

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

Mittwoch, 14. Juni 2023, 19.30 Uhr, Gemeindesaal

Vorsitz	Gemeindepräsident Walter Lipp
Protokoll	Gemeindeschreiberin Andrea Bertolosi
Anwesend Gemeinderat	Walter Lipp Barbara Schmid-Häseli Sonja Zeberg-Langenegger Pirmin Andermatt Zari Dzaferi Mark Gustafson Hans Küng
Stimmzähler	Marco Kathriner (Obmann) Thomas Bischoff Kurt Stocker Andreas Meisinger
Anzahl Anwesende	123 Stimmberechtigte 3 Gäste
Zeit	19.30 – 21.32 Uhr

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023.

Das Protokoll kann im Internet unter www.baar.ch eingesehen werden.

Begrüssung

Walter Lipp, Gemeindepräsident

Liebe Baarerinnen und Baarer
Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Werte Gäste, guten Abend miteinander

Ich darf Sie alle ganz herzlich im Namen des Gesamtgemeinderates zur Gemeindeversammlung willkommen heissen. Genau auf den Tag vor einem Jahr haben wir hier die Juni-Gemeindeversammlung durchgeführt. Inzwischen ist auch der Sommer eingekehrt.

Seit der denkwürdigen letzten Gemeindeversammlung vom 13. April haben keine grossen Festivitäten stattgefunden. Heute müssen wir auch keine zusätzlichen Stühle holen. Viele Generalversammlungen fanden statt, die gemeindlichen Bauten wachsen und die Ortsplanungsrevision ist im vollen Gange. Zudem stimmen wir am Sonntag über die neue Anlaufstelle ab. Ich gehe davon aus, dass Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen oder es bereits gemacht haben.

Auch haben wir die Ziele und Ambitionen der Verwaltung und des Gemeinderates kommuniziert. Sie sehen also, die Arbeit geht uns nicht aus. Freuen wir uns auf die kommende Zeit mit dem Eidgenössischen Jodlerfest in Zug oder dem Eidgenössischen Schellen- und Trychlentreffen in Menzingen. Hoffentlich haben sie Baarer Festwetter. Bereits diesen Freitag wird die Tour de Suisse in Sihlbrugg unsere Gemeinde streifen. Aber auch die Eröffnung der neuen Räumlichkeiten der SEB oder die Einweihung der Dreifachturnhalle Sternmatt 2 stehen auf dem Programm. Sie sind dort herzlich willkommen.

Einen speziellen Gruss geht an den ehemaligen Landammann und Regierungsrat Martin Pfister. Schön, dass Du Zeit gefunden hast.

Ebenfalls ein spezieller Gruss geht an die Presse. Es sind Marco Weiss vom Zugerbieter und Linda Leuenberger von der Zuger Zeitung hier. Herzlich willkommen und vielen Dank für eine gute Berichterstattung.

Die Einladungen und Publikation zur heutigen Gemeindeversammlung sind rechtzeitig erfolgt und somit kann die Gemeindeversammlung offiziell eröffnet werden. Ich stelle fest, dass wir den Teilnehmerrekord dieses Mal nicht überbieten können. Aber schön, dass Sie da sind.

Zuerst ist das Büro zu bestellen: Von Amtes wegen ist unser bewährter Weibel, Marco Kathriner, dabei. Als weitere Stimmzähler kann ich vorschlagen: Thomas Bischoff, Kurt Stocker und Andreas Meisinger. Sie sind mit diesem Vorschlag einverstanden. Bitte bestätigen Sie unsere Stimmzähler mit einem Applaus.

Weiter mache ich einen Hinweis auf das Stimmrecht. Nicht Stimmberechtigte haben sich zu melden. Wer sich nicht meldet, bzw. abstimmt, macht sich strafbar. Darf ich bitten, jene, welche nicht stimmberechtigt sind, kurz aufzustehen. Besten Dank. Es sind drei Gäste hier.

Ich kann Sie orientieren, dass seit der Drucklegung ein politischer Vorstoss eingegangen ist. Gestern wurde die Interpellation der SP Baar betreffend Kunst am Bau bei den Baarer Schulprojekten Wiesental, Sternmatt 1 und Sternmatt 2 eingereicht. Diese wird

an der Dezember-Gemeindeversammlung beantwortet. Die weiteren hängigen politischen Vorstösse sind auf Seite 4 der Vorlage aufgeführt. Ein Vorstoss wird heute behandelt.

Die Behandlung der Traktanden erfolgt gemäss Vorlage.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. April 2023 – Genehmigung

Die Vorlage des Gemeinderates vom 9. Mai 2023 bildet zum Protokoll einen integrierenden Bestandteil.

Walter Lipp

Das Protokoll ist aufgelegt und konnte eingesehen werden. Es gibt keine Fragen zum Protokoll.

Antrag

Das Protokoll sei zu genehmigen.

Beschluss

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2

Geschäftsbericht 2022 – Kenntnisnahme

Die Vorlage des Gemeinderates vom 9. Mai 2023 bildet zum Protokoll einen integrierenden Bestandteil.

Walter Lipp

Die Verwaltung legt Ihnen hier Bericht zum Geschäftsjahr 2022 ab. Sie sehen, dass auch im vergangenen Jahr einiges gegangen ist. Ich gebe das Wort frei für den Geschäftsbericht. Das Wort wird nicht verlangt. Daher ersuche ich die Gemeindeschreiberin, den Antrag zu verlesen.

Antrag

Vom Geschäftsbericht 2022 sei Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Vom Geschäftsbericht 2022 wird Kenntnis genommen.

Traktandum 3

Rechnung 2022 – Genehmigung

Die Vorlage des Gemeinderates vom 9. Mai 2023 bildet zum Protokoll einen integrierenden Bestandteil.

Walter Lipp

Wie Sie aus der Vorlage entnehmen können, haben wir auch im Jahr 2022 wieder ein erfreuliches Resultat erzielt. Warum das so ist, können Sie der Vorlage entnehmen. Ich bin glücklich, dass wir solche Zahlen vorweisen können. Es darf auch gesagt werden, dass alle Zuger Gemeinden wie auch der Kanton im letzten Jahr positiv abschliessen konnten.

Wie in den vergangenen Jahren praktiziert, schlage ich vor, dass wir vorerst die Rechnung Seite um Seite durchgehen und sich danach sämtliche Parteien und Bürgerinnen und Bürger zur Rechnung äussern können. Fragen können auch dazwischen gestellt werden. Mit diesem Vorgehen sind Sie einverstanden. Wir gehen die Rechnung nun Seite für Seite durch. Wir beginnen auf Seite 7.

Wir sind die Rechnung nun durchgegangen. Ich übergebe das Wort dem Präsidenten der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, Thomas Gwerder. Gleichzeitig nutze ich an dieser Stelle die Gelegenheit, ihm und seinen Kollegen für ihre Arbeit, die sie immer seriös und zuverlässig erledigen, zu danken.

Thomas Gwerder

Es freut mich, dass ich als Präsident von der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Ihnen den Bericht zur Rechnung 2022 vorstellen darf.

In Ausübung des uns von Ihnen übertragenen Mandats und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen haben wir, in Zusammenarbeit mit der externen Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Baar für das Jahr 2022 geprüft. Die Abteilungen Präsidiales / Kultur und Liegenschaften / Sport wurden durch Mattig-Suter extern geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Unsere Prüfungen wurden so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Wir sind der Auffassung, dass die vorgenommenen Prüfungshandlungen eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bilden. Die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Baar schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 19 Mio. ab. Das Budget sah einen Ertragsüberschuss von CHF 1.9 Mio. vor. Die wesentlichen Abweichungen sind im Bericht der Gemeinde erwähnt.

Der Hauptgrund für den Überschuss sind höhere Steuereinnahmen im Umfang von CHF 16 Mio., welche hauptsächlich bei den juristischen Personen und bei der Grundstückgewinnsteuer anfielen. Es darf dem Gemeinderat oder dem Finanzsekretär kein

Vorwurf wegen der zu tiefen Budgetierung gemacht werden. Sie haben die Steuereinnahmen aufgrund der Vorgaben der kantonalen Steuerverwaltung budgetiert.

Ein weiterer Grund für das positive Ergebnis liegt darin, dass der Personalaufwand um CHF 0.6 Mio., der Sachaufwand um CHF 1.3 Mio. und der Transferaufwand um CHF 1.2 Mio. tiefer ausfielen als budgetiert. Weiter war der Transferertrag um CHF 1.5 Mio. und die Entgelte um CHF 1.2 Mio. höher als im Budget. Auf der anderen Seite waren die Abschreibungen um CHF 0.4 Mio. höher als budgetiert und es gab einen ausserordentlichen Buchverlust in der Höhe von CHF 3 Mio. bei den WWZ Aktien und CHF 1.4 Mio. bei der Liegenschaft HelloBaarzug. Diese Liegenschaft wurde bisher im Finanzvermögen geführt und musste gemäss Finanzhaushaltsgesetz nach 10 Jahren Neubewertet werden. Da diese Liegenschaft nach den Richtlinien des preisgünstigen Wohnungsbaus an die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar vermietet ist und die Mieten unter dem Marktwert liegen, wurde die Liegenschaft zum Ertragswert bewertet. Die RGPK empfiehlt dem Gemeinderat, diese Liegenschaft im Jahr 2023 in das Verwaltungsvermögen zu überführen, da die Gemeinde Baar aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes aufgefordert ist, preisgünstige Wohnungen an ältere Personen zur Verfügung zu stellen und diese Liegenschaft zu diesem Zwecke gekauft worden ist. Somit handelt es sich gemäss Finanzhaushaltsgesetz um einen Vermögenswert, der für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt und somit im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren ist. Diese Überführung wird durch die Finanzdirektion des Kantons Zug befürwortet.

Aufgrund der durchgeführten Prüfungen bestätigen wir, dass die Bilanz, die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und der Anhang mit der Buchhaltung übereinstimmen, die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist, die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Bewertungsgrundsätze eingehalten werden und die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte vorhanden sind.

Wir unterbreiten der Gemeindeversammlung folgenden Antrag: Die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Baar sei zu genehmigen und dem Gemeinderat Entlastung zu erteilen.

Die RGPK unterstützt mehrheitlich die zusätzlichen Abschreibungen von CHF 5 Mio. und die Einlage in die freie Reserve von CHF 13'799'950.56. Die Unterstützung zusätzlicher Hilfsprojekte von CHF 200'000.– wird grossmehrheitlich gutgeheissen.

Die RGPK bedankt sich beim Gemeinderat und den gemeindlichen Angestellten, insbesondere dem Finanzsekretär Manuel Frei und der Gemeindeschreiberin Andrea Bertolosi, für die geleistete Arbeit sowie für die angenehme Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr.

Olivia Bühlmann

Die Mitte Baar dankt dem Gemeinderat für die sorgfältige und gewissenhafte Erstellung der Jahresrechnung 2022. Es ist erfreulich, dass wir das Jahr 2022 einmal mehr positiv abschliessen konnten.

Die Mitte Baar befürwortet die Anträge des Gemeinderates, hat aber vorab noch ein paar Fragen.

Vom Bauvorstand hätten wir gerne zu folgendem Sachverhalt Informationen. Laut der Jahresrechnung 2022 und den aktuellen Informationen aus der Presse, konnten vakante Stellen in der Bauabteilung nicht fristgerecht besetzt werden. Zudem hört man

leider auch immer wieder, dass das Verfahren der Baubehörde von Baar nicht wirklich kundenfreundlich ist und lange dauert. Man hat zwischenzeitlich einmal in Aussicht gestellt, was dann wieder revidiert wurde, dass man bis im September 2023 keinen Termin bei der Baubehörde erhält. Im Weiteren ist uns zu Ohren gekommen, dass Sitzungen der Planungs- und Baukommission mangels Traktanden abgesagt werden mussten, obwohl wir der Meinung sind, dass wegen den anstehenden Bauprojekten sicher genügend Traktanden vorhanden gewesen wären. Deshalb die Frage: Was gedenkt die Bauabteilung bezüglich dieser Problemfelder zu unternehmen? Was will sie gegen die offensichtliche Unterbesetzung unternehmen, ausser Aufträge an externe Berater zu vergeben? Denn offensichtlich spitzt sich das Personalproblem immer mehr zu und Aufgaben können nicht fristgerecht erledigt werden.

Im Weiteren würden wir gerne vom Schulvorsteher zu folgendem Sachverhalt Auskunft erhalten. Anscheinend besteht bei den Schulhäusern Sennweid und Wiesental eine hohe Fluktuation beim Personal der schulergänzenden Betreuung. Gibt es dafür spezifische Gründe oder worauf ist das zurückzuführen? Kommt das auch bei anderen Schulhäusern vor?

Zum Schluss äussere ich mich zu den Anträgen des Gemeinderates. Wie bereits erwähnt, beantragt die Mitte Baar, den Anträgen des Gemeinderates zu folgen. Wir unterstützen somit die Genehmigung der Jahresrechnung 2022 sowie die beantragte Verbuchung des Ertragsüberschusses von CHF 19 Mio. Weitere Anträge wie zusätzliche Unterstützung von Hilfsprojekten oder zusätzliche Abschreibungen werden von der Mitte Baar nicht unterstützt. Im Namen der Mitte Baar danke ich Ihnen, wenn auch Sie den Anträgen des Gemeinderates folgen.

Martin Zimmermann

Die Mitglieder der Grünliberalen haben an ihrer vorbereitenden Sitzung die Rechnung 2022 diskutiert und danken der Verwaltung und dem Gemeinderat und natürlich allen Baarerinnen und Baarern für ihren Beitrag an diesem guten Ergebnis.

Ich möchte nicht wieder auf den unerwarteten Ertragsüberschuss eingehen. In diesem Jahr können wir einzelne dieser Ertragsüberschüsse gut begründen.

Dass der Personalaufwand in diesem Jahr ca. eine halbe Million weniger hoch als budgetiert ausgefallen ist, zeigt die angespannte Personallage. Dies insbesondere im Baubereich. Wir hoffen, dass im Jahr 2023 entsprechende Fortschritte erzielt werden können. Fragen dazu wurden bereits platziert.

Schlussendlich folgen wir den Anträgen des Gemeinderates bezüglich Entlastung, Verwendung des Ertragsüberschusses und bitten auch um entsprechende Zustimmung von Ihnen. Zu allfälligen weiteren Anträgen werden wir deduziert Stellung nehmen.

Alexandra Müller

Die FDP Baar sieht es etwas anders, was den Ertragsüberschuss anbelangt. Wieder einmal sind wir in der gleichen Situation, wie in anderen Jahren. Wir haben durch einen sogenannten Sondereffekt wieder einen nicht budgetierten Überschuss von rund CHF 19 Mio. Uns ist sehr wohl bewusst, dass es schwierig ist, die exakten Zahlen für die Steuereinnahmen von natürlichen und juristischen Personen zu ermitteln. Trotzdem sollten Überschüsse in dieser Grössenordnung eine Ausnahme sein und nicht zur

Regel werden. In den letzten Jahren hatten wir immer nicht budgetierte Überschüsse in dieser Grössenordnung. Das kann und darf nicht sein. In diesem Jahr wird wegen der geplanten Überführung der Liegenschaft von HelloBaarzug vom Finanzvermögen zum Verwaltungsvermögen eine versteckte und umstrittene Abschreibung getätigt. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wird sich die FDP Baar vorbehalten, in Zukunft mit mehr Nachdruck einen Steuerrabatt zu verlangen und in den Kommissionen mehr Druck aufzubauen. Über diese lange Zeit kann das nicht sein.

Nichtsdestotrotz empfiehlt auch die FDP Baar, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen und die Anträge des Gemeinderates betreffend Verwendung des Ertragsüberschusses anzunehmen.

Andreas Lustenberger

Gerne nehme ich im Namen der Alternative – die Grünen Stellung zur Rechnung 2022. Als erstes möchte ich den Geschäftsbericht positiv würdigen. Wir konnten hören und lesen wie intensiv das Jahr 2022 war. Gerade der Krieg in der Ukraine hat auch bei uns von den Schulen und anderen Bereichen Aussergewöhnliches verlangt und für die Aufnahme und die Integration von Geflüchteten wurde viel geleistet. In diesem Sinne ein grosser Dank von der ALG Baar an den Gemeinderat und die gesamte Verwaltung.

Die Rechnung 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 19 Mio. ab. 10-mal mehr als ursprünglich budgetiert wurde. Die grosse Differenz ist hauptsächlich auf der Ertragsseite auszumachen. Sempel formuliert könnte man sagen, dass auf der Aufwandseite zu wenig budgetiert wurde. Man könnte sich fragen, wieso wir trotz einer so guten Finanzlage ein Problem mit bezahlbarem Wohnraum haben oder wieso man im Bereich von erneuerbaren Energien und Heizquellen nicht mehr investiert. Natürlich sagen Sie, dass meine Milchbüchli-Rechnung nicht ganz so einfach ist oder dass es hunderte von Gründen gibt, warum die eine oder andere Massnahme für bezahlbaren Wohnraum doch nicht so gut ist. Aber aus der Vogelperspektive betrachtet fragt man sich schon, wieso wir in einer solch finanzstarken Gemeinde in diesen kritischen Bereichen nicht besser vorwärtskommen. In diesen Bereichen kommt bei Umfragen immer raus, dass zum Beispiel die steigenden Kosten gegenüber der sinkenden Kaufkraft eine der Hauptsorgen der Bevölkerung der Schweiz ist. In diesem Sinn möchten wir von Seite ALG den Gemeinderat auffordern, proaktiv zu analysieren, wo zusätzliche Investitionen für unsere Bevölkerung sinnvoll sind und dass solche nicht aufgrund allfälliger parteipolitischer Scheuklappen voreilig verworfen werden.

In diesem Licht steht auch unsere Motion, die wir anfangs Jahr eingereicht haben. Es geht darin um die Schaffung einer Partnergemeinde mit einer vom Krieg betroffenen ukrainischen Gemeinde. Gemeinde- und Städtepartnerschaften sind ausserhalb von Baar nichts Aussergewöhnliches und historisch gesehen immer als Reaktion von grösseren Kriegen oder globalen Konflikten entstanden. Mit diesen Partnerschaften entstehen wichtige Bände. Mal abgesehen von den Kosten kann man auch viel voneinander lernen und profitieren. Der Gemeinderat möchte zurzeit keine solche Partnerschaft eingehen, was wir bedauern. Man hat uns auch mitgeteilt, dass unsere Motion nicht motionsfähig sei. Das ist schade, doch deshalb stecken wir den Kopf nicht in den Sand.

Im Einvernehmen mit dem Gemeindepräsidenten haben wir selbst nach möglichen Hilfsprojekten in der Ukraine recherchiert, diese analysiert und dem Gemeinderat einen Vorschlag in der Grössenordnung von CHF 50'000.– für die Auslandhilfe unterbreitet. Das Projekt wurde sehr wohlwollend vom Gemeindepräsidenten aufgenommen,

was uns sehr gefreut hat. Wir schlagen ein konkretes Wiederaufbauprojekt vor. Darin geht es um den Wiederaufbau von Gesundheitseinrichtungen in der Region um die Hauptstadt Kiew. Laut der WHO wurden allein im letzten Jahr 600 Spitäler und andere Gesundheitseinrichtungen zerstört. Das Wiederaufbauprojekt richtet sich an die Gesamtbevölkerung. Es können rund 35'000 Personen davon profitieren. Hinter dem Projekt steht eine Schweizer Stiftung mit dem Sitz in St. Gallen, die schon vor dem Februar 2022 in der Ukraine tätig war. Sie arbeitet stark mit lokalen Unternehmen und Fachkräften zusammen. Die ALG Baar hat dem Gemeinderat eine ausführliche Dokumentation zukommen lassen mit dem Vorschlag von CHF 50'000.–, die im Rahmen der bestehenden In- und Auslandhilfe gesprochen werden sollen. Denn gerade die Gesundheitsversorgung in einer vom Krieg gebeutelten Region ist natürlich eine extrem wichtige Existenzgrundlage für die Menschen dort und auch wichtig für die Personen, die sich überlegen, zurückzugehen. Wo es keine Gesundheitsversorgung gibt, möchte auch niemand leben. Die Kompetenz der Vergabe liegt beim Gemeinderat. Wir legen ihm dieses Projekt sehr ans Herz.

Ich komme zurück zu den konkreten Anträgen zur Rechnung. Die ALG dankt dem Gemeinderat und der Verwaltung für ihre Arbeit und ermuntert den Gemeinderat, im Budget 2023 noch mehr zu investieren. Wir unterstützen grundsätzlich auch die Gefässe, die der Gemeinderat vorschlägt, den Ertragsüberschuss zu verwenden. Bei der Unterstützung von Hilfsprojekten im In- und Ausland wird meine Kollegin Gurbetelli Yener noch einen Antrag auf Verdoppelung stellen. Wir haben 10-mal mehr Ertrag als budgetiert – dann kann auch unsere Unterstützung höher sein. Wir fordern aber nicht 10-mal mehr, sondern eine Verdoppelung.

Den Antrag der SP, wie man ihn in der Presse gesehen hat, bezüglich Erhöhung der Abschreibungen von CHF 5 Mio. auf CHF 10 Mio., empfehlen wir ebenfalls zur Annahme.

Ronahi Yener

Zu Beginn eine Gratulation im Namen der SP Baar für den neu überarbeiteten Geschäftsbericht. Er ist auch aus unserer Sicht gelungen.

Die Rechnung 2022 ist einmal mehr erfreulich ausgefallen mit einem Plus von fast CHF 19 Mio. Budgetiert waren nur CHF 1.8 Mio. Aus der Vorlage des Gemeinderates können wir entnehmen, dass dies auf Grund von Mehreinnahmen bei den juristischen Personen und gestiegenen Erträgen der Grundstückgewinnsteuer entstanden ist. Ich weiss, dass Schätzungen in diesem Bereich schwierig sind. Die Gemeinde verlässt sich mehr oder weniger auf die Prognose der kantonalen Steuerverwaltung. Die Schätzungsqualitäten der kantonalen Verwaltung können jedoch Zweifel auslösen. Deshalb eine Frage an unseren Finanzvorsteher: Gibt es für die Zukunft keine andere Methode für eine zuverlässigere Prognose?

Beim ausserordentlichen Aufwand wurde ein Kursverlust der WWZ-Aktien von rund CHF 3 Mio. verbucht. Wir sind überzeugt, dass dies nur eine temporäre Kurseinbusse der WWZ ist und dass der Kurs wieder steigen wird. So wie es langfristig in der Vergangenheit der Fall war. Daneben wurden rund CHF 1.2 Mio. der Liegenschaft Grabenstrasse abgeschrieben. Das sind die Alterswohnungen beim HelloBaarzug, die im Bereich von preisgünstigen Wohnungen vermietet werden. Bei der Begründung des Gemeinderates steht: „Die Differenz zum bestehenden Buchwert wurde erfolgswirksam verbucht“. Wir würden gerne vom Finanzvorsteher Pirmin Andermatt erfahren,

wie es zu diesem Buchverlust gekommen ist. Unser Wissensstand ist, dass die Gemeinde Baar die Wohnungen vor rund 10 bis 15 Jahren gekauft hat. Die Preise für Immobilien sind speziell im Kanton Zug massiv gestiegen. Ein Wertverfall dieser Wohnungen innerhalb von 10 Jahren durch den Gebrauch ist sehr wahrscheinlich viel weniger hoch als die Preiserhöhung.

In Baar wurde so viel wie noch nie investiert. Es wurden genau CHF 34.8 Mio. investiert. Das ist sehr erfreulich. Budgetiert waren CHF 39 Mio. Der Grund dafür ist, dass bei den Grossprojekten weniger umgesetzt wurde als geplant. Zu den Grossprojekten im Bereich der Schulen habe ich eine Frage an unseren Bauvorstand Zari Dzaferi: In der Investitionsrechnung auf Seite 21 bis 25 ist nicht ersichtlich, wie man hier unterwegs ist. Es wird zwar ausgewiesen, wie viel investiert wurde, aber ob die Investitionskredite in Bezug auf Termine und Kosten eingehalten wurden, sieht man nicht. In letzter Zeit gibt es teilweise massive Preissteigerungen im Baubereich sowie Probleme bei der Verfügbarkeit von Materialien. Ich möchte auch hier vom Bauvorstand wissen, wie die Gemeinde Baar bei den Grossprojekten im Bereich der Schulen bezüglich Terminplan und Kosten unterwegs ist. Eine generelle Aussage im Sinne, dass alles nach Plan läuft, oder ob Termin- oder Kostenprobleme existieren, reicht uns.

Die SP Baar unterstützt den Antrag der ALG auf Erhöhung der In- und Auslandhilfe von CHF 200'000.– auf CHF 400'000.–. Angesichts der aktuellen Weltlage und angesichts des Überschusses der Gemeinde Baar ist diese Erhöhung angemessen und kann viel bewirken. Wir träumen hier einfach von den guten alten Zeiten – Zeiten, die ich persönlich aufgrund meines Alters nicht erlebt habe – als der Gemeinderat höhere Beiträge bei sehr hohen Ertragsüberschüssen beantragt hat.

Auch zur Verbuchung des Ertragsüberschusses stellt die SP Baar einen Antrag. Die Investitionen von heute sollen auch von der heutigen Generation bezahlt werden und nicht erst von der nächsten. Das war ein Argument bei der damaligen Debatte im Kantonsrat, ob von der degressiven Abschreibungsmethode auf die lineare gewechselt werden soll. Leider – auch damals war ich nicht dabei – wurde der Wechsel vom Kantonsrat angenommen. Ich beantrage aus diesem Grund im Namen der SP Baar, dass CHF 10 Mio. statt CHF 5 Mio. zusätzliche Abschreibungen vom Verwaltungsvermögen erfolgen. Und demzufolge wird die Einlage in das freie Eigenkapital CHF 8'799'950.56 betragen. Dies im Sinne der Generationengerechtigkeit.

Die SP Baar bedankt sich bei allen Verwaltungsangestellten, bei den Lehrpersonen und beim Gemeinderat für die geleistete und gelungene Arbeit zum Wohle von uns allen.

Gurbetelli Yener

Wir wissen, dass der Gemeinderat im Budget immer einen Beitrag an Projekte der In- und Auslandhilfe vorsieht. Die CHF 200'000.– sind eine zusätzliche Unterstützung und wir anerkennen das. Trotzdem finden wir, dass der Betrag höher sein sollte. Bei CHF 19 Mio. Gewinn entsprechen Vergaben in der Höhe von CHF 200'000.– gut 1%. Dies ist angesichts der Not auf dieser Welt aus Sicht der Alternative – die Grünen zu wenig. Die ALG beantragt daher eine Verdoppelung der Unterstützung von Hilfsprojekten auf CHF 400'000.–. Auch in Baar und in der Schweiz gibt es Menschen in prekären finanziellen Verhältnissen, die in gewissen Situationen froh um finanzielle Unterstützung wären. Das Leben wird teurer, das sehen wir alle. Es werden vermehrt Menschen in finanzielle Engpässe kommen. Genau diese Menschen, die keine Sozialhilfe erhalten,

jedoch nur ein knappes monatliches Einkommen zum Leben haben, sind armutsgefährdet und wissen manchmal nicht, wie grössere und unvorhergesehene Rechnungen bezahlt werden sollen.

Hunger kennen wir hier nicht. Aber in Ostafrika nimmt eine Hungersnot dramatisch zu. Rund 1.4 Mio. Kinder sind akut mangelernährt. Es gibt viel Not auf dieser Welt und uns geht es gut. Bitte unterstützen Sie unseren Antrag für zusätzliche Beiträge an Hilfsprojekte im In- und Ausland auf total CHF 400'000.–.

Daniel Rotzetter

Wir von der glp Baar begrüssen den Antrag der ALG auf Verdoppelung von Beiträgen für Hilfsprojekte. Dies vor allem angesichts der aktuellen finanziellen Lage von Baar und der weltpolitischen Lage. Wir fänden es schön, wenn die Gemeindeversammlung diesem Antrag folgt.

Malaika Hug

Eigentlich hat uns dieses überaus positive Resultat nicht sonderlich überrascht. Es hat nämlich schon fast Tradition, dass wir in Baar so massive Überschüsse haben. Noch schöner ist es, wenn rote Zahlen budgetiert wurden und dann, wie durch ein Wunder, ein doch sehr ansehnlicher Gewinn daraus resultiert.

Einmal mehr ist dieses gute Resultat vor allem dank unvorhergesehenen Steuereinnahmen zu Stande gekommen. Es werden – ich kann es nur nochmal betonen – einmal mehr Steuern auf Vorrat eingenommen, die wir dann in die freie Reserve stecken, damit sie nicht gebunden sind, anstelle dass man sie in die Steuerausgleichsreserve fließen lässt. Unser Antrag in der Finanzkommission diesbezüglich hat keine Mehrheit gefunden. Wir von der SVP sind jedoch klar der Meinung, dass dem Steuerzahler wieder etwas zurückgegeben werden soll und werden an der Budgetgemeinde Anträge für die Fortführung des Steuerrabatts stellen, wenn nicht sogar einen Antrag auf dauerhafte Steuersenkung in Erwägung ziehen.

Zähneknirschend stimmen wir demzufolge dem Vorschlag des Gemeinderates bezüglich Gewinnverwendung zu. Wir möchten jedoch, wie bereits erwähnt, allfällige Überschüsse dank Mehreinnahmen bei den Steuern lieber in die Steuerausgleichsreserve fließen lassen. Die Jahresrechnung 2022 empfehlen wir zur Genehmigung und dem Gemeinderat ist Entlastung zu erteilen.

Die Anträge der Alternative – die Grünen lehnen wir deutlich ab. Bezüglich des Antrags zur Ukraine: Wir sind grundsätzlich nicht gegen konkrete Projekte – im Gegenteil, dann weiss man wenigstens wo das Geld hinfließt. Wir sind jedoch der Meinung, dass die Kompetenz zur Auslese und Vorprüfung von konkreten Projekten beim Gemeinderat bleiben soll. Zudem macht es aus unserer Sicht schlichtweg keinen Sinn, noch während dem anhaltenden Krieg über allfällige Wiederaufbauprojekte nachzudenken. Wenn es dumm läuft, ist das zum Fenster raus geworfenes Geld.

Esther Löffel

Ich bin eine gewöhnliche Einwohnerin von Baar. Ich habe hier zugehört und finde die CHF 19 Mio. Überschuss toll. Rein gefühlsmässig wirkt es auf mich kleinlich, wenn wir

dann darüber reden, ob wir CHF 200'000.– oder CHF 400'000.– an Hilfswerke spenden möchten.

Es wurde immer wieder von Steuersenkungen gesprochen. Sind sich die Menschen bewusst, dass wir mit Steuersenkungen wieder zusätzlich reiche Leute anlocken, die hier wegen den günstigen Steuern wohnen möchten? Das bedeutet, dass es immer wieder Leerkündigungen in Häusern gibt und darin Apartments für Expats errichtet werden, die für Firmen arbeiten. Das hat dann zur Folge, dass die gewöhnlichen Leute nicht mehr in Baar wohnen können. Man sollte sich das bewusst sein, wenn man darüber abstimmt.

Walter Lipp

Das Wort wird nicht mehr verlangt. Es wurden verschiedene Fragen gestellt. Ich gebe das Wort zuerst unserem Finanzvorstand, anschliessend dem Bauvorstand und dann dem Schulpräsidenten.

Pirmin Andermatt

Herzlichen Dank für die positive Aufnahme der Jahresrechnung 2022 und die gutgemeinten Voten. Ich stelle fest, dass es der Gemeinde Baar finanziell hervorragend geht. Das ist notwendig, denn wir stehen weiterhin vor grossen finanziellen Aufwendungen, insbesondere im Bereich von Infrastrukturinvestitionen. Bis jetzt sind im Budget und Finanzplan CHF 250 Mio. vorgesehen, weitere CHF 150 Mio. werden bis Ende 2030 dazukommen. Fakt ist, dass die Gemeinde Baar dank der positiven Abschlüsse und der hervorragenden Rechnungsführung über ein Spitzenrating bei den Banken verfügt und die Investitionen bis ins Jahr 2028 aus den eigenen Mitteln finanziert werden können.

Ich komme zuerst zur Aufwandseite und dann zu den einzelnen Punkten. Ich danke bei der Aufwandseite dem Verwaltungspersonal und den Lehrpersonen für die hervorragende Budgetdisziplin. Wären die ausserordentlichen Abschreibungen bei HelloBaar-zug und bei den WWZ nicht, hätten wir das Budget auf der Aufwandseite um 2 bis 3% unterschritten. Deshalb ein grosser Dank des gesamten Gemeinderates und unserer Gemeindeschreiberin an unser Personal.

Der Gemeinderat ist formell für das Budget verantwortlich. Auch materiell bei den Aufwendungen liegt die Verantwortlichkeit beim Gemeinderat bzw. bei den einzelnen Abteilungen. Hingegen bei den Erträgen sowohl bei den juristischen wie auch bei den natürlichen Personen liegt die materielle Verantwortung beim Kanton. Das ist so, weil wir in der Gemeinde keine Steuerbeamten haben. Diese sind beim Kanton. Wir haben keine Steuerhoheit, um auch nur einen Franken einzuziehen. Die Kompetenz liegt beim Kanton. Deshalb lassen wir uns im September vom Kanton – wie alle Gemeinden – eine Hochrechnung machen, mit wie viel Steuereinnahmen wir budgetieren dürfen. Ein Budget muss folgende Punkte ausweisen: Seriosität, Solidität, Nachhaltigkeit, Notwendigkeit und Vorsichtigkeit. Wenn wir nun schon im vornherein sagen, dass es sowieso mehr geben wird, budgetieren wir Luft. Ich weiss nicht, ob das Sinn macht. Wir haben von der FDP gehört, dass sie das ihren Mitgliedern in der Finanzkommission mitgeben wird. Selbstverständlich können sie das und hoffentlich machen sie es auch. Luftbudgetieren erzeugt Begehrlichkeiten. Was ist, wenn wir es im Jahresabschluss

vom nächsten Jahr nicht erzielen? Ich denke, dass wir mit den vorhin genannten Punkten sehr gut fahren. Nicht nur die Gemeinde Baar hat in den letzten Jahren Überschüsse erzielt. Ich sage kurz die Rechnungsabschlüsse von allen 11 Gemeinden und vom Kanton: Kanton Budget CHF 204 Mio., Abschluss CHF 332 Mio.; Neuheim Budget CHF -0.4 Mio., Abschluss CHF 0.4 Mio.; Unterägeri Budget CHF 0.5 Mio., Abschluss CHF 10.9 Mio.; Rotkreuz Budget CHF 0.3 Mio., Abschluss 19.7 Mio.; Cham Budget CHF 0.1 Mio., Abschluss CHF 3.2 Mio.; Steinhausen Budget CHF -4 Mio., Abschluss über CHF 1 Mio.; Zug Budget CHF 3 Mio., Abschluss CHF 72 Mio.; Oberägeri Budget CHF 0, Abschluss CHF 6 Mio.; Menzingen Budget CHF 0.2 Mio., Abschluss CHF 4.4 Mio.; Walchwil Budget CHF 0, Abschluss CHF 2 Mio.; Hünenberg Budget CHF 1.4 Mio., Abschluss CHF 1.6; Baar Budget CHF 1.9 Mio., Abschluss CHF 19 Mio. Beim Differenzler oder beim Donnschtig Jass wären wir wahrscheinlich nicht Vorrenner, das ist mir bewusst. Es gibt mehrere Gründe, warum der Kanton und die Gemeinden solche Zahlen präsentieren können. Wir verfügen über eine hervorragende Standortattraktivität und die fördern wir und investieren darin. Der Kanton und alle 11 Gemeinden haben ihre Hausaufgaben gemacht. Wir verfügen über eine hervorragende Infrastruktur und innerhalb von 10 Minuten ist man von Baar im grünen Naherholungsgebiet. Das sind alles Dinge, die Personen anziehen. Firmen kommen hier hin, weil sie wissen, dass sie auch zur Verwaltung kurze Wege haben. Das ist ein wichtiger Punkt. Auch mit der OECD-Mindeststeuer, die am 1. Januar 2024 kommt. Nach wie vor verfügt der Kanton Zug über hervorragende Standortqualität. Mit allen Konsequenzen. Ich möchte nicht auf die einzelnen Konsequenzen eingehen.

Bei den Steuereinnahmen gab es nicht nur einen Sondereffekt, sondern es sind mehrere Sondereffekte – positive Ergebnisse von verschiedenen juristischen Personen – die wir im September, wenn wir zum Kanton gehen, noch nicht kennen. Auch der Kanton kennt sie nicht. Wir wissen nicht, ob im nächsten Jahr wieder neue juristische Personen zuziehen. Gerade heute hat einer der Finanzvorsteher gesagt, dass in seiner Gemeinde eine Firma zugezogen ist, die einen tiefen Millionensteuerbetrag bezahlt. Diese sind neu zugezogen. Das wissen wir vorher nicht. Oder auf der anderen Seite, kann auch jemand wegziehen.

Ich zeige nun die Folie „Fiskalertrag der letzten Jahre“. Trotz dem positiven Ergebnis des Jahres 2022 haben wir die Steuererträge der Jahre 2018 und 2019 noch nicht erreicht. Möglicherweise können wir sie dieses Jahr erreichen, wenn wieder alles positiv läuft. Auf der anderen Seite hat das einen Einfluss auf den Zuger Finanzausgleich ZFA und NFA, die die Gemeinde Baar bezahlen muss. Diese sinken, da der Steuerertrag pro Person in Baar sinkt. Das macht mir Sorgen, wenn wir über solche Punkte diskutieren. Die Investitionen und die Ausgaben laufen und auf der anderen Seite haben wir nicht mehr Einnahmen als vor 6 Jahren. Auch wenn der Überschuss da ist. Am Ende des Tages sind wir auf solche Abschlüsse angewiesen.

Die Genauigkeit der Prognosen bei den Steuererträgen wurde angesprochen. Schön wäre es, wenn alle im September verbindlich sagen könnten, wie es ist. Aber welcher Finanzchef kann im Budget des nächsten Jahres sagen, dass er genau CHF 10 Mio. Umsatz macht? Alle hoffen, dass es mehr sein wird und bei den meisten wird es auch so sein. Es ist schön, dass wir uns vom Corona-Effekt viel schneller erholt haben, als viele gedacht haben. Selbstverständlich gab es Verluste und diese möchte ich in keiner Weise negieren. Aber das Grand von allen Unternehmen hat sich schneller erholt und die Erträge fließen schneller, als wir das erwartet haben. Für genauere Prognosen könnte man eine Motion im Kantonsrat einreichen, dass man Massnahmen prüfen soll,

dass es genauer wird. 2000 Gemeinden und 26 Kantone budgetieren genau so. Im Moment wüsste ich keinen anderen Weg – aber vielleicht gibt es ja einen.

Beim nächsten Punkt geht es um die Abschreibung von HelloBaarzug. Wir haben die Abschreibung nach dem Finanzhaushaltsgesetz gemacht. Darin heisst es, dass eine Liegenschaft zu den Erstellungskosten zu verbuchen ist. Das haben wir vor 10 Jahren so gemacht. Gemäss Finanzhaushaltsgesetz ist eine Liegenschaft alle 10 Jahre neu zu bewerten. Die Mieten sind in den letzten 10 Jahren gesunken. Das ist der eine Grund. Der andere Grund wurde gesagt: Genossenschaftliche Alterswohnungen und preisgünstiger Wohnungsbau. Wir müssen dafür den nachhaltig erzielbaren Mietwert als Basis für die Bewertung nehmen. Der nachhaltig erzielbare Mietwert hat dafür gesorgt, dass wir mehr abschreiben müssen. Die RGPK kam zum Schluss – dem schliesst sich auch der Gemeinderat an – dass es mittlerweile eine gesetzliche, gemeindliche Aufgabe ist, preisgünstigen Wohnraum bzw. Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen. Deshalb erfolgt die Überführung in das Verwaltungsvermögen. Diese Überführung hat eine Konsequenz. Das Verwaltungsvermögen muss abgeschrieben werden. Nach dem neuen Finanzhaushaltsgesetz ist das nicht mehr degressiv, sondern linear über die Restlaufzeit. Wir werden die Liegenschaft also über 23 Jahre abschreiben. Wäre es die letzten 10 Jahre schon im Verwaltungsvermögen, hätten wir schon 10 Jahre lang abgeschrieben. Deshalb ist diese Differenz nachvollziehbar.

Es wurde ein Antrag gestellt auf zusätzliche Abschreibungen von CHF 5 Mio. auf CHF 10 Mio. Ich warne davor, diesen Antrag anzunehmen. So schön und gut das Ganze ist, es gibt nicht nur die lineare Abschreibung. Es wurde vom Kantonsrat entschieden, dass Abschreibungen erst nach Bezug des Gebäudes erfolgen. Wir haben nun ein Vermögen von CHF 89 Mio. im Verwaltungsvermögen. CHF 34 Mio. sind neu dazugekommen, diese können wir nicht abschreiben, weil die Liegenschaften noch nicht bezogen sind. Ein erster Bezug ist im SEB Sennweid passiert, mit ca. CHF 15 Mio. über 33 Jahre. Die weiteren Gebäude – Sternmatt 2, Sternmatt 1 und Wiesental – können wir erst abschreiben, wenn es so weit ist. Wir haben also noch einen Restwert von CHF 59 Mio. Dazu gehört unser Verwaltungsgebäude. Wenn wir darauf nochmals CHF 5 Mio. abschreiben, sind die Liegenschaften lächerlich günstig in der Rechnung. Davor warnen wir. Sobald wir die grossen Investitionen abschreiben können, bin ich natürlich dankbar.

Malaika Hug will dem Steuerzahler etwas zurückgeben. Wir sehen auf der Folie, dass wir im Jahr 1999 einen Steuerfuss von 73% hatten. Jetzt sind wir bei 53%, zwei Mal gab es 4% Rabatt, in den Jahren 2018 und 2023. Ich glaube, wir sind dem bereits nachgekommen. Die Finanzkommission darf, wird und muss einen Antrag an den Gemeinderat stellen und der Gemeinderat wird darüber diskutieren. Doch warum ist der Steuerfuss bei 53%? Der Steuerertrag ist nicht gestiegen, deshalb macht das absolut Sinn. Genau deshalb habe ich Angst, dass unser Steuersubstrat schrumpft. Dies gegenüber und im Vergleich zu anderen Gemeinden. Davor warne ich. Wir führen heute Abend jedoch keine Budgetdebatte, diese führen wir im Dezember. Darauf freue ich mich!

Bitte folgen Sie den Anträgen des Gemeinderates.

Zari Dzaferi

Olivia Bühlmann hat einige Themen angesprochen. Beim ersten Thema ging es um die Stellen. Das ist im Moment in der Tat ein Problem. Und das nicht nur bei uns, sondern

auch in der Privatwirtschaft und in anderen Gemeinden. Seit zwei Jahren suchen wir einen Verkehrsplaner und einen Tiefbauingenieur. Ich kann vorneweg nehmen, dass wir eine Stelle in der Dienststelle Siedlungs- und Verkehrsplanung ausgeschrieben haben. Dort haben wir ab August 170 Stellenprozente zu wenig. Wir haben dafür nur 2 Bewerbungen von Personalbüros erhalten, obwohl wir ein top Arbeitgeber sind. Personalbüros jagen auch unsere Mitarbeitenden respektive locken sie an. Es ist für die Arbeitnehmer im Moment ein günstiger Markt. Für die Arbeitgeber ist es jedoch ein ungünstiger Markt. Diese Situation haben nicht wir mit falscher Planung herbeigeführt, sondern es ist ein Fakt, der im Moment herrscht. Es gibt aber auch Erfreuliches. Im Hochbau konnten wir einen neuen Projektleiter finden. Er passt super ins Team. Wir müssen jedoch sicher ein paar Monate investieren, damit er auf das Ausbildungslevel kommt, das wir benötigen. Für die Stelle in der Fachstelle Energie / Umwelt haben wir 15 Bewerbungen erhalten. Wir sind zuversichtlich, dass wir diese Stelle gut besetzen werden. Wir können weiterhin eine attraktive Arbeitgeberin bleiben. Es gibt ein Projekt, welches der Kanton aufgegleist hat und das auch in anderen Gemeinden läuft. Darüber werden wir nächstens politisch diskutieren. Dort erwarte ich auch die Unterstützung der Mitte, damit wir eine attraktive Arbeitgeberin bleiben.

Die Kundenfreundlichkeit wurde angesprochen. Das ist eine etwas schwierige Sache. Meistens betrifft das die Bauberatung, Baupolizei und die Baubewilligungen. Die Beratung ist oftmals etwas Positives, bei der wir den Leuten erklären, was sie machen können und was nicht. Bei den Baubewilligungen ist es etwas dazwischen. Bei der Baupolizei müssen wir zum Beispiel für Dinge, die gegen das Recht erstellt wurden, Rückbaumassnahmen verlangen. Unsere beiden Juristen sind sehr stark ausgelastet mit Beschwerden und Einsprachen. Dort läuft gerade viel. Deshalb ist es oft schwierig zu sagen, ob man kundenfreundlich ist, oder ob man das Gesetz umsetzen muss. Unser Ziel ist es, dass alle in Baar gleichbehandelt werden. Die vom Planungs- und Baugesetz gesetzten Fristen und die Qualität erfüllen wir. Wir stellten im letzten Jahr 330 Baubewilligungen aus. Das ist viel im Vergleich zu vorherigen Jahren. Dementsprechend kann es auch sein, dass die Fristen bis zum Schluss ausgereizt sind. Sie werden jedoch bei den Baubewilligungen eingehalten.

Es wurde angesprochen, dass wir den Investorinnen und Investoren gesagt haben, dass wir erst ab August neue Aufträge entgegennehmen können. Das stimmt so. Es betrifft die Dienststelle Siedlungs- und Verkehrsplanung. Das ist die Dienststelle, die ab August 170 Stellenprozente zu wenig haben wird. Es ist so, dass wir im Moment vier ordentliche Bebauungspläne haben, über die Sie als Bürgerinnen und Bürger nächstens abstimmen dürfen. In den nächsten Jahren kommen noch weitere 8 Bebauungspläne, die gerade in der Entwicklung sind. Es gibt noch 11 einfache Bebauungspläne, über die der Gemeinderat entscheidet. Aber auch diese sind nicht einfach, sondern ähnlich aufwendig. Es betrifft Grundstücke ab 2000 m². Die Ortsplanungsrevision ist im Moment auf einem hohen Stand. Wir sind in der Phase, in der es für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich wird. Das ist die spannendste Phase, die die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am meisten betrifft.

In der Abteilung Planung / Bau habe ich in diesem Jahr zwischen 40 und 50 Kommissionsitzungen (inkl. den Begleitgremien rund um die Ortsplanungsrevision). In der letzten Legislatur waren es etwa 5 oder 6 Sitzungen pro Jahr. Es läuft viel und es ist nicht so, dass wir uns nicht engagieren, gute Leute zu finden. Der Markt ist im Moment so und damit müssen wir umgehen. Deshalb arbeiten wir auch mit Externen zusammen. Das ist suboptimal und es wäre schöner, wenn wir die Leute bei uns im Büro haben.

Diese vertreten die Interessen der Gemeinde besser, als private Beraterinnen oder Berater. Es ist sicherlich auch für Sie als Bürgerin oder Bürger besser, wenn diese Personen bei uns im Haus sind.

Es stimmt, dass für die Baukommission und die Planungskommission je eine Sitzung ausgefallen ist. Das kommt vor. In der Planungskommission sind wir von kantonalen Entscheiden abhängig, die je nach dem länger dauern. In der Regel lasse ich lieber eine Sitzung ausfallen, als dass ich die Leute für eine Viertelstunde in die Gemeinde bemühe.

Für die längerfristige Planung haben wir zusammen mit der Abteilung Liegenschaften / Sport ein sinnvolles Projekt aufgelegt. Darin geht es darum, dass wir die kommenden Investitionen nebst dem Schulraum langfristig planen. Es geht dabei auch um die Finanzen, damit keine grösseren Schwankungen entstehen. Und es geht um die Planung des Personals, dass wir entsprechende Ressourcen haben, um das Projekt umzusetzen.

Ich hoffe, ich konnte die Fragen von Olivia beantworten. Sonst können wir auch nachher noch darüber reden.

Ich komme zu den Fragen von Ronahi Yener. Sie hat gefragt, wie die Projekte aktuell auf Kurs sind. Wir haben im letzten Jahr CHF 35.8 Mio. investiert. Das ist das höchste oder eines der höheren Investitionsvolumen, das wir die letzten Jahre in Baar hatten. Das Investitionsvolumen wird weiterhin ansteigen. Wichtig ist, dass das Personal auch eingeplant wird, wenn wir die Investitionen tätigen. Die Schulhäuser sind gut auf Kurs. Wir sind nirgendwo im roten Bereich. Zwischendurch in einem orangen Bereich, wo es insbesondere um die Finanzen geht. Wir haben eine Kostenungenauigkeit von 15% eingeplant und die Teuerung im Bausegment ist seit dem Jahr 2020 bei 13.1%. Je nach Schulhaus und wie weit wir bei den Vergaben sind, sind wir besser oder schlechter dran. Alles, was wir vor dem Jahr 2020 vergeben haben, hilft uns heute und alles, was wir noch vergeben werden, erschwert es tendenziell. Wir sind jedoch frohen Mutes, dass wir das Kostendach plus/minus 15% einhalten können. Falls das nicht der Fall ist, werden wir das bei Ihnen ordentlich begründen und erklären. Möchten Sie, dass ich auf jedes Schulhaus einzeln eingehe? Das scheint nicht der Fall zu sein. Ansonsten kann man sich gerne bei mir melden und wir können es im Nachgang der Sitzung besprechen.

Mark Gustafon

Olivia Bühlmann hat eine Frage zur Fluktuation bei den SEB-Standorten Sennweid und Wiesental gestellt. Generell haben wir am Ende der Corona-Massnahmen in der Abteilung Schulen / Bildung eine leichte Erhöhung der Fluktuation feststellen müssen. Das hat verschiedene Gründe. Ein Grund ist, dass einige Mitarbeitende persönliche Projekte während der Corona-Phase aufgeschoben haben, die sie nach der Aufhebung der Corona-Massnahmen realisieren wollten und uns deshalb verlassen haben. Ein weiterer Grund ist, dass der Arbeitsmarkt aktuell auch im Bereich der Lehrpersonen sehr ausgetrocknet ist. Tendenziell ist es so, dass der Arbeitgeber eher am kürzeren Hebel sitzt. Das trifft insbesondere auf die Schullergänzende Betreuung zu, wo überall das Angebot aufgrund der erhöhten Nachfrage ausgebaut und entsprechend mehr Personal benötigt wird. Dass wir eine höhere Fluktuation an diesen beiden Standorten haben, haben wir erkannt. Wir sehen das an anderen Standorten nicht. Ob es weitere spezifische Gründe für die Fluktuation an diesen Standorten gibt, dazu kann ich aktuell

keine Aussage machen. Die Analyse ist ein laufender Prozess und diese Frage kann auch die Personalführung betreffen.

Lipp Walter

Sie haben die Antworten unserer Gemeinderäte gehört. Das Wort zur Rechnung wird nicht mehr gewünscht. Ich schlage vor, dass wir zuerst über die Jahresrechnung abstimmen. Dann haben wir bei der Gewinnverwendung zwei Anträge. Dadurch würde sich die Einlage in das Eigenkapital verschieben.

Wir stellen jeweils den Antrag des Gemeinderates gegenüber dem Zusatzantrag.

Anträge

1. Die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Baar sei zu genehmigen und dem Gemeinderat Entlastung zu erteilen.
2. Der Ertragsüberschuss 2022 im Umfang von CHF 19.0 Mio. sei im Jahr 2023 wie folgt zu verbuchen:
 - a) Zusätzliche Abschreibung des Verwaltungsvermögens:

CHF	5'000'000.00
-----	--------------
 - b) Einlage in das freie Eigenkapital:

CHF	13'799'950.56
-----	---------------
 - c) Unterstützung zusätzlicher Hilfsprojekte im In- und Ausland:

CHF	200'000.00
-----	------------

Beschlüsse

1. Die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Baar wird einstimmig genehmigt und dem Gemeinderat Entlastung erteilt.
2. Der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Verbuchung des Ertragsüberschusses im Umfang von CHF 19.0 Mio. (a bis c) wird grossmehrheitlich zugestimmt.

Der Antrag der SP Baar auf Erhöhung der zusätzlichen Abschreibungen von CHF 5 Mio. auf CHF 10 Mio. wird deutlich abgelehnt.

Der Antrag der Alternative – die Grünen Baar, die Unterstützung zusätzlicher Hilfsprojekte von CHF 200'000.- auf CHF 400'000.- zu erhöhen, wird grossmehrheitlich abgelehnt.

Traktandum 4

Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend «Weiterer Verlust von bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde» – Beantwortung

Die Vorlage des Gemeinderates vom 9. Mai 2023 bildet zum Protokoll einen integrierenden Bestandteil.

Walter Lipp

Das Wort hat die Interpellantin.

Malena Raud

Ich vertrete die ALG Baar. Wir bedanken uns für die Beantwortung der Interpellation betreffend «Weiterer Verlust von bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde». Bezahlbarer Wohnraum, oder eben nicht-bezahlbarer Wohnraum, ist in der Gemeinde Baar und allgemein im Kanton Zug schon länger ein Thema. Auch wenn es nicht alle wahrhaben möchten, es betrifft wirklich alle. Die Problematik wirkt sich nicht nur auf Einzelpersonen aus, sondern auf unsere Gesellschaft als Ganzes. So findet zum Beispiel die soziale Ungleichheit eine nährhafte Basis an dieser Sache. Für Menschen mit niedrigem und immer häufiger auch mit mittlerem Einkommen wird es schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden. Während wohlhabendere Personen damit noch keine Mühe haben. Die Kluft zwischen arm und reich wird also immer grösser. Aber nicht nur das: es zieht sich auch weiter in die Generationenungleichheit. Natürlich nicht alle, aber viele wohlhabende Menschen gehören zu den älteren Generationen. Was machen jetzt die jungen Leute, die in der Ausbildung, sei es eine Lehre oder ein Studium, sind? Oder erst gerade angefangen haben zu arbeiten? Was machen die jungen Familien? Oder die Menschen, die in Branchen mit tieferen Löhnen arbeiten wie beispielsweise im Gesundheitswesen? Genau, diese Menschen wandern ab in günstigere Gebiete. Das zieht einen riesigen Verlust von Arbeitskompetenz mit sich.

Wie Sie alle mitbekommen haben, wurde Anwohnerinnen und Anwohnern der Zugerstrasse 51 und ein paar Monate früher auch denen der Zugerstrasse 49 mit vagen Angaben gekündigt. Man möchte jetzt Service-Apartments daraus machen. Das ist ein grosser Verlust von bezahlbarem Wohnraum und viele Familien und Einzelpersonen müssen oder mussten innert kürzester Zeit raus. Dafür hat der Gemeinderat sein grosses Bedauern ausgedrückt und erläutert, dass sich der Kanton Zug seit Jahrzehnten zu einer boomenden Wirtschaftsregion mit vielen neuen Firmen entwickelt hat. Das ist natürlich auf der einen Seite gut. Es hat schliesslich zu Wohlstand mit hoher Lebensqualität geführt mit einer hervorragenden Infrastruktur und tiefen Steuern. Aber es hat auch eine Schattenseite, die wir dabei nicht einfach vergessen dürfen. Wie geht der Gemeinderat nun damit um? Dazu schreibt er: Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden in Baar insgesamt 147 neue preisgünstige Wohnungen erstellt. Zum Relativieren: es hat im ungefähr gleichen Zeitrahmen, also von 2005 bis 2018 in Baar einen Zuwachs von knapp 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern gegeben. Wegrechnen müsste man auch die Wohnungen, die aufgrund von Renditeüberlegungen weggefallen sind und offensichtlich nach und nach weggefallen. Natürlich begrüssen wir es, dass weitere 135 preisgünstige Wohnungen im Bau oder zumindest in Planung sind.

Was passiert mit all diesen Personen, denen jetzt oder in absehbarer Zeit gekündigt wird? In Baar gibt es ein paar ältere Wohnquartiere, die in nächster Zeit wahrscheinlich saniert werden müssen. Wird es dann wieder so gehen, wie an der Zugerstrasse? Wir denken dabei neben den bereits erwähnten Betroffenen, auch an die älteren Leute, die nicht zu den glücklichen Wohlhabenden gehören und teils 40 bis 50 Jahre in der gleichen Wohnung leben. Wir denken auch an die ausländischen Familien, die mitten im Einbürgerungsverfahren sind und unbedingt in der gleichen Gemeinde bleiben müssen. Alles in allem genügt die Antwort des Gemeinderates nicht. Es braucht weitere proaktive Schritte. Weiss der Gemeinderat zum Beispiel, welche Wohnhäuser in absehbarer Zeit saniert werden? Hat er mit den Eigentümern von solchen Wohnungen Kontakt aufgenommen? Hat er generell mit Liegenschaftsbesitzern über faire Vermietungen und faire Verkäufe gesprochen? Also nicht nur kurz etwas am Goodwill appelliert, sondern effektiv das Gespräch gesucht.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist ein grosses Problem und es sieht nicht danach aus, dass es in nächster Zeit sehr viel besser werden wird. Wir schätzen definitiv die bisherigen Bemühungen des Gemeinderates innerhalb seiner Kompetenzen. Doch es ist noch mehr machbar. Es darf nicht mehr vorkommen, dass der Gemeinderat aus den Medien entnehmen muss, dass in einem Wohnblock allen Mietern gekündigt wurde. Er muss wissen, wie die Wohnungslage in der Gemeinde Baar aussieht und dementsprechend auch präventiv handeln. Schliesslich ist es so, dass der Mittelstand vom Volk, den Sie als Gemeinderäte vertreten, nach und nach vertrieben wird. Deshalb möchten wir von der ALG Baar erneut den Vorschlag machen, dass eine Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter geschaffen wird, die von solchen Situationen wie an der Zugerstrasse 51 betroffen sind. Denn der Goodwill, wie es der Gemeinderat nennt, ist bei den Eigentümern offenbar nur begrenzt vorhanden.

Gaby Billing

Wir von der SP haben uns über die Interpellation und die Antworten des Gemeinderates geärgert. Über die Interpellation der ALG haben wir uns geärgert, weil sie uns zuvorgekommen sind. Über die Antworten des Gemeinderates, weil wir gesehen haben, wie hilflos die Gemeinde bei diesen Fragen ist. Die Gemeinde und viele von uns sind abhängig vom Goodwill von Immobilienfirmen. Was kann man von diesem Goodwill erwarten? Das zeigt sich im Fall der Zugerstrasse 49 und 51. Die Gemeinde ist Mieterin und wird vom Vermieter nicht einmal vorinformiert. Wir haben gehört, dass es die Gemeinde aus der Presse erfahren musste, und dazu wird sie noch belogen. Der Gemeinde sind somit die Hände gebunden. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter ist das furchtbar und es tut uns sehr leid, dass diese Menschen in einer so schwierigen Situation sind. Wir hoffen, dass es für alle eine annehmbare Lösung geben wird.

Seit kurzem bin ich Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Baarburg. Wir haben 37 Wohnungen in Baar, die wir bewirtschaften. Die Wohnungen sind immer vermietet und wir können nicht einmal Wartelisten führen. Wir müssen nur Absagen erteilen, auch wenn es uns in einigen Fällen fast das Herz bricht. Neben den menschlichen Schicksalsschlägen gibt es noch ein grösseres Bild, das auch schon erwähnt wurde, warum wir uns für preisgünstige Wohnungen einsetzen müssen. Wenn diese im Kanton Zug nicht mehr vorhanden sind, können viele Arbeitnehmende nicht mehr hier wohnen. Gerade vom Gewerbe oder vom Detailhandel oder vom Gesundheitswesen müssen sie weit pendeln. Das führt dann dazu, dass unsere Strassen noch mehr verstopft und die Züge noch voller sind. Für das Gewerbe ist es immer schwieriger Leute

zu finden. Wenn viele Familien aus Baar wegziehen, wird auch das Dorf- und Vereinsleben ärmer. Es sind also nicht nur Einzelschicksale, sondern es zieht einen Rattenschwanz nach sich.

Wir sind sehr froh, dass der Gemeinderat preisgünstigen Wohnungsbau oben auf der Agenda hat und danken für das Engagement. Damit der Gemeinderat und wir als Gesellschaft uns besser vom Goodwill der Immobilienbranche lösen können, werden wir von der SP Baar noch vor den Sommerferien Vorstösse einreichen. Dies zum Beispiel für die Schaffung eines Fonds für preisgünstigen Wohnbau und die Anpassung der Vorgaben in der Bauordnung für Unternehmen, die Air-BnB oder Service-Apartments machen möchten.

Frau aus dem Publikum

Ich bin eine Privatperson, die ganz in der Nähe dieser Liegenschaften wohnt. Ich habe nur eine Frage zu den Antworten des Gemeinderates. Sie haben bestimmt gelesen, dass einige Mieter eine Fristerstreckung erstritten haben. Der Gemeinderat erwähnt unter Punkt 1, dass er als Mieter Direktbetroffener ist und unter Punkt 3 steht, er habe keine Legitimation, um bei der Vermieterin vorstellig zu werden. Gemäss meinem Laien-Verständnis hat man als Mieter und Direktbetroffener im privatrechtlichen Rahmen die Legitimation, eine Fristerstreckung mindestens für die eigene Wohnung zu erkämpfen und sich unter den Mietern abzusprechen. Habe ich allenfalls etwas missverstanden?

Ivan Abramovic

Besten Dank an die ALG Baar für die Interpellation und dem Gemeinderat für die Beantwortung. Es ist auch der Mitte Baar ein grosses Anliegen, dass Baarerinnen und Baarer weiterhin in Baar wohnen können. Wir von der Mitte Baar bedauern aber auch den Umstand, dass den Mietern der Vertrag gekündigt wurde. Wir hoffen, dass diese Mieterinnen und Mieter eine Lösung finden werden. Doch leider hat der Gemeinderat – wie er es ausführlich in seiner Antwort darlegt – in diesem Bereich wenig Spielraum. Wir von der Mitte Baar möchten mit einem konkreten Lösungsvorschlag für die Zukunft hier antreten.

Aus Sicht der Mitte Baar gibt es einen anderen Bereich, wie der Gemeinderat im Sinn von bezahlbarem Wohnraum Einfluss nehmen könnte. Im Rahmen vom einfachen Bebauungsplan kann der Grundeigentümer verhältnismässig mehr bauen, wenn er dafür einen gewissen Anteil von preisgünstigen Wohnungen baut. So kann er sein Grundstück lukrativer ausnutzen. Ob das auf Dauer effektiv umgesetzt wird, dafür existiert zurzeit leider keine Kontrolle. Allenfalls wird der erste Mietvertrag kontrolliert. Der Vermieter kann aber im nächsten Vertrag die Miete wieder auf den Marktpreis anheben. Es werden zum Beispiel von Wohnbaugenossenschaften von Baar 56% von solchen Wohnungen unter dem Marktwert angeboten. Wir respektieren die Bedürfnisse der Grundeigentümer. Zusammengefasst bedeutet das, dass die Gemeinde dem Grundeigentümer Vorteile im Bebauungsplan gewährt, hat aber keine Kontrolle darüber, ob sie ihren Teil der Abmachung bekommt. Wie wollen wir in Baar im Rahmen der angestrebten Verdichtung damit umgehen? Es geht dabei nicht um die Wohnungen, die dem Wohnbauförderungsgesetz unterstellt sind. Dafür gibt es eine Kontrollstelle in Zug. Es geht wirklich um den preisgünstigen Wohnungsbau. Das Anliegen der Mitte ist, dass wir einen sauberen und einfachen Kontrollmechanismus finden. Wichtig ist uns auch,

dass der Staatsapparat dafür nicht aufgebläht wird. Es würde uns interessieren, ob der Gemeinderat dazu Stellung nehmen könnte.

Arne Tvedt

Was wir gerade gehört haben, ist eine traurige Geschichte. Es gibt bei dieser Geschichte eigentlich nur Verlierer. Mit einer Ausnahme: Der Eigentümer. Wir haben Bauten, die architektonisch eher traurige Beispiele sind, die auf unbestimmte Zeit nun so stehen bleiben, wie sie sind. Wir haben eine Vielzahl von Mietern, die kurzfristig relativ brutal auf die Strasse gesetzt wurden. Das ist nicht das Verschulden der Gemeinde, sondern eine Folge davon, dass unser Mietrecht so ist, wie es ist. Das ist auch keine Frage von Goodwill oder nicht-Goodwill vom Eigentümer. Er macht es, weil er es machen kann. Man nimmt eine Wohnung, die relativ billig ist, und macht daraus zwei oder drei Business-Apartments. Das heisst, dass 2x pro Woche eine Putzfrau vorbeikommt und aufräumt. Jedes von diesen Service Business-Apartments kostet nachher mehr, als vorher die gesamte Wohnung. Das ist eine Goldgrube. Man kann dem Eigentümer eigentlich auch keinen Vorwurf dafür machen, dass er das ausnutzt. Er macht es, weil er es machen kann.

Das bringt mich zu einer vielleicht überraschenden Feststellung. Ich habe mir die Mühe gemacht und in der Statistik bei der Migration nachgeschaut, wie viele Personen weg- und wie viele zuziehen. Das gibt es nur auf Kantonsbasis, doch es ist aufgeteilt, in Binnenwanderung, Wanderung innerhalb des Kantons und das globale Bevölkerungswachstum. Wir haben im Kanton Zug ein relativ starkes Bevölkerungswachstum. Die Vermutung ist da, dass es so ist, weil es ein attraktiver Ort ist. Interessant ist es bei der Binnenwanderung. Ausgangspunkt und Endpunkt des Umzugs ist innerhalb der Schweiz, aber kantonsübergreifend. Zum Beispiel ein Zürcher, der nach Zug zieht oder Zuger, die in den Aargau ziehen. Diese Zahl ist negativ. Wir haben eine Abwanderung und das ist ein Verlust. Wenn Sie beispielsweise die direkte gelebte Demokratie dieser Gemeindeversammlung anschauen. Eine Voraussetzung ist, dass Sie Ihren Wohnort kennen. Es braucht ein paar Jahre, bis Sie mit den Problemen und Besonderheiten Ihrer Gemeinde vertraut sind. Wenn jetzt Menschen den Kanton verlassen, sei es freiwillig, weil es an einem anderen Ort attraktiver ist, oder sei es wie im vorliegenden Beispiel erzwungen, ist das ein Verlust für die Gemeinde und den Kanton.

Wir können nur sehr wenig dagegen machen. Wir können den Wohnungsmarkt wieder einigermaßen in ein Gleichgewicht bringen. Im Moment haben wir einen dysfunktionalen Markt. Ein dysfunktionaler Markt ist entweder eine Goldgrube für den Eigentümer oder eine Goldgrube, wo man billig Eigentum erwerben kann. Es ist immer eine Seite, die markant am kürzeren Hebel sitzt. Dieses Problem kann man mit Massnahmen für den preisgünstigen Wohnungsbau allein nicht lösen. Das ist eine Illusion. Ebenso illusorisch ist es anzunehmen, dass man hier dem Eigentümer gut zureden kann. Der Eigentümer wird innerhalb von kürzester Zeit – wenn er nicht schon reich ist – reich werden. Einfach weil er es kann. Es ist wie ein Lottogewinn. Wenn man etwas skrupellos ist und die Situation geschickt ausnutzt, kann man in sehr kurzer Zeit sehr viel Geld verdienen. Wer würde das nicht tun?

Es gibt keine Wunderlösung. Die einzige sinnvolle Lösung ist es, den Markt in ein Gleichgewicht zu bringen. Wenn Angebot und Nachfrage einigermaßen übereinstimmen, spielt der Markt. Attraktive Wohnungen werden vermietet oder verkauft, weniger attraktive Wohnungen bleiben länger liegen. Die Investoren passen sich dem an.

In diesem Sinne ist es eine Ermunterung an den Gemeinderat, darüber nachzudenken und Massnahmen zu finden. Es ist kein Vorwurf, dass es im aktuellen Umfeld nicht immer gelingt.

Adrian Rogger

Das Thema mit der Zugerstrasse 49 und 51 finden auch wir von der SVP Baar eine un-schöne Geschichte. Wenn Familien, die seit Jahren in Baar leben und hier verwurzelt sind, die Wohnungen fragwürdig gekündigt und entrissen werden – ob preisgünstig oder nicht – ist die Situation immer sehr schwierig und eine Lösung, in Baar etwas zu finden, ist oft nicht vorhanden. Und das auch dann, wenn man gut verdient.

Wenn man die Leerwohnungsziffer im Kanton Zug von 0.33% betrachtet (Stichtag 1. Juni 2022), kann es aber teilweise durchaus Sinn machen, dass ein Angebot wie Service-Apartments in Zug besteht. Es dient nämlich vor allem zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Bereich der Familienwohnungen. Im aktuellen Fall an der Zugerstrasse gibt es jeweils aus einer grossen Wohnung drei kleine Apartments. Wenn es keine Service-Apartments geben würde, würde all diesen gutverdienenden Einzelpersonen keine andere Wahl bleiben, als Familienwohnungen zu mieten. Es wäre noch verheerender, wenn sie in den Wohnungsmarkt im Familienbereich eingreifen würden.

Der Gemeinderat hat die Interpellation in den Augen der SVP Baar so gut er konnte beantwortet. Wir erkennen die Situation, dass in Baar der Wohnraum – ob preisgünstig oder nicht – immer knapper wird und sehen nebst der Attraktivität unserer wunderschönen Gemeinde weitere Gründe, die negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben und auch in Zukunft haben werden. Und das schweizweit. In Baar auf lokaler Ebene sind dem Gemeinderat jedoch grösstenteils die Hände gebunden, da der Gemeinderat nicht einfach so in den privaten Wohnungsmarkt eingreifen kann.

Alexandra Müller

Nachdem so viele Voten genannt wurden, möchte ich auch noch etwas zu diesem Thema sagen. Man muss das Ganze etwas herauszoomen und nicht auf eine spezifische Ursache oder vermeintliche Ursache reduzieren. Das Problem beim preisgünstigen Wohnungsbau bzw. bezahlbaren Wohnraum ist, dass man nicht genau weiss, was die eigentlichen Ursachen sind, dass teurer gebaut wird. Das können Baubewilligungsverfahren sein, die sich beispielsweise wegen Personalmangel in den Behörden hinziehen. Es können Einsprachen sein, die sich über Jahre hinwegziehen, was dazu führt, dass Bauprojekte überhaupt nicht mehr realisiert werden, da sich innerhalb der Jahre die Interessen der Bauherrschaft verändert haben. Das können Bauvorschriften, übertriebene Lärmvorschriften, Denkmalschutz sein, die das Bauen unattraktiv machen. Es kann auch die Attraktivität des Kantons Zug, Steuereinnahmen, dazu führen, dass mehr Investoren und mehr reiche Leute, die sich das leisten können, hier hinziehen. Dementsprechend gibt es auch eine Nachfrage für dieses Angebot. Es ist wichtig, dass man zuerst eine Auslegeordnung macht, was überhaupt die Ursache ist, damit man die entsprechenden Massnahmen ergreifen kann – das ist gesamtheitlich. Ich sehe auf der Gemeindeebene teils eingeschränkte Massnahmenmöglichkeiten. Viel mehr müsste man auf Kantonsebene eingreifen.

Der Gemeinderat macht im Rahmen seiner Möglichkeiten viel. Man sieht es in den Bebauungsplänen, die verwirklicht werden wie die Spinnerei, Unterfeld Süd etc. Man

macht, was man kann. Die Projekte ziehen sich hin, dies auch wegen Einsprachen, Bauverzögerungen etc. Mehr kann man im Moment nicht machen. Man darf dieses Thema nicht isoliert betrachten und auf die Service-Apartments reduzieren. Nicht nur das ist das Problem, sondern es ist mannigfaltiger.

Marianne Tschäni

Ich habe mich nicht vorbereitet, habe aber das Bedürfnis, etwas dazu zu sagen. Ich bin in der Umgebung der Zugerstrasse 49 und 51 aufgewachsen. Ich kenne sehr nette Menschen, die dort seit 27 Jahren leben. Eine Familie hatte Kinder, ein Sohn ist geblieben und hat dort ebenfalls eine Familie gegründet. Dann habe ich erfahren, dass sie die Kündigung für diese Wohnung erhalten haben. Dies mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Seit ich drei Jahre alt bin kenne ich diese Mieter und habe alle Entwicklungen mitbekommen. Diese Situation ist trocken und schwierig und gefällt mir überhaupt nicht. Ich habe die Mieter ermuntert und ihnen geholfen, etwas zu unternehmen. Ich ging mit ihnen auf die Schlichtungsbehörde, habe Formulare geholt und mit ihnen gesprochen. Es ist nicht einfach, mit einem Gesuch auf die Schlichtungsbehörde zu gehen, wenn man keinen Anwalt hat. Das haben sie uns auch vorgeschlagen.

Die Eigentümerfirma heisst Vision. Diese macht europaweit mit Service-Apartments grosses Geld. Man weiss, dass diese Firma Erfahrung hat und mit einem Anwalt kommen wird. Ich bin mit Anwälten vernetzt, die in diesem Bereich tätig sind. Ich wusste, dass man nicht einfach zur Schlichtungsbehörde kann und dann erfolgreich ist. Zum Erfolg führte dann ein Kampf mit einem top Anwalt im Mietrecht. Das kostet auch viel, wenn man keine Versicherung hat. Dieser Anwalt hat dann glücklicherweise allen geholfen, die das Gesuch gestellt haben, damit sie zum gleichen Ergebnis gekommen sind. Die können ein Jahr in der Wohnung bleiben und erhalten CHF 5000.– Entschädigung. Denn eigentlich hätte man eine noch etwas längere Frist gewollt. So konnte man sich einigen, damit es nicht ans Gericht ging. Wenn man selber nicht betroffen ist, hat man keine Ahnung, was es bedeutet, wenn es einen selber trifft. Wenn man plötzlich von heute auf morgen oder relativ bald eine Wohnung braucht. Man weiss ja, dass sich teilweise bis 400 Personen für eine Wohnung bewerben. Irgendwann geht es auf die Psyche, der Schnauf geht aus, man hat Angst, denn der Arbeitsplatz ist vor Ort.

Ende Dezember war ich so wütend, es war gerade vor Silvester, und ich habe unterwegs im Zug die Zuger Zeitung angerufen. Netterweise haben sie das Thema aufgegriffen. Sie sind sehr auf mich eingegangen, dass es auch für mich gestimmt hat. Da ich es angeregt habe, wollte ich, dass es auch für mich stimmt.

Ich möchte noch kurz auf die Interpellation eingehen. Die Antwort beim Punkt 2 hat mich sehr überrascht. Dort steht, dass im Herbst 2022 ein Gespräch mit dem Architekten der Grundeigentümerschaft Zugerstrasse 51 stattgefunden hat. Das ist ein über 60 Jahre altes Hochhaus. Die beiden Hochhäuser sind schon seit Jahrzehnten am Verlottern. Der Voreigentümer hat auch nicht gewusst, was er damit machen soll. Nun ist es so weit gekommen. Mein Anliegen ist, dass man künftig heraus spürt, wenn die Besitzer von grösseren Bauten etwas im Sinn haben. Dass man sie auf die schwierige Marktlage hinweist. 6 Monate Kündigungsfrist war ja bereits Goodwill, sie hätten auch 3 Monate machen können. Aber auch 6 Monate sind zu kurz. Man könnte etwas vorschlagen und die Menschen etwas begleitet.

Ich habe bald gemerkt, dass in diesem Fall eine freche Bande dahintersteckt. Als sie gemerkt haben, dass Unterstützung bei der Schlichtungsbehörde angefordert wird, sind Mitarbeitende der Immobilienverwaltung zu den Mietern gegangen und wollten sie erpressen. Sie sollten etwas unterschreiben, dass sie noch 3 Monate Verlängerung erhalten, wenn sie nicht an die Schlichtungsbehörde gehen. Wenn eine professionelle Firma so etwas macht, spricht das für mich Bände. Es waren verschiedene Punkte, die mir gezeigt haben, dass es traurig ist. Ich habe dabei viel gelernt und mitbekommen. Ich sehe ein grosses Potential, dass wenn künftig jemand etwas mit Mehrfamilienhäusern im Sinn hat, proaktiv gehandelt wird. Das sollte eine Legitimation haben.

Andreas Lustenberger

Ich möchte allen Vorrednerinnen und Vorredner danken, besonders auch Frau Tschäni, dass sie es publik gemacht hat und die Personen unterstützt hat. Ich möchte auch unterstreichen, dass wir nicht einfach sagen können, dass wir dem Markt komplett ausgeliefert sind. Im Wohnungsmarkt muss man intervenieren. Ich bin fest davon überzeugt, dass die Gemeinde etwas erreichen kann, wenn sie juristische Ressourcen zur Verfügung hat. Wir haben gehört, wie diese Firmen teilweise hantieren. Wenn man als Mieterin oder Mieter die Gemeinde im Rücken hat, die einen juristisch berät, dann nützt das sehr wohl etwas.

Ich bin anderer Meinung, dass es Eigentümerinnen und Eigentümer nur als Goldgrube sehen. Ich kenne Eigentümerinnen und Eigentümer in Baar, die nicht so sind. Ich bin fest davon überzeugt, dass wenn man proaktiv auf die Leute zugeht und miteinander spricht, ist es auch im Interesse von Mieter und Eigentümer. Es ist ein Potential. Ich glaube nicht, dass alle bloss das grosse Geld sehen. Logisch gibt es sie. Dann braucht es aber auch die Unterstützung der Gemeinde. Bei den anderen ist es wichtig, proaktiv zusammen zu reden. Das wäre eine gute Investition in die Bevölkerung und in die Nachhaltigkeit der Gemeinde Baar, wenn die Gemeinde Ressourcen zur Verfügung stellt.

Michael Riboni

Es passiert selten, dass Andreas Lustenberger genau das sagt, was ich sagen wollte. Dass es ein tragischer Fall ist und dass hinter dieser Immobilienfirma wahrscheinlich eine freche Bande steht, wie es Frau Tschäni gesagt hat, sind wir uns wahrscheinlich hier alle einig. Das wage ich zu behaupten.

Am Anfang dieser Debatte hatte ich das Gefühl, dass man alle Immobilienbesitzer als frech darstellt. Sogar Arne Tvedt hat gesagt, wer würde denn nicht diese Rendite machen. Und genau hier möchte ich mich dem anschliessen, was Andreas Lustenberger gesagt hat. Es gibt in Baar zum Glück sehr viele Baarerinnen und Baarer und auch Leute aus dem Gewerbe, die Wohnungen zu fairen Preisen an junge Familien aus Baar und Umgebung anbieten. Leute, die mit ihren Immobilien mehr Rendite machen könnten. Ich möchte hier eine Lanze brechen. Es sind nicht alle Eigentümer Rendite gesteuert, wie das heute dargestellt wurde. Es gibt glücklicherweise Leute mit sehr vielen Immobilien, die faire Preise anbieten und keine Leerkündigungen machen, sondern Hand bieten für Gespräche. Bitte werfen sie nicht alle in den gleichen Topf.

Walter Lipp

Das Wort wird nicht mehr gewünscht. Der Bauvorstand und der Finanzvorstand werden noch einige Fragen beantworten. Sonja Zeberg sagt etwas zur Mieterstreckung.

Zari Dzaferi

Es wurden wenige ganz konkrete Fragen gestellt. Es kamen viele Rückmeldungen, was man machen könnte. Diese werden wir selbstverständlich aufnehmen.

Auf einige Punkte gehe ich ein. Ein Hauptthema war der Begriff Service-Apartments. Das sind hotelähnliche Zustände. Der Gemeinderat hat sich vor mehreren Wochen den Auftrag gegeben, sich mit Service-Apartments auseinanderzusetzen. Wir möchten prüfen, wie und wo solche in der Gemeinde Baar realisiert werden können. Es gibt in der Wirtschaft ein Bedürfnis nach solchen Wohnflächen. Es bringt nichts, wenn jemand allein eine 3-Zimmer-Wohnung mietet, jedoch nur ein Zimmer benötigt. Hier gilt es eine Lösung zu finden, wo punktuell in gewissen Zonen über solche hotelähnliche Situationen diskutiert werden kann. Wir werden die Ergebnisse aus diesen Abklärungen in die Ortsplanung einfließen lassen. Wir sind im Moment mit dem Begleitgremium dabei, unsere Bauordnung und unseren Zonenplan zu überarbeiten und zu revidieren. Wir werden das in den laufenden Prozess der Ortsplanung einbringen. Vielleicht erinnern Sie sich, dass in Luzern vor ein paar Wochen über Air-BnB diskutiert wurde. Das ist etwas ähnliches. Wir werden prüfen, wie wir in Baar damit umgehen können.

Marianne Tschäni hat gesagt, dass es wichtig und richtig ist, dass die Leute begleitet werden, wenn eine Bauanfrage reinkommt. Es gibt drei verschiedene Arten, wie man mit der Baubehörde zu tun hat, wenn man bauen möchte. Das eine ist eine Beratung, wenn man fragt, was sind die Fristen, was muss eingehalten werden, etc. Das ist ein wichtiges Angebot. Wir übernehmen dort nicht die Aufgabe der Privatwirtschaft. Wir können keine umfassenden Abklärungen machen, sondern wir können den Leuten Ratschläge geben, wie man eine Baubewilligung am besten erreicht und erfüllt. Dann gibt es die Baupolizei, die eingreift, wenn etwas falsch gelaufen ist. Sie müssen Tatsachen nachgehen. Dann gibt es die Baubewilligung. Solange wir kein effektives Bauge-such haben, haben wir auch keine Handhabung, zu den Eigentümern zu gehen. Das Bagesuch ist 20 Tage aufgelegt, damit man als direktbetroffene Person Einsprache machen kann. Das ist gesetzlich geregelt. Ich wüsste auch nicht, wer zu den Eigentümern gehen müsste. Wir wenden das Gesetz an und können nicht zusätzlich zu diesen Themen Mietrechtsaufgaben übernehmen. Dafür gibt es die Schlichtungsbehörde. Es ist unschön, dass das kompliziert ist. Doch wenn man diesen Weg geht, kann man etwas erreichen. Übrigens: Baurechtlich wird ein Hochhaus erst ab 30 Meter als solches bezeichnet. Das Haus an der Zugerstrasse 51 ist kein Hochhaus, sondern ein höheres Haus. Ich habe selbst dort gewohnt. Das Haus wurde Tschernobyl-Block genannt. Man hat schon viele Jahre erwartet, dass sich dort etwas tut. Das Haus mit der Nummer 49 wurde im Jahr 1961 gebaut. Das Haus Nr. 51 im Jahr 1962. Das Haus Nr. 49 wurde im Jahr 2005 komplett saniert. Wir werden demnächst darüber orientieren, denn dort hat es einen Baubewilligungsprozess gegeben.

Ivan Abramovic hat etwas zu einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen gesagt. Wir können uns nur bei den ordentlichen Bebauungsplänen, über die Sie als Bürgerinnen und Bürger auch abstimmen können, über preisgünstigen Wohnraum einbringen. Dort sind auch die Investoren eher dazu bereit, da es schlussendlich von der Bevölkerung gutgeheissen wird. Wir haben beispielsweise im Bebauungsplan Rigistrasse

30%, beim Bebauungsplan Spinnerei 20% und beim Unterfeld 10'000 m² ausgehandelt. Der Gemeinderat ist nicht untätig. Die Investoren sind jedoch eher bereit, über preisgünstigen Wohnungsbau zu diskutieren, wenn wir einen Hebel haben. Ich möchte für die Investoren, die etwas realisieren, eine Lanze brechen. Über den Bebauungsplan Spinnerei werden wir demnächst abstimmen. Dort haben Sie die Möglichkeit, einen solchen Bebauungsplan gutzuheissen, der das Gleichgewicht, das Arne Tvedt bezüglich Angebot und Nachfrage angesprochen hat, etwas ins Lot bringt. Er bringt zwar nicht 100% ins Lot, doch es schadet sicher nicht, wenn mehr Wohnungen auf dem Markt sind.

Ansonsten möchte ich Ihnen das Angebot machen, dass Sie sich direkt bei uns melden dürfen, wenn Sie Rückmeldungen oder Fragen haben. Wir haben nach wie vor eine ältere Bausubstanz, die wir im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgeklärt haben und die in den nächsten Jahren in einen Sanierungsprozess kommt. Darin eingreifen können wir nicht, geschweige denn den Grundeigentümern vorschreiben, wie sie das Haus zu sanieren haben, solange wir keine gesetzliche Grundlage haben.

Ich übergebe an Pirmin Andermatt zum Zuger Wohnfördergesetz.

Pirmin Andermatt

Wir teilen selbstverständlich den Ärger der Bevölkerung. Wir sind nicht untätig, doch wir haben gewisse gesetzliche Rahmenbedingungen. Das fängt beim dysfunktionalen Markt an. Das war eine gesetzliche Sache vom Kantonsrat im Jahr 2014, dass keine weiteren Einzonungen gemacht werden. Dysfunktionaler Markt bedeutet, dass ein begrenztes Angebot auf eine grosse Nachfrage trifft. Das ist unsere heutige Situation. Bei der letzten Änderung des Raumplanungsgesetzes hiess es, dass man verdichten möchte. Bedeutet das mehr Wohnungen auf dem gleichen Raum? Ist das schön oder nicht und will man das oder nicht? Wir können mehr Wohnraum machen. Wir können Wohnraum auch schaffen, wenn wir Gewerberäume in Wohnungen umnutzen und als preisgünstigen Wohnraum anbieten. Doch das sind nur Tropfen.

Danke, Michael Riboni, für deine Ausführungen. Es gibt in der Tat sehr viele private Haus- und Liegenschaftsbesitzer, die immer noch Wohnungen zu günstigen Preisen vermieten. Diese kommen jedoch vermutlich nicht auf den Markt, sondern gehen unter der Hand weg. Bezahlbarer Wohnraum ist nicht gleich preisgünstiger Wohnraum. Preisgünstiger Wohnraum hat nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug klare Vorgaben, wie teuer eine Wohnung sein kann, wie sie aussehen muss und wie teuer sie an wen vermietet werden kann. Das wird durch den Kanton kontrolliert. Wir haben bei Privaten keinen Kontrollmechanismus. Wir können das über Genossenschaften steuern, so wie es die Gemeinde seit mittlerweile 20 Jahren macht. Das sind rund 350 Wohnungen. Wir haben auch hier und dort die Möglichkeit erhalten, Land für CHF 1500/m² oder CHF 2000/m² zu erwerben. Wir müssen das wegen dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz auf CHF 500.-/m² korrigieren lassen. Wir geben das Land dann im Baurecht wieder ab. Das ist das, was wir machen können.

Es wurde ein Fonds angesprochen. Als Finanzvorstand liebe ich Fonds. Aber soll jetzt die Gemeinde Baar aktiv auf den Markt gehen? Wir haben einen dysfunktionalen Markt und dann kommen wir auch noch. Wir machen doch schon etwas. Vor zwei Jahren habe ich hier drin einen Aufruf gemacht. Dabei ging es um preisgünstige Alterswohnungen. Der eine oder andere hat sich überlegt, an die Gemeinde zu verkaufen. Und nicht an einen privaten Investor, der eine maximale Rendite anstrebt.

Im Rahmen von Wohnen im Alter sind wir mit dem Teilprojekt 2 dabei, mit ca. 12 grösseren und kleineren Liegenschaftsbesitzern zu reden, was sie für Vorstellungen haben und ob sie dafür bereit wären. Die Bereitschaft ist definitiv vorhanden. Es gibt jedoch Auflagen und diese Wohnungen kommen nicht sofort.

Zari Dzaferi hat vorhin erwähnt, dass im Unterfeld 10'000 m², das sind ca. 90 Wohnungen, und bei der Spinnerei an der Lorze als nächstes preisgünstige Wohnungen kommen werden. Ein Fonds würde bedeuten, dass wir aktiv auf den Markt gehen müssen und Kompetenzen brauchen. Die letzte Finanzkompetenz haben wir auf CHF 3 Mio. begrenzt. Wenn wir jedes Mal vor die Gemeindeversammlung müssen, braucht das alles seine Zeit. Das heisst aber nicht, dass wir es nicht machen würden. Ich rufe gerne private Liegenschaftsbesitzer auf, machen Sie ein Angebot. Die Gemeinde ist an Land interessiert, das wir über Genossenschaften verwalten lassen würden. Vor 20 Jahren haben unsere Vorgänger entschieden, dass die Wohnungsverwaltung über Genossenschaften gehen soll. Dies sowohl für preisgünstigen Wohnungsbau wie auch für Alterswohnungen. Deshalb gibt es die Genossenschaft für Alterswohnungen und ca. 5 Wohnbaugenossenschaften. Das ist der richtige Weg.

Sonja Zeberg

Es wurden die Wohnungen angesprochen, die die Gemeinde Baar gemietet hat. Wir hatten in der Liegenschaft Zugerstrasse 49 zwei Wohnungen gemietet, die durch die Abteilung Soziales / Gesellschaft, also durch den Sozialdienst, vergeben wurden. Als wir die Kündigung regulär als Mieter erhalten haben, konnten wir für die Bewohnenden eine Anschlusslösung finden. Deshalb hat sich für uns eine Fristerstreckung erübrigt.

Walter Lipp

Es gibt keine weiteren Voten. Zusammengefasst gesagt, hat der Gemeinderat nicht alle Möglichkeiten. Doch die Möglichkeiten, die er hat, schöpft er aus.

Antrag

Von der Beantwortung der Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend «Weiterer Verlust von bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde» sei Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Von der Beantwortung der Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend «Weiterer Verlust von bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde» wird Kenntnis genommen.

Walter Lipp

Wir sind am Ende dieser Gemeindeversammlung angelangt.

Wir freuen uns, Sie nun zum Aperò einzuladen und auf gute Gespräche mit Ihnen. Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Teilnahme. Bleiben Sie weiterhin gesund und kommen Sie an die nächste Gemeindeversammlung im Dezember. Es war heute eine gute Atmosphäre und wir haben Voten von Semi-professionellen gehört. Das finde ich sehr schön und das belebt die Gemeindeversammlung.

Kommen Sie auch an unsere 1. August-Feier. Wir würden uns über schönes Wetter freuen.

Die Versammlung ist geschlossen.

Für das Protokoll



Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Baar, 17. November 2023 BEA/nust