



## Protokoll

### Stadtanalyse / Nutzungsstrategie – öffentliche Informationsveranstaltung

<b>Datum</b>	<b>19. Juni 2018</b>
<b>Ort</b>	Gemeindesaal, Marktgasse 10, 6340 Baar
<b>Moderation</b>	Heini Forrer und Daniel Bauer, Netzwerk Altstadt
<b>Protokoll</b>	Dominic Nörr, Einwohnergemeinde Baar, Abteilung Planung / Bau
<b>Zeit</b>	19:00 Uhr bis 20:15 Uhr





# Inhaltsverzeichnis

1.	Programm .....	4
2.	Einleitung / Ausgangslage .....	4
2.1	Strukturwandel .....	4
2.2	Netzwerk Altstadt.....	4
2.3	Wie weiter? .....	5
3.	Stadtanalyse .....	5
3.1	Baar und Region .....	5
3.2	Ortskern und Ergeschossnutzungen.....	6
3.3	Wohnnutzung .....	6
3.4	Öffentlicher Raum und Verkehr.....	7
3.5	Der Fellmannpark .....	7
3.6	Wichtigste Aussagen der Stadtanalyse .....	7
4.	Nutzungsstrategie.....	8
4.1	Ziele.....	8
4.2	Umfragen / Workshops .....	8
5.	Diskussion / Fragen .....	8
5.1	Rückmeldungen der Anwesenden.....	8
6.	Dank .....	11

# 1. Programm

<b>Dienstag, 19. Juni 2018</b>		
Zeit	Inhalt	Zuständigkeit
19.00 Uhr	Begrüssung	Bauvorstand
19.05 Uhr	Präsentation Stadtanalyse	Netzwerk Altstadt
19.25 Uhr	Frage- und Diskussionsrunde	Netzwerk Altstadt
20.00 Uhr	weiteres Vorgehen Nutzungsstrategie	Netzwerk Altstadt
20.10 Uhr	Abschluss	Bauvorstand
anschl.	Apéro	alle

## 2. Einleitung / Ausgangslage

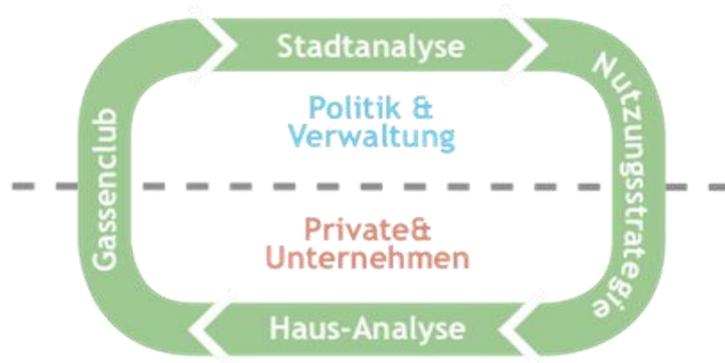
### 2.1 Strukturwandel

Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung der Liegenschaften durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen davon sind der Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.

Dabei ist zu erwähnen, dass Baar nicht alleine vom Strukturwandel betroffen ist. Es handelt sich dabei um ein gesamtschweizerisches Phänomen. Meist trifft es zuerst die kleinen Orte und dann erst die grösseren. Grundsätzlich ist der Wandel nichts Neues. Wie dies am Beispiel des Gasthof Bären in Burgdorf erklärt wird. Die Innenstadt ist erst seit dem 20. Jahrhundert „Einkaufsstadt“.

### 2.2 Netzwerk Altstadt

Das Netzwerk Altstadt berät Städte und Gemeinden im Umgang mit dem Strukturwandel in den Altstädten resp. den Ortszentren. Seit seinem Beginn als Forschungsprojekt des Bundes, hat es über 30 Städte beraten. Die Beratung orientiert sich an vier standardisierten Werkzeugen. Diese sollen der Stadt helfen, sich im Wandel neu zu positionieren und Werte zu erkennen, die nicht der Krise unterworfen sind. Wichtig ist dabei, dass die Werkzeuge nicht nur „Anweisung von oben“ sind, sondern ebenso die Akteure und Betroffenen miteinbeziehen.



Die **Stadtanalyse** ist als kompakte Aussensicht zu verstehen, welche durch mehrere Experten erstellt wird. Im Bericht wird die aktuelle Situation beleuchtet und die vorhandenen Möglichkeiten aufgezeigt.

Die **Nutzungsstrategie** erkennt die Potentiale des Wohnens und des Detailhandels. Weiterführend identifiziert sie die Marktbedürfnisse. Sie zeigt zudem Entwicklungsschwerpunkte auf und wie diese umzusetzen sind.

Bei der **Hausanalyse** können Grundeigentümer ihre Liegenschaft detailliert analysieren lassen. Der **Gassenclub** bringt Ladenbesitzer und Grundeigentümer zusammen.

### 2.3 Wie weiter?

Als Erstes gilt es die Situation der Stadt zu klären. Dies hat die Einwohnergemeinde Baar mit der Stadtanalyse nun bereits gemacht. Als Nächstes gilt es die Potentiale zu erkennen. Gleichzeitig ist die Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und den Ladenbesitzer zu suchen, was im Rahmen der Nutzungsstrategie geschieht. Es gilt eine gemeinsame Strategie für die Zukunft zu entwickeln.

Aus Sicht des Netzwerk Altstadt sind drei Funktionen für das Zentrum resp. die Kernzonen zentral. Wohnen, Begegnung und Identifikation.

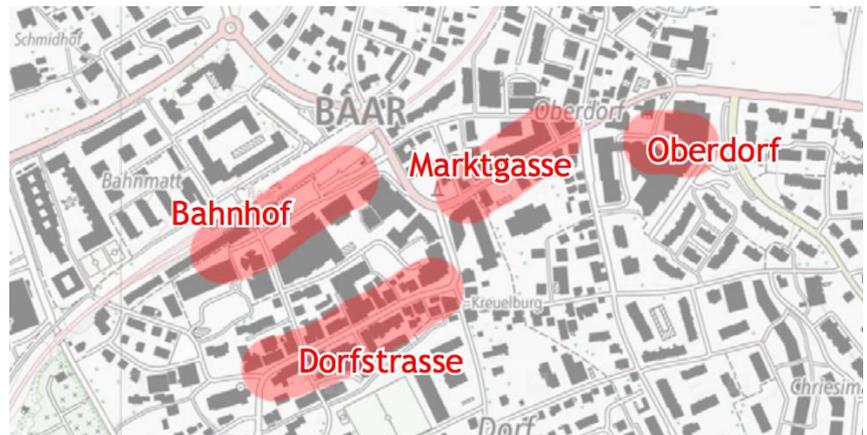
## 3. Stadtanalyse

### 3.1 Baar und Region

Baar befindet durch seine Lage nahe bei Zug und im Metropolitanraum Zürich gelegen in einer wirtschaftlich sehr erfolgreichen Region. Zug zeigt sich dabei als starkes Zentrum. Baar darf sich deshalb bewusst abgrenzen, im Sinne eines identifikationsreichen „Dorfes“. Es wird festgestellt, dass eine Art Parallelwelt der „Wirtschaftsnutzniesser“ besteht. Diese gilt es geschickt zu integrieren über Kinder, Sport, Freizeit, usw. Die heute vorherrschende „Auto-Logik“ verändert die Strukturen. Deshalb sind neue Ideen bei der Mobilität gefragt.

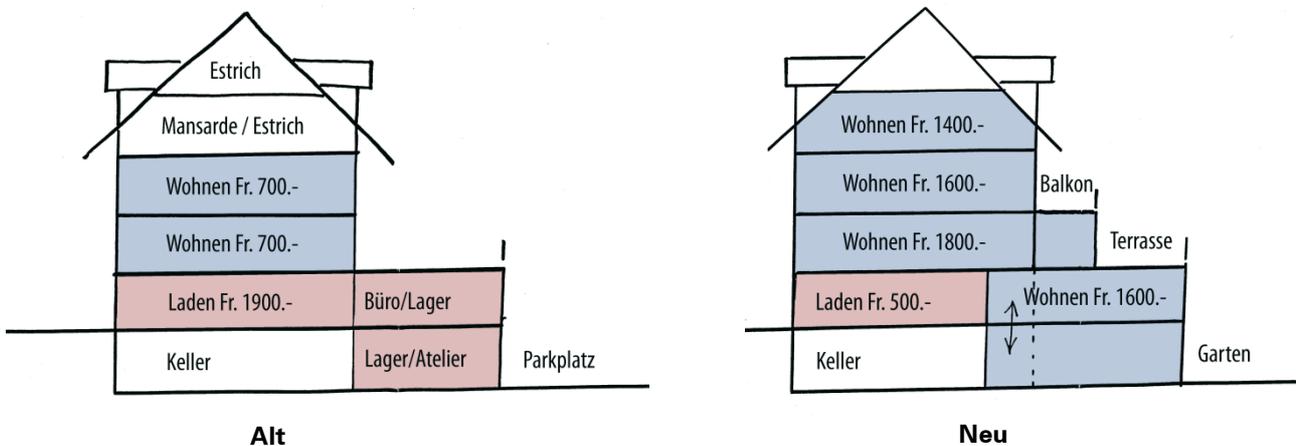
### 3.2 Ortskern und Ergeschossnutzungen

Im Ortskern von Baar sind mehrere Zentren mit unterschiedlichen Charakteren erkennbar. Diese vier Räume sind jedoch untereinander nur wenig vernetzt. Die Dorfstrasse wird als klassische Einkaufsstrasse erkannt. Dort sind neue Ideen gefragt. Als möglicher Ansatz könnte im Bereich des Rathauses ein Dorfplatz als Identifikationsort geschaffen werden. Am anderen Ende der Dorfstrasse bei der St. Martins Kirche anerböte sich ein Kirchplatz als Eingangspforte. In diesen Bereichen und dazwischen an der Dorfstrasse, ist die Gestaltung von Fassade zu Fassade wichtig. Zudem ist die gute Vernetzung mit dem Bahnhof von wichtiger Bedeutung.



### 3.3 Wohnnutzung

Baar besitzt eine hohe Standortgunst. Dabei sind auch die Wohnlagen im Zentrum attraktiv. Dies obschon ein gewisses Gefälle erkennbar ist. Als Empfehlung ist festzuhalten, dass die Grundeigentümer die Liegenschaften neu denken sollen. Das Erdgeschoss ist zu entlasten und zum Beispiel hochwertiges Wohnen im rückwertigen Bereich zu schaffen (siehe Beispiel). Zudem können Senioren als attraktive Zielgruppe interessant sein.



### 3.4 Öffentlicher Raum und Verkehr

Auch in Baar besteht ein gewisser Zielkonflikt zwischen der Erreichbarkeit mit dem Auto und des Anspruchs eines gemütlichen und belebten Zentrums. Ein Entzug des Verkehrs aus dem Zentrum ist jedoch nicht zielführend. 30er-Zone und Begegnungszone würden hier genügend Möglichkeiten schaffen. Es besteht auch die Gefahr von empfindlichen Leerständen an wichtigen Zentrumslagen. Die Vernetzung der unterschiedlichsten Teilräume ist von höchster Bedeutung. Diesbezüglich kann Baar noch aufholen. Im Siedlungsraum werden auch in Baar die Grünräume immer wichtiger und können gute Aufenthaltsbereiche schaffen.

### 3.5 Der Fellmannpark

Beim Fellmannpark werden zukünftig vor allem Wohnnutzungen wichtig sein. Der Standort ist nicht als weiterer Detailhandelsstandort zu entwickeln. Da die Belastung durch die Strasse hoch ist, ist auch die Qualität des eigentlichen Parks eher bescheiden. Dennoch sind Freiflächen bzw. Grünflächen zwischen künftigen Baukörpern von hoher Bedeutung für die Vernetzung und das allgemeine Wohlbefinden.

### 3.6 Wichtigste Aussagen der Stadtanalyse

- Die Dorfstrasse soll als Identifikationsort verstanden werden und auch als solcher aus- und umgestaltet werden.
- Zentral ist der Dorfplatz als Konzentrat der künftigen Entwicklung.
- Als Gegenpol und gleichzeitiger Eingangspforte ist der Kirchplatz am anderen Ende der Dorfstrasse zu verstehen.
- Dazwischen befindet sich das Zentrum des „Dorfes“, wo man sich wohlfühlen soll.
- Besonders wichtig ist die gute Ausgestaltung von Fassade zu Fassade. Ziel soll es sein, eine gute Koexistenz zwischen dem Verkehr und den Zentrumsnutzer zu erhalten.
- Die Vernetzung der Zentrumsräume schafft eine erhöhte Qualität für die Nutzer und für die einzelnen Teilräume.



## 4. Nutzungsstrategie

### 4.1 Ziele

Die Anregungen aus der Stadtanalyse sollen verifiziert und diskutiert werden. Dies geschah einerseits bereits im Vorfeld an der 1. Begleitgruppensitzung und wird auch im Rahmen der Informationsveranstaltung ermöglicht werden. Der Einbezug der Hauseigentümer und der Ladenbetreibenden ist zentral und wird im Rahmen einer Umfrage und eines Workshops geschehen. Im Laufe des Prozesses sollen die Handlungsmöglichkeiten erkannt werden und daraus Stossrichtungen und Massnahmen definiert werden. Anschliessend sollen diese Stossrichtungen und Massnahmen auch gemeinsam diskutiert werden können. Nebst der Vorbereitung für eine gute Umsetzungsbasis soll es auch gelingen, eine Umsetzungsdynamik unter allen Beteiligten zu erzeugen.

### 4.2 Umfragen / Workshops

Bei den Umfragen sowie den Workshops sollen als Zielgruppen einerseits die Laden- und Gastronomiebesitzer und andererseits die Eigentümer innerhalb des Perimeters einbezogen werden. Dabei gilt es die Befindlichkeiten auszuloten und die möglichen Handlungsspielräume zu erkennen. Im Rahmen der Workshops sind dann die möglichen Massnahmen zu definieren.

## 5. Diskussion / Fragen

### 5.1 Rückmeldungen der Anwesenden

Es wird nun die Diskussion eröffnet und die Anwesenden haben die Möglichkeit Fragen zu stellen oder Anregungen zu machen. Nachfolgend die vorgebrachten Anliegen:

- Die Bauordnung verunmögliche in der heutigen Kernzone das rückwärtige Wohnen im Erdgeschoss.
- Die Bebauung Rathausplatz wird kritisiert. Ein attraktiver Freiraum wäre besser gewesen.
- Es stellt sich die Frage, wieso der Bahnhofplatz funktioniere? Könne man das was gut ist nicht auch auf andere Bereiche übernehmen?

Das Netzwerk Altstadt äussert sich wie folgt. Gut seien das Konzept der Koexistenz, die offene und einheitliche Gestaltung sowie die unterschiedlichsten Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem seien rund um den Platz Nutzungen vorhanden, welche Personen anziehen und den Platz beleben.

- Das Gebäude angrenzend an den Fellmannpark (Anm. d. Gde.: ehem. Gebäude auf GS 125) hätte man für Zwischennutzungen bestehen lassen können. Mit dem vorzeitigen Abriss des Gebäudes wurde jedoch eine Chance verpasst.
- Der versiegelte Platz hinter der Neumühle sei ohne viel Charme.  
Das Netzwerk nimmt wie folgt Stellung: Es wird schwierig sein die bestehende Anlieferung wegzukriegen. Allerdings ist es richtig, dass der Bereich zwischen Rathaus und Bahnhof viel Potential biete, insbesondere der bestehende oberirdische Parkplatz. Der Raum soll als Verbindung zwischen Dorfstrasse und Bahnhof dienen und deshalb klar aufgewertet werden.
- Es stellt sich die Frage, was Baar denn zu einem Dorf mache?  
Gemäss dem Netzwerk Altstadt ist die Definition Dorf nicht mit verschlafen gleichzustellen. Bei der Begehung und der Stadtanalyse habe man jedoch gespürt, dass es nicht klar ist, ob Baar Dorf oder Stadt sei. Dazu einige Beispiele; der Stil des Zentrums ist dörflich; die Baukultur ist jedoch städtisch (z.B. Arkaden) und die Qualitäten für ein Dorf sind definitiv vorhanden. Es seien auch Änderungen in der Bauordnung anzudenken.
- Im Gebiet Bühl habe man nach dem Wegzug der Landi versucht Wohnnutzungen anzusiedeln. Die harten Verhandlungen mit den Grundeigentümern waren jedoch nicht erfolgreich. Es stellt sich die Frage, was man denn noch tun könne.  
Der Bauvorstand sieht nur beschränkt Eingriffsmöglichkeiten, da das Land in privaten Besitz ist.
- Dem Zentrum von Baar fehle ein grosser Spielplatz. Vor allem gebe es keinen mit unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kaffee. Diese Ansicht teilen auch viele andere Mütter.
- Es gebe in Baar unterschiedliche Zentrumsbereiche. Dazu zählen auch diejenigen ausserhalb wie beispielsweise Allenwinden, Blickensdorf oder Inwil.
- Wie wäre eine Begegnungszone an der Dorfstrasse zu verstehen?  
Das Netzwerk Altstadt: Der Begriff sei hier nicht im technischen Sinne gemeint, also keine Autofreie-Zone. Sondern viel mehr auf den gesellschaftlichen Aspekt bezogen, ein Ort der Begegnung wo man sich trifft und sich gerne aufhält.
- Die drei Zentren, welche gestärkt werden sollen sind heute allesamt Kreuzungen. Wie soll daraus ein Platz gemacht werden? Es müsste doch beim Verkehr angesetzt werden oder die Gemeinde müsste Liegenschaften kaufen.

Für das Netzwerk Altstadt geht es erstmals um Visionen. Die konkreten Lösungen seien zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgearbeitet. Es sei jedoch klar, dass auch die Verkehrsführung angeschaut werden muss. Im Erdgeschoss des Rathauses könne man sich beispielsweise ein Restaurant vorstellen, um den Aussenbereich zu bespielen.

- Der Platz zwischen der Schüür und dem Schwesternhaus wird am Wochenende rege genutzt, auch für diverse Veranstaltungen. Die bestehenden Plätze sollen deshalb auch in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Die Vernetzung der einzelnen Teilräume erachtet das Netzwerk Altstadt als zentralen Punkt. Ein einzelner Raum, wie der genannte Platz, wird erst richtig attraktiv, wenn er mit anderen Räumen vernetzt wird.

- Wie ist die Visualisierung der Passerelle beim Fellmannpark zu verstehen?

Aus Sicht des Netzwerk Altstadt soll es die fehlende Verbindung in dieses Gebiet darstellen. Dies ist im übertragenen Sinne zu verstehen und nicht als eigentliche Massnahme an dieser Stelle.

- Es stellt sich die Frage, ob denn immer alle Plätze versiegelt sein müssen?

Die Funktionalität im Zentrum sowie der Unterhalt stehen oft an erster Stelle, weshalb Plätze oder Wege oft versiegelt werden.

- Es hiesse das Netzwerk Altstadt befasse sich mit den Altstädten. Wo ist in Baar den die Altstadt zu finden?

Die Altstadt steht sinnbildlich für das Dorfzentrum bzw. den Ortskern.

- Gibt es eine Vision für den Bereich hinter der Krone?

Für das Netzwerk steht, wie bereits angesprochen, die Verbindung der Dorfstrasse mit dem Bahnhof im Fokus. Eine konkrete Vision gäbe es deshalb noch nicht. Ein attraktiver Freiraum im Gegensatz zum einem Baubereich resp. dem bestehenden Parkplatz sei wünschenswert.

## 6. Dank

Paul Langenegger bedankt sich für die spannende Diskussion und die zahlreichen Anregungen aus der Bevölkerung und lädt zum Apéro ein.

Packen wir gemeinsam an –

für eine gute Position von Baar und vom Zentrum

Für das Protokoll:

**Einwohnergemeinde Baar**

Planung / Bau



Dominic Nörr

Siedlungs- und Verkehrsplanung

Geht an:

- Mitglieder Steuerungsgruppe und Begleitgruppe Nutzungsstrategie
- Das Protokoll wird im Juli 2018 auf [www.baar.ch](http://www.baar.ch) aufgeschaltet.