

GEMEINDE VERSAMMLUNG



Teil 2
Dienstag, 13. Januar 2026, 19.30 Uhr
Gemeindesaal, 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.

Parteiversammlungen

Alternative – die Grünen (ALG)

Montag, 24. November 2025, 19.00 Uhr
Restaurant Sport Inn

Die Mitte

Donnerstag, 27. November 2025, 18.00 Uhr
Restaurant Sport Inn

FDP.Die Liberalen

Mittwoch, 26. November 2025, 19.30 Uhr
Restaurant Sport Inn

Grünliberale Partei (glp)

Freitag, 21. November 2025, 18.00 Uhr
Elefant

Schweizerische Volkspartei (SVP)

Donnerstag, 20. November 2025, 20.00 Uhr
Restaurant Sport Inn

Sozialdemokratische Partei (SP)

Montag, 24. November 2025, 19.00 Uhr
Restaurant Sport Inn

Titelbild

Luftaufnahme Grundstück am Rosenweg.
(Bild: Andreas Busslinger)

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.

Teil 1

Traktanden 10. Dezember 2025

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 – Genehmigung 05
2. Finanzplan 2026–2030 – Kenntnisnahme 06
3. Budget 2026 – Genehmigung – Festsetzung der Steuern – Bericht des Gemeinderats – Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission 23
4. Unterflurcontainer (UFC) für Kehricht – Nachtragskredit 43
5. Infrastrukturbeitrag à fonds perdu und Darlehen an den Tennisclub Baar zur Erstellung einer 3-fach Tennishalle im Jöchler – Genehmigung 48
6. Motion der «Die Junge Mitte Kanton Zug» betreffend «mehr Wohnraum für unsere einheimische Bevölkerung» – Beantwortung 53

Teil 2

Traktanden 13. Januar 2026

7. Kredit für die Weiterführung der Baarer Zytig – Genehmigung 05
8. Kauf Grundstück am Rosenweg zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus – Genehmigung 15
9. Wohnhilfe Baar – Kredit für das Angebot Beaufsichtigtes Wohnen – Genehmigung 22
10. Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend Verlängerung der Stadtbahn «für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität» – Beantwortung 29

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. September 2025

Detaillierte Darstellung des Budgets

Sie können die detaillierte Darstellung des Budgets bei der Einwohnergemeinde Baar, T 041 769 01 11, bestellen oder unter www.baar.ch/gemeindeversammlung downloaden. Sie liegt auch im Gemeindebüro und in der Bibliothek Baar zur Mitnahme auf.



Gemeindeversammlungen 2026

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 5. März 2026 | Blankodatum |
| 10. Juni 2026 | Rechnungsgemeinde |
| 10. September 2026 | Blankodatum |
| 9. Dezember 2026 | Budgetgemeinde |

jeweils 19.30 Uhr

Bericht zu den hängigen politischen Vorstössen

Folgende politische Vorstösse sind zurzeit pending:

1. Motion der FDP/Die Liberalen Baar betreffend «eine langfristige Gewerbe­strategie für die Gemeinde Baar» vom 8. April 2022. Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2022 erheblich erklärt.
2. Motion von Alfred Heer, Baar, vom 29. April 2024 zur «Errichtung und Betrieb zweier neuer Ortsbuslinien in der Gemeinde Baar». Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2024 teilerheblich erklärt.
3. Motion der SP Baar vom 25. Oktober 2024 betreffend «Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und Alterswohnungen auf dem Grundstück GS Nr. 1520». Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 erheblich erklärt.
4. Motion der «Die Junge Mitte Kanton Zug» betreffend «mehr Wohnraum für unsere einheimische Bevölkerung» vom 14. Februar 2025. Die Motion wird an der Gemeindeversammlung Teil 1 vom 10. Dezember 2025 behandelt.
5. Motion der Mitte Baar vom 17. April 2025 über die «Schaffung eines kommunalen Kinder- und Jugendforums». Die Motion wird an einer nächsten Gemeindeversammlung behandelt.
6. Interpellation der Alternative – die Grünen (ALG) Baar vom 3. Juli 2025 betreffend «Verlängerung der Stadtbahn für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität». Die Interpellation wird an der Gemeindeversammlung Teil 2 vom 13. Januar 2026 beantwortet.

Traktandum 7

Kredit für die Weiterführung der Baarer Zytig – Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Ende 2023 wurde nach 118 Jahren die Baarer Lokalzeitung «Zugerbieter» eingestellt. Der Gemeinderat suchte eine Nachfolgelösung und beauftragte die Anzeiger Oberfreiamt AG mit der Herausgabe der neuen «Baarer Zytig», die seit Juni 2024 im Zwei-Wochen-Rhythmus erscheint. Das Pilotprojekt läuft Ende 2026 aus. Um die neue Lokalzeitung langfristig zu sichern, beantragt der Gemeinderat, das gemeindliche Publikationsorgan «Baarer Zytig» in Zusammenarbeit mit der Anzeiger Oberfreiamt AG weiterzuführen. Die Zeitung informiert über das Geschehen in der Gemeinde

und bietet Vereinen, Parteien und dem Gewerbe eine Plattform. Sie trägt damit zum Gemeindeleben und zum Zusammenhalt bei.

Der Gemeinderat legt zwei Varianten vor: Variante 1 sieht weiterhin eine Erscheinung im Zwei-Wochen-Rhythmus vor (23 Ausgaben pro Jahr). Die Bruttokosten belaufen sich für diese Variante auf CHF 440'000.–. Variante 2 sieht eine wöchentliche Erscheinung vor (46 Ausgaben pro Jahr). Für diese Variante belaufen sich die Bruttokosten auf CHF 735'600.–. Der Gemeinderat empfiehlt die Variante 1.

1. Ausgangslage

Bis Ende des Jahres 2023 war der «Zugerbieter» das Publikationsorgan der Gemeinde Baar. Jede Woche wurden in der im Volksmund liebevoll «Baarer Times» genannten Zeitung die amtlichen Mitteilungen der Gemeinde sowie mindestens einmal monatlich die «Rathauspost» mit Hintergrundberichten aus der Verwaltung publiziert. Zudem berichtete die Lokalzeitung über das Geschehen in Baar. Der «Zugerbieter» war damals im Besitz der CH Media. Diese teilte dem Gemeinderat im September 2023 mit, dass die «Zuger Presse» (als Mantelblatt des «Zugerbieters») und damit der «Zugerbieter» auf Ende 2023 eingestellt und die Verlagsrechte an die Swiss Regiomedia AG verkauft werden. Diese gibt neben anderen Lokalzeitungen die «Zuger Woche» heraus. Die Swiss Regiomedia AG hat der Gemeinde Baar angeboten, die amtlichen Mitteilungen der Gemeinde und die Rathauspost im Mantel der «Zuger Woche» zu vergleichbaren

Konditionen weiterzuführen. Eine redaktionelle Berichterstattung über das Geschehen in der Gemeinde konnte und wollte die Swiss Regiomedia AG nicht garantieren. Der Gemeinderat entschied sich aus diesen und anderen Gründen gegen eine Zusammenarbeit mit der Swiss Regiomedia AG.

Eigene Lösung

Der Gemeinderat hat vom 9. bis 31. Oktober 2023 eine Online-Mitwirkung durchgeführt, um das Bedürfnis für eine Lokalzeitung abzuklären. Das Resultat war eindeutig: Eine grosse Mehrheit wünscht sich eine Lokalzeitung in gedruckter Form, die mindestens monatlich oder wie der «Zugerbieter» wöchentlich erscheint. Der Gemeinderat erteilte deshalb am 15. November 2023 den Auftrag, ein Konzept für ein gemeindliches Informationsorgan auszuarbeiten, das zwei Mal monatlich erscheint. In der Beantwortung einer Interpellation von Franz Lustenberger,

Maria Greco und Mitunterzeichnenden bekannte sich der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023 zu einer Nachfolgelösung für den «Zugerbieter». Er machte deutlich, dass er eine Lokalzeitung als elementar für den politischen Diskurs und für die Weiterführung des Baarer Modells mit Gemeindeversammlung betrachtet.

In der Folge wurden zwei Optionen ausgearbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Gemäss Option 1 hätte die Gemeinde ein eigenes Informationsorgan lanciert und herausgegeben. Eine Kommunikationsagentur hätte eine unabhängige Redaktionskommission geführt und Inserate akquiriert. Option 2 war die Zusammenarbeit mit der Anzeiger Oberfreiamt AG. Diese gibt den Anzeiger für das Oberfreiamt heraus, das amtliche Publikationsorgan und die Lokalzeitung der sieben Freiamter Gemeinden Sins, Auw, Mühlau, Abtwil, Dietwil, Oberrüti und Beinwil. Die Anzeiger Oberfreiamt AG verfügt damit über grosse Erfahrung im Lokaljournalismus. An einem Round Table wurden am 18. Dezember 2023 die Resultate der Abklärungen den Personen, die an der Mitwirkung teilgenommen haben, sowie weiteren Interessierten vorgestellt. Die Anwesenden sprachen sich in einer Konsultativabstimmung einstimmig für Option 2 aus.

Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung und arbeitete eine Leistungsvereinbarung mit der Anzeiger Oberfreiamt AG aus. Die Firma wurde von der Gemeinde Baar mit der Herausgabe einer Baarer Lokalzeitung beauftragt, die alle zwei Wochen (mit Pausen im Sommer und über Weihnachten) und damit rund 22-mal jährlich erscheint. Für die Redaktion, das Layout, die Inserateakquisition, die Administration, die Online-Ausgabe und das Marketing wurden von der Anzeiger Oberfreiamt AG Kosten von CHF 266'000.– pro Jahr (CHF 12'090.– pro Ausgabe) veranschlagt. Hinzu kommen Kosten von CHF 114'720.– pro Jahr für Druck und Versand. Die Bruttokosten belaufen sich damit auf CHF 380'720.– für 22 Ausgaben. Für die Lancierung und Initialisierung des neuen Lokalblatts

wurden CHF 63'800.– budgetiert (Gestaltung, Layout etc.). Der Gemeinderat verabschiedete die entsprechende Leistungsvereinbarung sowie das Redaktionsstatut, das die Unabhängigkeit der Redaktion garantiert, am 26. März 2024.

Lancierung der «Baarer Zytig»

Parallel zur Ausarbeitung der Leistungsvereinbarung und des Redaktionsstatuts wurde ein Online-Voting für den Namen der neuen Baarer Lokalzeitung durchgeführt. 180 Personen nahmen an der Abstimmung teil, in der sich der Name «Baarer Zytig» mit deutlichem Abstand durchsetzen konnte. Am 13. Mai 2024 wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gemeindegemeinschaftsraum die neue «Baarer Zytig» vorgestellt. Am 5. Juni 2024 ist die erste Ausgabe erschienen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 13 Ausgaben veröffentlicht. Im Jahr 2025 sind 23 Ausgaben erschienen, respektive geplant. Auch die Planung für das Jahr 2026 sieht 23 Ausgaben vor.

2. Die Situation in anderen Gemeinden

Dass eine Gemeinde ein lokales Informationsblatt (mit)finanziert, ist ein weit verbreitetes Modell. So wird beispielsweise der Anzeiger für das Oberfreiamt zu einem wesentlichen Teil von der öffentlichen Hand finanziell mitgetragen. Im Kanton Zug hat keine Gemeinde ein vergleichbares Produkt wie die «Baarer Zytig». Verschiedene Gemeinden geben eigene Informationsblätter heraus, die monatlich oder noch seltener erscheinen. In der Regel werden diese von den Gemeindeverwaltungen selbst oder im Auftrag der Gemeinde von Kommunikationsagenturen erstellt. Diese Informationsblätter sind oftmals reine «Behördenkommunikation» und enthalten kaum Berichte aus dem Gemeindeleben. In Steinhausen und in Menzingen gibt es mit dem Magazin «Aspekte» und der «mänziger zytig» unabhängige Publikationen, die jedoch von der Gemeinde mitfinanziert werden. Beide Zeitungen können nicht dieselben Funktionen wie die «Baarer Zytig» erfüllen, da sie lediglich sechsmal («mänziger zytig») respektive elfmal («Aspekte») jährlich erscheinen.

Schweizweit gibt es zahlreiche von den Gemeinden herausgegebene oder mitfinanzierte Lokalzeitungen. Die Modelle unterscheiden sich je nach den Bedürfnissen der Gemeinde und den Gegebenheiten. Die Situation in Baar ist insofern aussergewöhnlich, weil die Gemeinde – anders als die meisten vergleichbaren Gemeinden – mit dem «Zugerbieter» über Jahrzehnte hinweg über eine eigene Dorfzeitung verfügt hat.

3. «Baarer Zytig»: Pilotprojekt 2024 bis 2026

Die Leistungsvereinbarung mit der Anzeiger Oberfreiamt AG sieht eine Pilotphase von Mitte 2024 bis Ende 2026 vor. Der Gemeinderat wollte vor der definitiven Einführung der «Baarer Zytig» Erfahrungen sammeln und die Akzeptanz der «Baarer Zytig» testen. Die Lokalzeitung hat aus Sicht des Gemeinderats dann ihre Berechtigung, wenn sie von Vereinen, Parteien und dem Gewerbe geschätzt und genutzt wird. Sie sollen die «Baarer Zytig» als Plattform für ihre Anliegen, ihre Anlässe und Themen verstehen.

Für die Gemeinde ist ein Informationsorgan von grosser Bedeutung. Wie früher im «Zugerbieter» können nun in der «Baarer Zytig» die amtlichen Mitteilungen und zahlreiche weitere Informationen veröffentlicht werden. Die «Baarer Zytig» ist ein Schaufenster, um die Dienstleistungen und die Tätigkeiten der Gemeinde einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren.

Die «Baarer Zytig» erfüllt damit eine wichtige publizistische Scharnierfunktion zwischen Behörden und Öffentlichkeit und ist Voraussetzung für das Funktionieren der Demokratie auf kommunaler Ebene. Die «Baarer Zytig» dient der Information der Baarer Bevölkerung über die Tätigkeit der kommunalen Behörden und der Verwaltung. Sie ist ein wichtiges Instrument der Meinungsbildung und befähigt die Einwohnerinnen und Einwohner, am politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben der Gemeinde Baar teilzunehmen.



Der Gemeinde- rat ist überzeugt, dass eine Lokalzeitung in gedruckter Form neben den verschiedenen digitalen Kanälen nach wie vor ein grosses Bedürfnis darstellt und eine hohe Daseinsberechtigung hat, auch wenn die Herausgabe der «Baarer Zytig» mit Kosten und Aufwand verbunden ist.

Erfolgreiche Pilotphase

In der Pilotphase der «Baarer Zytig» wurden die Erwartungen übertroffen. Das neue Baarer Lokalblatt hat sich in kürzester Zeit etabliert. Das widerspiegelt sich einerseits in den Reaktionen der Leserinnen und Lesern, andererseits in den Umfängen der Zeitung. So wurde vor der Lancierung von einem durchschnittlichen Umfang von 24 Seiten ausgegangen. Im ersten Betriebsjahr (Juni 2024 bis Mai 2025) lag dieser Wert mit durchschnittlich 28 Seiten deutlich höher. Auch die redaktionellen Inhalte, die von der Redaktion und den freien Mitarbeitenden der «Baarer Zytig»

erstellt werden, haben einen grösseren Umfang als angenommen. Im Schnitt enthält jede «Baarer Zytig» über elf selbstständig durch die Redaktion erstellte Seiten. Darunter sind alle Artikel zu verstehen, die von einem Mitglied der Redaktion oder freien Mitarbeitenden recherchiert und verfasst worden sind. Hinzu kommen pro Ausgabe zwischen zwei und vier Seiten mit Inhalten der Gemeinde (Amtliche Mitteilungen, Rathauspost). Einsendungen von Vereinen, Firmen sowie Leserinnen und Lesern nehmen in jeder Ausgabe mehrere Seiten ein. Auch hier zeichnet sich ein

Trend nach oben ab: Immer mehr Baarer Vereine nutzen die «Baarer Zytig» als Publikationsorgan und berichten über ihre Anlässe, Versammlungen oder andere Ereignisse. Genau dies macht eine Lokalzeitung aus. Erfreulich ist zudem, dass auch die Inseratebuchungen die Erwartungen deutlich übertroffen haben.

Kosten im ersten Betriebsjahr

Die Kosten im ersten Betriebsjahr (Juni 2024 bis Mai 2025) präsentieren sich wie folgt:

	Budget	Ist
Administration und Buchhaltung	CHF 57'000.00	CHF 33'500.00
Redaktion und Layout	CHF 154'000.00	CHF 242'500.00
Verkauf und Marketing	CHF 40'500.00	CHF 50'000.00
Online-Ausgabe	CHF 11'500.00	CHF 9'800.00
Reserve	CHF 3'000.00	CHF 0.00
Druck	CHF 38'800.00	CHF 36'700.00
Versand	CHF 75'920.00	CHF 67'500.00
Kosten brutto	CHF 380'720.00	CHF 440'000.00
Inserateeinnahmen	– CHF 80'000.00	– CHF 140'000.00
Kosten netto	CHF 300'720.00	CHF 300'000.00
Vergleich Zugerbieter		CHF 220'000.00

Die Aufstellung der Kosten im Vergleich zum Budget zeigt, dass der Aufwand für Redaktion und Layout sowie für Verkauf und Marketing höher ausgefallen ist als angenommen. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass das Budget von 22 Ausgaben pro Jahr ausgegangen ist. Realisiert wurden jedoch 23 Ausgaben. Andererseits hat die Redaktion der «Baarer Zytig» wie oben geschildert weit mehr Inhalte erarbeitet und Inserate akquiriert als angenommen. Die Kosten für Redaktion und Layout wurden im Budget mit CHF 154'000.– für rund sieben von der Redaktion verfasste Seiten (d.h. mit Berichten von Redaktions- oder freien Mitarbeitenden gefüllte Seiten)

veranschlagt. Das aktive Vereins- und Gemeindeleben hat dazu geführt, dass wie geschildert im Durchschnitt über elf Seiten mit redaktionellen Inhalten produziert worden sind. Dies entspricht einer Steigerung um rund 57 Prozent. Im gleichen Umfang sind auch die Ausgaben gestiegen. Die grösseren Anstrengungen im Inserateverkauf haben auch zu rund CHF 10'000.– höheren Ausgaben in diesem Bereich geführt. In anderen Bereichen sind die Ausgaben tiefer ausgefallen.

Unter dem Strich fallen die Bruttokosten um rund CHF 60'000.– höher aus als budgetiert. Für die Gemeinde erhöhen sich die Ausgaben trotzdem

nicht, da dank der grossen Anstrengungen der Redaktion und des Verkaufsteams auch deutlich mehr Inserateeinnahmen generiert werden konnten. Die Nettokosten belaufen sich für die Gemeinde wie budgetiert auf rund CHF 300'000.– pro Jahr. Zum Vergleich: Für die Amtlichen Seiten, die Rathauspost, die Rathaus-Schüür-Inserate und weitere Inhalte im ehemaligen «Zugerbieter» hat die Gemeinde jedes Jahr rund CHF 220'000.– aufgewendet.

4. Leistungsvereinbarung ab 2027

Die «Baarer Zytig» ist derzeit in der Pilotphase, die Ende 2026 endet. Mit dem vorliegenden Kreditantrag will der Gemeinderat die «Baarer Zytig» langfristig sichern. Die jährlichen Ausgaben für die «Baarer Zytig» sollen gemäss dem Bruttoprinzip in das Budget aufgenommen werden. Der Soverän stimmt deshalb über die gesamten Kosten ab. Die Inserateeinnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die «Baarer Zytig» nach bereits anderthalb Jahren für die Gemeinde unverzichtbar ist. Sie trägt zum Dorfleben bei, schafft Zusammengehörigkeit und fördert die Gemeinschaft. Von der «Baarer Zytig» profitieren die Vereine, die Parteien und das Gewerbe. Die Baarer Firmen leisten zudem mit ihren Inseraten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der «Baarer Zytig» und fördern damit das Zusammenleben in Baar. Dies entspricht dem Slogan «Mis Baar, dis Baar, üses Baar», der auf jeder Ausgabe unter dem Titel abgedruckt ist. Die «Baarer Zytig» ist ein Gemeinschaftsprojekt aller Baarerinnen und Baarer, der Parteien, der Vereine, der Firmen und der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat angesichts des äusserst erfolgreichen Starts der «Baarer Zytig» für die Fortführung des Lokalblatts zwei Varianten prüfen und ausarbeiten lassen. Variante 1 sieht eine Weiterführung wie bis anhin mit 23 Ausgaben pro Jahr im Zwei-Wochen-Rhythmus vor. Variante 2 geht von einem wöchentlichen Erscheinungsrhythmus und damit 46 Ausgaben pro Jahr aus. Bei beiden Varianten macht die «Baarer Zytig»

während der Sommerferien und über die Weihnachtstage eine Publikationspause.

4.1 Variante 1: 23 Ausgaben pro Jahr

In der Pilotphase von Juni 2024 bis Ende 2026 erscheint die «Baarer Zytig» im Zwei-Wochen-Rhythmus und mit 23 Ausgaben pro Jahr. Die Variante 1 sieht vor, diese Erscheinungsweise weiterzuführen. Somit würden zwischen Mitte Januar und Anfang Juli 13 Ausgaben erscheinen. Anschliessend geht die «Baarer Zytig» bis ca. Mitte August in die Sommerpause. Bis vor Weihnachten sind zehn weitere Ausgaben geplant.

Die Kalkulation geht von den Werten im ersten Publikationsjahr Juni 2024 bis Mai 2025 aus. Die «Baarer Zytig» hat demgemäss im Schnitt einen Umfang von 28 Seiten. Durchschnittlich werden pro Ausgabe zehn von der Redaktion und von den freien Mitarbeitenden recherchierte und verfasste Berichte publiziert. Für die Berechnung der Druck- und der Portokosten wurde die aktuell geltende Auflage von 13'380 Exemplaren beigezogen. Bei einem starken Bevölkerungswachstum erhöhen sich die Auflagezahlen und damit die Druck- und Portokosten. Die Papierkosten sind volatil und können sich kurzfristig ändern. Die Portokosten werden von der Post ohne Verhandlungsspielraum festgesetzt. Beides beeinflusst die jährlichen Kosten.

Die Kosten für Variante 1 entsprechen den Kosten im ersten Betriebsjahr gemäss Kapitel 3. Es ist von Bruttoausgaben in der Höhe von CHF 440'000.– auszugehen. Demgegenüber stehen Inserateeinnahmen von CHF 140'000.–. Netto belaufen sich die Ausgaben auf CHF 300'000.–. Eine detaillierte Übersicht über die Kosten findet sich in Kapitel 5.

4.2 Variante 2: 46 Ausgaben pro Jahr

Nichts ist älter als die Zeitung von gestern: Dieses Bonmot war für den Gemeinderat der Auslöser, um als zweite Variante eine wöchentliche Erscheinungsweise der «Baarer Zytig» zu prüfen. Die neue Baarer Lokalzeitung würde damit an den «Zugerbieter» anknüpfen, der ebenfalls

wöchentlich erschienen ist. Bei einer zweiwöchigen Erscheinungsweise wird es immer Anlässe geben, die erst anderthalb Wochen nach deren Durchführung in der «Baarer Zytig» dokumentiert werden. So erschien beispielsweise die Ausgabe nach der Fasnacht eine Woche nach dem Aschermittwoch. Die Wahl von Martin Pfister in den Bundesrat wäre gar erst zwei Wochen danach in der «Baarer Zytig» publiziert worden. Die Redaktion der «Baarer Zytig» hat aufgrund der Bundesratswahl am Mittwoch, 12. März 2025, die Erscheinung um einen Tag auf Donnerstag, 13. März geschoben, um aktuell über das historische Ereignis zu berichten. Mit der wöchentlichen Erscheinungsweise kann die «Baarer Zytig» zeitnäher über aktuelle Anlässe berichten, schneller auf Ereignisse reagieren und bei Themen besser am Ball bleiben.

Auch bei Variante 2 macht die «Baarer Zytig» eine vier- bis fünfwöchige Sommerpause. Ebenso wird über den Jahreswechsel auf die Herausgabe einer Zeitung verzichtet. Variante 2 sieht 46 Ausgaben vor. Die Kalkulation geht von einem im Vergleich zu Variante 1 kleineren Umfang von durchschnittlich 22 Seiten aus. Die Redaktion würde ihre Bemühungen nochmals steigern und pro Ausgabe im Schnitt sieben selbstrecherchierte Artikel vorsehen. Die Kosten für Redaktion und Layout steigen damit im Vergleich zu Variante 1 an, belaufen sich aber nicht auf das Doppelte. Die Kosten für Druck und Versand steigen prozentual stärker. Wie bei Variante 1 gelten auch bei Variante 2 die Unsicherheiten betreffend Teuerung, Bevölkerungswachstum, Papier- und Portokosten. Brutto ist von Ausgaben in der Höhe von CHF 735'600.– auszugehen. Die Inserateinnahmen werden auf CHF 174'600.– geschätzt. Netto belaufen sich die Kosten damit auf CHF 561'000.–. Eine detaillierte Übersicht über die Finanzen findet sich im folgenden Kapitel.

5. Kosten

Die Gemeinde Baar trägt als Verlegerin sämtliche Ausgaben für die «Baarer Zytig». Einerseits wird die Anzeiger Oberfreiamt AG für ihre administrativen und redaktionellen Leistungen entschädigt,

andererseits fallen Kosten für die Onlineausgabe sowie den Druck und den Versand der Printausgabe an.

Für die Variante 1 (23 Ausgaben pro Jahr) ist von Bruttokosten in der Höhe von CHF 440'000.– auszugehen – analog den Ausgaben im ersten Betriebsjahr (Juni 2024 bis Mai 2025). Mit diesem Betrag sind sämtliche Kosten der externen Partner (Anzeiger Oberfreiamt AG, CH Media Print Aarau, Post, etc.) gedeckt. Nicht in den Bruttokosten enthalten sind die gemeindeinternen Aufwände für die Erstellung der Inhalte für die Amtlichen Mitteilungen, die Rathauspost und weitere Beiträge.

Die budgetierten Inserateinnahmen in der Höhe von CHF 140'000.– entsprechen den Einnahmen im ersten Betriebsjahr. Die Inserateinnahmen gehen abzüglich einer Provision (die in den Ausgaben bereits eingerechnet ist) bei erfolgreichem Verkauf vollumfänglich an die Gemeinde Baar und reduzieren die Bruttokosten. Pro Ausgabe belaufen sich bei Variante 1 die Kosten brutto auf CHF 19'130.– (netto: CHF 13'043.–).

Für die Variante 2 (46 Ausgaben pro Jahr) wurden die Bruttokosten auf Basis der Ausgaben im ersten Betriebsjahr von 23 auf 46 Ausgaben extrapoliert. Diese Hochrechnung ergibt Ausgaben (brutto) in der Höhe von CHF 735'600.–. Die Verdoppelung der Zahl der Ausgaben bedeutet keine Verdoppelung der Kosten, weil die einzelnen Ausgaben einen geringeren Seitenumfang haben werden und damit weniger redaktionelle Leistungen beinhalten. Bei den Versandkosten ist nahezu mit einer Verdoppelung zu rechnen. Wie in Variante 1 sind mit diesem Betrag sämtliche Kosten der externen Partner (Anzeiger Oberfreiamt AG, CH Media Print Aarau, Post) gedeckt. Ebenso gilt wie in Variante 1, dass die gemeindeinternen personellen Aufwände für die Erstellung der Inhalte für die Amtlichen Mitteilungen, die Rathauspost und weitere Beiträge der Gemeinde nicht in den Bruttokosten enthalten sind. Auch wenn in Variante 2 mit leicht höheren verwaltungsinternen Aufwänden für die Erstellung der Inhalte zu rech-

nen ist, müssen keine Pensen ausgebaut werden. Sowohl Variante 1 als auch Variante 2 können verwaltungsintern mit dem bestehenden Personal resp. den bestehenden Pensen bewältigt werden. Die budgetierten Inserateeinnahmen in der Höhe von CHF 174'600.– für Variante 2 sind eine Schätzung basierend auf den Einnahmen im ersten Betriebsjahr. Der Inseratemarkt in Baar und Umgebung lässt keine Verdoppelung der Einnahmen zu. Aufgrund der wöchentlichen Erscheinungsweise könnte die «Baarer Zytig» aber für grössere, überregionale Inserenten interessant werden. Zum Vergleich: Die Inserateeinnahmen des «Zugerbieters» wurden auf CHF 80'000.– jährlich geschätzt. Diese Schätzung war auch Basis der Planung für die

Pilotphase der «Baarer Zytig». Aufgrund des grossen Engagements des Verkaufsteams der «Baarer Zytig» und dank der grossen Solidarität der Baarer Firmen und Gewerbler konnte dieser Wert deutlich übertroffen werden. Die Inserateeinnahmen gehen wie in Variante 1 abzüglich einer Provision (die in den Ausgaben bereits eingerechnet ist) bei erfolgreichem Verkauf vollumfänglich an die Einwohnergemeinde Baar und reduzieren die Bruttokosten. Pro Ausgabe belaufen sich bei Variante 2 die Kosten brutto auf CHF 15'991.– (netto: CHF 12'196.–).

In der folgenden Tabelle sind die Kosten für die Varianten 1 und 2 im Detail aufgeführt.

Bezeichnung	Kosten Variante 1 (23 Ausgaben)	Kosten Variante 2 (46 Ausgaben)	Bemerkungen
Administration und Buchhaltung	CHF 33'500.00	CHF 59'000.00	Bearbeitung von Einsendungen, Korrespondenz, Pflegen der Adressen und Abonnements, Rechnungstellung für Inserate, Buchhaltung, Kostenkontrolle
Redaktion und Layout	CHF 242'500.00	CHF 387'000.00	Recherche, Honorare, Layout, Bild- und Grafikbearbeitung, Korrekturlesen, Einkauf von Inhalten (Rätsel, Karikaturen), Archivführung
Verkauf und Marketing	CHF 50'000.00	CHF 84'000.00	Verkaufsgespräche, Versand für Sonderseiten, Beratung, Planung und Unterstützung bei PR-Artikeln, Verwaltung der Buchungen, Marketingmassnahmen, Provision
Online-Ausgabe	CHF 9'800.00	CHF 14'000.00	Upload der Daten, Upload-Check, Registrierung, Kosten für Hosting und System
Druck	CHF 36'700.00	CHF 61'500.00	Papier, Druck, Lieferung an Post
Versand	CHF 67'500.00	CHF 130'100.00	Adressierung, Einsteckkosten, Porto, Transport
Kosten brutto	CHF 440'000.00	CHF 735'600.00	
Inserate-einnahmen	– CHF 140'000.00	– CHF 174'600.00	Einnahmen aus Inseraten und Beilagen
Kosten netto	CHF 300'000.00	CHF 561'000.00	

6. Unabhängigkeit der Anzeiger Oberfreiamt AG

Die «Baarer Zytig» wurde zusammen mit der Anzeiger Oberfreiamt AG lanciert. Die Firma mit Sitz in Sins gibt den Anzeiger für das Oberfreiamt seit dem Jahr 2021 heraus. Zuvor hat die Sinser Villiger Druck AG die Zeitung produziert und vermarktet. Als die Druckerei Konkurs ging, wurde auf Drängen der sieben beteiligten Freiamter Gemeinden die Anzeiger Oberfreiamt AG gegründet, um die Lokalzeitung zu retten. Die Gemeinden haben den Anzeiger für das Oberfreiamt bereits zuvor unterstützt und zahlen auch heute jährliche Beiträge.

Das Team der Anzeiger Oberfreiamt AG besteht aus erfahrenen Lokaljournalistinnen und Lokaljournalisten, die wissen, wie eine Gemeindezeitung erfolgreich ist. Die Redaktion hat ihren Sitz in Sins. Zweimal pro Woche ist eine Mitarbeitende vor Ort in Baar. Die Gemeinde stellt dafür ein Büro im Rathaus zur Verfügung. Die Redaktion ist per E-Mail und telefonisch zu Bürozeiten erreichbar. Zudem beschäftigt die Anzeiger Oberfreiamt AG mehrere freie Mitarbeitende aus Baar oder mit einem engen Bezug zur Gemeinde. Damit ist eine eigenständige und qualitätsvolle Berichterstattung garantiert.

Das von der Gemeinde und der Anzeiger Oberfreiamt AG unterschriebene Redaktionsstatut garantiert der Redaktion ihre Unabhängigkeit. Der Anzeiger Oberfreiamt AG wird von der Gemeinde das Recht eingeräumt, sich gegen Einflussnahme auf die redaktionelle Freiheit zu wehren. Gleichzeitig wird vereinbart, dass ein offener und transparenter Austausch zwischen der Redaktion und dem Gemeinderat/der Gemeindeverwaltung gepflegt wird.

Seit der Lancierung der «Baarer Zytig» im Juni 2024 hat es zu keinem Zeitpunkt Anlass zu Diskussionen zwischen der Redaktion/der Anzeiger Oberfreiamt AG und der Einwohnergemeinde gegeben. Kritische Artikel haben in der «Baarer Zytig» genau so Platz wie das Parteienforum oder Leserbriefe, in welchen sich Baarerinnen

und Baarer pointiert gegen die Politik des Gemeinderats äussern. Dies wird auch nach einer definitiven Einführung der «Baarer Zytig» so beibehalten. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass die «Baarer Zytig» einerseits über das Gemeindeleben berichtet und andererseits kritisch ist und bleibt. Das unterschriebene Redaktionsstatut behält auch mit einer neuen Leistungsvereinbarung seine Gültigkeit.

7. Leistungsvereinbarung mit der Anzeiger Oberfreiamt AG

Aufgrund der Höhe der Auftragssumme wäre eine offene Ausschreibung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) denkbar. Der Gemeinderat will aus verschiedenen Gründen darauf verzichten. Mit der Anzeiger Oberfreiamt AG verfügt die Gemeinde über eine von Grossverlagen unabhängige Partnerin mit engem Bezug zu Baar und der notwendigen Erfahrung. Das in der Pilotphase erarbeitete Netzwerk und Know-how würde bei einem Wechsel zu einem anderen Medienunternehmen verloren gehen. Die Anzeiger Oberfreiamt AG kann der Gemeinde ein Gesamtpaket mit allen redaktionellen Leistungen, Layout, Druck und Versand liefern. Die Gemeinde hat eine Ansprechpartnerin, die sich um alles kümmert. Wie bereits beim «Zugerbietter» liefert die Gemeinde lediglich ihre Inhalte für die Amtlichen Mitteilungen und die Rathauspost.

Guter Journalismus steht und fällt mit der Verbundenheit zur Region und mit dem Netzwerk. Die Gemeinde und die Anzeiger Oberfreiamt AG streben deshalb eine langjährige Partnerschaft an. Eine allfällige Kündigung muss von beiden Vertragsparteien mit entsprechender Vorlaufzeit ausgesprochen werden, damit einerseits die Anzeiger Oberfreiamt AG für ihre Mitarbeitenden Anschlusslösungen finden kann und damit andererseits die Gemeinde Optionen für eine Weiterführung der «Baarer Zytig» prüfen und umsetzen kann. Die Namensrechte für die «Baarer Zytig» liegen bei der Gemeinde. Anders als beim «Zugerbietter» hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Lokalzeitung als solche zu bewahren – in Eigenregie oder mit anderen Partnerfirmen.

8. Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Die RGPK stimmt mehrheitlich zu, die «Baarer Zytig» als gemeindliches Publikationsorgan in Zusammenarbeit mit der Anzeiger Oberfreiamt AG weiterzuführen. Das Hauptargument der Minderheit ist, dass es keine Gemeindeaufgabe sei, ein gemeindliches Publikationsorgan herauszugeben.

Die RGPK ist einstimmig der Meinung, die «Baarer Zytig» wie anhin im Zwei-Wochen-Rhythmus herauszugeben. Die Differenz von CHF 12'852.– pro Ausgabe für die zusätzlichen 23 Ausgaben in einem Ein-Wochen-Rhythmus erachtet die RGPK als viel zu hoch.

Die RGPK befürwortet einstimmig, den Kredit auf die Jahre 2027–2030 zu befristen. Damit erhält der Souverän die Möglichkeit, im Jahre 2030 wieder von Neuem zu beschliessen, ob die «Baarer Zytig» als gemeindliches Publikationsorgan weitergeführt werden soll und zu welchen Bedingungen.

Die RGPK stellt folgenden zusätzlichen Antrag: Der Kredit für die Herausgabe der «Baarer Zytig» sei auf die Jahre 2027–2030 zu befristen.

9. Fazit des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die «Baarer Zytig» aus dem Gemeindeleben nicht mehr wegzudenken ist. Er spricht sich deshalb für die Weiterführung der Lokalzeitung aus. Die «Baarer Zytig» bietet den Vereinen, den Parteien und dem Gewerbe eine wichtige Plattform. Für die Gemeinde ist es neben den digitalen Kanälen (Website, Social Media) ein bedeutender Informationskanal. Selbstverständlich würde es der Gemeinderat begrüssen, wenn eine Baarer Lokalzeitung wirtschaftlich auf eigenen Füissen stehen könnte. Die Medienlandschaft hat sich

in den letzten 20 Jahren aber stark verändert. Werbegelder fliessen vermehrt in digitale Kanäle, die Abonnementzahlen schwinden, die Kosten sind gestiegen. Der Inseratemarkt der Gemeinde Baar lässt rein wirtschaftlich keine unabhängige und gleichzeitig kostenlose Lokalzeitung zu. Auch der «Zugerbieter» wäre ohne die grosse Unterstützung der Gemeinde Baar nicht lebensfähig gewesen. Mit ihrem jährlichen Beitrag von rund CHF 220'000.– hat die Gemeinde Baar das Überleben der «Baarer Times» ermöglicht, bis die CH Media AG den Titel verkauft hat.

Will die Gemeinde Baar eine Lokalzeitung, wird sie nicht darum herumkommen, sie auch zu finanzieren. Andere gemeindliche Informationsblätter werden ebenfalls von den Gemeinden finanziert – mit dem Unterschied, dass sie oftmals nur Informationen der öffentlichen Hand publizieren. Mit der «Baarer Zytig» verfolgt die Gemeinde Baar ihren eigenen Weg. Sie tritt als Verlegerin auf und ermöglicht damit eine für alle offene Lokalzeitung. Die Erfahrungen seit der Lancierung der «Baarer Zytig» im Juni 2024 sind durchwegs positiv: Die Berichterstattung ist vielfältig, Baarerinnen und Baarer finden sich in der Zeitung, die Unabhängigkeit ist gegeben.

Dem Gemeinderat ist es weiterhin ein Anliegen, mit der «Baarer Zytig» die Vereine, das politische Leben, das Gewerbe und den Zusammenhalt in der Gemeinde zu fördern. Dieses Zusammenleben wie auch die direkte Demokratie beruhen darauf, dass die Bevölkerung informiert ist, was in ihrem Wohnort und in ihrem Umfeld passiert. Eine Lokalzeitung wie früher der «Zugerbieter» und neu die «Baarer Zytig» gehören zur Baarer DNA.

Aufgrund der erfolgreichen Pilotphase und der zahlreichen positiven Rückmeldungen beantragt der Gemeinderat dem Souverän, die «Baarer Zytig» langfristig zu sichern. Stimmt der Souverän der Weiterführung zu, stehen zwei Modelle zur Auswahl: Variante 1 sieht eine Weiterführung im bisherigen Rahmen mit zweiwöchentlichem Erscheinungsrhythmus (23 Ausgaben pro Jahr)

vor. Mit der Variante 2 würde die «Baarer Zytig» zukünftig wöchentlich erscheinen (46 Ausgaben pro Jahr).

Der Gemeinderat spricht sich für Variante 1 aus. Neben den bedeutend tieferen Kosten sprechen die Erfahrungen in der Pilotphase seit Juni 2024 für den zweiwöchentlichen Erscheinungsrhythmus. Aus Sicht des Gemeinderats kann das Gemeindeleben mit 23 Ausgaben im Jahr gut abgebildet und dokumentiert werden.

Anträge

1. Die «Baarer Zytig» sei als gemeindliches Publikationsorgan in Zusammenarbeit mit der Anzeiger Oberfreiamt AG weiterzuführen.
2. Variantenentscheid (nur bei Annahme des ersten Antrags):
 - a) Variante 1: Für die Weiterführung der «Baarer Zytig» im Zwei-Wochen-Rhythmus (23 Ausgaben pro Jahr) sei ein Bruttokredit von jährlich CHF 440'000.– zu genehmigen. Der Kredit wird der Teuerung, dem Bevölkerungswachstum sowie allfälligen Preisaufschlägen der Post und der Druckerei angepasst.
 - b) Variante 2: Für die Weiterführung der «Baarer Zytig» im Wochen-Rhythmus (46 Ausgaben pro Jahr) sei ein Bruttokredit von jährlich CHF 735'600.– zu genehmigen. Der Kredit wird der Teuerung, dem Bevölkerungswachstum sowie allfälligen Preisaufschlägen der Post und der Druckerei angepasst.

Traktandum 8

Kauf Grundstück am Rosenweg zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus – Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Baar will bezahlbaren Wohnraum fördern, da viele Menschen mit mittlerem und tiefem Einkommen Schwierigkeiten haben, passende Wohnungen zu finden. Nun erhält die Gemeinde die Möglichkeit, das Grundstück Nr. 4528 am Rosenweg zu kaufen. Das Grundstück ist rund 2'000 m² gross. Es können rund 20 preisgünstige Wohnungen

realisiert werden. Der Preis für das Grundstück beträgt CHF 6.4 Mio. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Grundstück zu kaufen und Baarer Wohnbaugenossenschaften im Baurecht auf der Basis eines Landwerts von CHF 500.– pro Quadratmeter abzugeben. Die Wohnbaugenossenschaften werden verpflichtet, auf dem Grundstück preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

1. Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Einwohnergemeinde Baar

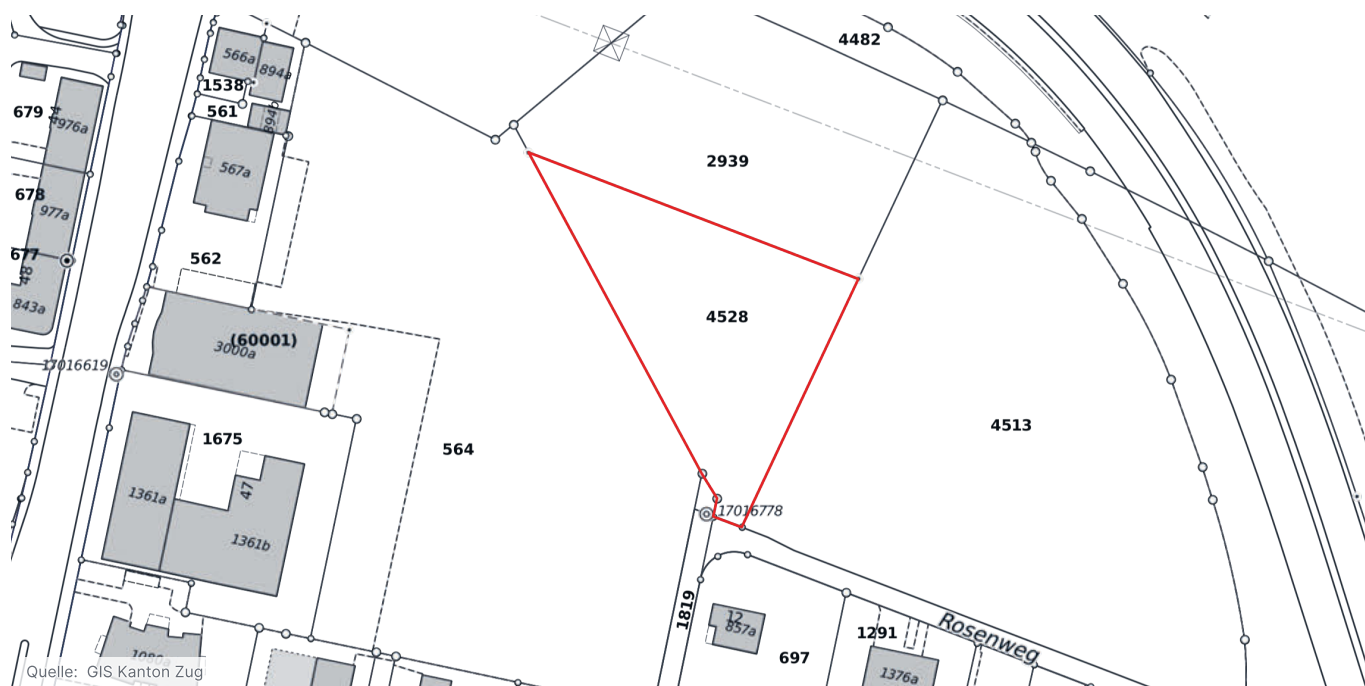
Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Baar hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen. Insbesondere Haushalte mit mittlerem und tiefem Einkommen sehen sich zunehmend mit der Herausforderung konfrontiert, in Baar und im Kanton Zug angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Diese Entwicklung hat nicht nur gesellschaftliche, sondern auch wirtschaftliche Auswirkungen, da die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum wesentlich zur Standortattraktivität und zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur beiträgt.

Das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) fordert die Zuger Gemeinden auf, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aktiv zu unterstützen. Obwohl die Einwohnergemeinde Baar rechtlich nicht zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet ist, anerkennt sie ihre gesellschaftliche Verantwortung und handelt im Interesse der langfristigen Standortentwicklung.

Durch den strategischen Erwerb von geeigneten Grundstücken und die anschliessende Vergabe dieser Flächen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger zu speziellen Konditionen kann die Einwohnergemeinde gezielt Einfluss auf die Entwicklung von Wohnprojekten nehmen. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum zu nachhaltig günstigen Mietkonditionen und sichert gleichzeitig den Erhalt des Bodeneigentums bei der öffentlichen Hand.

2. Die Einwohnergemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften

Die Einwohnergemeinde Baar fördert gezielt Wohnbaugenossenschaften, die in Übereinstimmung mit den Vorgaben des WFG bauen und ihren Mieterinnen und Mietern Mietzinsvergünstigungen bieten können. Die Unterstützung erfolgt vornehmlich durch die Vergabe von Baurechten zu einem reduzierten Landpreis sowie durch die Gewährung eines vergünstigten Zinssatzes beim Baurechtszins. Diese Förderstrategie hat neben dem sozialen auch einen langfristigen wirtschaftlichen Nutzen für die Einwohnergemeinde, da sie den Erhalt von gemeinnützigem Wohnraum zu moderaten Mietpreisen sichert.



Die nicht massstäbliche Karte (zugmap.ch) zeigt das Grundstück Nr. 4528 (rot eingerahmt) mit der Zufahrtsstrasse Rosenweg, der Zugerstrasse (links) und der Tangente Zug/Baar (rechts).

3. Ziele der Baarer Wohnbaugenossenschaften

In der Vergangenheit hat die Einwohnergemeinde Baar die Wohnbaugenossenschaften sowie die Genossenschaft für Alterswohnungen durch die Abgabe von Bauland zu vergünstigten Konditionen unterstützt. Die Genossenschaften verfolgen das Ziel, preisgünstigen Wohnraum im Einklang mit den Vorgaben des Amtes für Raum und Verkehr sowie des WFG anzubieten. Diese Strategie hat sich als erfolgreich erwiesen, da sie sowohl den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird, als auch der Einwohnergemeinde eine langfristige Wertschöpfung ermöglicht. Der günstigere Zugang zu Bauland senkt die Anlagekosten und trägt so dazu bei, dass die entstehenden Wohnungen zu attraktiven Mietpreismodellen angeboten werden können.

4. Hintergrund zum Erwerb des Grundstücks GS Nr. 4528 am Rosenweg durch die Einwohnergemeinde Baar

Die OPS-Stiftung (Opus pro Sacerdote) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4528 und bereit, es zu veräussern. Die gemeinnützige OPS-Stiftung

verfolgt den Zweck, römisch-katholische Priester im In- und Ausland ideell sowie finanziell zu unterstützen. Das Grundstück GS Nr. 4528 stellt eine bedeutende Grundlage für die Verwirklichung ihres Stiftungszieles dar.

5. Gründe für den Erwerb

Der Gemeinderat begrüsst die Gelegenheit, das Grundstück am Rosenweg zu erwerben. Dieser Erwerb eröffnet die Möglichkeit, gezielt auf die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Baar zu reagieren. Die strategische Nutzung des Grundstücks könnte zu einer wertvollen Erweiterung des bestehenden Angebots an erschwinglichem Wohnraum führen und gleichzeitig der sozialen Verantwortung der Einwohnergemeinde gerecht werden. Das Grundstück bietet aufgrund seiner Lage und Grösse attraktive Möglichkeiten für die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum, der besonders für Haushalte mit mittlerem und tiefem Einkommen von Bedeutung ist. Die Investition ist wirtschaftlich sinnvoll, da sowohl die Bodenknappheit im Raum Zug/Baar als auch die hohe Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum eine nachhaltige Nutzung sichert.



Die Luftaufnahme (zugmap.ch) zeigt das Grundstück Nr. 4528 (rote Fläche; nicht massstäblich) mit seiner Umgebung. Die Zugerstrasse und die Tangente Zug/Baar rahmen die unbebaute Fläche nördlich des Rosenwegs ein.

6. Beschreibung des Grundstücks GS Nr. 4528

Das Grundstück befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze zu Zug in der Bauzone (Reservebauzone W2b), wo heute eine Ausnutzungsziffer von 0.5 möglich ist und ein Wohnanteil von mindestens 80 % realisiert werden muss. Es liegt angrenzend an ein bestehendes Wohnquartier und bietet somit eine gute Integration in die umliegende Siedlungsstruktur.

Etwa 100 Meter westlich verläuft die Zugerstrasse (Kantonsstrasse). Die Verkehrsbelastung durch diese Strasse ist dank vorgelagerter Gebäude reduziert. In einer Distanz von rund 70 Metern nördlich befindet sich die Tangente Zug/Baar. Trotz eines aufgeschütteten Schallschutzdamms sind Lärmemissionen dieser Hauptverkehrsachse auf dem Grundstück wahrnehmbar. Abklärungen mittels eines Gutachtens mit einem Lärmschutzexperten haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

In einem Abstand von 26.16 Metern nördlich (gemessen ab der Grundstücksgrenze) verläuft eine Hochspannungsleitung. Zur Beurteilung der Abstände gilt die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Weil das Grundstück bereits vor dem Jahr 2000 eingezont wurde, kommt die Leitungsverordnung (LEV) zur Anwendung. Die Parzelle hält dadurch den gesetzlichen Abstand zur Hochspannungsleitung ein und wäre mit Mehrfamilienhäusern überbaubar.

Das Grundstück ist über den angrenzenden Rosenweg erschlossen – eine Quartierstrasse, die in einer nahegelegenen Sackgasse endet. Die Strasse ist bereits heute sehr eng und entspricht nicht den Normen. Zudem sind auch noch nicht alle Dienstbarkeiten (Fuss-, Fahr- und Durchleitungsrechte) vorhanden. Eine entsprechende Lösung muss zu gegebener Zeit durch die Einwohnergemeinde gemeinsam mit weiteren Anrainern erarbeitet werden. Diese verkehrsarme Erschliessung trägt zu einer insgesamt ruhigen Wohnlage bei.

Die Parzelle weist eine Fläche von 2'019 m² auf, ist baureif bzw. mit vertretbarem Aufwand erschliessbar. Der angebotene Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf CHF 6.4 Mio.

Für die Bebauung bieten sich drei Optionen an:

Option 1:

Entwicklung gemäss heutiger Regelbauweise

Gemäss aktueller Regelbauweise könnte auf dem 2'019 m² grossen Grundstück bei einer Ausnützungsziffer von 0.5 eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 1'009.5 m² erstellt werden. Gemäss Bauordnung ist zusätzlich eine Attikageschoss-Nutzung von 50 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses zulässig, die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist. Dies eröffnet die Möglichkeit, auf dem Grundstück zwei Gebäude mit Attika zu realisieren. Diese Ausnutzung bietet eine attraktive Grundlage für die Erstellung mehrerer Wohneinheiten, idealerweise im Segment des preisgünstigen Wohnraums.

Option 2:

Entwicklung nach abgeschlossener Ortsplanungsrevision (voraussichtlich ab 2027)

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b erhöht werden, um den Ausgleich der bisher geltenden Attika-Regelung auf kantonaler Ebene ausgleichen zu können. Insgesamt dürften sich dadurch bessere bauliche Möglichkeiten ergeben als unter aktuell geltendem Recht. Zudem soll das Grundstück im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die Wohnzone W3b aufgezont werden.

Für das Grundstück GS Nr. 4528 würde sich neu eine Ausnützungsziffer von 0.75 ergeben. Gemäss der revidierten Nutzungsplanung könnte auf dem 2'019 m² grossen Grundstück bei einer Ausnützungsziffer von 0.75 eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 1'514 m² erstellt werden. Darüber hinaus wäre bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eine erhöhte Ausnützungsziffer um 0.15 möglich

(AZ 0.9). Ob dieses Ausnutzungsmass auf dem betroffenen Grundstück realisierbar ist, muss auf Projektstufe nachgewiesen werden.

Durch diese Optimierung würde sich sowohl die Wirtschaftlichkeit des Projekts als auch die Anzahl potenziell erstellbarer Wohnungen deutlich erhöhen

Option 3:

Entwicklung mittels einfachen Bebauungsplans nach abgeschlossener Ortsplanungsrevision (voraussichtlich ab 2027)

Neben der Realisierung gemäss rechtskräftiger oder revidierter Regelbauweise bestünde auch die Möglichkeit, die Entwicklung des Grundstücks mithilfe eines einfachen Bebauungsplans voranzutreiben. Durch einen solchen Bebauungsplan könnte die zulässige Ausnutzung um 20 % erhöht bzw. ein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Zudem könnten arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, was eine effizientere Bebaubarkeit ermöglichen würde.

So könnten schätzungsweise vier 2,5-Zimmer-Wohnungen, acht 3,5-Zimmer-Wohnungen und acht 4,5-Zimmer-Wohnungen, somit insgesamt 20 Wohnungen, realisiert werden. In dieser Abschätzung ist das grundsätzlich mögliche erhöhte Nutzungsmass (AZ 0.9) noch nicht enthalten.

7. Arrondierung

Mit einer Arrondierung könnte die Grundstücksfläche so angepasst werden, dass sie besser genutzt werden kann. Die Arrondierung (sofern flächengleich) könnte so den Vorteil einer effizienteren Bebauungsweise und ggf. einen flexibleren Wohnungsmix ermöglichen. Bezüglich der Ausnutzung wäre die Ausgangslage jedoch dieselbe. Mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (GS Nr. 564) liegt eine entsprechende Absichtserklärung vor.

8. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat konnte sich das Grundstück GS Nr. 4528 mit einem Vorvertrag für einen späteren Kaufvertrag sichern. Der Kaufvertrag wird



Die Luftaufnahme zeigt das Grundstück am Rosenweg mit Blick in Richtung Inwil. (Foto: Andreas Busslinger)

erstellt, sobald die Gemeindeversammlung mit dieser Vorlage dem Kauf zustimmt.

9. Finanzierung

Der Erwerb des Grundstücks GS Nr. 4528 erfolgt durch Mittel aus den Freien Reserven der Einwohnergemeinde Baar, ohne Aufnahme von Fremdkapital. Nach dem Kauf wird die Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde überführt.

10. Zusammenfassung der wesentlichen Bestimmungen des Vorvertrags

Grundstückskauf: Die OPS-Stiftung verkauft der Einwohnergemeinde Baar das Grundstück GS Nr. 4528 mit einer Fläche von 2'019 m².

Kaufpreis: Der vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 6.4 Mio (bzw. CHF 3'170/m²). Die Preisfin-

dung basiert auf einer Grundstückschätzung, welche die Annahmen eines einfachen Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. (Zum Vergleich: Der «50 % Quantil»-Punkt der Baulandpreise von Wüest Partner für Mehrfamilienhäuser in der Region Zug betrug im zweiten Halbjahr 2024 CHF 4'100 pro m².)

Zahlungsmodalitäten: Die Zahlung des gesamten Kaufpreises erfolgt durch die Einwohnergemeinde Baar nach Abschluss des definitiven Kaufvertrags.

Rechte und Pflichten: Im Vorvertrag wurden alle erforderlichen Rechte und Verpflichtungen geregelt, die notwendig sind, um auf dem Grundstück die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.



Das Grundstück am Rosenweg mit Blick in Richtung Nordosten zur Baarburg.

Zukünftige Nutzung: Nach dem Erwerb beabsichtigt die Einwohnergemeinde Baar, das Grundstück im Baurecht an eine ortsansässige Wohnbaugenossenschaft zu vergeben.

Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses gilt ein Landwert von CHF 500.– pro m². Die Wohnbaugenossenschaft verpflichtet sich, auf dem Areal dauerhaft preisgünstigen Wohnraum gemäss den Kriterien des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) zu erstellen und zu vermieten.

Wohnung für einen Priester: Im Einklang mit dem Stiftungszweck wurde zudem vereinbart, dass die Einwohnergemeinde Baar der OPS-Stiftung bzw. einem Priester während maximal 30 Jahren ab Wohnungsbezug eine 2,5-Zimmer-Wohnung zur Verfügung stellt. Die OPS-Stiftung übernimmt die Heiz- und Nebenkosten.

Sollte die 2,5-Zimmer-Wohnung während mehr als zwei Monaten nicht von einem Priester bewohnt werden, leistet die Einwohnergemeinde Baar an die OPS-Stiftung eine monatliche Entschädigung

von CHF 1'250.– (entspricht CHF 15'000.– pro Jahr). Im Gegenzug ist die Gemeinde berechtigt, die Wohnung anderweitig zu nutzen.

Projektrealisierung durch die Martin Lenz AG

Auf Initiative der Martin Lenz AG konnte die Stiftung davon überzeugt werden, das Grundstück zu einem unter dem Marktwert liegenden Kaufpreis an die Gemeinde zu veräussern. Dies mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen.

Die Verkäuferschaft erklärte sich in den Verhandlungen bereit, das Grundstück unter der Bedingung zu veräussern, dass die Martin Lenz AG die Realisierung des Projekts in offener Abrechnung übernimmt.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die Übernahme dieser Bedingung die angestrebte Wohnbaupolitik im Sinne des preisgünstigen Wohnens nicht eingeschränkt wird. Der entsprechende Vorvertrag wurde unter Berücksichtigung dieser Bedingung abgefasst.

11. Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Die RGPK anerkennt, dass die Gemeinde Baar die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum aktiv unterstützen will. Sie stimmt dem vereinbarten Kaufpreis von CHF 6.4 Mio. für den Kauf des Grundstückes am Rosenweg deshalb einstimmig zu.

12. Fazit

Der Gemeinderat sieht sich weiterhin verpflichtet, die Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsbaus aktiv zu unterstützen und wird auch künftig nach geeigneten Grundstücken und Projekten Ausschau halten. Er unterstützt den Kauf des Grundstücks GS Nr. 4528 aus vorgenannten Überlegungen und Konditionen.

Anträge

1. Dem Kauf des Grundstücks Nr. 4528 am Rosenweg mit einer Fläche von 2'019m² für CHF 6'400'000.– sei zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat wird nach dem Kauf ermächtigt, das Grundstück einer Wohnbaugenossenschaft im Baurecht auf der Basis eines Landwerts von CHF 500.– pro m² abzugeben.

Traktandum 9

Wohnhilfe Baar – Kredit für das Angebot Beaufsichtigtes Wohnen – Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Die Zuständigkeit für die Wohnunterbringung von Menschen in einer Notsituation, die nachweislich nicht in der Lage sind, eine Wohngelegenheit zu finden, liegt bei der Gemeinde.

Die Einwohnergemeinde Baar hat bisher zu diesem Zweck Notwohnungen und -zimmer an Menschen in einer solchen Notlage befristet vermietet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts genügt dieses Angebot allein nicht, um verschiedenen Wohnnotlagen zu begegnen. Der Gemeinderat hat sich deshalb für eine neue Strategie über die Wohnhil-

fe Baar ausgesprochen und darin verschiedene Massnahmen verabschiedet, um prekären Wohnsituationen begegnen zu können.

Eine Massnahme dieser Strategie ist das neue Angebot für Beaufsichtigtes Wohnen. Das Angebot richtet sich an Einzelpersonen, die auf dem Wohnungsmarkt nicht vermittelbar sind und als wohnunfähig gelten. Neben einer sicheren Wohnunterbringung werden sie stundenweise vor Ort begleitet und unterstützt. Sie sollen befähigt werden, ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben führen zu können.

1. Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt ist angesichts steigender Mieten und knappem Angebot angespannt. Das mangelnde Angebot an günstigem Wohnraum führt zu Wohnnotlagen. Davon sind alle Generationen betroffen. Menschen mit geringeren Ressourcen haben zudem wenig Chancen auf angemessenen Wohnraum. Faktoren wie bescheidenes Einkommen, Arbeitslosigkeit, Verschuldung sowie gesundheitliche Einschränkungen erschweren erwiesenermassen den Zugang zu Wohnraum.

Demnach entstehen in entsprechenden Notlagen prekäre Wohnsituationen mit unsicheren, befristeten und unwürdigen Wohnverhältnissen. Prekäre Wohnsituationen lösen einen schleichenden Prozess der gesellschaftlichen Desintegration aus. Folgen sind Obdachlosigkeit, Verlust der Arbeitsstelle und Armut, gesundheitliche Einschränkungen gefolgt vom Verlust von sozialen Beziehungen.

Die Zuständigkeit für die Wohnunterbringung von Menschen in einer Notsituation, die nachweislich nicht in der Lage sind, eine Wohngelegenheit zu finden, liegt bei der Gemeinde (Gemeindegesetz Kanton Zug § 59 Abs. 1 Ziff. 2; Sozialhilfeverordnung §§ 9–10; Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) Abschnitt C4.1. Abs. 6).

Die Gemeinde Baar hat bisher zu diesem Zweck Notwohnungen und -zimmer an Menschen in einer solchen Notlage befristet vermietet. Ergänzend wird auf günstige Hotelunterbringungen oder auf die Notschlafstelle in Luzern ausgewichen.

Der aktuelle Wohnungsmarkt mit dem verknappten Angebot hat dazu geführt, dass die befristeten Notunterbringungen zu einem langfristigen Aufenthalt teilweise von mehreren Jahren geführt haben. Aufgrund der ausbleibenden Fluktuation konnte der Bedarf an Notunterbringung mit dem zur Verfügung stehenden Angebot nicht mehr genügend abgedeckt werden.

Der Gemeinderat entwickelte deshalb eine neue Strategie für die Wohnhilfe in Baar, die er am 12. März 2024 verabschiedet hat. Darin sind Begriffsdefinitionen enthalten und die Ursachen und Auswirkungen erläutert. Die Anspruchsgruppen werden in Wohnfähige und Wohnunfähige aufgeteilt. Auf diese abgestimmt braucht die Wohnhilfe

Angebote zur Wohnvermittlung und zur Wohnintegration.

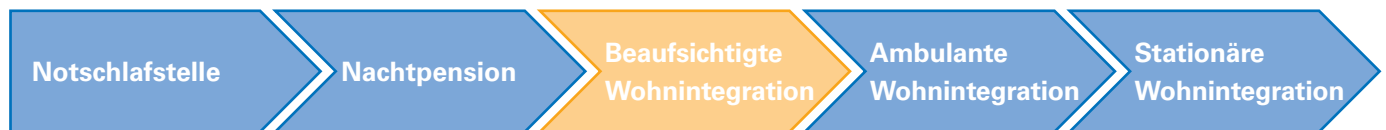
Die einzelnen Angebote sind entsprechend in zwei Angebotsketten dargestellt und mit den dazugehörigen Kriterien definiert:

Angebotskette Wohnfähige



Bei den Wohnfähigen steht im Vordergrund, ihnen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu verschaffen – also die Wohnungsvermittlung und die Sicherstellung eines langfristigen Wohnens.

Angebotskette Wohnunfähige



Bei den Wohnunfähigen geht es primär um ihre gesamte Stabilisierung und in einem zweiten Schritt um die Förderung ihrer Wohnkompetenzen, die sogenannte Wohnintegration.

Für eine wirksame und nachhaltige Behebung von prekären Wohnsituationen ist es wichtig, dass die Betroffenen innerhalb der einzelnen Angebote, abgestimmt auf ihre jeweilige Situation, wechseln können. Fehlt ein Angebot, führt dies einerseits zu einer Überlastung eines einzelnen Angebotes und andererseits zu einer Verlängerung der prekären Wohnsituation.

Als eine von verschiedenen Massnahmen sieht der Gemeinderat vor, ein Angebot für Beaufsichtigtes Wohnen zu schaffen. Dieses richtet sich an Einwohnende, die wegen fehlender Kompeten-

zen im Wohn-, Gesundheits- und/oder Sozialverhalten die geforderten Pflichten eines Mietverhältnisses nicht erfüllen können. Sie sind damit auf dem Wohnungsmarkt nicht vermittelbar und gelten als wohnunfähig.

Im Rahmen der Totalsanierung des Hochhauses an der Landhausstrasse 21 (H21) der Stiftung Pflegezentrum Baar hat die Einwohnergemeinde Baar geeignete Räumlichkeiten für das Angebot des Beaufsichtigten Wohnens gefunden und zehn Zimmer mittels Vorvertrags gesichert.

2. Beaufsichtigtes Wohnen

Das Angebot des Beaufsichtigten Wohnens richtet sich in der Regel an volljährige Einzelpersonen bis maximal zum Pensionsalter, die ihren Unterstützungswohnsitz in Baar haben und als wohnunfähig eingestuft werden. Mit dem Angebot geht es primär um die Stabilisierung der gesamten Situation und in einem zweiten Schritt um die Förderung ihrer Wohnkompetenzen, die sogenannte Wohnintegration. Der Auftrag für die Aufsicht und Begleitung im Beaufsichtigten Wohnen soll von einer externen Betreiberin ausgeführt werden.

Die Gemeinde Baar ist Mieterin von zehn Zimmern mit Nasszellen und Gemeinschaftsküche in der 4. Etage des Hochhauses Landhausstrasse 21. Eigentümerin ist die Stiftung Pflegezentrum Baar. Eines der Zimmer wird der externen Betreiberin zur Büronutzung zur Verfügung gestellt.

Zudem ist die Gemeinde für das Aufnahmeverfahren und die Fallbegleitung der Mietenden sowie die Zusammenarbeit und Kommunikation mit der Eigentümerin und der externen Betreiberin zuständig.

Ziele

Bei wohnunfähigen Personen geht es primär darum, Obdachlosigkeit zu verhindern und ihre gesundheitliche und soziale Situation zu stabilisieren.

In einem zweiten Schritt werden ihre Wohnkompetenzen für die Wohnintegration in den freien Wohnungsmarkt gefördert. Zudem werden die weitere Entwicklung und die Förderung ihrer sozialen und allenfalls beruflichen Kompetenzen angestossen. Parallel dazu muss sichergestellt werden, dass die Bewohnenden grundlegende Regeln des Zusammenlebens einhalten und auch selbst in Leib und Seele in ihrem Wohnbereich geschützt sind.

Aufgaben der externen Betreiberin

Eine externe Betreiberin ist zuständig für Kontroll- und Sicherheitsaufgaben, die Sicherstellung von Hygienestandards sowie die Alltagsbegleitung und Förderung der Selbstkompetenzen der Bewohnenden. Diese erhalten Unterstützung in der Alltagsbewältigung und bei ihren Verpflichtungen als mündige Personen.

Die Aufsicht und die Begleitung sind von der externen Betreiberin sicherzustellen. Die Bewohnenden werden von Fachpersonen angeleitet, unterstützt und kontrolliert. Dazu gehört eine individuelle Hilfestellung, die bei den Ursachen der Wohnunfähigkeit ansetzt. Bei Bedarf können weitere Dienste hinzugezogen werden, z.B. die Spitex oder eine psychiatrische/psychologische Beratung.

Konkret umfasst die Unterstützung folgende Bereiche und Themen:

- **Sauberkeit und Ordnung:** die ordnungsgemässe Nutzung und Reinigung des Zimmers und der Gemeinschaftsräume
- **Selbst- und Sozialkompetenz:** sozialverträgliches Verhalten in der Gemeinschaft des Hochhauses 21
- **Administration:** Einhalten von Terminen, Erledigung der Post, Haushaltsbudget, Umgang mit Ämtern
- **Wohnungssuche:** Erstellen eines Dossiers, adäquates Auftreten, Internetrecherche, Ausfüllen von Mietanfragen, Nachweise der Wohnungssuche etc.

Dabei werden die Ressourcen der Bewohnenden individuell berücksichtigt und gefördert. Während des Tages sind Mitarbeitende der externen Betreiberin durchschnittlich fünf Stunden vor Ort anwesend und stehen den Bewohnenden für die Begleitung zur Verfügung.



Im Hochhaus H21 (hier eine Aufnahme aus dem Jahr 2021) will die Gemeinde das Konzept Beaufsichtigtes Wohnen umsetzen.
(Bild: Andreas Busslinger)

3. Kosten

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Mietkosten und den Kosten für die Betreuung. Von den insgesamt zehn Zimmern muss eines als Büro für die externe Betreiberin zur Verfügung stehen.

Die Bruttokosten für die Einwohnergemeinde Baar betragen rund CHF 270'000.– pro Jahr.

Bruttokosten

	Anzahl	Kosten pro Monat	Kosten pro Jahr
Miete inkl. NK	10 Zimmer	CHF 10'500.00	CHF 126'000.00
Aufsicht / Begleitung	5 Std. pro Tag an 365 Tagen im Jahr	CHF 11'892.00	CHF 142'700.00
Total		CHF 22'392.00	CHF 268'700.00

Die Kosten für die einzelnen Bewohnenden betragen rund CHF 30'000.– pro Jahr.

Kosten Bewohnende

	Anzahl	Kosten pro Monat	Kosten pro Jahr
Miete inkl. NK	1 Zimmer	CHF 1'050.00	CHF 12'600.00
Aufsicht / Begleitung		CHF 1'321.00	CHF 15'852.00
Büro Betreuung	1/9 Mietkosten	CHF 117.00	CHF 1'404.00
Total		CHF 2'488.00	CHF 29'856.00

Die Betreuungskosten gehen wie die Mietkosten zu Lasten der einzelnen Bewohnenden. Für Betroffene mit einer IV-Rente ist eine Übernahme über die Ergänzungsleistungen im Einzelfall zu prüfen. Für alle anderen übernimmt die Sozialhilfe diese Kosten subsidiär gemäss den situations-

bedingten Leistungen der nach Sozialhilfegesetz des Kantons Zug anzuwendenden SKOS-Richtlinien. Zu Lasten der Gemeinde würden einzig die Kosten (Miete und Betreuung) von nicht vermieteten Zimmern von CHF 2'488.– pro Monat fallen.

Umsetzungsplanung

Bei Annahme durch die Gemeindeversammlung gilt folgende Umsetzungsplanung:

Wann	Was
1. Quartal 2026	<ul style="list-style-type: none"> – Einholung Offerten für externen Betrieb – Vergabe Auftrag
2. und 3. Quartal 2026	<ul style="list-style-type: none"> – Abschluss Leistungsvereinbarung – Erstellung Betriebskonzept – Personelle Aufstellung
3. und 4. Quartal 2026	<ul style="list-style-type: none"> – Zuweisungsverfahren – Vertragsabschlüsse Bewohnende
November 2026	<ul style="list-style-type: none"> – Start Betrieb (vorausgesetzt, die Sanierung des H21 ist abgeschlossen)

4. Konsequenzen bei Ablehnung der Vorlage

Prekäre Wohnsituationen lösen einen schleichen Prozess der gesellschaftlichen Desintegration aus. Folgen sind Obdachlosigkeit, Verlust der Arbeitsstelle und Armut, gesundheitliche Einschränkungen und Verlust der sozialen Beziehungen. Betroffene sind entsprechend grossen Belastungen ausgesetzt. Diese behindern die soziale und berufliche Integration und wirken sich negativ auf die gesundheitliche Stabilität aus, was zu einem längeren Verbleib in der Sozialhilfe und zu insgesamt höheren Kosten für die Gemeinde Baar führt.

Zudem sind Betroffene mit psychischen Einschränkungen oftmals nicht für ein bestehendes Angebot mit Wohnbegleitung und Unterstützung zu motivieren. Ohne Begleitung gefährden sie mit ihrem Verhalten (Hygiene, Lärm, Gewalt, Konsum und Handel von Suchtmitteln etc.) zeitweise sich und das Umfeld. Davon abgesehen ist eine Vermittlung für eine eigenständige Wohnung nahezu unmöglich.

Mögliche Befürchtungen, dass mit neuen Angeboten Betroffene aus anderen Gemeinden angezogen werden, können aufgrund der Rechtsgrundlagen über die Zuständigkeit abgefedert werden. Zuständig für eine Wohnnotunterbringung ist die Wohnsitzgemeinde. Gemäss ZGB Art. 24 bleibt dies bestehen bis zur Begründung eines neuen Wohnsitzes. Bereits heute werden Anträge beim Sozialdienst zuerst betreffend Zuständigkeit geprüft. Hilfesuchende Obdachlose werden entsprechend an ihre Wohnsitzgemeinde verwiesen.

5. Stellungnahme der Kommissionen

5.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Die RGPK bedankt sich beim Gemeinderat für die Ausarbeitung der Vorlage. Die Schaffung dieses Angebots erscheint sowohl gesellschaftlich sowie auch wirtschaftlich sinnvoll und soll Menschen in Baar die Möglichkeit geben, die private Situation wieder zu stabilisieren.

Die RGPK begrüsst daher die Lösung für Beaufsichtigtes Wohnen im Hochhaus H21 und stimmt der Vorlage einstimmig zu.

5.2 Sozialhilfekommission

Die Sozialhilfekommission wurde über die Strategie Wohnhilfe Baar und die geplanten Massnahmen informiert. Fehlende Angebote in Baar und im Kanton wurden aufgezeigt und entsprechende Massnahmen erläutert und diskutiert.

Die Sozialhilfekommission anerkennt, dass ein neues Angebot für Beaufsichtigtes Wohnen für wohnunfähige Personen eine sinnvolle Nutzung der vorvertraglich gesicherten Zimmer im H21 sein kann. Das vom Gemeinderat vorgelegte Konzept sieht eine zielgerichtete und handlungsorientierte Unterstützung für Menschen am Rande der Gesellschaft vor. Die darin vorgesehene

Alltagshilfe unterstützt sie, sich in den verschiedenen Lebensbereichen zu stabilisieren und ein menschenwürdiges Leben zu führen.

Die Sozialhilfekommission vertraut auf die Aussagen der Gemeinde, dass der Bedarf für ein Angebot an betreutem Wohnen gegeben ist und dieser das Nutzungsinteresse von anderen Anspruchsgruppen an den Zimmern im H21 überwiegt. Die Kommission sieht die Chance, dass durch ein Angebot an betreutem Wohnen in H21 bestehende und derzeit mit wohnunfähigen Personen belegte Notzimmer frei werden können.

Der Kommission ist wichtig, dass bei der Umsetzung das Konfliktpotential mit anderen Nutzungsgruppen im H21 mittels geeigneter Massnahmen auf ein Minimum reduziert wird. Der Kommission ist es zudem ein Anliegen, dass der Budgetrahmen eingehalten wird. Wenn das Konzept zu den budgetierten Kosten umgesetzt werden kann, ordnet es sich preislich unterhalb der bestehenden Angebote für ambulante und stationäre Wohnintegration ein. Die Sozialhilfekommission wird als Kontrollinstanz für die Angebote des Sozialdienstes die Umsetzung begleiten und die Wirksamkeit des Angebots «Beaufsichtigtes Wohnen» evaluieren.

Die Sozialhilfekommission empfiehlt mit 7 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen, dem Bruttokredit von CHF 270'000.– für «Beaufsichtigtes Wohnen» zuzustimmen.

6. Fazit

Gemäss gesetzlichen Vorgaben steht die Gemeinde in der Pflicht, Wohnraum für die Bevölkerung sicher zu stellen und für eine menschwürdige Unterbringung zu sorgen. Sie hat ausserdem den gesetzlichen Auftrag zu erfüllen, Personen in einer Notsituation zu beraten und mit gezielten Sachhilfen und Massnahmen zu unterstützen. Das Angebot des Beaufsichtigten Wohnens bietet Einwohnenden in prekären Wohnsituationen und mit eingeschränkten Wohnfähigkeiten ein sicheres Wohnen mit Perspektiven an. Eine bestehende Lücke im Wohnangebot wird geschlossen, da kein entsprechendes Angebot im Kanton Zug zur Verfügung steht.

Die Einwohnergemeinde Baar hilft zu vermeiden, dass Menschen auf der Strasse leben müssen und trägt damit zum sozialen Frieden des Gemeinwesens bei. Entsprechend empfiehlt der Gemeinderat die Annahme des Bruttokredits in der Höhe von CHF 270'000.–.

Antrag

Für das Angebot eines Beaufsichtigten Wohnens sei ein Bruttokredit von jährlich CHF 270'000.– zu genehmigen.

Traktandum 10

Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend Verlängerung der Stadtbahn «für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität» – Beantwortung

Die Alternative – die Grünen Baar hat am 3. Juli 2025 folgende Interpellation eingereicht:

«Die SBB begrüsst Sie in der Stadtbahn nach Baar-Lindenpark, Baar-Neufeld, Baar.» So tönt es in der S1, wer in Zug einsteigt und nach Baar fährt. Der Bahnhof Baar ist Endstation, obwohl das Baarer Siedlungsgebiet erst im Lättich und beim Spinnereiareal endet. Der Stadtbahn fehlt doch ein naheliegender Abschluss.

Die S-Bahn Zug ist seit ihrer Einführung vor 20 Jahren ein Erfolgsmodell. Sie ist für die ganze Bevölkerung nicht mehr wegzudenken: Schülerinnen und Schüler, Berufstätige, Familien sowie Seniorinnen und Senioren benutzen die Stadtbahn täglich oder mehrmals wöchentlich.

Die Bevölkerung in Baar nimmt zu; die Zahl der Arbeitsplätze steigt ebenfalls. Mit Folgen für die Mobilität. Neben der Förderung des Langsamverkehrs und der Verbesserung des ÖV-Angebotes durch die ZVB sollte die Gemeinde mit einer längerfristigen Perspektive auch den Ausbau des bestehenden S-Bahn-Netzes ins Auge fassen.

Die jetzigen und neuen Wohn- und Arbeitsplatzgebiete im Bereich Altgasse, Neuhoof, Grabenstrasse und Unterfeld sind durch die beiden S-Bahn-Haltestellen Lindenpark und Neufeld sehr gut erschlossen. Für die Gebiete Lättich und Spinnerei fehlt ein solcher S-Bahn-Anschluss hingegen. Das ÖV-Konzept im Kommunalen Gesamtverkehrskonzept KGVK von 2022 macht zur Weiterentwicklung des ÖV in diesen Gebieten keine Aussagen.

Im Lättich sind Gewerbe sowie Verkaufs- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Das Gebiet weist mit seinen Sportanlagen (Fussball,

Tennis, Schwimmen sehr hohe Besucherfrequenzen auf. Im Spinnerei-Areal entstehen viele neue Arbeitsplätze und mehrere hundert Wohnungen. Zudem ist das Gebiet Spinnerei Ausgangspunkt für das Naherholungsgebiet entlang der Lorze samt dem neuen Schlaufensteg und den Höllgrotten.

Eine Verlängerung der Stadtbahn mit den Haltestellen «Lättich» und «Spinnerei» wäre deshalb ein grosser Gewinn für Baar und die Bevölkerung und entlastet das Strassensystem in ganz Baar. Mit der Anbindung des Gebietes Spinnerei an die Stadtbahn könnte zudem das bestehende Parkplatzproblem am Eingang des Naherholungsgebietes Lorze deutlich entschärft werden.

Auf Baar kommt mit den neuen Tunnels in Richtung Zürich in den nächsten Jahren die grösste SBB-Baustelle zu. Es macht aus Sicht der ALG Baar Sinn, diesen Ausbau des Bahnnetzes nach Zürich auch mit einem Nutzen für die hier ansässige Bevölkerung zu verbinden. Eine Abzweigung im Bereich des bestehenden Werkhofes der Gemeinde zu den Sportanlagen Lättich und dem Areal der Spinnerei ist machbar, auch ohne das Grundwasservorkommen und die Grundwasserströme zu beeinträchtigen.

Die Alternative – die Grünen Baar setzt sich für einen Ausbau des bestehenden S-Bahn-Netzes in der Gemeinde Baar ein. Die Bahn muss dort hinfahren, wo die Menschen leben und arbeiten.

Wir stellen dem Gemeinderat daher folgende Fragen:

1. Wie stellt sich der Gemeinderat zu einer Verlängerung der Stadtbahn zu den Gewerbe- und Sportanlagen Lättich, zum Entwicklungsgebiet Spinnerei und zum Naherholungsgebiet Lorze/Höllgrotten?

2. Ist der Gemeinderat bereit, eine solche Planung zusammen mit den SBB und dem Kanton zu initiieren?
3. Welche Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtbahn sieht der Gemeinderat in den nächsten Jahren in der Gemeinde Baar?
4. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass mit dem bevorstehenden Bau des Zimmerbergbasistunnels II Synergien im Hinblick auf den Ausbau der Stadtbahn wie in der Interpellation vorgezeichnet, realisiert werden können?
5. Ist der Gemeinderat bereit, aufgrund der Überschüsse in den laufenden Rechnungen und der sehr guten Finanzlage der Gemeinde entsprechende Studien für eine Verlängerung der Stadtbahn in Auftrag zu geben und zu finanzieren?

Die Alternative – die Grünen Baar dankt dem Gemeinderat für die Beantwortung der Fragen an der Gemeindeversammlung.

Antwort des Gemeinderats

Ausgangslage

Mit der Volksabstimmung über den Bundesbeschluss zur Finanzierung und zum Ausbau der Eisenbahninfrastruktur vom 9. Februar 2014 wurde der Bahninfrastrukturfonds (BIF) ins Leben gerufen und die Finanzierung von Unterhalt, Betrieb und Ausbau des Bahnnetzes neu geregelt. Der Bund finanziert den Betrieb, den Substanzerhalt sowie den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur. Eine Finanzierung der Bahninfrastruktur durch Kantone oder Gemeinden ist nicht vorgesehen.

Der Bund erarbeitet alle vier Jahre eine Botschaft zum Bahnausbau. Im Vorfeld haben die Kantone die Möglichkeit, ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnangebots und der entsprechenden Bahninfrastruktur einzubringen. Der Bund priorisiert diese Eingaben und legt die Botschaft dem Parlament vor. Zuletzt wurde der Ausbauschritt 2035 (AS2035) beschlossen. In diesem waren im Kanton Zug der Ausbau des Zimmerbergbasistunnels 2 (ZBT 2) und dessen Zulaufstrecken

Bestandteil. Das Bundesparlament hat die Finanzierung der benötigten Bahninfrastruktur (Planung und Bau) beschlossen. Die Planungen dafür laufen bereits (aktueller Stand: Auflage/Bauprojekt). Für das Jahr 2027 ist die öffentliche Auflage und für das Jahr 2029 der Baubeginn geplant. Vom Ausbauschritt 2035 profitieren der Kanton Zug und insbesondere die Gemeinde Baar. Baar wird durch mehr Fernverkehrszüge bedient und die Stadtbahnlinie S2 kann von Baar Lindenpark nach Baar verlängert werden.

Die Gebiete Lättich und Spinnerei sind heute bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In der Hauptverkehrszeit verkehren drei Buslinien im 15-Minuten-Takt ab den Haltestellen Paradies und Brauerei. Das Bussystem verfügt noch über Kapazitäten und kann in Zukunft weiter ausgebaut werden. Die geplante Busspur auf der Langgasse leistet einen Beitrag zu einem qualitativ hochwertigen Busangebot, das am Bahnhof Baar Anschlüsse ans Bahnangebot garantiert.

Eine zusätzliche Verlängerung der Stadtbahn ins Gebiet Lättich/Spinnerei müsste der Kanton Zug im Rahmen der Planungen zum nächsten Ausbauschritt dem Bund einreichen. Der Bund prüft und bewertet die Eingaben aller Kantone anhand von Kriterien und entscheidet aufgrund dessen, ob ein Ausbau in die Botschaft aufgenommen wird.

Das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV) beurteilt die Machbarkeit und die Chancen einer Realisierung einer Verlängerung der Stadtbahn ins Gebiet Lättich/Spinnerei negativ. Der Anschluss der Stadtbahn-Verlängerung aus dem Raum Lättich/Spinnerei-Areal Baar an die SBB-Stammlinie erfordert eine kreuzungsfreie Einbindung, damit die Trassenverfügbarkeit für den Bahnverkehr Zürich–Zug–Luzern/Gotthard auf der Stammlinie durch den Albistunnel nicht behindert wird. Im Perimeter einen geeigneten Anschlussbereich zu finden, ist schwierig. Nördlich des Bahnhofs Baar verhindern zuerst die engen Kurvenradien, der hohe Bahndamm und anschliessend die neuen Bahninfrastrukturen vor dem Portal des geplanten ZBT 2 sowie die Autobahn

A14 eine kreuzungsfreie Einbindung der Stadtbahnlinie von/nach Lättich/Spinnerei Baar. Zusätzlich zur ebenfalls kreuzungsfreien Einbindung der neuen Linie ZBT 2 mit der Stammlinie ist eine weitere kreuzungsfreie Anschlussmöglichkeit im Bereich Bofeld anzulegen. Dies erachtet das ARV als räumlich und bahntechnisch nicht machbar. Allein mit ZBT 2 und Stammlinie ergibt sich in diesem Bereich eine 4-gleisige Anlage mit zusätzlichen Unterhaltsgleisen, Zufahrtstrasse, Evakuierungs- und Rettungsplatz, Unter- sowie Stellwerk. Abgesehen davon wäre ein rund 900 m langes Bahn-Viadukt quer durch die Deinikoner Landwirtschaftsebene sowie die Einbindung eines separaten Vollbahntrasses entlang der Lättichstrasse landschaftlich und städtebaulich höchst kritisch zu beurteilen. Erst im Bereich kurz vor dem heutigen Tunnelportal Littl des Albistunnels wäre eine Einbindung denkbar (auch hier mit landschaftlichen Herausforderungen).

In einem knapp 3 km langen Tunnelbogen unter der Baarburg würde eine Stadtbahn-Linienerweiterung ihre unterirdische Endstation im Gebiet Lättich erreichen. Es müsste mit Baukosten von gegen CHF 400 Mio. und Investitionsfolgekosten der Bahnanlage von jährlich rund 3 % der Baukosten kalkuliert werden. Aufgrund des schlechten Kosten-Nutzenverhältnisses wird sich der Bund kaum an den Kosten beteiligen. Die Trassenverfügbarkeit im Abschnitt Baar–Littl ist bei Erhöhung der Zugsfrequenz auf der SBB-Stammstrecke langfristig nicht gesichert. Aufgrund von Wartezeiten bei der Einfahrt in die SBB-Stammstrecke (Verspätungen im SBB-Netz) ergeben sich auch keine Reisezeitvorteile gegenüber dem Busangebot. Die Chancen für eine zukünftige Finanzierung durch den Bund erachtet das ARV aufgrund des eingeschränkten Nachfragepotenzials (nur einseitig vorhanden) und der eher hohen Kosten als gering. Investitionen von rund CHF 12 bis 15 Mio. (Haltestellen und Bahnzugänge mit Unterführungen/Liften) und Folgekosten (rund CHF 0.4 Mio./Jahr) müssten damit durch Kanton und Gemeinde übernommen werden. Gerne nimmt der Gemeinderat Stellung zu den Fragen der Alternative – die Grünen Baar:

1. Wie stellt sich der Gemeinderat zu einer Verlängerung der Stadtbahn zu den Gewerbe- und Sportanlagen Lättich, zum Entwicklungsgebiet Spinnerei und zum Naherholungsgebiet Lorze/Höllgrotten?

Der Gemeinderat erachtet eine gute Erschliessung der erwähnten Gebiete durch den öffentlichen Verkehr als äusserst wichtig. Diese Gebiete werden sich in den nächsten Jahren stark entwickeln. Um einen geregelten Verkehrsfluss zu gewährleisten, sind nachhaltige Verkehrskonzepte, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr, wichtig. Eine Verlängerung der Stadtbahn hält der Gemeinderat jedoch nicht für die richtige Massnahme. Die steigende Nachfrage soll vielmehr durch einen adäquaten Ausbau des Busangebots des öffentlichen Verkehrs bewältigt werden.

2. Ist der Gemeinderat bereit, eine solche Planung zusammen mit den SBB und dem Kanton zu initiieren?

Eine Verlängerung der Stadtbahn erachtet der Gemeinderat wegen der schwierigen Realisierbarkeit und den sehr hohen Kosten als ungeeignete Massnahme. Für den Gemeinderat ist es nicht zielführend, eine Planung zusammen mit den SBB und dem Kanton zu initiieren. Um das steigende Mobilitätsbedürfnis in den besagten Gebieten zu decken, sind andere Konzepte, insbesondere der Ausbau der bestehenden Buslinien, prioritär.

3. Welche Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtbahn sieht der Gemeinderat in den nächsten Jahren in der Gemeinde Baar?

Im Rahmen des Ausbaus Schritts 2035 wird die Stadtbahnlinie S2 von Baar Lindenpark nach Baar verlängert. Zukünftig wird diese Haltestelle im Halbstundentakt bedient werden.

Der Gemeinderat begrüsst und unterstützt eine Verdichtung des Stadtbahnfahrplans auf den bestehenden Linien von und nach Baar Bahnhof und setzt sich aktiv dafür ein, dass diese Verdichtung möglichst zeitnah realisiert wird.



Eine Verlängerung der SBB-Gleise vom Jöchler in Richtung Lättich und Spinnerei ist aus Sicht des Gemeinderats keine Option.
(Bild: Andreas Busslinger)

Der kantonale Richtplan sieht die Stadtbahnhaltestelle Baar Sennweid als Zwischenergebnis vor. Durch die nördliche Verlängerung der S2 könnten die umliegenden Wohn- und Arbeitsplatzgebiete halbstündlich per Stadtbahn erreicht werden. Aufgrund seiner Finanzierungspriorisierungen hat der Bund die Stadtbahnhaltestelle Baar Sennweid nicht in den AS2035 aufgenommen.

4. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass mit dem bevorstehenden Bau des Zimmerbergbasistunnels II Synergien im Hinblick auf den Ausbau der Stadtbahn wie in der Interpellation vorgezeichnet, realisiert werden können?

Diese Ansicht teilt der Gemeinderat nicht. Der Bau des Zimmerbergbasistunnels 2 ist gemäss aktuellem Wissensstand im Ausbauschnitt 2035 abschliessend geplant und kann nicht kurzfristig verändert oder erweitert werden. Für das Jahr 2027 ist die öffentliche Auflage geplant, der Baubeginn soll 2029 erfolgen. Eine Integration weiterer Elemente wie den Ausbau der Stadtbahn erachtet der Gemeinderat als nicht möglich.

5. Ist der Gemeinderat bereit, aufgrund der Überschüsse in den laufenden Rechnungen und der sehr guten Finanzlage der Gemeinde entsprechende Studien für eine Verlängerung der Stadtbahn in Auftrag zu geben und zu finanzieren?

Der Gemeinderat erachtet den Ausbau der Stadtbahn als den falschen Weg. Studien zur Verlängerung einer Stadtbahn, wie in der Interpellation skizziert, in Auftrag zu geben, ist trotz der guten Finanzlage nicht zielführend.

Antrag

Von der Beantwortung der Interpellation der Alternative – die Grünen Baar betreffend Verlängerung der Stadtbahn «für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität» sei Kenntnis zu nehmen.

Notizen



Notizen



Einwohnergemeinde

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch