

## Medienmitteilung

**Sperrfrist bis Mittwoch, 7. Mai 2025, 6.00 Uhr**

### Die Planung für das Areal Bahnmatt hat begonnen

**Drei Planerteams haben mögliche Szenarien für die Entwicklung des Areals Bahnmatt erarbeitet. Neben einem Alters- und Pflegeheim sowie Alterswohnungen sollen auch preisgünstiger Wohnraum und ein Bushof realisiert werden.**

Die Ausgangslage ist bekannt: Die Gemeinde Baar benötigt Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Mit der Strategie «Wohnen im Alter» geht sie diese Herausforderung aktiv an – so auch auf dem Areal Bahnmatt. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof wurden dort zwischen 1977 und 1982 ein Alters- und Pflegeheim sowie Alterswohnungen erstellt. Nach einer Betriebszeit von 43 Jahren und mehr weisen die Bauten und Anlagen betriebliche und bautechnische Mängel auf. Aus diesem Grund hat die Einwohnergemeinde Baar als Bauherrin und Besitzerin des Alters- und Pflegeheims Bahnmatt zusammen mit der Genossenschaft für Alterswohnungen (GfA) und der Bürgergemeinde Baar als Besitzerinnen der Alterswohnungen in der Bahnmatt beschlossen, die zukünftige Entwicklung des Areals anzugehen. Einbezogen in die Planung war auch die VIVIVA Baar AG, die Betreiberin des Alters- und Pflegezentrums Bahnmatt. Neben den genannten Gebäuden ist die Park&Ride-Anlage sowie die angrenzende Liegenschaft an der Neugasse Bestandteil der Arealentwicklung.

#### **Zahlreiche Anforderungen**

Im September 2023 hat der Gemeinderat das Vorgehen festgelegt. In einer ersten Phase hat eine Testplanung das städtebauliche Potenzial geklärt. Diese Phase ist mittlerweile abgeschlossen. Drei Planungsteams – bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros – haben ihre Visionen für das Areal Bahnmatt entwickelt. Grundlage waren einerseits die politischen Zielsetzungen der Gemeinde sowie andererseits die Anforderungen der VIVIVA Baar AG, der GfA sowie der Bürgergemeinde. «Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass neben Alterswohnungen auch preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird», erklärt Gemeindepräsident Walter Lipp. «Wichtig sind attraktive Freiräume, eine gute Erschliessung sowie eine direkte und sichere Verbindung zum Bahnhof.» Vorgabe war zudem, dass ein Bushof geplant wird. Dieser ist nötig, weil mit dem Bau des Zimmerberg Basistunnels 2 sowie mit einem zusätzlichen Gleis zwischen Baar und Zug das ÖV-Angebot ausgebaut wird. Der bestehende Bushof auf der Südseite der Gleise reicht dafür nicht mehr aus. Der Gemeinderat hat deshalb schon vor längerem entschieden, auf der Nordseite der Gleise einen zweiten Bushof zu realisieren.

Die VIVIVA Baar AG, die GfA und die Bürgergemeinde legen grossen Wert auf attraktiven Wohnraum für ältere Mitmenschen. Dies umfasst neben klassischen Heimplätzen auch Kleinwohnungen mit unterschiedlichem Betreuungsangebot. Wichtig sind zudem attraktive Spazierwege und Freiräume, die auch einen geschützten Rahmen für Menschen mit Demenz oder psychosozialen Diagnosen bieten.

### **Drei Teams entwickeln Szenarien**

Den drei Planerteams wurden für die Testplanung unterschiedliche Themenschwerpunkte vorgegeben. Das Team 1 (Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG) hat sich vertieft mit der Frage auseinandergesetzt, ob das bestehende Alters- und Pflegezentrum in eine Neubebauung integriert werden kann. Die Abklärungen haben gezeigt, dass eine Umnutzung in altersgerechte Kleinwohnungen grundsätzlich möglich ist, dass aber eine vertiefte Machbarkeitsstudie erforderlich ist. Preisgünstiger Wohnraum würde bei diesem Szenario allerdings keinen Platz mehr finden.

Das Team 2 (op-arch Architektur Städtebau und MØFA Studio GmbH) hat die städtebaulichen Spielräume und möglichen Volumen bei einer vollständigen Neubebauung ausgelotet. Die Erkenntnis: Das Areal Bahnmatt eignet sich für eine städtebauliche Verdichtung. Auch der Bau eines Hochhauses soll geprüft werden. Das gewünschte Raumprogramm kann umgesetzt werden, bewegt sich jedoch an der oberen Grenze.

Beim Team 3 (Futurafrosch Architektur und Raumplanung GmbH, META Landschaftsarchitektur und casea ag) lag der Fokus auf den Freiräumen, dem Park&Ride-Areal sowie dem Bushof. Geprüft wurde beispielsweise, ob die Erschliessung des Areals über die Weststrasse statt wie bis anhin über die Neugasse erfolgen könnte. So könnte die jetzige Park&Ride-Anlage besser genutzt und überbaut werden.

### **Nun startet Phase 2**

«Die verschiedenen Erkenntnisse der drei Planerteams fliessen nun in die Erarbeitung eines Quartiergestaltungsplans ein», erklärt Bauvorstand Zari Dzaferi «Damit starten wir Phase 2.» In dieser zweiten Phase werden auch die Planungskommission, die politischen Parteien sowie die Bevölkerung einbezogen. Zuvor werden Vertiefungsstudien zur Erschliessung sowie zum Hochhausstandort und eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Aufstockung des bestehenden Altersheims erstellt. Bis Ende 2025 sollte der behördenverbindliche Quartiergestaltungsplan verabschiedet sein. Anschliessend kann Phase 3 mit der Entwicklung von Projekten durch Architekturwettbewerbe gestartet werden.

Weitere Auskünfte

Gemeindepräsident Walter Lipp, T 041 769 01 20, [walter.lipp@baar.ch](mailto:walter.lipp@baar.ch)

Bauvorstand Zari Dzaferi, T 041 769 04 00, [zari.dzaferi@baar.ch](mailto:zari.dzaferi@baar.ch)

Baar, 6. Mai 2025