

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN
SPINNEREI AN DER LORZE

1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 3. Mai 2022	Der Abteilungsleiter: Rend Strehler
Vom Gemeinderat verschwiegen am 3. Mai 2022 Der Gemeinderätspräsident: Walter Lipp	Die Gemeinderatsbeurteilung: Andreas Bertschli
Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug am 5. Oktober 2022	Der Kantonsplaner: Rend Strehler
1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 18. November 2022 bis 19. Dezember 2022 Publiziert im Amtsblatt	Beschwichtigt von der Abteilung Planung/Bau Rend Strehler
Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen am 2.6. NOV. 2023 Der Gemeinderätspräsident: H. Lin	Die Gemeinderatsbeurteilung: R. Strehler
2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 5.12.24 bis 13.2.25 Publiziert im Amtsblatt	Beschwichtigt von der Abteilung Planung/Bau R. Strehler
Von der Baudirektion genehmigt: Zug, 2.7. NOV. 2025	Der Statthalter: F. Müller
32736 - 4.8.2023	

VERBINDERLICHER INHALT BEBAUUNGSPLAN

PERIMETER			
--- Geltebereich (Farbband ausserhalb)	Ziff. 5		
BEBAUUNG			
Zu erhaltende Gebäude	Ziff. 7-9		
Bestandsgelände Assek. Nr. 2337b	Ziff. 10		
Baubereiche mit Mantellinien und max. Höhenkote	Ziff. 11		
Anordnungsspielraum Hochbauten 1 m	Ziff. 12		
Verbindliche Gebäudeecken (Spielraum 1m)	Ziff. 12		
Abgrenzungslinie für Untergeschosse	Ziff. 17		
Durchgang Spinnerei (Lage schematisch)	Ziff. 8		
FREIRAUM			
Plätze (a-d) (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 27 lit. a) - lit. d)		
Befahrbarer Bereich WWZ (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 27 lit. d)		
Nordgasse / Werkgasse (e) (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 27 lit. e)		
Randzonen (f) (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 27 lit. f)		
Freiflächen (g) (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 27 lit. g)		
Erschliessungsfähigkeit (h) (Lage schematisch)	Ziff. 27 lit. h)		
Baum (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 30		
ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG			
Arealzufahrt	Ziff. 31		
Arealzu- und wegfahrt	Ziff. 31		
Parkplatz / Carsharing (Lage schematisch)	Ziff. 32		
Anlieferung (Lage schematisch)	Ziff. 33		
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 34		
Öffentliche Fusswege (Lage schematisch)	Ziff. 35		
Entsorgungsstelle (Lage schematisch)	Ziff. 36		
Feuerwehrauffahrt (Lage schematisch)	Ziff. 37		
Grundstückszu- und wegfahrt WWZ (Lage schematisch)	Ziff. 27 lit. d)		

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

--- Richtprojekt Bebauung / Umgebung (wegleitend)	
--- Abzubrechende Bauten und Anlagen	
--- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter	
--- Wasserflächen (Lorze / Mühlebachkanal)	
--- Wald	
--- Verkehrsbaulinie rechtskräftig (kantonale)	
--- Gewässerbaulinie rechtskräftig (kantonale)	
--- Waldabstandslinie gemäss PBG (nach Art. 12 Abs. 1 PBG)	
--- Statische Waldgrenze rechtskräftig	
--- Festzulegender Gewässerraum (im Rahmen Teilevision Zonenplan)	
--- Verzicht auf Gewässerraum (im Rahmen Teilevision Zonenplan)	
--- Öffentliche Fusswege ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)	

SITUATIONSPLAN 1:500 Baubereiche A bis E und Freiräume a bis h



BESTIMMUNGEN

- Zweck**
- Der ordentliche Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze bezweckt die Sicherstellung der aus dem Studienauftrag vom 2019 hervorgehenden, gesamtheitlich konzipierten Bebauung, welche eine hohe architektonische Qualität aufweist und deren Neubauten sich besonders gut in das industriehistorische Ensemble und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.
 - Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Das Spinnereiareal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen;
 - Die Vorgaben aus dem SDO (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und dem BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) in Bezug auf das Gesamtensemble und den Freiraum angemessen zu berücksichtigen;
 - den vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsangeboten einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum sowie Alterswohnungen zu realisieren;
 - das Areal freiraumlich aufzuwerten, aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur Spinnerei, zur Langgasse, zum Altgutsch und zur Lorze zu schaffen, öffentlich zugängliche Plätze sowie einen altersunfähigen Baumbestand zu sichern;
 - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten;
 - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

Bestandteile und Geltungsbereich

- Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
- Neubauten in den Baubereichen A1 und A2 müssen – im Sinne des Richtprojekts – aus jeweils fünf auf einem Sockelgeschoss angeordneten, in der Höhe gestaffelten und untereinander versetzten rechteckigen Bauvolumen bestehen. Für die im Situationsplan bezeichneten Mantellinien innerhalb der Baubereiche A1 und A2 gilt ein horizontaler Anordnungsspielraum von 1 m, wobei zwischen den West- und Ostfassaden ein Abstand von mindestens 13 m einhalten ist. Die bezeichneten Gebäudeecken sind für die Positionierung der gestaffelten Gebäudevolumen verbindlich, wobei an den bezeichneten Stellen ein Anordnungsspielraum von 1 m gilt.
- In den Baubereichen B, C und D sind unterschiedliche Gebäude zu realisieren, die bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks differenzierte Bezüge zur Spinnerei und zum industriellen Charakter der Bauten im näheren Umfeld aufweisen.
- Im Baubereich E sind drei typologische Wohnzeilen zu erstellen. Zwischen den Gebäudezeilen sind gemeinschaftliche Freiräume anzulegen. Der Abstand der Gebäudezeilen von Fassade zu Fassade hat mindestens 8 m zu messen.

Anforderung an die Gestaltung der Bauten und Freiräume

- Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl.

Zu erhaltende Gebäude und Bestandsbauten

- Der Mittel-, West- und Ostbau des Spinnereigebäudes (Assek. Nr. 343a, 343b und 343c), die Elektro- und Kommandozentrale/Träfstation der WWZ (Assek. Nr. 2337a), das Kesselhaus (Assek. Nr. 343d) und das Verwaltungsgebäude (Assek. Nr. 343e) sind zu erhalten. Die kantonalen Schutzanordnungen resp. die Änderungen in künftigen Schutzverfügungen gehen den Bestimmungen dieses Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amts für Denkmalpflege und Archäologie.
- Ausserhalb der Baubereiche sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Velofahrtplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenöffnungen u. dgl. – zulässig. Unterirdische Bauten und Unterneubauten dürfen dabei die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten. Südlich des Verwaltungsgebäudes ist der Bau einer Pergola erlaubt.

Art und Mass der Nutzung

Baubereich	GrF	Zulässige Nutzungen
A1	16'700 m²	Mischnutzung max. Wohnanteil 50 %
A2	16'700 m²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
B	6'700 m²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
C	3'100 m²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
D	2'300 m²	Mischnutzung max. Wohnanteil 95 %
E	10'500 m²	Wohnnutzung min. Wohnanteil 80 %
Total	56'000 m²	

- In den Bestandsbauten gemäss Ziffer 9 und 10 sowie in den Erdgeschossen der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 sind keine Wohnnutzungen erlaubt.
- Die Fläche für konventionelle Wohnnutzungen darf in den Baubereichen A-E max. 29'500 m² betragen. Zusätzlich sind max. 6'500 m² altergeheure Wohnnutzungen erlaubt.
- Von den Wohnflächen gemäss Ziffer 20 sind mindestens 5'900 m² preisgünstige Wohnungen gemäss dem jeweils gültigen kantonalen Wohnraumbeförderungsgesetz zu realisieren, zu vermieten und langfristig zu erhalten. Die maximale Fläche des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach § 18 Abs. 4 PBG. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen wird in den Realisierungsetappen der Baubereiche B und E im Baubewilligungsverfahren festgelegt und vertraglich gesichert.
- Es sind max. 6'500 m² für Hotel-/Longstay-Nutzungen zulässig. Sie können dem Gewerbeanteil angerechnet werden.
- Für Verkaufsnutzungen gelten folgende Vorgaben:
 - a) In den Baubereichen A1 und A2 darf die Verkaufsfläche (Food/Non-Food) insgesamt 7'500 m² nicht überschreiten.
 - b) In den Baubereichen B, C und D sowie in den Bestandsbauten Gebäude Ziffer 7 sind kleinere Verkaufsoberflächen (Food/Non-Food) erlaubt. Die Verkaufsfläche pro Gebäude darf max. 50 % der jeweiligen Erdgeschossfläche betragen.
 - c) Die Verkaufsfläche von Betrieben, deren Sortiment auf Lebensmittel ausgerichtet ist, darf insgesamt 600 m² nicht überschreiten.
- Gastronomiebetriebe sind ohne Flächenbeschränkung erlaubt.
- Ausserhalb der Baubereiche sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch unterirdische Bauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten – namentlich für die Platz- und Umgebungsgestaltung, Velofahrtplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenöffnungen u. dgl. – zulässig. Unterirdische Bauten und Unterneubauten dürfen dabei die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten. Südlich des Verwaltungsgebäudes ist der Bau einer Pergola erlaubt.

Freiraum

- Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts Umgebung vom 11.10.2021 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.
- Die öffentlich zugänglichen Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
 - a) Hergespätsplatz: Dreieckiger gefasster Anknüpfung, Marktplatz und Veranstaltungsraum mit beschatteten Sitzgelegenheiten, Wasserspiel, Wasserspuren und Baumgruppe
 - b) Quartierplatz: Anknüpfung an der Strassenseite der Spinnerei mit geplanter Platzfläche mit Baumdach
 - c) Kesselhausplatz: Sicherungsfähig ausgestalteter Aussenraum, der durch die Nutzungen im Kesselhaus besetzt wird
 - d) Werkhof: Kleiner Hofraum mit Bäumen als Bindeglied zwischen der Werkkasse und dem Altgutsch, wobei die Zu- und Durchfahrt für WWZ-Fahrzeuge gewährleistet sein muss
 - e) Nordgasse und Werkkasse: Mehrstöckiger und/oder chaotischer Gassenraum und Infstrukturband (Velo und Anlieferung) mit gestalterischem Bezug zur Spinnerei
 - f) Randzonen: Mehrstetlich sicherungsfähig ausgestalteter, mit dichten und altersunfähigen Baumbestand ausgestatteter attraktiver Übergang mit Zugangssituationen zur Langgasse, zur Haldenstrasse und zum Lorzendam und situationsgerechtem Bezug zum Müllebachkanal
 - g) Grünes Bindeglied zwischen Spinnerei, Kesselhaus und Nachbarschaft: Offene Freiflächen mit Baumgruppen und ökologisch wertvollen Strukturen, Spielplatz, gemeinschaftlichen sowie Verbindungselement zum Durchgang bei der Spinnerei, wobei versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind.
 - h) Erschliessungszonen: In die Umgebungsgestaltung integrierte, wenn möglich versicherungsfähig ausgestaltete Erschliessungsflächen für die Anlieferung und Autofahrt zu den Tiefgaragen

- Spielplätze sind zweckmässig zu mobilieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.
- Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) im Sinne des Richtprojekts sind zulässig.

- An schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, altersunfähige Baumplanungen vorzusehen. Sie sind vorzugsweise ausserhalb von Untergeschossen anzuordnen. Bei grosskronigen Bäumen auf Untergeschossen sind Aussparungen im Untergeschoss vorzusehen. Bei kleinkronigen Bäumen ist im Bereich von Untergeschossen eine durchwurzelbare Substratschicht von 1 bis 1,5 m je nach Baumtyp zu gewährleisten. Baumplanungen im Baubereich der Langgasse bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat gemäss Planentwurf ab der Haldenstrasse sowie ab dem Lorzendam zu erfolgen. Die Werk- und hergestellte Flächen dürfen jedoch lediglich für den Materialumschlag den Unterbau und die Anlieferung befahren werden.
- Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
 - a) Im Endausbau sind insgesamt max. 495 Parkplätze zulässig. Davon sind an den im Situationsplan eingetragenen Lagen insgesamt max. 7 oberirdische Abstellplätze für Güterumschlag und Mobilität sowie für Menschen mit Behinderung erlaubt.
 - b) Das maximal zulässige Parkplatzangebot darf auch während der Entwicklungsphase beansprucht werden.
 - c) Parkplätze für Kundschaft, Beschäftigte und Besuchende sind ab der ersten Minute monetär und lenkungsökonomisch zu bewirtschaften.
 - d) Gestützt auf das Mobilitätskonzept vom 14.11.2022 ist im Rahmen des ersten Baugeschosses die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche sowie die Etappierung der Parkierungsanlagen in einem Mobilitätsmanagement aufzunehmen. Die Gemeinde sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren.

- Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen 1'550 Kurz- und Langzeitaufstellplätze zu schaffen. Dieses Angebot ist im Mobilitätskonzept gemäss lit. d) zu überprüfen. Für Wohnnutzungen ist ein pro Zimmer min. 1 Velo-Abstellplatz zu schaffen, 1/3 davon ist als Kurzzeitaufstellplätze oberirdisch und möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen und mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.
- Die Anlieferung hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Während der Entwicklungsphase sind temporäre Zwischenlösungen erlaubt.
- Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Die Rampen sind in die Gebäude zu integrieren.
- An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten. Die öffentlichen Fusswege und die Nutzungsrechte an den öffentlich zugänglichen Freiräumen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern.
- An den schematisch bezeichneten Lagen sind Unterflursammelstellen zu realisieren.
- An den schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Umwelt

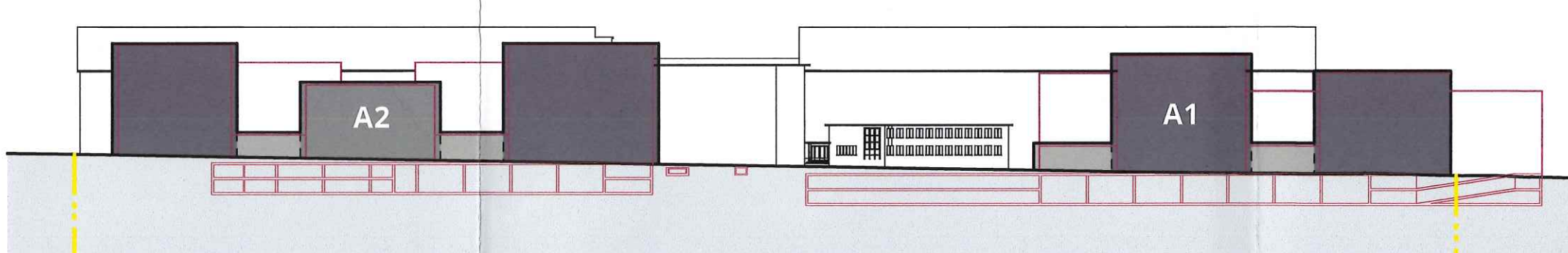
- Mit einem ersten Bauvorhaben ist gestützt auf das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 10.12.2021 ein Detailkonzept auszuarbeiten, mit dem eine nachhaltige Arealentwicklung nachgewiesen wird.
- Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass entlang der Langgasse bei Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, bei denen gemäss Lärmgutachten vom 10. Dezember 2021 Lärmgrenzwertüberschreitungen festgesetzt wurden, mit entsprechenden Massnahmen die massgeblichen immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten sind.
- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions-beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen.
- Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

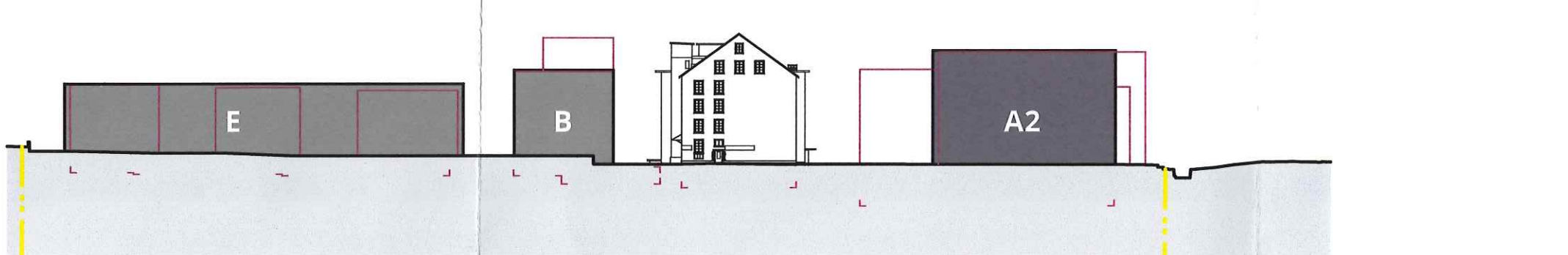
- Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und die daran angrenzende Umgebung zu betreffen.
- Während der Entwicklungsphase kann der Gemeinderat Zwischennutzungen, welche von den Bebauungsplanbestimmungen abweichen, bewilligen.
- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherem Rang Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
- Der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
- Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze, Plan Nr. 20, Genehmigung BDB vom 28.4.2011 aufgehoben.

INFORMATIONSDINHALTE 1:1000

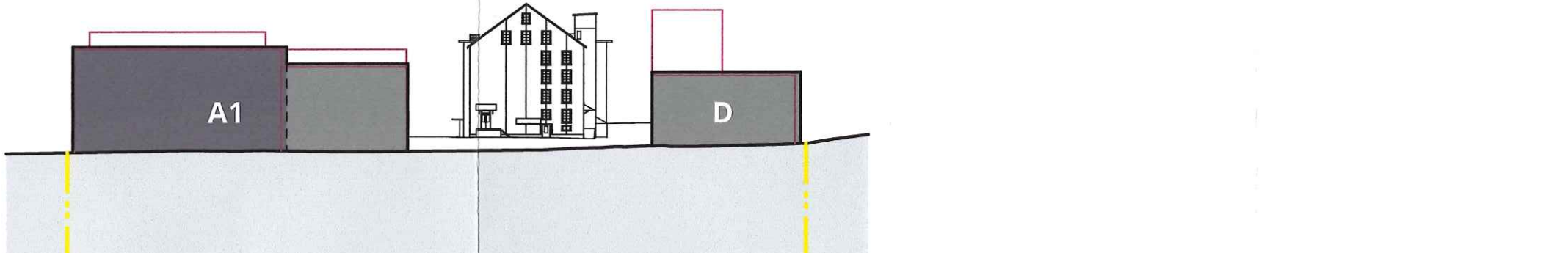
SCHNITT A (ANSICHT NORD - LANGGASSE - BAUBEREICHE A1 und A2)



SCHNITT B (ANSICHT OST - LORZENDAMM - BAUBEREICHE A2, B und E)



SCHNITT C (ANSICHT WEST - BAUBEREICHE A1 und D)



Nr.	Ost	Nord
1	2683116.59	1227752.85
2	2683106.66	1227716.99
3	2683122.02	1227783.31
4	2683109.16	1227814.56
5	2683130.89	1227823.50
6	2683131.96	1227820.91
7	2683165.62	1227834.76
8	2683166.68	1227832.17
9	2683180.37	1227837.80
10	2683201.03	1227787.59
11	2683263.14	1227813.13
12	2683253.55	1227860.76
13	2683268.61	1227871.07
14	2683269.67	1227868.48
15	2683303.34	1227862.33
16	2683304.40	1227879.74
17	2683336.22	1227892.83
18	2683348.66	1227862.59
19	2683355.39	1227857.13
20	2683340.40	1227844.92
21	2683288.00	1227756.60
22	2683281.23	1227773.06
23	2683370.56	1227809.81
24	2683377.33	1227795.35
25	2683158.96	1227723.05
26	2683194.56	1227737.64
27	2683198.80	1227727.32
28	2683192.72	1227724.32
29	2683163.68	1227711.58
30	2683141.64	1227687.11
31	2683138.83	1227690.72
32	2683133.37	1227711.28
33	2683154.99	1227721.41
34	2683165.12	1227696.77
35	2683331.78	1227755.69
36	2683391.22	1227790.01
37	2683426.74	1227726.61
38	2683367.28	1227694.28