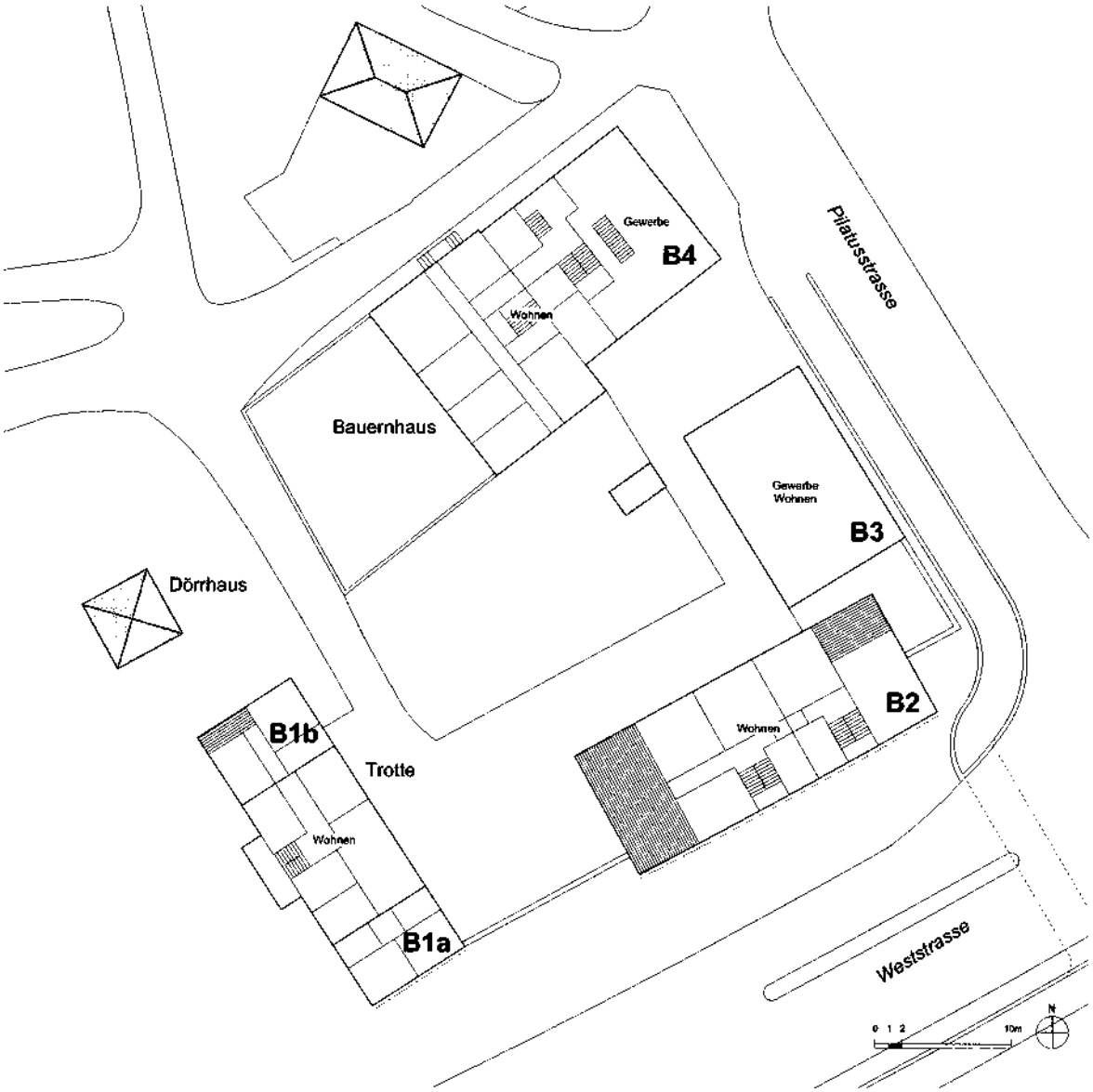
Richtprojekt (Teilgebiet Schmidhof; Baufeld B)



Erdgeschosse mit Mustergrundrissen 1:500

Nutzungen:

- Trotte (B1) mit Keller (EG), Wohnung (OG+DG) und Parkierungsmöglichkeiten; Erweiterungsoption ca. 100 m2 Nutzfläche
- Wohnhaus (B2) mit zwei Wohneinheiten (ca. 500 m2 Nutzfläche) und Parkierungsmöglichkeiten
- Wohn- oder Gewerbebau (B3) mit ca. 300 m2 Nutzfläche
- Wohnhaus mit Gewerbeanteil (B4)



Obergeschosse mit Mustergrundrissen 1:500

Endzustand der baulichen Entwicklung im Baufeld B



Situation mit Lärmschutz am Gebäude mit parziellen Wandelementen

Massnahmen:

- an den Gebäuden (Lärmarchitektur und Grundrissdiposition)
- Nebenbauten
- gestalterisch integrierte Mauern; Höhe ca. 2.5m
- Erdwall

Diese Variante stellt eine Situation dar, welche bei geschicktem Umgang mit der Architektur und der Gebäudetechnik den Lärmschutz ohne Lärmschutzwände gewährleistet werden kann.

Anhang D

Vorgaben Konkurrenzverfahren (Teilgebiet W3)

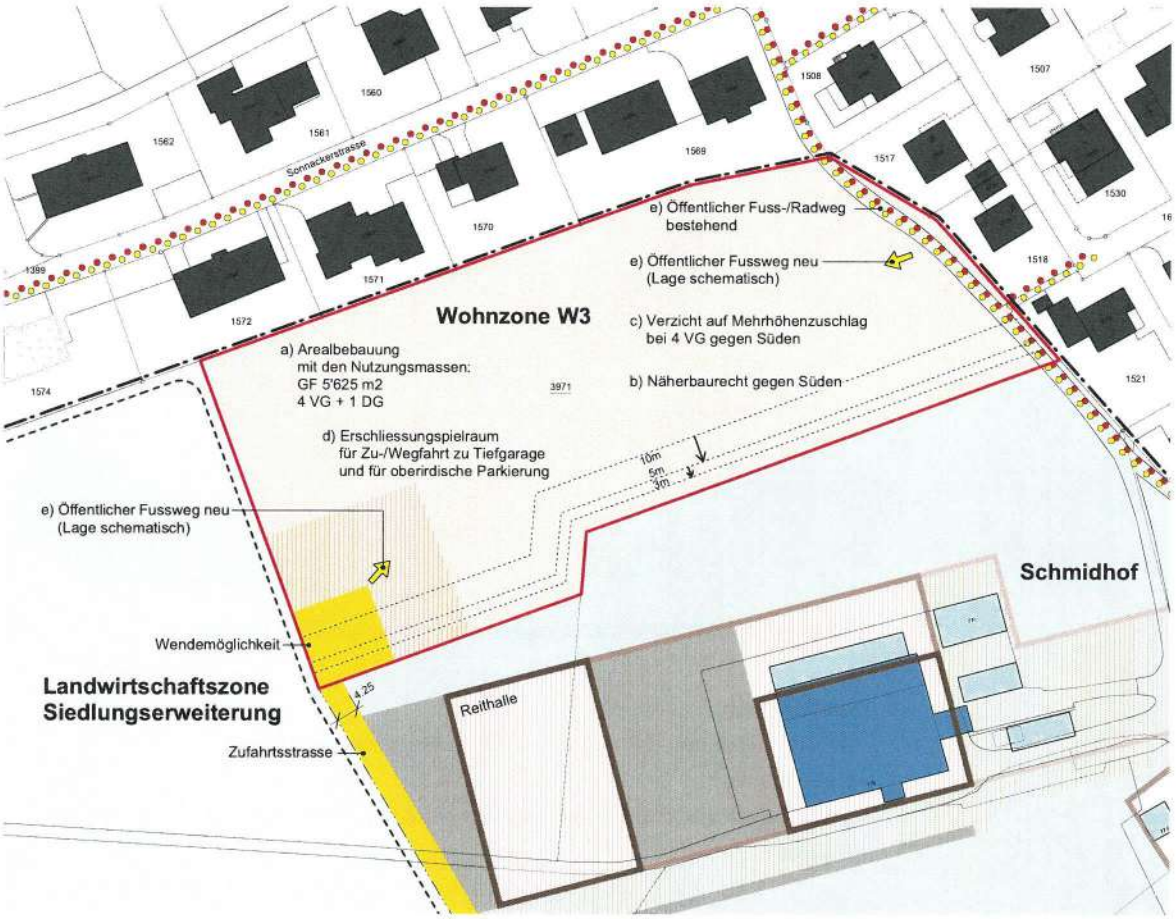
Bauordnung und Quartiergestaltungsplan Schmidhof

Zur Bebauung des Teilgebietes Wohnzone W3 gilt grundsätzlich die Bauordnung vom Juni 2005. Ergänzend dazu wurde der Quartiergestaltungsplan Schmidhof (QP) erarbeitet. Das Teilgebiet umfasst eine Parzellenfläche von 8'036m2. Gefordert ist preisgünstiger Wohnungsbau.

In der Folge sind die aus dem Quartiergestaltungsplanverfahren resultierenden relevanten Vorgaben für die weitere Planung auf dem Teilgebiet W3 zusammengefasst:

a) Arealbebauung und Nutzungsmasse

Das Gebiet soll als Arealbebauung gemäss Bauordnung überbaut werden. Das maximal erlaubte Nutzungsmass ist im Quartiergestaltungsplan verbindlich festgelegt worden. Es ist definiert mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 5'625m2 (GF inkl Bonus). Im Rahmen einer Arealbebauung ist



Vorgaben Konkurrenzverfahren

es möglich, gegegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen. Erlaubt sind somit maximal vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Weiter kann ein Ausnützungsbonus von 0.1 konsumiert werden, sofern die Voraussetzungen für eine Arealbebauung erfüllt sind (besonders gute Gestaltung, besonders gute Einordnung etc.).

b) Näherbaurecht

Gegenüber der südlichen Liegenschaft Schmidhof wird ein Näherbaurecht angestrebt. Der kleine Grenzabstand gemäss Bauordnung kann dabei von 5m auf 3m und der grosse Grenzabstand von 10m auf 5m reduziert werden.

c) Mehrhöhenzuschlag

Wird im Zuge einer Arealbebauung eine viergeschossige Bauweise geplant, kann auf die Einhaltung des Mehrhöhenzuschlages gemäss Bauordnung gegen Süden zum Schmidhof verzichtet werden.

d) Erschliessungsspielraum des motorisierten Verkehrs

Innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche hat die oberirdische Erschliessung der Bebauung zu erfolgen. Dazu gehört die Zu-/Wegfahrt zur Liegenschaft ab der Zufahrtsstrasse via Wendemöglichkeit, die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die oberirdisch angeordnete Besucherparkierung. Auf der restlichen Parzellenfläche ist nur noch die Not-/Zügelzufahrt zugelassen. Die Parkierung soll grundsätzlich unterirdisch gelöst werden. Die Wendemöglichkeit ist gut in die Gestaltung und die Umgebung der Siedlung zu integrieren.

e) Öffentliche Wege

Im Osten der Liegenschaft ist der bestehende öffentliche Fuss- und Radweg in die Planung zu integrieren. Zur Schaffung einer attraktiven Ostwest-Verbindung ist ab der Heimatstrasse zum neuen Wendeplatz im Westen des Areals ein quartierinterner Fusweg zu planen. Dessen genaue Lage soll im Rahmen des Wettbewerbs definiert werden.

f) Freiräume

Im Rahmen von Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen. Diese haben mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen, was bedeutet, dass bei Maximalausnützung des Grundstücks mindestens 840m2 gefordert sind. Weiter sind innerhalb des Gebiets zusätzliche 320m2 Freifläche zu konzipieren, welche öffentlich zugänglich und attraktiv gestaltet sein sollen.

Zwischen den beiden Bereichen Schmidhof und Reservebauzone W3 ist eine klare betrieblich-funktionelle Abgrenzung zu erwirken.

g) Naturnahe Gestaltung

Freiräume und Umgebung sind naturnah zu gestalten. Entlang des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Quartierfusswegs ist ein Korridor für die ökologische Vernetzung vorzusehen.

h) Umgang mit natürlichem Terrain

Bei der Definition der Höhenlage der Bauten ist ein sorgfältiger Umgang mit der vorhandenen Situation angezeigt (Geologie, Nachbarschaft etc.). Die Erdgeschosse sollen in der Ebene platziert werden. Auf Aufschüttungen soll verzichtet werden.

l) Meteorwasser

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist eine direkte Versickerung des unverschmutzten Wassers kaum möglich. Es ist demnach ein verzögertes Einleiten des Meteorwassers umzusetzen.

Anhang E

Lärmgutachten

Familie Othmar Andermatt

Bahnmatt 17 / Schmidhof

6340 Baar

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN SCHMIDHOF, BAAR

Lärmgutachten

(0638 / 25. Juli 2007)

INGENIEURBÜRO BEAT SÄGESSER • UMWELTPLANUNG UND LÄRMSCHUTZ

Dipl. Kulturing. ETH / SIA • Sumpfstrasse 3 • 6300 Zug • Tel. 041-740 11 69 • Fax 041-740 11 83

1. Ausgangslage und Auftrag

Die Familie Othmar Andermatt plant die Nutzung Ihrer Baulandreserven im Gebiet Schmidhof in Baar. Für den vorgesehenen "Quartiergestaltungsplan Schmidhof" ist ein Lärmgutachten erforderlich. Darin ist die Lärmbelastung für den heutigen Zustand, für die Situation mit der geplanten Lärmschutzwand und für die aufgezeigte langfristige Entwicklungsmöglichkeit zu ermitteln und gemäss Lärmschutzverordnung zu beurteilen.

2. Grundlagen

Die Beurteilung stützt sich auf die folgenden Grundlagen:

- Quartiergestaltungsplan Schmidhof, Erläuterungsbericht und Plan 1 : 1'500, Jauch Zumsteg Pfyl, Büro für Raumplanung, Zürich, Stand 25. Juli 2007
- Bauordnung und Zonenplan der Gemeinde Baar, gemäss Urnenabstimmung vom 5. Juni 2005
- Lärmkataster Kantonsstrassen, Gemeinde Baar, Amt für Umweltschutz, Zug, Stand Dezember 2006
- Strassenlärmmodell Stl86+, EMPA / BAFU 1986 / 1995 (Parameter A = 43)
- SLIP: Strassen-Lärm-Immissions-Prognose, Version 2.0, Grolimund und Petermann, Bern, 1993 (basierend auf EMPA-Grundlagen 1986)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dez. 1986 (aktueller Stand)

2.1. Empfindlichkeitsstufe und Grenzwerte

Die kritische Lärmsituation B (Bezeichnung gemäss Bericht zum Quartiergestaltungsplan Schmidhof) liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III (die Lärmsituationen A und C sind im Kap. 6 beurteilt).

Die Einzonung des untersuchten Gebietes erfolgte im Jahr 2005 (Urnenabstimmung), d.h. nach Inkrafttreten von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung. Für Neubauten sowie für neue Anbauten oder wesentliche Umbauten ist der Planungswert (PW) massgebend.

Für die bestehenden Wohnbauten gilt der Immissionsgrenzwert (IGW).

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Grenzwerte zusammengestellt:

Quartiergestaltungsplan Schmidhof (Bereich B)	**Art des Grenzwertes**	**Grenzwert tags (6.00 – 22.00 Uhr)**	**Grenzwert nachts (22.00 – 6.00 Uhr)**
Bestehende Wohnbauten	IGW ES III	65 dB(A)	55 dB(A)
Neue Wohnbauten	PW ES III	60 dB(A)	50 dB(A)
Neue Gewerbebauten	PW ES III+ 1)	65 dB(A)	55 dB(A)

1) Für Räume in Betrieben gelten gemäss LSV Art. 42 um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.

3. Vorgehen zur Lärmberechnung

3.1. Verkehrsbelastung

Auf dem massgebenden Abschnitt der Weststrasse in Baar verkehrten gemäss Lärmbelastungskataster im Jahr 2005 rund 19'700 Motorfahrzeuge pro Tag (LBK Nr. 35, durchschnittlicher täglicher Verkehr, DTV).

Der Vergleich mit den Verkehrsdaten aus dem Jahr 2000 (DTV 18'800 Mfz) zeigt, dass die Verkehrsmenge im Durchschnitt um knapp 1 % pro Jahr zugenommen hat. Gegenüber der Periode 1990 bis 1995 hat sich das Wachstum verringert. Aufgrund der Kapazitätsengpässe beim Knoten Weststrasse ist seit 2005 eine etwas weniger stark Zunahme zu erwarten (vgl. auch bisherige Entwicklung). Für das Jahr 2007 (Quartiergestaltungsplanverfahren) wird modellmässig ein DTV von 20'000 Fahrzeugen berücksichtigt.

Der Anteil lärmige Fahrzeuge (N2-Anteil, u.a. Lastwagen, Motorräder) lässt sich aufgrund der Daten zur Ortskernumfahrung Baar auf 8 % tags und 4 % nachts festlegen.

3.2. Weitere emissionsseitige Parameter

In der Emissionsberechnung wird als durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eingesetzt.

Auf dem Strassenabschnitt vor der untersuchten Liegenschaft wurde im Rahmen der Ortskernumfahrung Baar ein lärmhemmender Belag eingebaut. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit derartigen Belägen im Innerortsbereich ist im heutigen Zeitpunkt keine Wirkung mehr vorhanden. Aus diesem Grund ist für das vorliegende Gutachten keine Belagskorrektur zu berücksichtigen.

Mit diesen Randbedingungen ergeben sich die folgenden Emissionsbeurteilungspegel Lr,e (modellmässiger, energetischer Mittelwert in 1 m Abstand von der Strassenachse inkl. Pegelkorrektur K1 zur Berücksichtigung der schwächeren Störwirkung bei geringem Verkehrsaufkommen gemäss Anhang 3 der LSV):

Emissionen Lr,e	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Weststrasse Baar (LBK Nr. 35)	79.8 dB(A)	70.4 dB(A)

3.3. Immissionsberechnung

Die Lärmbelastung wurde jeweils im exponiertesten Fenster pro Gebäude berechnet. Die Berechnung erfolgte mit dem Modell SLIP. Dieses basiert auf einem anerkannten EMPA - Ansatz und berücksichtigt die Parameter gemäss Vorgaben des Bundesamtes für Umweltschutz (BAFU).

Die Reflexionen (am Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite) wurden mit einem Spiegelquellenmodell abgeschätzt und zur Belastung der direkten Ausbreitung addiert.

4. Bestehende Bebauung

4.1. Lärmbelastung im Istzustand

Gemäss Berechnung sind im Istzustand folgende Lärmbelastungen vorhanden (Lr = Beurteilungspegel):

Gebäude	Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	IGW in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
B1	Südost	2. OG	66 / 57	65 / 55	IGW überschritten
B4	Südost	1. OG	61 / 51	65 / 55	IGW eingehalten

- Beim Gebäude B1 ist der IGW in der Südostfassade überschritten. Der Kanton als Strasseneigentümer ist sanierungspflichtig, die Sanierungsfrist dauert bis 2018.
- Beim Gebäude B4 ist der Immissionsgrenzwert (IGW) eingehalten, es besteht keine Sanierungspflicht.

Hinweis: Bei der Projektierung der Ortskernumfahrung Baar wurde der neue Belag auf der Weststrasse – entsprechend dem damaligen Kenntnisstand – mit einer Wirksamkeit von minus 3 dB(A) berücksichtigt (gemäss aktueller Praxis des Tiefbauamtes wird im Innerortsbereich keine Belagskorrektur mehr eingesetzt, da die Wirkung im Langzeitverhalten stark abnimmt). Zudem war die im UVB prognostizierte Verkehrsmenge (durchschnittlicher täglicher Verkehr, DTV ca. 17'000) geringer als die heute vorhandene Belastung (DTV ca. 20'000) und es gab noch keine Reflexionen (Neubau auf der Gegenseite). Unter diesen Randbedingungen war der IGW für das Gebäude B1 eingehalten und es bestand keine Sanierungspflicht.

4.2. Lärmbelastung mit der geplanten Lärmschutzwand

Zum Schutz der bestehenden Gebäude ist im Quartiergestaltungsplan Schmidhof eine rund 90 m lange Lärmschutzmassnahme von 2.5 bzw. 3.5 m Höhe vorgesehen (Richtprojekt Lärmschutz, vgl. Bericht zum Gestaltungsplan S. 28). Mit dieser Massnahme resultieren die folgenden Lärmbelastungen (Lr = Beurteilungspegel):

Gebäude	Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	IGW in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
B1	Südost	2. OG	63 / 54	65 / 55	IGW eingehalten
B4	Südost	1. OG	54 / 45	65 / 55	IGW eingehalten

- Mit der geplanten Lärmschutzwand kann der massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) in beiden Gebäuden eingehalten werden.

5. Langfristige Entwicklungsmöglichkeit

Der Quartiergestaltungsplan zeigt eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit auf, bei der auf die Lärmschutzwand verzichtet wird ("Endzustand der baulichen Entwicklung", Bericht S. 43). Unter dieser Voraussetzung werden die Gebäude im Schmidhof wie folgt beurteilt.

5.1. Gebäude B1

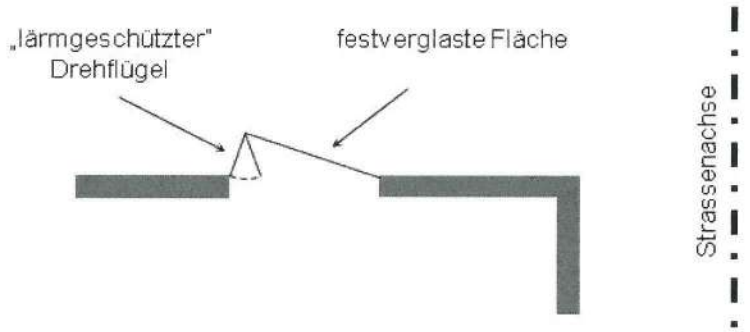
Das Gebäude B1 soll u.a. nach Südosten erweitert werden (B1a). Für diesen Anbau ergibt die Berechnung die folgenden Lärmbelastungen (Lr = Beurteilungspegel):

Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	Arts des Grenzwertes	Grenzwert in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
Südwest	1. OG	63 / 54	PW, ES III	60 / 50	PW überschritten
Südost	1 + 2. OG	67 / 58	PW, ES III	60 / 50	PW überschritten
Nordost	1. OG	63 / 54	PW, ES III	60 / 50	PW überschritten

- Der Planungswert ist bei sämtlichen untersuchten Fassaden und Geschossen überschritten. Im gesamten südostseitigen Anbau (B1a) sind keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen zulässig. Möglich sind in allen drei Fassaden transparente Fassadenbauteile (Ausführung festverglast).

Die Bauherrschaft beabsichtigt, im Anbau lärmempfindliche Räume anzuordnen. Als gestalterische Massnahmen stehen u.a. Erkerfenster in den Seitenfassaden (vgl. folgende Skizze) oder die Anordnung von verglasten Veranden / Wintergärten in der Strassenfassade zur Diskussion.

Skizze Erkerfenster (asymmetrisch):



5.2. Gebäude B2

Die Beurteilung des Gebäudes B2 erfolgt anhand der Mustergrundrisse (vgl. Bericht zum Quartiergestaltungsplan S. 41 und 42). Es sind folgende Lärmbelastungen zu erwarten:

Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	Arts des Grenzwertes	Grenzwert in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
Südwest	1. OG	58 / 49	PW, ES III	60 / 50	PW eingehalten
Südost	EG / 1. OG	67 / 58	PW, ES III	60 / 50	PW überschritten
Nordost	EG / 1. OG	64 / 54	PW, ES III	60 / 50	PW überschritten

- Die Fenster in der Südwestfassade (1. OG) sind durch eine seitliche Blende geschützt. Der Planungswert ist deutlich unterschritten. Offene Fenster sind lärmrechtlich möglich.
- In der Südostfassade ist der Planungswert in beiden Geschossen überschritten.
  - Im Erdgeschoss sind durchgehende Räume angeordnet. Strassenseitig ist die Küche vorgesehen, hofseitig der Wohn- und Essbereich. Damit gelten diese Räume als lärmempfindlich und dürfen strassenseitig keine offenen Fenster aufweisen Möglich sind auch hier transparente Fassadenbauteile (Ausführung festverglast, stellt für die geplanten Küchen evtl. eine gewisse Einschränkung dar).
  - Für die beiden Zimmer im Obergeschoss sind strassenseitig wiederum keine offenen Fenster, sondern nur transparente Fassadenbauteile zulässig. Da beide Räume über ein zweites Fenster in eine lärmabgewandte Seite verfügen, wird diese Randbedingung nicht als kritische Einschränkung beurteilt. Die übrigen Räume in der Südostfassade im 1. OG sind nicht lärmempfindlich (Treppenhaus, Sanitärräume).
- In der Nordostfassade ist der Planungswert in beiden Geschossen überschritten. Da die vorgesehenen Räume ein zweites Fenster in eine lärmabgewandte Seite aufweisen, wird der erforderliche Verzicht auf offene Fenster in der Nordostfassade nicht als kritische Einschränkung beurteilt.

5.3. Gebäude B3

Das neue Gebäude B3 wird voraussichtlich gewerblich genutzt. In diesem Fall ist die Lärmbelastung wie folgt zu beurteilen:

Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	Arts des Grenzwertes	Grenzwert in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
Südost	1. OG	61 / 51	PW, ES III+	65 / 55	PW eingehalten
Nordost	1. OG	59 / 49	PW, ES III+	65 / 55	PW eingehalten

Der Planungswert für Betriebsräume ist in beiden strassenseitigen Fassaden und in beiden Geschossen klar unterschritten. Bei Gewerbenutzung gelten keine lärmrechtlichen Einschränkungen.

Bei einer allfälligen Wohnnutzung sind in der Südostfassade keine offenen Fenster zulässig. Aufgrund der Gebäudestellung stellt diese lärmrechtliche Vorgabe keine massgebende Einschränkung dar.

5.4. Gebäude B4

Das bestehende Gebäude B4 wird durch die Gebäude B2 und B3 zusätzlich vor Lärm geschützt. Die verbleibende Lärmbelastung ist im 1. OG der Südwestfassade am grössten:

Fassade	Geschoss	Lr in dBA tags /nachts	Arts des Grenzwertes	Grenzwert in dBA tags / nachts	Beurteilung gemäss LSV
Südwest	1. OG	51 / 42	IGW, ES III	65 / 55	IGW eingehalten

Für das Gebäude B4 bleibt der IGW massgebend (bestehendes Gebäude). Er ist im exponiertesten Fenster klar unterschritten. Für das Gebäude B4 gelten keine lärmrechtlichen Einschränkungen.

6. Lärmsituationen A und C

6.1. Lärmsituation A

Dieses Gebiet liegt in der Reservebauzone Schmidhof und ist der ES III zugeordnet. Es sind Gewerbenutzungen vorgesehen. Der Abstand der Baukörper von der Achse der Weststrasse beträgt knapp 70 m. Die Lärmbelastung liegt bei 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Planungswert für Gewerbenutzungen von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ist eingehalten.

Hinweis: Die Lärmbelastung der exponiertesten Fenster liegt im Bereich des Planungswertes für Wohnnutzungen. Aus lärmrechtlicher wären Wohnungen möglich.

6.2. Lärmsituation C

Dieses Gebiet liegt in der Reservebauzone W3 und ist der ES II zugeordnet. Es sind Wohnungen vorgesehen. Der Abstand der Baukörper von der Achse der Weststrasse beträgt mindestens 130 m. Auch ohne Berücksichtigung der zwischenliegenden Baukörper liegt die Lärmbelastung bei 56 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Der Planungswert für Wohnen von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ist klar eingehalten.

Der kantonale Lärmkataster (Isophonenplan) zeigt, dass auch die Autobahnlärmbelastung im gesamten Gebiet des Quartiergestaltungsplans deutlich unter dem Planungswert der ES II liegt.