

GEMEINDE VERSAMMLUNG



Donnerstag, 14. März 2024, 19.30 Uhr
Waldmannhalle, Baar



Rechtsmittel

Allgemeine Verwaltungsbeschwerde

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG; BGS 171.1) in Verbindung mit den §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift muss jeweils einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Gemeindeversammlungsbeschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und so weit möglich beizufügen.

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Post-

fach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Hinweis betreffend Stimmrecht

An der Gemeindeversammlung sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) alle in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Titelbild

Das Gebiet Sternmatt aus der Vogelperspektive (Bild: Andreas Busslinger)

Informationsveranstaltung zum Masterplan Sportanlagen

**Donnerstag, 14. März 2024,
18.00 bis 18.45 Uhr, Waldmannhalle**

Vor der Gemeindeversammlung findet eine Informationsveranstaltung zum Masterplan Sportanlagen statt. Der Masterplan Sportanlagen gibt die Leitplanken für die Entwicklung der Sportinfrastruktur in der Gemeinde Baar für die nächsten Jahre vor. Die Abteilung Planung / Bau sowie der zuständige Fachplaner stellen das Strategiepapier und die Schwerpunkte der Entwicklung vor. Im Anschluss wird ein Apéro offeriert. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 34 dieser Vorlage.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat lädt Sie zur nächsten Gemeindeversammlung herzlich ein und unterbreitet Ihnen die nachfolgende Traktandenliste mit den entsprechenden Berichten und Anträgen.

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023 – Genehmigung 05
2. Dreifachsporthalle Sternmatt 2 – Erweiterte Umgebungsgestaltung – Baukredit 07
3. Motion der SP Baar betreffend «Erschaffung eines Fonds für die aktive Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum» – Beantwortung 23
4. Motion der Alternativen – die Grünen Baar betreffend «Schaffung einer Anlaufstelle im Bereich Wohnen in Baar» – Beantwortung 29

Beschlossen durch den Gemeinderat am
9. Januar 2024

**Die Gemeindeversammlung
findet ausnahmsweise in der
Waldmannhalle statt.**



Gemeindeversammlungen 2024

12. Juni 2024	Rechnungsgemeinde
12. September 2024	Blankodatum
10. Dezember 2024	Budgetgemeinde

jeweils 19.30 Uhr

Parteiversammlungen

Alternative – die Grünen (ALG)
Dienstag, 20. Februar 2024, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

Die Mitte
Donnerstag, 29. Februar 2024, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

FDP.Die Liberalen
Mittwoch, 28. Februar 2024, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

Grünliberale Partei (glp)
zg.grunliberale.ch

Schweizerische Volkspartei (SVP)
Donnerstag, 22. Februar 2024, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

Sozialdemokratische Partei (SP)
Dienstag, 20. Februar 2024, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

Bericht zu den hängigen politischen Vorstössen

Folgende politische Vorstösse sind zurzeit pendent:

1. Motion der FDP/Die Liberalen Baar betreffend «eine langfristige Gewerbe-strategie für die Gemeinde Baar» vom 8. April 2022. Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 erheblich erklärt.
2. Motion der SP Baar betreffend «Erschaffung eines Fonds für die aktive Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum» vom 1. September 2023. Die Motion wird an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 beantwortet.
3. Motion der Alternativen – die Grünen Baar betreffend «Schaffung einer Anlaufstelle im Bereich Wohnen in Baar» vom 3. November 2023. Die Motion wird an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 beantwortet.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023 – Genehmigung

Anwesend: 237 Stimmberechtigte und 9 Gäste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 – Genehmigung

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

2. Finanzplan 2024–2028 – Kenntnisnahme

Vom Finanzplan für die Jahre 2024–2028 wird Kenntnis genommen.

3. Budget 2024 – Genehmigung – Festsetzung der Steuern – Bericht des Gemeinderates – Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

1. Die Steuern werden im Rechnungsjahr 2024 wie folgt erhoben:
 - a) Einkommenssteuer, Vermögenssteuer, Reingewinn- und Kapitalsteuer: 53 % des kantonalen Ansatzes
 - b) Hundesteuer: CHF 120.–; für Wachhunde auf Landwirtschaftsbetrieben: CHF 40.–
2. Auf den Steuersatz von 53 % gemäss Antrag 1a) wird für das Jahr 2024 grossmehrheitlich ein Steuerrabatt von 4 % gewährt.
3. Die Vorfinanzierung im Umfang von CHF 12'000'000.– zu Gunsten der zweiten Etappe des Schulhauses Wiesental wird grossmehrheitlich gutgeheissen.
4. Das Budget 2024 wird mit vereinzelt Gegenstimmen genehmigt.

Der Antrag der Alternative – die Grünen Baar und SP Baar, den Steuerrabatt auf 2 % zu kürzen und den Gegenwert der restlichen 2 % (CHF 2.46 Mio.) der Bevölkerung in Form von Baarer Franken auszubezahlen, wird abgelehnt.

Der Antrag der FDP, Die Liberalen und SVP Baar, den Steuerrabatt auf 5.5 % zu erhöhen, wird nicht genehmigt.

Der Antrag der Alternative – die Grünen Baar, die SBB-Tageskarte weiterzuführen und dafür die notwendigen Budgetpositionen vorzusehen, wird abgelehnt.

4. Finanzstrategie 2024–2034 – Kenntnisnahme

Von der Finanzstrategie 2024–2034 wird Kenntnis genommen.

5. Interpellation der Mitte Baar betreffend «Tangente und die flankierenden Massnahmen» – Beantwortung

Von der Beantwortung der Interpellation der Mitte Baar betreffend «Tangente und die flankierenden Massnahmen» wird Kenntnis genommen.

6. Interpellation der SP Baar betreffend «Kunst am Bau bei den Baarer Schulprojekten Wiesental, Sternmatt I und Sternmatt II» – Beantwortung

Von der Beantwortung der Interpellation der SP Baar zu Kunst am Bau bei den Baarer Schulprojekten Wiesental, Sternmatt 1 und Sternmatt 2 wird Kenntnis genommen.

7. Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend «Schulhausbau der Stadt Zug an der Gemeindegrenze zu Baar (Arbach-Quartier) und grenzüberschreitende Schulraumplanung» – Beantwortung

Von der Beantwortung der Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend «Schulhausbau der Stadt Zug an der Ge-

meindegrenze zu Baar (Arbach-Quartier) und grenzüberschreitende Schulraumplanung» wird Kenntnis genommen.

8. Interpellation von Franz Lustenberger, Maria Greco und Mitunterzeichnenden zum Verkauf des Zugerbieters an die Swiss Regiomedica AG – Mündliche Beantwortung

Von der Beantwortung der Interpellation von Franz Lustenberger, Maria Greco und Mitunterzeichnenden zum Verkauf des Zugerbieters an die Swiss Regiomedica AG wird Kenntnis genommen.

Ende der Gemeindeversammlung: 22.08 Uhr

Antrag

Das Protokoll sei zu genehmigen.

Protokollauflage

Das Protokoll liegt ab Donnerstag, 22. Februar 2024, zur Einsichtnahme im Gemeindebüro (Parterre, Rathausstrasse 6) öffentlich auf. Ebenfalls kann das Protokoll unter www.baar.ch/gemeindeversammlung eingesehen werden.

Traktandum 2

Dreifachsporthalle Sternmatt 2 – Erweiterte Umgebungsgestaltung – Baukredit

Das Wichtigste in Kürze

Im Sommer 2023 wurde die Dreifachsporthalle Sternmatt 2 in Betrieb genommen. Bis im Sommer 2026 wird die Schule Sternmatt 1 in zwei Etappen erweitert und saniert. Der nun vorliegende Baukredit dient der Gestaltung der Umgebung rund um die neue Dreifachsporthalle und bis zur Schule Sternmatt 1. Das Projekt besteht aus mehreren Teilen: Die alte Einfachsporthalle soll rückgebaut und durch ein Beachvolleyball-Feld (inkl. Weitsprunganlage und Spielwiese) ersetzt werden. Der bestehende rote Hartplatz wird saniert. In Richtung Inwil sind ein Sportrasenfeld und eine 80-Meter-Laufbahn geplant. Zum Projekt gehören zudem Aussenräume für die Schule, eine Street-Work-out-Anlage sowie ein Kunst-am-Bau-Projekt. Die Umgebung soll mit einer neuen Wegbeleuchtung und einer einheimischen Bepflanzung aufgewertet werden. Der Gemeinderat beantragt für die erweiterte Umgebungsgestaltung einen Baukredit in der Höhe von CHF 5.84 Mio.

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Baar investiert derzeit in hohem Mass in die schulische Infrastruktur. Parallel wurden und werden der Neubau eines Gebäudes für die Schulergänzende Betreuung Sennweid (eröffnet im April 2023), der Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 (eröffnet im August 2023), der Umbau des Munitionsdepots im Höllwald zu einer Waldschule (Inbetriebnahme 2024), die Erweiterung und Sanierung der Schule Sternmatt 1 (Abschluss 1. Etappe im Sommer 2024, 2. Etappe im Sommer 2026) sowie der Neubau der Schule Wiesental (Abschluss 1. Etappe im Sommer 2025, 2. Etappe im Sommer 2027) realisiert.

1.1 Geschichte

Der vorliegende Antrag für den Baukredit steht in direktem Zusammenhang mit dem Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 und der Erweiterung und Sanierung der Schule Sternmatt 1. Im Zuge des Neubaus der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 wurde bereits die Gestaltung der unmittelbaren Umgebung der neuen Halle sowie des Vorplatzes realisiert. In der entsprechenden Urnenabstimmungsvorlage vom 13. Juni 2021 kündigte der Gemeinderat zudem an, dass er zu gegebener Zeit einen Kredit für die erweiterte Umgebungsgestaltung und den Rückbau der Einfachsporthalle vorlegen werde. Dies geschieht nun mit dieser Vorlage. Beantragt wird ein Kredit für die Gestaltung des Aussenraums der Schule Sternmatt 2, der Rückbau der bestehenden Einfachsporthalle Sternmatt 2, die Sanierung des bestehenden Allwetterplatzes (roter Platz), die weitere Umgebungsgestaltung inklusive Sportrasenfeld sowie der Verbindungsweg zwischen den beiden Schulen Sternmatt 1 und Sternmatt 2.

1.2 Umfang der Umgebungsgestaltung

Wie oben geschildert beinhaltetete der an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 bewilligte Baukredit für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 lediglich die unmittelbare Umgebungsgestaltung. Dem Gemeinderat war es jedoch von Anfang an ein Anliegen, die gesamte Umgebung als Einheit zu betrachten und nahtlos zu gestalten. Zudem fielen mit dem Bau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 für die Schule und für die Vereine wichtige Aussenflächen (grosses Sportrasenfeld, Teile des Pausenplatzes, 80-Meter-Laufbahn) weg, die in adäquater Weise ersetzt werden sollen.

Der Gemeinderat hat in einer ersten Phase zur Definition des 24'000 Quadratmeter grossen Perimeters der Umgebungsgestaltung die Bedürfnisse abgeklärt. Basis dafür waren der Masterplan Sportanlagen und der Bedarf der Schulen an Aussenflächen. Räumlich wurde das Areal vom Sternenweg bis zum Oberstufenschulhaus Sternmatt 2 mit der Einfachsporthalle, dem roten Allwetterplatz, der Dreifachsporthalle und der 80-Meter-Laufbahn sowie das anschliessende Grundstück GS 3415 in Richtung Inwil in die Planung einbezogen. In diesem Perimeter sollten die Interessen der Schule, der Vereine und der Öffentlichkeit befriedigt werden. Im Rahmen dieser ersten Phase wurden auch Ideen eingebracht, die sanierungsbedürftige Einfachsporthalle – entgegen den ursprünglichen Plänen – allenfalls in einer anderen Funktion weiter zu nutzen. Der Gemeinderat entschied sich nach umfangreichen Abklärungen und unter Einbezug der zuständigen Kommissionen dagegen (siehe Kapitel 3). Angesichts des umfangreichen Bedürfniskatalogs (Sport: Sportrasenfeld, Beachvolleyball-Feld, Weitsprunganlage, Hartplatz. Schule: Freiraumklassenzimmer, Aussen- und Naturräume, Pausenplatz, Aufenthaltsmöglichkeiten etc. Bevölkerung: polysportive Sportanlagen) entschied sich der Gemeinderat, den Betrachtungsperimeter zu erweitern und weitere Abklärungen zu treffen.

Als Resultat dieser Abklärungen wurde der Aussenraum des bestehenden Oberstufenschulhauses Sternmatt 2, namentlich der Vorplatz des Schulgebäudes, die nördlich gelegene Arena und der Raum östlich des Oberstufenschulhauses, neu in die Umgebungsgestaltung aufgenommen. In einem weiteren Schritt wurden auf Anregung der Baukommission auch die bestehenden Velounterstände, der angrenzende Parkplatz und der Verbindungsweg zwischen den beiden Schulen Sternmatt 1 und 2 zum Betrachtungsperimeter hinzugefügt.

Der beantragte Baukredit ist das Resultat einer gesamtheitlichen Betrachtung des Sternmatt-Areals. Die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung verfolgt das Ziel, den vielfältigen Bedürfnissen gerecht zu werden und die beiden Schulareale mit einem attraktiven, einheitlichen Aussenraum zu verbinden, der nicht nur den Schülerinnen und Schülern, sondern allen Baarinnen und Baarern eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

2. Projekt

2.1 Projektanpassungen

Wie bereits erläutert erfuhr die Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 im Projektablauf verschiedene Anpassungen. Insbesondere wurde der Betrachtungsperimeter vergrössert und das Projekt an die Bedürfnisse der Schule, der Vereine und der Bevölkerung angepasst. Die geplanten baulichen Massnahmen werden in Kapitel 2.2 einzeln erläutert.

Auch in die Umgebungsgestaltung integriert wurde die «Verpflichtung» Kunst am Bau, die in den beiden Bauprojekten Sternmatt 1 und Dreifachsporthalle Sternmatt 2 aufgrund des Kosten- und Termindrucks nicht berücksichtigt werden konnte. Mit der neuen Aussenraumgestaltung entsteht ein Ort der Begegnung und damit eine ideale Möglichkeit, der Kunst in der Öffentlichkeit einen Raum zu geben. Ein verbindendes Element soll die beiden Areale Sternmatt 1 und Sternmatt 2 mit einem kulturellen und gesellschaftlichen Mehrwert bereichern. Die Planung für die Aufwertung des öffentlichen Raums wird im Rahmen eines Kunst-am-Bau-Projekts in den weiteren Projektverlauf integriert. Der Einbezug der Schülerschaft wird auf Anregung der Baukommission angestrebt.

Gemäss den gemeindlichen Richtlinien über die Kulturförderung vom 1. Januar 2012 sind für die Kosten eines Projektes in der Regel 0.3 bis 1.5 % der Anlagekosten (BKP 1–9) vorzusehen.

2.2 Projektbeschreibung

Der auf dem Übersichtsplan (S. 18/19) rot eingetragene Projektperimeter ist in fünf verschiedene, in der Realisierung zeitlich gestaffelte Bereiche (A bis E) unterteilt, die jeweils andere bauliche Anforderungen stellen und unterschiedliche Nutzungen haben. Die geplanten Massnahmen werden in der Folge beschrieben.

A Rückbau bestehende Einfachsporthalle

In der ersten Bauphase wird die bestehende Einfachsporthalle Sternmatt 2 rückgebaut. An ihrer Stelle wird zusammen mit der Umsetzung des Perimeters C ein Beachvolleyball-Feld inklusive Weitsprunganlage erstellt. Weshalb sich der Gemeinderat für den Rückbau der Halle entschieden hat, ist in Kapitel 3 umfassend erläutert.

B Umgebungsperimeter um bestehendes Schulhaus

Der Bereich B umfasst die gesamte Umgebung des bestehenden Oberstufenschulhauses Sternmatt 2 mit Arena, Velounterstand, Parkplatz, Aussenbereichen sowie dem Verbindungsweg zur Schule Sternmatt 1.

Der **Verbindungskorridor** zwischen den Schulhäusern Sternmatt 1 und 2 wird durch die weg begleitende Baumreihe geprägt. Die teils befestigten Flächen unterhalb der Bäume werden mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebildet und mit Sitzmöglichkeiten aufgewertet. Ein Angebot an Velo- und Kickboardabstellplätzen für das Schulhaus Sternmatt 1 ist im nördlichen Teil vorgesehen. Zusätzlich wird der östliche Grünstreifen in eine Blumenwiese überführt und mit neuen Strauchgruppen ergänzt.

In der **Arena** wird ein Grossteil der gepflasterten Bereiche geöffnet und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Zusammen mit der Tribüne beim Velounterstand entsteht ein grosszügiger, einladender Platz. Die Aufenthaltsqualität wird mit neuen schattenspendenden Baumpflanzungen, Sitzmöglichkeiten und einem Brunnen, der bei Anlässen als Bühne genutzt werden kann, gesteigert. Ein langer Tisch dient als Begegnungsort

und kann von der Schule als Aussenklassenzimmer genutzt werden.

Auf Anregung der Schul- sowie der Baukommission, wird der bestehende Velounterstand zur Arena hin geöffnet und ein Durchgang durch die Arena zum Velounterstand geschaffen. Die bestehenden Deckenleuchten werden auf den heutigen Standard umgerüstet. Ein zusätzlich abschliessbarer Raum für Velos ist für die Schule vorgesehen.

Im Zuge der notwendigen Dachsanierung wird eine neue ökologische Begrünung umgesetzt. Damit leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Biodiversität, deren Förderung sich der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen 2023–2026 vorgenommen hat.

Gleiches gilt für die Ambition der Gemeinde Baar, umweltbewusst zu handeln und zu denken. Der bestehende Belag des Autoparkplatzes soll durch einen wasserdurchlässigen Belag ersetzt und für eine spätere Nachrüstung von E-Mobility-Ladestationen vorbereitet werden. Die sich aufgrund der Bautätigkeit in diesem Perimeter ergebenden Synergien sollen genutzt werden, um die Ziele im Umgang mit Hitze, der Versickerung von Regenwasser sowie der Mobilität zu erfüllen.

Östlich des Schulhauses wird die bestehende Grünfläche mit einer heimischen Staudenbepflanzung, Sträuchern und Bäumen aufgewertet. Ein ruhiges und geschütztes Aussenklassenzimmer ergänzt das schulische Angebot.

Der Pausenplatz wird gegen Westen mit einem **Aufenthaltsbereich** ergänzt. Diese Erweiterung bietet Sitzgelegenheiten unter Bäumen, eine Trinkstelle und ausreichend Platz für Aktivitäten wie Tischtennis oder Boccia.

Im Randbereich nördlich des Allwetterplatzes werden **Aufenthaltsnischen** angeboten. Dank einer neuen Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen dienen diese als ruhige und geschützte Rückzugsorte. Die bestehende Trogbepflanzung



So soll die Umgebung nördlich der Dreifachturnhalle Sternmatt 2 nach der Neugestaltung aussehen.

(Visualisierung Nightnurse Image, Zürich)

beim Abgang zur Zivilschutzanlage wird mit einheimischen Sträuchern und Stauden erneuert.

C Perimeter Nord

Der Perimeter Nord umfasst den Allwetterplatz, das Beachvolleyball-Feld inklusive Weitsprunganlage (ungefähr am Standort der bestehenden Einfachsporthalle) sowie eine Spielwiese.

Der bestehende **Allwetterplatz** (roter Platz) ist sanierungsbedürftig und muss erneuert werden. Der Kunststoffbelag ist schadstoffbelastet und muss speziell entsorgt werden. Die entsprechenden Mehrkosten sind im beantragten Baukredit eingerechnet. Der sanierte Allwetterplatz hat die Grösse von zwei Basketballfeldern beziehungsweise einem Handballfeld. Damit keine weiteren Belagsflächen mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden, bleibt der Allwetterplatz in Position und Ausrichtung auf der darunterliegenden Zivilschutzanlage bestehen. Nebenan befindet sich die für den Breitensport

vorgesehene **Street Workout-Anlage**. Das Bedürfnis seitens der Bevölkerung kann hier abgedeckt werden. Das **Beachvolleyball-Feld** inklusive Weitsprunganlage und eine multifunktionale **Spielwiese** ergänzen das Angebot.

D Fertigstellung Perimeter West der Dreifachsporthalle

Über den Streifen westlich der neuen Dreifachsporthalle Sternmatt 2 bis zum Inwiler Kirchweg wird die Baustellenzufahrt für die Bereiche A, B und C geführt. Sobald die Arbeiten in den drei Bereichen abgeschlossen sind, wird die Zufahrt zurückgebaut. Entlang des Inwiler Kirchwegs wird die Grünfläche ökologisch aufgewertet und für die Regenwasserversickerung genutzt. Als räumlicher Abschluss der Anlage werden zur Kulturlandschaft hin neue Bäume in lockerer Anordnung gepflanzt.



Die neue Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 mit dem Sportrasenfeld, dem Hartplatz und dem Beachvolleyball-Feld aus der Luft.

(Visualisierung Nightnurse Image, Zürich)

E Sportrasenfeld Süd

Südlich der Dreifachsporthalle gliedert sich das Naturrasenspielfeld an. Basis für die Verortung war der Masterplan Sportanlagen. Der Standort für ein neues Sportrasenfeld zeichnet sich durch die hohe Synergie zur Schulanlage und der neuen Dreifachsporthalle aus. Da in der Dreifachsporthalle bereits Aussengarderoben und ein Aussen-geräte-raum eingeplant und gebaut wurden, kann die Sportrasenanlage ohne zusätzliches Gebäude für den Vereins- und Schulsport genutzt werden. Das Spielfeld ist darauf ausgelegt, dass es neben den Schulen auch von den Vereinen sowie der Bevölkerung genutzt werden kann. Es ist eine für diese Nutzung ausgelegte reduzierte Infrastruktur mit Schuhwaschanlage und Ballfängen vorgesehen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedürfnis für eine Beleuchtung zeigen, sind die entsprechenden Vorkehrungen bereits getroffen.

Der Übergang vom Sportrasenfeld zum landwirtschaftlich genutzten Land ist bewusst differen-

ziert gestaltet. Da der Weg entlang der Sportrasenanlage ein beliebter Spazierweg ist, kann mit dieser Gestaltung ein Mehrwert für die breite Bevölkerung erzielt werden. Der leichte Niveausprung zwischen Dreifachsporthalle und Spielfeld wird mit Sitzstufen tribünenartig als Zuschauer-raum und Aufenthaltsfläche ausgebaut. Südlich des Naturrasenspielfelds ist die 80-Meter-Laufbahn situiert, umlaufende Wege erschliessen die Sportangebote. Sitzmöglichkeiten und Kurzzeit-Velostellplätze ergänzen das Angebot. Östlich und westlich des Sportrasenfeldes werden die Grünflächen ökologisch aufgewertet und mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Ein Teil der bestehenden Obstplantage wird bewusst belassen. Dies schafft einen nachhaltigen, biodiversen Übergang zum angrenzenden Quartier. Gleiches gilt für die geplante Regenwasser- und Retentionsanlage. Damit kann der Sportrasen ökologischer bewässert werden. Dies entspricht dem Ziel, einen nachhaltigen Trink- und Brauchwasserverbrauch zu garantieren.

2.3 Projektierte Infrastruktur

Abteilungsübergreifend wurde ein Programm für die Umgebungsgestaltung erarbeitet, das in den fünf oben erläuterten Bereichen umgesetzt werden soll.

Aussenraum Schule

Für die Schule gewinnt der Aussenraum für den Unterricht immer mehr an Bedeutung. Damit der Unterricht erfolgreich auch draussen stattfinden kann, braucht es Sitzgelegenheiten. In kleinen Nischen können Gruppen gemeinsam lernen und arbeiten. Zudem wird eine kleine Arena benötigt, um Aufträge und Lernanlässe im Klassenverband zu besprechen. Im Weiteren dient der Aussenraum als Pausenplatz und als Rückzugsmöglichkeit.

Die benötigte Infrastruktur deckt folgende Bereiche ab:

- Freiluftklassenzimmer, Freiluftarbeitsorte für Gruppen (kleinere Sitzgelegenheiten für Gruppenarbeiten), Arena mit Sitzgelegenheiten (Sitzplätze für zwei Klassen, ca. 40 Plätze)
- Ausgewählte Bepflanzung (einheimische Sträucher und Bäume), um naturkundliche Aspekte abzudecken
- Biodiversität fördern, Lebensräume schaffen (Magerwiesen, Kies)
- Vielfältige Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten inkl. ruhigere Nischen
- Vielfältige Freiflächen als Pausenbereich (Kleinstspielfelder für Pausenaktivitäten, Spiel- und Möglichkeitsräume)
- Rundgang («Rundlauf») für Schülerinnen und Schüler

Sportanlagen

Durch den Bau der Dreifachsporthalle sind verschiedene Sportinfrastrukturen weggefallen, die ersetzt werden sollen. Auch wird die bestehende Infrastruktur (insbesondere der Hartplatz) saniert. Vorgesehen sind weitere neue Sportinfrastrukturen.

Die projektierte Infrastruktur setzt sich zusammen aus:

- Weitsprunganlage (Dimensionierung gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Sport)
- 80-Meter-Laufbahn (Ersatz der bestehenden Anlage) mit vier Bahnen
- Beachvolleyball-Feld
- Hartplatz (roter Platz): Sanierung des bestehenden Platzes auf der bestehenden Zivilschutzanlage
- Sportrasenfeld: Kompensation des durch die Dreifachsporthalle weggefallenen Rasenfelds; ausgestattet mit Naturrasen; Grösse 100 x 64 m

2.4 Wegbeleuchtung

Die bestehende Wegbeleuchtung auf dem Areal ist am Ende ihrer Lebenszeit angelangt. Auf dem gesamten Areal (vom Verbindungsweg Sternmatt 1 bis zum neuen Sportrasenfeld) werden sämtliche Kandelaber, Aussenleuchten und Leuchtmittel durch eine einheitliche und energieeffiziente Beleuchtung ersetzt.

2.5 Baustellenbetrieb / Sicherheit

Für die gesamte Umgebungsgestaltung wird die bestehende Baustellenzufahrt vom Matthof (Inwilerstrasse) genutzt. Die Baupiste wird von der neuen Dreifachsporthalle gegen Norden verlängert. Die Zufahrt erfolgt über das Areal zwischen dem Inwiler Kirchweg und der neuen Dreifachsporthalle und wird damit vom Schul- und Sportbetrieb ferngehalten. Der Baustelleninstallationsplatz bleibt bestehen.

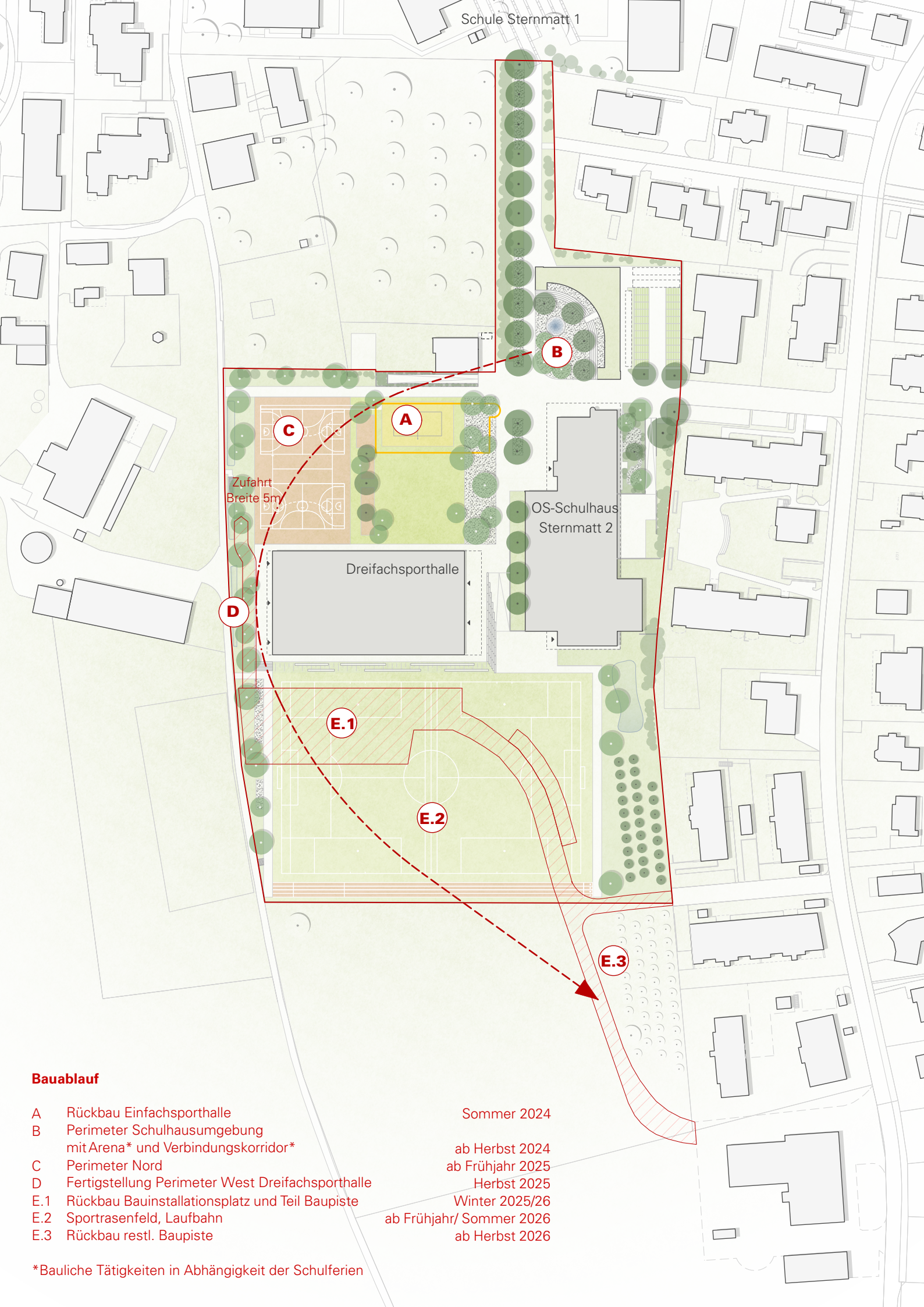
Der Schul- und Sportbetrieb kann während der Bauarbeiten vollumfänglich garantiert werden. Die Aula, die Dreifachsporthalle und die gesamte Schulinfrastruktur können weiterhin genutzt werden. Einschränkungen gibt es auf dem bestehenden Hartplatz und auf den jeweiligen Bereichen, die Etappe für Etappe saniert / realisiert werden. Für den Schulbetrieb benötigte Infrastrukturen, wie beispielsweise der Velounterstand, werden soweit möglich während der Ferienzeit saniert.

2.6 Terminplan

Um die erweiterte Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 realisieren zu können, muss in der ersten Bauetappe die bestehende Einfachsporthalle rückgebaut werden. Im Anschluss erfolgen die Arbeiten von Norden Richtung Süden. Sofern das Bewilligungsverfahren sowie die Ausschreibungen und Arbeitsvergaben wie geplant voranschreiten, beginnen die Bauarbeiten im Sommer 2024. Im Sommer 2026, pünktlich zur Fertigstellung der Sanierung und Erweiterung der Schule Sternmatt 1, soll auch die Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 abgeschlossen sein.

Etappe	Projekt	Bereiche	Zeitpunkt
1	Rückbau der bestehenden Einfachsporthalle	A	Sommer 2024
2	Umgebung um das bestehende Oberstufenschulhaus Sternmatt 2: Arena, Velo-unterstand, Parkplatz, östlicher Aussenbereich Schulhaus	B	Herbst 2024*
3	Umsetzung Verbindungsweg Sternmatt 1 und 2	B	Ab Herbst 2024*
4	Umsetzung Aussensportflächen (Hartplatz, Beachvolleyball-Feld, Weitsprunganlage, Spielwiese) und Aufenthaltsnischen	C	Herbst 2025
5	Umsetzung Perimeter West (Bereich westlich der Aussensportflächen und der Dreifachsporthalle neben dem Inwiler Kirchweg)	C, D	Herbst 2025
6	Teilweiser Rückbau der Baupiste	E	Frühling 2026
7	Erstellung des Sportrasenfelds	E	Frühling 2026
8	Erstellung der 80-Meter-Laufbahn	E	Sommer 2026
9	Rückbau der restlichen Baupiste		Herbst 2026

*unter Berücksichtigung des Schulbetriebs



Schule Sternmatt 1

B

C

A

Zufahrt
Breite 5m

Dreifachsporthalle

OS-Schulhaus
Sternmatt 2

D

E.1

E.2

E.3

Bauablauf

- A Rückbau Einfachsporthalle
- B Perimeter Schulhausumgebung mit Arena* und Verbindungskorridor*
- C Perimeter Nord
- D Fertigstellung Perimeter West Dreifachsporthalle
- E.1 Rückbau Bauinstallationsplatz und Teil Baupiste
- E.2 Sportrasenfeld, Laufbahn
- E.3 Rückbau restl. Baupiste

Sommer 2024

ab Herbst 2024

ab Frühjahr 2025

Herbst 2025

Winter 2025/26

ab Frühjahr/ Sommer 2026

ab Herbst 2026

*Bauliche Tätigkeiten in Abhängigkeit der Schulferien

3. Rückbau der Einfachsporthalle

Der Rückbau der sanierungsbedürftigen Einfachsporthalle war ein fester Bestandteil der Planung der neuen Dreifachsporthalle Sternmatt 2. Deshalb erläuterte der Gemeinderat in der Urnenabstimmungsvorlage vom 13. Juni 2021 bereits das Vorgehen für den Rückbau der Einfachsporthalle sowie für die Sanierung des Hartplatzes.

Im Rahmen der Planung der Umgebungsgestaltung traten verschiedene Vereine mit dem Wunsch an den Gemeinderat heran, die Einfachsporthalle zu erhalten. Der Gemeinderat traf daraufhin umfangreiche Abklärungen und führte eine sorgfältige Interessenabwägung durch, die ihn letztlich dazu bewog, bei seinem Entscheid zu bleiben. Die Gründe für den Rückbau sind vielfältig:

- **Sporthallenflächen:** Der Masterplan Sportanlagen weist den Bedarf an Hallenflächen für Schulen und Vereine aus. Mit dem Bau der Dreifachsporthalle konnte an diesem Standort die Hallenfläche im Vergleich zum Status quo verdreifacht werden. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 sowie der sich derzeit im Bau befindenden Dreifachsporthalle Wiesental (bezugsbereit im Sommer 2025) ist der Bedarf an Sporthallen vorerst gedeckt. In einer späteren Phase sollen gemäss dem Masterplan Sportanlagen auf dem Areal der Schule Sennweid weitere Sporthallenflächen realisiert werden.
- **Baulicher Zustand:** Die Einfachsporthalle Sternmatt 2 wurde im Jahr 1978 zusammen mit dem Schulhaus erbaut und seither ohne grössere Sanierungsmassnahmen betrieben. Sie entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Machbarkeitsstudie hat einen hohen Sanierungsbedarf ergeben. Dach, Fassade und Teile im Innenbereich sowie der Haustechnik müssten zwingend saniert und / oder ersetzt werden. Die Halle erfüllt die Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht mehr. Die Wärmedämmung und die Abdichtung zum Erdreich sind ungenügend. Es werden deshalb ein Ersatz der gesamten Glasfassade, eine Verbesserung der

Statik, ein neuer Flachdachaufbau sowie eine neue vollflächige Abdichtung empfohlen. Ebenso müsste der Hallenboden ersetzt werden. Die Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.

- **Kosten:** Der Gemeinderat liess eine Kosten-schätzung für eine Sanierung der Einfachsporthalle Sternmatt 2 erstellen. Diese beläuft sich auf CHF 4.5 Mio. ($\pm 25\%$). Trotz Sanierung könnte aufgrund der Gegebenheiten kein Minergie-Standard erreicht werden, den sich der Gemeinderat jedoch für alle gemeindlichen Bauten zum Ziel gesetzt hat. Auch kann aufgrund der Statik keine Photovoltaikanlage installiert werden. Im Rahmen der Abklärungen zur Sanierung wurden auch die Kosten für einen Neubau grob überschlagen. Diese belaufen sich gemäss einer ersten Schätzung auf CHF 6.0 Mio. ($\pm 25\%$).
- **Bedarf der Schulen:** Mit dem Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 sind wichtige Aussenflächen für die Baarer Schulen weggefallen, die nur teilweise mit dem geplanten Sportrasenfeld südlich der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 ersetzt werden können. Zudem wächst der Bedarf an Aussenschulräumen und Aufenthaltsflächen. Deshalb wäre für die Schulen ein Erhalt der Einfachsporthalle im Aussenraum mit grossen Einschränkungen hinsichtlich Platz und Aufenthaltsqualität verbunden.

Auch hat der Gemeinderat umfangreiche Abklärungen getroffen, inwiefern die Einfachsporthalle mittelfristig erhalten werden kann, bis die sich im Bau befindenden und geplanten Hallen in Blickensdorf (Schule Wiesental) und in der Sennweid realisiert sind. Aufgrund des Bauablaufs für die Umgebungsgestaltung sowie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat sich der Gemeinderat aus den folgenden Gründen für einen zeitnahen Abbau entschieden:

- **Erschliessung der Baustelle:** Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann die Baustelle nur von Süden her erschlossen werden. Eine Erschliessung von Westen – über den Sternweg sowie den Inwiler Kirchweg – konnte aufgrund der engen Strassenverhältnisse nicht

realisiert werden. Eine Erschliessung von Osten musste aufgrund der Schulwegsicherheit verworfen werden.

- **Sicherheit:** Der Rückbau kann nicht vollumfänglich während der Schulferien realisiert werden. Gleiches gilt für die Durchführung der angedachten Umgebungsarbeiten. Folglich müssten schwere Baufahrzeuge das Schulgelände während der Schulzeit durchqueren. Dies würde die Schulwegsicherheit erheblich tangieren. Im Weiteren würden die unvermeidbaren Lärmemissionen den Schulbetrieb beeinträchtigen.
- **Baupiste:** Bereits für die Realisierung der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 wurde deshalb eine Baupiste von Süden her installiert. Diese Baupiste muss gemäss damaliger Vereinbarung mit dem Unternehmen (der Strassenuntergrund wird vom Unternehmen wiederverwendet) sowie aufgrund der kantonalen Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone zeitnah abgebaut werden.

Letztlich ist nach Abwägung aller Parameter ein zeitnaher Rückbau der Einfachsporthalle für den Gemeinderat der zielführendste Weg. Der

Bauablauf muss aufgrund der oben genannten Gründe zwingend von Norden in Richtung Süden erfolgen. Daher ist für die angedachte Umgebungsgestaltung im ersten Schritt der Rückbau der Einfachsporthalle erforderlich. Nur mit dem Rückbau kann der Bauablauf für die Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 sinnvoll strukturiert und innerhalb von rund anderthalb Jahren abgeschlossen werden. Ansonsten wäre der Schulbetrieb über mehrere Jahre vom Baubetrieb beeinträchtigt. Zudem erachtet der Gemeinderat die Kosten für den Erhalt der Halle als zu hoch.

4. Kosten

4.1 Baukredit

Der Baukredit für die Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 inklusive Rückbau der Einfachsporthalle Sternmatt 2 beläuft sich auf CHF 5.84 Mio. Die Genauigkeit der Kostenschätzung bewegt sich im Rahmen der SIA-Norm Nr.102 bei $\pm 15\%$. Als Kostenbasis gilt der vom Bund publizierte schweizerische Baupreisindex für das Bauhauptgewerbe vom April 2023.

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten (Abbruch Einfachsporthalle)	CHF 480'000.00
4	Umgebungsarbeiten (total)	CHF 4'970'000.00
	40 Terraingestaltung	CHF 740'000.00
	41 Roh- und Ausbauarbeiten	CHF 220'000.00
	42 Gartenanlagen (inkl. Ausstattungen, Sitzgelegenheiten etc.)	CHF 2'745'000.00
	davon Kunst am Bau CHF 135'000.00	
	44 Installationen	CHF 500'000.00
	49 Honorare	CHF 765'000.00
5	Baunebenkosten	CHF 390'000.00
6	Reserve	
	Total Baukredit $\pm 15\%$, inkl. MwSt. 8.1 %	CHF 5'840'000.00



Der grosszügig gestaltete Pausenplatz mit Sitzgelegenheiten und schattenspendenden Bäumen.

(Visualisierung Nightnurse Image, Zürich)

Nicht Bestandteil dieses Kredits ist die Sanierung der Dachhaut der Zivilschutzanlage (ZSA). Die Sanierung der Dachhaut der ZSA ist eine gebundene Ausgabe. Für die Sanierung des Allwetterplatzes (roter Hartplatz), der sich auf der ZSA befindet, wird der Unterbau bis auf die Dachhaut der ZSA entfernt. Somit wird die Dachhaut der ZSA im Zuge der Umgebungsgestaltung ebenfalls instandgesetzt, womit die Synergien optimal genutzt werden. Für die Sanierung der Dachhaut wurden Kosten in der Höhe von CHF 400'000.– als gebundene Ausgabe budgetiert.

Der Baukredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend der Teuerung des Baupreisindex für das Bauhauptgewerbe, Stand April 2023. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Teuerungsberechnung aufgrund der jeweiligen ausgewiesenen Teuerung.

4.2 Finanzierung und Folgekosten

Ausgangspunkt einer Abschreibung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen bildet die

Nettoinvestition von CHF 5'840'000.–. Diese wird linear über 33 Jahre abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand pro Jahr beträgt somit CHF 177'000.–. Die kalkulatorischen Zinsen sind mit 1.75 % auf dem jeweiligen Buchwert zum Jahresende berechnet. Sie betragen im Jahr 2027 CHF 99'000.– und nehmen von Jahr zu Jahr ab, bis die Nettoinvestition vollständig abgeschrieben ist. Die Kapitalkosten belaufen sich im ersten Betriebsjahr (2027) auf CHF 276'000.–.

Bei den Betriebskosten sind die Löhne und Gehälter für den Unterhalt und den Betrieb im Umfang von rund CHF 45'000.– pro Jahr berücksichtigt. Der Zuschlag für Sozialleistungen ausgehend vom Bruttolohn beträgt 20 % oder CHF 9'000.–. Der Sach- und übrige Betriebsaufwand ist mit 1.3 % der Nettoinvestition berechnet. Das sind in etwa CHF 76'000.– pro Jahr. Die Betriebskosten belaufen sich somit auf rund CHF 130'000.– pro Jahr während der gesamten Betriebsdauer.



Schule Sternmatt 1

Verbindungskorridor

PP

Velounterstand

Arena

Aufenthaltsbereich

Beachvolleyball



OS-Schulhaus
Sternmatt 2

Spielwiese

Dreifachsporthalle

Street Workout

Allwetterplatz

Sportrasenfeld

Laufbahn

Projektperimeter

5. Stellungnahme der Kommissionen

5.1 Baukommission

Die Baukommission begleitete dieses Bauvorhaben seit dem ersten Konzeptvorschlag intensiv an mehreren Sitzungen und brachte diverse Anregungen, Ergänzungen und Korrekturen in die laufende Planung ein. So wurde auf Antrag der Baukommission der Perimeter vergrössert. Dadurch wurde die aktuell unbefriedigende Situation beim Velounterstand sowie beim Verbindungsweg zum Schulhaus Sternmatt 1 in die Planung miteinbezogen.

Die Baukommission unterstützt den Rückbau der Einfachsporthalle Sternmatt 2 gemäss den vom Gemeinderat dargelegten Gründen mit 7 zu 1 Stimmen. Die Entscheidung basiert auf fundierten Überlegungen, die den Bedarf an Sporthallenflächen, den baulichen Zustand, die Kosten und den Schulbedarf berücksichtigen. Die Baukommission hält fest, dass die Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Einfachsporthalle nicht auf ihr Begehren in Auftrag gegeben wurde.

Die Baukommission sieht Optimierungspotenzial bei den Honoraren der Planer. Daher ist es der Baukommission ein Anliegen, dass die Honorare der Planer nach tatsächlichem Aufwand offen mit Kostendach abgerechnet werden.

Die Baukommission befürwortet die Entsiegelung der Parkplatzflächen unter der Bedingung, dass die Gesamtanzahl der Parkplätze beibehalten wird. Zudem soll ein zusätzlicher, behindertengerechter Parkplatz geschaffen werden.

Überdies wurden seitens der Baukommission in verschiedenen Positionen Optimierungen angeregt, um eine kosteneffiziente Umsetzung zu gewährleisten. Aus Sicht der Baukommission widerspiegelt der beantragte

Baukredit das Ergebnis einer sorgfältigen, gesamtheitlichen Betrachtung des Sternmatt-Areals. Die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung strebt danach, den vielfältigen Bedürfnissen gerecht zu werden und die beiden Schulareale mit einem ansprechenden, einheitlichen Aussenraum zu verbinden. Dieser wird nicht nur den Schülerinnen und Schülern, sondern allen Bewohnerinnen und Bewohnern von Baar eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Antrag

Dem Antrag des Gemeinderates zur Bewilligung eines Baukredits von CHF 5.84 Mio. $\pm 15\%$ stimmt die Baukommission zu. Sie stellt jedoch mit 6 zu 2 Stimmen den Antrag, den Kredit für Kunst am Bau von CHF 135'000.– auf CHF 90'000.– zu reduzieren. Gemäss Beschluss des Gemeinderates zur Kulturförderung ist für Kunst am Bau ein Betrag von 0.3 bis 1.5 % der Anlagekosten vorzusehen. Bei einem Baukredit von CHF 5.84 Mio. entsprechen 1.5 % rund CHF 90'000.– und nicht CHF 135'000.–.

Im Übrigen stimmt die Baukommission dem Bauvorhaben zu. Die Baukommission ist von der Abteilung Planung / Bau während der Ausführungsplanung und Realisierung fortwährend über die Kosten und den Baufortschritt zu informieren.

5.2 Schulkommission

Die Schulkommission stimmt dem Baukredit für die Umgebungsgestaltung Sternmatt 2 grossmehrheitlich zu. Die Schulkommission begrüsst die gesamtheitliche Betrachtung des Perimeters im Rahmen dieses Projektes. Die Sanierung bestehender Infrastrukturen, die Ergänzung mit zeitgemässen Sportanlagen und die Aufwertung bestehender Aufenthaltsräume erlauben es der Schule, die Umgebung um das Schulhaus für verschiedenste Bedürfnisse zu nutzen und stellen einen echten

Mehrwert dar. Die Aussenräume erweitern den Raum für den Unterricht und lassen dafür neue Formen zu. Die Schulkommission begrüsst den Rückbau der bestehenden Einfachturnhalle, da dies genügend Raum für Sport, Bewegung und Aufenthalt schafft.

5.3 Turn- und Sportkommission

Die TSK beurteilt das vorliegende Gestaltungskonzept als ansprechend, zweckmässig und ästhetisch gelungen. Es berücksichtigt neben den Bedürfnissen der Schule und der Sportvereine auch diejenigen der Baarer Bevölkerung in angemessener Weise. Das Areal Sternmatt 2 erfährt durch die grossräumige und offene Gestaltung und die Anordnung von unterschiedlichsten Aktivitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten eine willkommene Aufwertung. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Umgebung Sternmatt 2 auch als mögliche Bewegungsflächen für die Schulhäuser Sternmatt 1, Dorfmatte und allenfalls sogar Marktgasse dienen.

Nach einer genaueren Überprüfung aller ihr zur Verfügung stehenden Informationen stellt die TSK – als Vertretung der Baarer Sportvereine – die folgenden Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung:

Antrag

Die Einfachsporthalle am Standort Sternmatt 2 soll erhalten werden.

Der Hallenbedarf kann auch mit der Inbetriebnahme der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 nur mit zusätzlichen aussergemeindlichen Hallenplätzen abgedeckt werden. Zudem ist die Nutzung von Einzelhallen für bestimmte Vereine und Sportarten auch zukünftig erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Gemeinde Baar in den kommenden Jahren ein weiteres Wachstum erfährt (durch neue

Überbauungen oder durch Verdichtung der bestehenden Bauten) muss auch die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Die Lage der Einfachsporthalle Sternmatt 2 ist dafür ideal, zentral und somit für Jung und Alt leicht und sicher erreichbar.

Zahlreiche bestehende Sporthallen wie z. B. Waldmannhalle, Allenwinden müssen mittelfristig saniert werden. Durch den Erhalt der Einfachsporthalle Sternmatt 2 könnte somit den starken Einschränkungen des Hallenangebotes entgegengewirkt werden.

Antrag

Das Rasensportfeld soll als Kunstrasenfeld erstellt werden.

Antrag

Zudem soll die dafür notwendige Sportplatzbeleuchtung installiert werden.

Ein Kunstrasenplatz ermöglicht die Nutzung zu unterschiedlichsten Zwecken und ist aufgrund seiner Robustheit nicht nur auf Rasensportarten beschränkt. Ein grosser Vorteil eines Kunstrasenfeldes besteht darin, dass der Platz im Gegensatz zum Naturrasen nahezu ganzjährig von Schulen, Sportvereinen und der Bevölkerung genutzt werden kann. Die Kosten für die Erstellung eines Kunstrasenfeldes sind zwar höher als bei einem Naturrasenfeld. Langfristig betrachtet und unter Berücksichtigung der ganzjährigen Nutzung sind die Betriebskosten jedoch deutlich geringer.

5.4 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK hatte bereits im Februar 2023 diverse Fragen zu diesem Baukredit und war auch danach mit dem Gemeinderat im stetigen Austausch. Die RGPK hat insbesondere die Höhe der Honorare in Frage gestellt. Gemäss Auskunft des Gemeinderates handelt

es sich beim vorliegenden Bauprojekt um ein Folgeauftrag zur Dreifachturnhalle und darum gelten die Honorarfaktoren des Grundauftrages, welcher Bestandteil der Eingabedokumente im Wettbewerb war.

Nebst der RGPK waren auch die Baukommission, die Schulkommission und die Turn- und Sportkommission involviert und haben Empfehlungen abgegeben. Diese Rückmeldungen der Kommissionen wurden im Gemeinderat diskutiert und in der Entscheidungsfindung für das weitere Vorgehen berücksichtigt.

Antrag

Die RGPK unterstützt grossmehrheitlich den Antrag der Baukommission, den Kredit für Kunst am Bau von CHF 135'000.– auf CHF 90'000.– zu reduzieren.

Die RGPK begrüsst es, dass der Masterplan Sportanlagen vor der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 vorgestellt wird. Aus Sicht der RGPK hätten die gemeindlichen Kommissionen über diesen Masterplan aber früher informiert werden sollen.

Die RGPK unterstützt den Rückbau der Einfachsporthalle Sternmatt 2 und den Baukredit von CHF 5.84 Mio. einstimmig.

Hinweis des Gemeinderates

Die Anträge der Kommissionen werden an der Gemeindeversammlung denjenigen des Gemeinderates gegenübergestellt und es wird darüber abgestimmt.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Zustimmung zu den Kommissionsanträgen teils erhebliche Auswirkungen auf den Baukredit (S. 16) sowie auf den Terminplan (S. 13) mit sich bringt.

Die Stimmbevölkerung muss je nach Ausgang der Abstimmung zu den einzelnen Anträgen auch über die Erhöhung des Baukredits abstimmen und Veränderungen des Terminplans zur Kenntnis nehmen.

Antrag

Der Baukredit für die erweiterte Umgebungsgestaltung der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 in der Höhe von CHF 5'840'000.– ($\pm 15\%$, inkl. MwSt.) sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Motion der SP Baar betreffend «Erschaffung eines Fonds für die aktive Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum» – Beantwortung

Am 1. September 2023 reichte die SP Baar die folgende Motion ein:

«Motion der SP Baar zu Händen des Baarer Gemeinderats betreffend Erschaffung eines Fonds für die aktive Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum

Der Gemeinderat wird beauftragt, der Gemeindeversammlung eine Lösung vorzulegen, für die Schaffung eines Fonds zur aktiven Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Dieser soll, wenn möglich durch die jährlichen Ertragsüberschüsse der Gemeinde Baar geäufnet werden. Von den Übererträgen sollen 75 %, jedoch mindestens CHF 5 Mio. pro Jahr, diesem Fonds zugeführt werden.

Dies, bis eine Quote von 20 % (ständig) preisgünstigem Wohnraum, nach Definition des Wohnraumförderungsgesetzes WFG, erreicht ist. Konkret sollen die Mittel zweckgebunden zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums und Gewerberaums verwendet werden. Dies kann durch den Kauf von Immobilien, Bauland (eingezont oder zukünftigem) und / oder die finanzielle Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern erfolgen.

Begründung:

Die Steuerpolitik des Kantons Zug und der hiesigen Gemeinden, die aktive Wirtschaftsförderung sowie die zentrale, gut erschlossene Lage machen unseren Heimatkanton für Unternehmen und als Wohnsitz äusserst attraktiv.

Die Nachfrage übersteigt deshalb das Angebot. Die Wohn- und Gewerberäume werden knapp, die Mietpreise steigen entsprechend überdurchschnittlich an.

Es wird für durchschnittlich Verdienende immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden und viele verlassen, gezwungenermassen, die Gemeinde oder den Kanton. Dies hat sowohl negative Konsequenzen für das Gewerbe, das vermehrt Mühe hat, Personal zu finden, als auch auf die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde.

Das kann nicht im Interesse der Gemeinde und der Gesellschaft sein. Engagierte, mit Baar verbundene MitbürgerInnen, müssen ihren Wohnort verlassen, weil sie sich das Leben nicht mehr leisten können. Diese Entwicklung führt zu Identitäts- und Kulturverlust in unserer Gesellschaft, Indizien sind das Vereinssterben sowie die geringe Beteiligung an der Gemeindeversammlung.

Der Bund hat im November 2013 für die Gemeinden einen Baukasten für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum veröffentlicht (Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, siehe QR-Code). Leider müssen wir feststellen, dass sich Baar, trotz sehr tiefer Wohnungsleerziffer und überdurchschnittlich hohen Mieten, kaum für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt engagiert. Seit 2013 hat sich die Lage noch akzentuiert.



Gemäss der CS-Studie 2021 «hier lebt es sich am günstigsten» rangiert der Kanton Zug weit hinten, auf Platz 21 von 26.

Die Kaufkraft ist gering. Für den Schweizer Durchschnittshaushalt kann selbst der steuerlich attraktivste Kanton Zug die Nachteile hoher Wohnkosten nicht wettmachen.

Für die Gemeinde gibt es deshalb viele Gründe, den preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu fördern. Es geht darum, ein funktionierendes Gemeindeleben sowie die langfristige Attraktivität von Baar sicherzustellen. In der Vergangenheit lag der Fokus einseitig auf der Steuerpolitik. Nun ist es an der Zeit, den Kreislauf von sinkenden Steuern und steigenden Mieten zu beenden und sich engagiert für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.»

Haltung des Gemeinderates

Der knappe bezahlbare Wohnraum ist im Kanton Zug und auch in der Gemeinde Baar ein Dauerbrenner. So entspricht die vorliegende Motion der SP Baar jener der Fraktion Alternative – die Grünen, die dasselbe beim Kanton Zug fordert.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Motionärin und bedauert, dass einkommensschwächere Personen und Familien oft nur ausserhalb der Gemeinde geeigneten Wohnraum finden. Es trifft aus Sicht des Gemeinderates jedoch nicht zu, dass sich die Gemeinde kaum für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt engagiert. Das Gegenteil ist der Fall.

Der Erhalt der sozialen Durchmischung von Einwohnenden unterschiedlichen Alters, Einkommensschichten und Nationalität, von Familien und Einzelpersonen ist dem Gemeinderat ein sehr wichtiges, volkswirtschaftliches Anliegen. Zu diesem Zweck hat er unlängst ein Legislaturziel definiert, das in jährlichen Tranchen umgesetzt wird. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum beschränkt sich nicht alleine auf einkommensschwache Haushalte. Angestrebt wird auch eine gute soziale Durchmischung. Neben Begriffen wie bezahlbar, kostengünstig, sozial, gemeinnützig oder erschwinglich hat sich in der Praxis der Begriff «preisgünstige Wohnungen» durchgesetzt.

Was heisst preisgünstiger Wohnraum?

Mit «preisgünstig» wird Wohnraum bezeichnet, der gemäss dem kantonalen und bundesrechtlich verankerten Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gefördert ist und im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde und der Region zu einem günstigen Preis vermietet wird. Sowohl gemeinnützige als auch private Bauträgerschaften können Wohnungen dem WFG unterstellen. Sofern beim Bau der Wohnungen die Vorgaben des Kantons hinsichtlich Wohnungsgrundrisse beziehungsweise Wohnungs-Bewertungs-System erfüllt und die Anlagekostenlimiten eingehalten sind, werden Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen, gestützt auf das kantonale Gesetz, durch Beiträge unterstützt. Der Kanton entrichtet Mietzinszuschüsse, das heisst, er verbilligt die Miete.

Die Anlagekostenlimiten (inkl. Land) geben vor, wie teuer die Erstellung einer Wohnung sein darf: CHF 470'000.– für eine 2-Zimmer-Wohnung; CHF 595'000.– für eine 3-Zimmer-Wohnung; CHF 745'000.– für eine 4-Zimmer-Wohnung; CHF 885'000.– für eine 5-Zimmer-Wohnung etc.)

Die Gemeinde Baar fördert und fordert preisgünstigen Wohnraum seit über zwei Jahrzehnten aktiv, auch über Baubewilligungen. Und sie fordert und fördert ihn auch in Zukunft mit Kräften weiter. Zur Förderung setzt sie verschiedene Mittel ein, die in der Motionsbeantwortung beschrieben werden. Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit Hilfe eines Fonds ist aus Sicht des Gemeinderates jedoch nicht zielführend. Denn das zugrunde liegende Bauland ist begrenzt verfügbar.

Ein Fonds zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum würde dazu führen, dass die natürlichen Marktmechanismen ausser Kraft gesetzt würden. Wenn Investoren mit gemeindlich subventioniertem Wettbewerb konkurrenzieren müssten, hätten sie weniger Anreize, preisgünstigen Wohnraum auf eigene Initiative zu schaffen oder es würde sie gar davon abhalten.

Weiter würde das erzwungene Eingreifen der Gemeinde in den Immobilienmarkt weiter steigende Immobilienpreise nach sich ziehen. Weil das WFG zum Erstellen einer preisgünstigen Wohnung die maximalen Kosten für den Bau vorgibt, müsste die Gemeinde das Bauland vor der Abgabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft künstlich und überproportional verbilligen.

Was ein Quorum von 20 % preisgünstigen Wohnraums für Baar bedeutet

Die nachfolgende Modellrechnung verdeutlicht die erheblichen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt, welche die konsequente Einhaltung der Forderung der SP für die Gemeinde Baar hätte:

Bestand	
Aktuelle Wohnbevölkerung	25'200 Pers.
Personen pro Wohnung	2.14 Pers.
Total Wohnungen Baar	11'800 Whg.
Forderung der SP	
davon 20 % preisgünstig	2'360 Whg.
Bestand	249 Whg.
Geplant	318 Whg.
Fehlende	1'793 Whg.
Ø Wohnungsgrösse	70 m ²
Wohnfläche (1'793 x 70 m ²)	125'510 m ²
Ø Ausnützungsziffer	0.90
Grundstücksfläche	139'455 m²
Preis Bauland	CHF 3'000.– / m ²
Gesamtkosten (139'455 m ² x CHF 3'000.– /m ²)	CHF 418 Mio.

Falls die Gemeinde Baar jedes Jahr einen Ertragsüberschuss von CHF 7.5 Mio. verbuchen könnte, würde sie fast 56 Jahre benötigen, um die Forderung der SP nach einem Anteil von 20 % preisgünstiger Wohnungen erfüllen zu können.

Die künftigen «Übererträge», wie von der Motionärin erwähnt, sind aktuell zur Finanzierung der grossen gemeindeeigenen Infrastrukturprojekte vorgesehen und müssen zuerst erarbeitet werden. Gemäss Finanzstrategie ist ein Selbstfinanzierungsgrad von 80 % einzuhalten. Sollten 75 % oder mindestens CHF 5 Mio. der künftigen Ertragsüberschüsse in einen Fonds eingelegt werden, wären die Mittel gebunden. Sie würden dadurch zweckentfremdet und stünden der Gemeinde nicht mehr zur Finanzierung der Infrastrukturvorhaben zur Verfügung. Das bedeutet, dass sich die Gemeinde zur Finanzierung der eigenen Bauten erheblich verschulden müsste.

Ausgangslage

Baar ist nicht nur wegen des tiefen Steuerfusses, sondern auch aufgrund der guten Lage, der Nähe zu den Städten Luzern und Zürich, der Anbindung an den Flughafen, der sehr guten Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr sowie den nahen Erholungsgebieten und Sportmöglichkeiten im voralpinen und alpinen Raum eine sehr attraktive Gemeinde. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum sowie Büro- und Gewerbeflächen. Der Nachfragedruck führt zu einem ausgetrockneten Immobilienmarkt mit hohen Mieten. Dem Mittelstand ist es zunehmend verunmöglicht, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das bildet sich in der tiefen Leerwohnungsziffer ab. Der Kanton Zug hat mit 0.42 % schweizweit die tiefste Leerwohnungsziffer. Im Vergleich dazu liegt der Schweizer Durchschnitt bei 1.54 %. Im Schnitt ist eine Wohnung in Zug sechs Tage lang ausgeschrieben.

Was die Gemeinde aktiv unternimmt

In der Gemeinde Baar konnten seit 1993 dank dem finanziellen Engagement der Gemeinde verschiedene preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Sieben Wohnbaugenossenschaften vermieten diese Wohnungen auf Baurechtsland der Einwohnergemeinde Baar:

Standort	Vermieter	Anzahl Whg.
Am Rainbach	Junge Wohnbaugenossenschaft	11
Am Rainbach	Stiftung St. Wendelin	31
Asylstrasse	Wohnbaugenossenschaft Zugerland	12
Hello Baar-Zug	Genossenschaft für Alterswohnungen	24
Sagenbrugg	Genossenschaft für Alterswohnungen	17
Sagenbrugg	Junge Wohnbaugenossenschaft	16
Sagenbrugg	Liberale Wohnbaugenossenschaft	16
Sagenbrugg	Wohnbaugenossenschaft Baarburg	24
Sagenbrugg	Wohnbaugenossenschaft Familie	24
Schürmatt	Liberale Wohnbaugenossenschaft	24
Schürmatt	Wohnbaugenossenschaft Baarburg	13
Schürmatt	Wohnbaugenossenschaft Familie	11
Sonnenweg 17	Genossenschaft für Alterswohnungen	26
Total		249

Diese Wohnungen wurden durch die Gemeinde mittels Sonderkonditionen und tiefen Baurechtspreisen gefördert. Sie sind nach den WFG-Kriterien erstellt und vermietet.

Das in Baar angewendete Vorgehen funktioniert gut und soll auch in Zukunft bei der Entwicklung von gemeindlichen Liegenschaften und Parzellen zur Anwendung kommen. Die Kooperation mit gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bauträgern kommt übrigens auch bei privaten Bebauungsplanvorhaben zum Zug.

Die gemeinnützigen Bauträger sind für die Gemeinde wichtige Partner. Sie verfügen über reiche Erfahrung, viel Fachkompetenz und sind lokal verankert. Die Gemeinde ist bestrebt, die Zusammenarbeit weiter zu pflegen.

Aktuell laufen Gespräche zwischen der Implexia AG und der Gemeinde, beziehungsweise direkt mit den Wohnbaugenossenschaften Familie und der Liberalen Wohnbaugenossenschaft, zwecks Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in einem Baufeld im Unterfeld Süd. Es ist 10'000 m² preisgünstiger Wohnraum geplant.

Auch auf dem Perimeter des Altersheims Bahnmatt plant die Gemeinde mit verschiedenen Partnern, preisgünstige Alterswohnungen und preisgünstige Normalwohnungen zu erstellen oder erstellen zu lassen. Auch die Stiftung Sonnenberg plant auf ihrem Areal die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Unabhängige Wohnbauträger

Verschiedene private Wohnbauträger wie die Korporation Baar-Dorf, die Bürgergemeinde Baar, diverse Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Private halten bereits eine ansehnliche Zahl von preisgünstigen Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz. Zudem sind in geplanten Neubebauungen beachtliche Anteile preisgünstigen Wohnraums vorgesehen, wie folgende Auflistung zeigt:

Standort	Betreiber	ca. Whg.
«Scheibenhäuser» Inwil	PKV-Zug	120
Unterfeld Süd	Implenia	90
Spinnerei	Patrimonium Stiftung	59
Vogelwinkel	Korporation Baar-Dorf	28
Inwil Dorf	Privat	16
Marktgasse, Rigistrasse	H. Häusler AG	5
Total		318

Raumplanerische und baurechtliche Massnahmen sind zielführender

In der Vergangenheit hat sich der Gemeinderat speziell bei Bebauungsplänen und der Umnutzung von Gewerbe- / Büroanteil in Wohnraum für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen eingesetzt. Der Kanton und die Gemeinden suchen seit längerem nach weiteren Lösungen, um mittels raumplanungs- und / oder baurechtlichen Massnahmen eine höhere Dichte an preisgünstigem Wohnraum zu erzielen. So wird etwa bereits heute insbesondere bei ordentlichen Bebauungsplänen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen verlangt. Und § 18 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug räumt den Gemeinden neu die Kompetenz ein, bei Ein-, Um- und Aufzonungen (inkl. Bebauungspläne) via eine entsprechende Bauordnungsbestimmung ein bestimmtes Mass an preisgünstigem Wohnraum zu verlangen.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision plant der Gemeinderat, die Erstellung, Vermietung und langfristige Erhaltung preisgünstigen Wohnraums zusätzlich zu fördern. Hierbei werden diverse Anreizsysteme geprüft. Nach der Rückmeldung des Kantons wird die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung, das heisst der Bauordnung und des Zonenplans, voraussichtlich im Herbst 2024 stattfinden.

Entwicklung einer Gewerbe-strategie

Eine Motion der FDP/Die Liberalen Baar verlangt vom Gemeinderat, dass eine langfristige Gewerbe-strategie für die Gemeinde Baar erstellt wird. Die daraus hervorgehenden Ziele sollen in die Zonenplanrevision einfließen und in die gemeindlichen Legislatur- und Jahresziele aufgenommen werden.

Der in der Motion der SP vorgebrachte Wunsch, auch preisgünstigen Gewerberaum zu schaffen, soll bei der Erarbeitung der Gewerbe-strategie mitberücksichtigt werden.

Fazit des Gemeinderates

Die Quote an preisgünstigen Wohnungen soll mittelfristig erhöht werden und die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau hat weiterhin eine hohe Priorität. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Ermöglichung desselben mit den bestehenden Mitteln Rechnung zu tragen und mittelfristig den dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum sicherzustellen. Neuer Wohnraum entsteht nicht durch einen Fonds. Es entsteht damit nur Wohnraum, der sowieso entstanden wäre, einfach staatlich vergünstigt. Erst mit einem deutlich gesteigerten Angebot könnten die Preise sinken. Dazu können entsprechende planerische Rahmenbedingungen und alle Akteure beitragen.

Die Gemeinde Baar hat sich in den vergangenen Jahren auf vielfältige Art und Weise für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt. Sei dies mittels der Einforderung von preisgünstigem Wohnraum bei Verdichtungsprojekten mit

Bebauungsplänen, sei es bei der Abgabe von Grundstücken an Wohnbauträger zum Bau von preisgünstigen Wohnungen. Das zeigt, dass der Gemeinderat das Problem erkannt hat und bereits handelt. In den vergangenen Legislaturen und in unterschiedlichen politischen Zusammensetzungen wurde der Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau eine hohe Priorität eingeräumt. Der Gemeinderat nutzt den Spielraum, damit preisgünstiger Wohnraum im Gleichschritt mit der baulichen Entwicklung geschaffen wird. Für den Gemeinderat ist klar, dass die Quote an preisgünstigen Wohnungen mit den vorgenannten Massnahmen mittelfristig zu erhöhen ist.

In der Sache rennt die Motionärin offene Türen ein, im Ergebnis fordert sie ein nicht geeignetes Instrument. Insgesamt schlägt der Gemeinderat vor, die Motion nicht erheblich zu erklären.

Stellungnahme der Kommissionen

Finanzkommission

Die Mehrheit der Mitglieder der Finanzkommission (FiKo) unterstützt die Motion der SP nicht und empfiehlt, diese nicht erheblich zu erklären und abzuschreiben. Ihrer Meinung nach sind die vorgegebenen Parameter nicht das geeignete Mittel, um das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, zu erreichen. Stattdessen schlagen sie vor, dass die Gemeinde alternative Möglichkeiten prüfen und aktivere Massnahmen auf dem Immobilienmarkt ergreifen sollte. Zudem sollen preisgünstige Wohnungen gemäss den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) nur an Personen oder Familien vermietet werden, deren Personenzahl mit der Wohnungsgrösse in Einklang steht und welche die Kriterien zur Erlangung einer Mietverbilligung des Kantons erfüllen. Dieser Ansatz zielt darauf ab, sicher-

zustellen, dass die Vergabe von preisgünstigem Wohnraum effizienter und bedarfsorientierter erfolgt.

Einzelne Mitglieder der FiKo halten es für nicht zielführend, weiterhin auf dem Mechanismus des WFG zu beharren. Ihrer Ansicht nach haben die Mieten bei einer Vollkostenbetrachtung (Steuern, Krankenkasse, Miete usw.) kaum eine abschreckende Wirkung und es profitiert eine falsche Zielgruppe. Diese Mitglieder ermutigen stattdessen den Gemeinderat, verstärkt verdichtete Bebauungskonzepte zu ermöglichen. Darüber hinaus begrüssen sie die Idee, dass die Gemeinde Baar selbst als Anbieterin oder Vermieterin von Wohnraum aktiv wird.

Der Gemeinderat und die Motionärin stossen bei ihrem Fazit bei allen Mitgliedern der FiKo auf Zustimmung: Baar braucht dringend mehr preisgünstige Wohnungen!

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK hat von der Motionsantwort Kenntnis genommen und unterstützt grossmehrheitlich die Nichterheblicherklärung der Motion.

Antrag

Die Motion der SP Baar betreffend «Erschaffung eines Fonds für die aktive Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum» sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen als nicht erheblich zu erklären.

Traktandum 4

Motion der Alternativen – die Grünen Baar betreffend «Schaffung einer Anlaufstelle im Bereich Wohnen in Baar» – Beantwortung

Am 3. November 2023 reichten die Alternativen – die Grünen Baar (ALG) folgende Motion ein:

«Motion der Alternative – die Grünen Baar: Schaffung einer Anlaufstelle im Bereich Wohnen in Baar

Die Alternative – die Grünen beantragen die Schaffung einer Anlaufstelle, welche sich dem Bereich Wohnen in Baar widmet. Aufgaben dieser Anlaufstelle können beispielsweise sein:

- Bewohnerinnen und Bewohner von Baar bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung zu unterstützen.
- Auf bestehende rechtliche Möglichkeiten hinweisen.
- Mit Vermietern von Mehrfamilienhäusern in Kontakt zu treten, damit der Gemeinde allenfalls leere Wohnungen gemeldet werden; Gespräche mit Vermietern zu suchen, dass leerwerdende Wohnung an Baarerinnen und Baarer vermietet werden, welche ihre Wohnung auf Grund einer Kündigung verlassen müssen.
- Kontakt mit Grundeigentümern aufzunehmen im Hinblick auf die Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für Familien.
- Eine Übersicht zu erstellen, welche Mehrfamilienhäuser in welchem Zeitraum voraussichtlich saniert werden und den Mietern allenfalls gekündigt wird.
- Mit Vermietern das Gespräch zu suchen, damit Sanierungen nicht alle zeitgleich stattfinden.
- Wohnbaugenossenschaften zu fördern und zu unterstützen.

Wir stützen uns mit unserer Motion auf das Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden 171.1. Wir erwähnen folgende Artikel: § 2 Ziffer 1: Gemeindeaufgaben können alle

dem Wohl der Gemeinde dienenden Angelegenheiten sein, die nicht ausschliesslich Aufgaben des Bundes oder des Kantons sind. § 59 Einzelne Aufgaben, Ziffer 1: Hier werden verschiedene Aufgaben aufgezählt, die der Gemeinde zufallen. Ziffer 2: Sie kann weitere Aufgaben im Gemeinwohl erfüllen.

Begründung

An der vergangenen Gemeindeversammlung vom Sommer 2023 hat die Diskussion der Interpellation der Alternative – die Grünen betreffend «Verlust von bezahlbarem Wohnraum» gezeigt, dass der Wegfall von günstigen Wohnungen eine der grossen Sorgen der Menschen in Baar ist und sie diese grosse Problematik nicht mehr einfach hinnehmen möchten. Wohnen in Baar / im Kanton Zug bereitet vielen Einwohnerinnen und Einwohnern Sorgen. Das hat auch die Annahme der Initiative in der Stadt Zug für mehr günstigen Wohnraum in diesem Sommer gezeigt. Die Bevölkerung erwartet aktives Handeln seitens der Behörden.

In der Antwort des Gemeinderats zur Interpellation der ALG zur «Sanierung der Scheibenhäuser in Inwil», vom Juni 2021 wurde unser Anliegen – die Schaffung einer Anlaufstelle Wohnen – vom Gemeinderat als nicht nötig beurteilt. Die Wohnsituation hat sich seither aber nochmals verschärft. Die Verdrängung von Familien aus dem Kanton Zug ist auch für viele Vereine oder die Feuerwehr zum Problem geworden.

Gemäss dem Gemeindegesetz ist es die vornehmste Aufgabe der Behörden, sich für das Wohl der Gemeinde und der hier wohnenden Menschen einzusetzen. Es darf nicht sein, dass in Baar viele Menschen in Sorge leben, dass ihnen in absehbarer Zeit gekündigt werden könnte,

weil ihr Wohnhaus «luxussaniert» wird und sie in Baar keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Zudem gibt es in Baar Quartiere mit älteren Mehrfamilienhäusern, welche in absehbarer Zeit saniert werden müssen. Gerade ältere Personen, welche schon lange in Baar leben, sollten weiterhin hier leben können, denn speziell im Alter ist ein funktionierendes soziales Netz in der Nähe sehr wichtig.

Wir verweisen etwa auf die Wohnhilfe der Stadt Winterthur, welche Sprechstunden und telefonische Beratung anbietet.



<https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/alter-gesundheit-und-soziales/anlauf-und-beratungsstellen/wohnhilfe-wohnprobleme>

Zu erwähnen ist auch die Wohnhilfe Thun, welche Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohnungsvermittlung unterstützt.



<https://www.wohnhilfethun.ch/>

An der vergangenen Gemeindeversammlung hat eine Votantin aufgezeigt, wie hilflos viele Personen sind und Hilfe benötigen. Genau für solche Menschen könnte eine Anlaufstelle Wohnen hilfreich sein. Die Alternative – die Grünen sind überzeugt, dass dem Gemeinderat das Wohl der Bevölkerung in Baar wichtig ist. Das Wohnen in Baar, oder das «Wohnen-bleiben-können» in Baar hat sich zu einer wichtigen Angelegenheit ent-

wickelt, der grosse Priorität eingeräumt werden soll. Daher ist die mit der Motion beantragte Anlaufstelle nötig.

Für die wohlwollende Prüfung unserer Motion bedanken wir uns im Voraus.»

Haltung des Gemeinderates

Baar ist aus verschiedenen Gründen eine sehr attraktive Gemeinde. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im ganzen Kanton Zug hoch. Insbesondere der knappe bezahlbare Wohnraum ist auch in der Gemeinde Baar ein Dauerbrenner. Der Gemeinderat teilt viele Ansichten der Motionärin und bedauert, dass Familien oft nur ausserhalb der Gemeinde Baar geeigneten Wohnraum finden. Er teilt die Sorge der Bevölkerung, dass durch Umbauten günstige Wohnungen wegfallen und dass diese Umstände dazu führen können, dass Vereine und die Feuerwehr Rekrutierungsprobleme erhalten können.

Erwähnte Umstände sind Hintergrund dafür, dass der Gemeinderat den Wohnungsbau mit seinen Möglichkeiten unterstützt. Denn der Erhalt der sozialen Durchmischung von Einwohnenden unterschiedlichen Alters, Nationalität und Einkommensschichten, von Familien und Einzelpersonen ist ihm ein wichtiges Anliegen. Zu diesem Zweck hat er unlängst ein Legislaturziel definiert, welches in jährlichen Tranchen umgesetzt wird.

Interpellation der ALG

Bereits in der Beantwortung der Interpellation der ALG im Juni 2021 hat der Gemeinderat das Anliegen der Motionärin aufgenommen. Er hat mitgeteilt, dass er versucht, möglichst vielen Bewohnerinnen und Bewohnern der Scheibenhäuser die Möglichkeit zu bieten, im Quartier zu bleiben. Ebenso hat er angekündigt, dass er beratend zur Seite steht und Bewohnerinnen und Bewohner an Wohnbauträger vermittelt, die preisgünstige Wohnungen anbieten. Auch in dieser Beantwortung wurde festgehalten, dass die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde Baar das Angebot übersteigt.

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Aufgaben einer Anlaufstelle

Die Alternativen – die Grünen Baar schlagen verschiedene Aufgaben vor, die eine Anlaufstelle haben könnte. Der Gemeinderat dankt für diese Beispiele und nimmt wie folgt Stellung:

a) Unterstützung von Wohnungssuchenden
Die Gemeinde unterstützt wenn immer möglich die Baarer Bevölkerung bei unterschiedlichen Anliegen. Das bezieht die Wohnungssuche mit ein. Betroffene können sich an den Sozialdienst für eine freiwillige Beratung wenden, um sich während des Prozesses der Wohnungssuche beraten und begleiten zu lassen. Neu können ältere Menschen sich mit diesem Anliegen auch an die Informationsstelle für Altersfragen «falter» wenden.

Weil Baar für viele eine sehr attraktive Gemeinde ist, sind die Wohnungen knapp und die Leerwohnungsziffer ist tief. Zudem mangelt es auch an «bezahlbaren» Wohnungen. Die Gemeinde steht in Kontakt mit Genossenschaften und Wohnbauträgern, die preisgünstige Wohnungen vermieten. Wenn immer möglich vermittelt die Gemeinde Wohnungssuchende an diese Anbieter oder auf die einschlägigen Plattformen im Internet. Die Unterstützung der Gemeinde ist vorhanden. Es scheitert letztendlich nicht am Willen, sondern am vorhandenen Wohnangebot. Auch eine Anlaufstelle könnte diese Problemstellung nicht lindern. Der Gemeinderat ist bestrebt, das Wohnangebot generell und jenes im preisgünstigen und im Alterssegment im Speziellen mittel- und langfristig zu erweitern.

b) Auf rechtliche Möglichkeiten hinweisen
Die rechtlichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Wohnungssuche sind beschränkt. Die meisten gesetzlichen Bestimmungen sind im Mietrecht geregelt. Dieses kommt zum Tragen, wenn eine Wohnung gemietet ist.

Personen, deren Wohnung zu Recht oder zu Unrecht gekündigt wurde, können sich an die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht wen-

den. Die Behörde ist zuständig für alle Streitigkeiten aus Miete von Wohnräumen im Kanton Zug. Personen, die die Gemeinde kontaktieren, werden an die Schlichtungsbehörde weitergeleitet.

Die Gemeinde Baar als Behörde muss bei Streitigkeiten neutral sein und kann nicht Personen – wie beispielsweise die in der Motion erwähnte Votantin – unterstützen oder darum besorgt sein, dass sie juristische Unterstützung erhalten. Das wäre für eine Gemeinde nicht statthaft und auch mietrechtlich heikel, weil nicht definiert ist, wem solche Hilfe zustehen würde. Es ist jedoch möglich, im Rahmen einer gemeindlichen Beratung entsprechende Stellen für Rechtshilfen zu vermitteln.

c) Gespräche mit Vermietern
Der Gemeinderat und die Mitarbeitenden der Gemeinde stehen teilweise in Kontakt mit Vermietern und Grundeigentümern. Entsprechend war es hie und da möglich, dass Baarerinnen und Baarer direkt eine Wohnung mieten konnten. Es gibt für die Gemeinde im liberalisierten Wohnungsmarkt keine Handhabung, Einfluss auf Wohnungsvermieter zu nehmen und noch weniger zu verlangen, dass der Gemeinde leere Wohnungen gemeldet werden, um darin Baarerinnen und Baarer zu platzieren, die ihre Wohnung aufgrund einer Kündigung verlassen müssen. Gemeindliche Einmischung in diesen Bereich würde die wichtige, individuelle Freiheit beschränken und würde zu Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt führen.

d) Gespräche mit Grundeigentümern zur Realisierung von Familienwohnungen
Der Gemeinderat ist bestrebt, den preisgünstigen Wohnungsbau auch für Familien zu fördern. Zu diesem Zweck steht er in Kontakt und zählt auf den Goodwill von privaten Landeigentümern und Liegenschaftsbesitzern. Die Gemeinde ist zusätzlich bestrebt, Baugrundstücke käuflich zu erwerben, um diese vergünstigt im Baurecht einem Wohnbauträger zu übertragen, damit dieser preisgünstigen Wohnraum schaffen kann. Die meisten Wohnbauträger haben den Bau von Familienwohnungen im Fokus.

- e) Übersicht von Mehrfamilienhäusern, welche vor der Sanierung stehen

Der Unterhalt und die Sanierung jeglicher Immobilien ist ein Prozess zum Werterhalt der Immobilien und zum Zweck, Wohnungen ordnungsgemäss zu vermieten. Der Punkt suggeriert, dass jede sanierte Wohnung danach der Mieterschaft nicht mehr zur Verfügung steht oder massiv überteuert wird. Dies trifft zum Glück nicht zu. Der Gemeinderat sieht daher davon ab, eine solche Liste zu führen.

- f) Nicht zeitgleiche Sanierung

Wir verweisen auf die Antwort unter e). Eine derart regulierende Einwirkung der Gemeinde würde den Markt im Bereich der Sanierung erheblich stören und hätte Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt zur Folge.

- g) Wohnbaugenossenschaften fördern und unterstützen

Genau das tut die Gemeinde Baar seit zwei Jahrzehnten. Sie hat in den vergangenen Jahren mehrere Liegenschaften im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften vergeben. Die auf erwähnten Baurechtsgrundstücken erstellten Wohnungen wurden durch die Gemeinde mittels Sonderkonditionen und tiefen Baurechtspreisen gefördert. Das kantonal und bundesrechtlich verankerte Wohnraumförderungsgesetz (WFG) richtet sich an Haushalte mit geringem Einkommen. Gestützt auf das Gesetz fördert der Kanton günstigen Wohnraum und richtet Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter aus. Das «Baarer Modell» funktioniert gut und soll auch in Zukunft bei der Entwicklung von gemeindlichen Liegenschaften und Parzellen zur Anwendung kommen. Sieben Wohnbaugenossenschaften vermieten aktuell 249 preisgünstige Wohnungen.

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist zielführender als die Schaffung einer Anlaufstelle.

Mit «preisgünstig» werden Wohnungen bezeichnet, deren Miete sich an die Kostenmiete anlehnt und in welchen Mieterinnen und Mieter von

Verbilligungen durch den Kanton Zug profitieren können. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Strategie mit Kräften fortzuführen. Zur Förderung setzt sie verschiedene Mittel ein.

Auch private Wohnbauträger haben sich den Erhalt und den Bau von preisgünstigen Wohnungen zum Ziel gesetzt. Bereits heute halten verschiedene Wohnbauträger wie die Korporation Baar-Dorf, die Bürgergemeinde Baar, diverse Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Private eine ansehnliche Zahl von preisgünstigen oder preissensitiven Wohnungen und es kommen laufend weitere dazu. Die Gemeinde fordert nämlich auch mittels raumplanungs- und / oder baurechtlichen Massnahmen eine höhere Dichte an preisgünstigem Wohnraum. So wird etwa bereits heute insbesondere bei ordentlichen Bebauungsplänen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen verlangt. Und § 18 Abs. 4 PBG räumt den Gemeinden neu die Kompetenz ein, bei Ein-, Um- und Aufzonungen (inkl. Bebauungspläne) via eine entsprechende Bauordnungsbestimmung ein bestimmtes Mass an preisgünstigem Wohnraum zu verlangen.

In geplanten Neubebauungen werden beachtliche Anteile preisgünstigen Wohnraums angeboten, wie folgende Auflistung zeigt (Anteile gerundet):

Standort	Betreiber	ca. Whg.
«Scheibenhäuser» Inwil	PKV-Zug	120
Unterfeld Süd	Implenia	90
Spinnerei	Patrimonium Stiftung	59
Vogelwinkel	Korporation Baar-Dorf	28
Inwil Dorf	Privat	16
Marktgasse, Rigistrasse	H. Häusler AG	5
Total		318

Das Projekt «Wohnen im Alter» schreitet voran

Die Alternativen – die Grünen Baar erwähnen, dass es in Baar einige ältere Mehrfamilienhäuser in Quartieren gibt, in welchen auch ältere Personen leben. Es sei wichtig, speziell im Alter ein funktionierendes soziales Netz zu erhalten. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck das Projekt «Wohnen im Alter» gestartet.

Ziel des Teilprojektes 2 ist es, dass Menschen bis ins hohe Alter hindernisfreien, preisgünstigen Wohnraum finden. Mit massgeschneiderten Paketen an Pflege und betreuerischen Dienstleistungen sollen die hohe Selbstständigkeit gefördert und Heimeintritte verzögert werden. Die Informationsstelle für Altersfragen «falter» wurde vor kurzem eröffnet. Noch fehlt es auch hier an genügend Wohnungen. Die Projektmitarbeitenden zählen weiterhin auf den Goodwill von Privaten und führen Gespräche mit Landeigentümern und Liegenschaftsbesitzern, die sich vorstellen können, bestehende Wohnbauten umzunutzen und in Neubauten auch neue Angebote zu integrieren. Bestandteil dieser Überlegungen ist auch das Areal Bahnmatt, wo die Gemeinde mit der VIVIVA Baar AG, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar gemeinsam eine Neuplanung gestartet hat. Als Arbeitshypothese ist Mehrgenerationenwohnen mit Fokus auf «Wohnen im Alter» vorstellbar.

Fazit des Gemeinderates

Zur Lösung des Wohnungsproblems braucht es keine zusätzliche Anlaufstelle Wohnen. Die Sozialberatung des Sozialdienstes und die Informationsstelle für Altersfragen «falter» decken die Beratung und Begleitung ab und sie können entsprechende Fachstellen z. B. für rechtliche Sachfragen vermitteln. Diese Beratungsstellen können jedoch die strukturelle Problemlage des knappen Angebots von preisgünstigem Wohnraum nicht lösen. Dazu braucht es mehr Wohnungen. Dies hat der Gemeinderat erkannt. Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus hat für ihn eine hohe Priorität. Die Quote an preisgünstigen Wohnungen in Baar wird mittelfristig erhöht.

Im Ergebnis fordern die Motionäre eine Handhabung, die nicht zielführend wäre und auch nicht funktionieren würde. Nicht weil eine staatliche Stelle nicht effizient wäre, sondern weil es wie vorerwähnt zu wenig Wohnangebote gibt und der Stelle deshalb zwangsläufig die nötige Handhabung fehlen würde. Zudem würde es zu Doppelspurigkeiten führen, da bestehende Beratungsangebote bereits den konkret machbaren Teil der von den Motionären geforderten Begleitung umsetzen.

Dem Gemeinderat ist das Wohl der Bevölkerung sehr wichtig. Er setzte deshalb schon immer auf ein gutes Angebot von freiwilliger Beratung und neu auch niederschwelliger Information. Insgesamt schlägt der Gemeinderat deshalb vor, die Motion nicht erheblich zu erklären.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK hat von der Motionsantwort Kenntnis genommen und unterstützt die Nichterheblicherklärung der Motion.

Antrag

Die Motion der Alternativen – die Grünen Baar betreffend «Schaffung einer Anlaufstelle im Bereich Wohnen in Baar» sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen als nicht erheblich zu erklären.

Informationsveranstaltung

Masterplan Sportanlagen – Sportinfrastruktur in der Gemeinde Baar

Mit dem Masterplan Sportanlagen hat der Gemeinderat eine Gesamtschau für die Entwicklung der gemeindlichen Sportinfrastruktur erarbeitet und die Schwerpunkte definiert. In diesem Grundlagenpapier für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung fasst der Gemeinderat zusammen, welche Sportstätten an welchen Orten realisiert werden können. Der Masterplan Sportanlagen beschreibt eine Vision und bildet die Grundlage für weitere Planungsschritte, die in Etappen – eingebettet in die Finanzplanung – dem Souverän zur Genehmigung vorgelegt und umgesetzt werden.

Der Masterplan Sportanlagen setzt auf Schwerpunkte in Bezug auf die sportliche Infrastruktur. Diese Schwerpunkte befinden sich räumlich im

Lättich, in der Sennweid, in der Sternmatt und im Wiesental. Die Sportinfrastruktur soll gebündelt und nahe an den Schulen realisiert werden.

An der Informationsveranstaltung stellen der Gemeinderat sowie Michael Camenzind, Fachplaner von der mit der Ausarbeitung des Masterplans beauftragten Firma Suter von Känel Wild, die Eckpunkte des Masterplans Sportanlagen und die Entwicklungsschwerpunkte vor. Anschliessend stellen sie sich den Fragen des Publikums.

Donnerstag, 14. März 2024

18.00 bis 18.45 Uhr

Waldmannhalle Baar

(vorgängig zur Gemeindeversammlung)





Einwohnergemeinde

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch