

## Traktandum 6

# Überbauung der SBB am Bahnhofplatz – Gemeindliche Beiträge

### 1. Einleitung

An der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2002 wurde dem Baukredit für die baulichen Anpassungen am Bahnhof Baar im Zusammenhang mit der Stadtbahnhaltestelle «Bahnhof Baar» zugestimmt. Dieser Baukredit beinhaltet die Absenkung und Verbreiterung der Personenunterführung mit Aufgang zur Bahnhofstrasse und Verbindung zum Parkhaus, die Ergänzung des Platzbelages als Anschluss an den neuen Hausperron im Osten, das Dach über dem Aufgang und einen Anteil an den Lift. Zwischenzeitlich sind diese Arbeiten abgeschlossen und die Stadtbahn Zug ist seit dem 12. Dezember 2004 in Betrieb.

### Bauabsichten der SBB

Bereits seit längerer Zeit beabsichtigen die SBB, das Areal des früheren Güterschuppens (vom heutigen Aufgang bis zur Asylstrasse) zu überbauen und gleichzeitig das bestehende Bahnhofgebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Dazu haben die SBB einen öffentlichen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architektinnen und Architekten zusammen mit Investorinnen und Investoren durchgeführt. Durch das Beurteilungsgremium und die SBB als Wettbewerbsveranstalterin wurde im April 2004 das Projekt des Architektenteams Annette Gigon / Mike Guyer mit der Halter Generalunternehmung AG, Zürich, als Siegerprojekt ausgewählt.

Am 05. November 2004 haben die SBB der Gemeinde Baar das Baugesuch für den Neubau der Dienstleistungs-, Büro- und Wohngebäude auf GS Nr. 2, Bahnhofplatz, gemäss den Bebauungsplänen «Bahnhof» und «Altersheim» eingereicht.

### Veloabstellplätze

Im Bebauungsplan «Altersheim», der an der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 1992 genehmigt wurde, ist der Bereich definiert, auf welchem die SBB als Grundeigentümerin der GS Nr. 2 bei einer Überbauung auf dem Areal des früheren Güterschuppens 150 Veloabstellplätze zu ihren Lasten zu realisieren haben. Diese 150 gedeckten Veloabstellplätze sind im vorliegenden Projekt im Erdgeschoss in einem separaten, transparenten und übersichtlichen Raum, im näheren Bereich des Auf- und Abgangs zur Personenunterführung als ein 2-stöckiges System angeordnet.

Mit dem Start der Stadtbahn Zug und der Führung der Buslinien über den Bahnhof ist ein zusätzlicher Bedarf von 50 gedeckten Veloabstellplätzen im Bereich des Busterminals entstanden. Diese zusätzlichen Veloabstellplätze werden durch die Einwohnergemeinde Baar realisiert.

### 2. Massgebliche Projektteile

Für die nachfolgend aufgeführten Projektteile stellen die SBB der Einwohnergemeinde Baar ein entschädigungsloses Baurecht zur Verfügung. Zur Regelung des baulichen und betrieblichen Unterhalts der verschiedenen Bauteile am Bahnhof Baar ist zurzeit mit den SBB ein umfangreiches Vertragswerk in Arbeit.

### Ergänzung des Bahnhofplatzes und des Platzes vor dem Altersheim Martinspark

Aufgrund der neuen Überbauung am Bahnhof soll auch der öffentliche Platzbereich ergänzt werden. In Richtung Altersheim Martinspark wird der Plattenbelag des Bahnhofplatzes um drei Rasterlängen bis zum Abschluss der vorspringenden Gebäudezeile der neuen Bahnhofüberbauung verlängert und mit einem zusätzlichen Baum ergänzt. Der Plattenbelag wird an die neuen

Gebäude angeschlossen. Auf dem neuen Teil des Platzes werden 2 öffentlich bewirtschaftete Parkplätze, 3 Parkplätze für SBB / Kurzzeitparkplätze und 2 Taxi-Standplätze markiert.

Im Bereich um den Abgang zur Personenunterführung wird der Betonplattenbelag als Abschluss des Bahnhofplatzes bis zum SBB-Perron ergänzt.

Der Vorplatz des Altersheims Martinspark wird neu organisiert und mit 6 Bäumen ergänzt. Die Ausführung erfolgt mit einem Schwarzbelag. Wieder hergestellt werden vor dem Altersheim 6 öffentlich bewirtschaftete Abstellplätze für Autos sowie ca. 18 Veloabstellplätze.

### **Gedekte Veloabstellplätze beim Bushof (Ost)**

Der zusätzliche Bedarf an gedeckten Veloabstellplätzen wird aus funktionellen und gestalterischen Überlegungen unter dem Perrondach angeordnet. Das neue Perrondach beginnt am nordöstlichen Rand des Bahnhofplatzes und grenzt so den Bahnhofplatz optisch überzeugend ab. Insofern wird mit der geplanten Anordnung der 50 gedeckten Veloabstellplätze eine gestalterisch überzeugende Perrondachlösung mitfinanziert.

Die Einwohnergemeinde Baar bezahlt den SBB als Beitrag an die Baukosten die Mehrgrösse des Perrondaches sowie des Bodenbelags, welche die zusätzlichen Veloabstellplätze auslösen. Eingeschlossen sind anteilmässig die Mehrkosten für die Bahnsicherheit, der Zuschlag für Nachtarbeit beim Perrondach und die Elektroinstallationen sowie die Beleuchtung. Auch enthalten sind die Kosten für eine Veloparkieranlage inklusive den notwendigen Fundamenten.

Unter einem weiteren Teil des vergrösserten Perrondachs werden zu Lasten der SBB ca. 15 gedeckte Rollerabstellplätze realisiert. Des Weiteren können ca. 35 Roller freistehend abgestellt werden.

### **Öffentliche WC-Anlage**

Die SBB verzichten seit einigen Jahren auf den Betrieb und den Unterhalt von öffentlichen WC-Anlagen bei allen ihren Bahnhöfen. Im Interesse der Öffentlichkeit haben jeweils die betroffenen Gemeinden den baulichen und betrieblichen Unterhalt der öffentlichen WC-Anlagen auf ihre Kosten übernommen.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben der SBB am Bahnhof kann die öffentliche WC-Anlage im Ersatzbau für das Bahnhofsgebäude integriert werden. Das Damen-WC ist als rollstuhlgängiges und behindertengerechtes WC ausgerüstet. Für die Herren steht eine WC-Anlage und ein Pissoir zur Verfügung. Die Zugangstüren sind als automatische Schiebetüren vorgesehen.

### **Beleuchtung der Aussenräume**

Bereits im ursprünglichen Wettbewerb zur Neugestaltung des Bahnhofplatzes Süd wurde darauf Wert gelegt, dass keine Beleuchtungskandelaber auf dem Bahnhofplatz stehen. Die für die Platzausleuchtung notwendigen Beleuchtungskörper sind an der Fassade der Überbauung Gotthard montiert. Zusätzlich wird der Bahnhofplatz durch die Lichtsäule und die Bustrminale beleuchtet.

Dieses bestehende Konzept wird weitergeführt und weitere Beleuchtungskörper werden für die Ausleuchtung des Bahnhofplatzes an der Fassade der neuen Überbauung Bahnhof der SBB und am Altersheim Martinspark montiert.

### 3. Zusammenstellung der gemeindlichen Beiträge an die Projektteile

Beiträge an die SBB respektive Generalunternehmung für

Ergänzungen des Bahnhofplatzes und des Platzes vor dem Altersheim Martinspark	CHF	199'500.–
Gedeckte Veloabstellplätze bei den Busterminals	CHF	213'000.–
Öffentliche WC-Anlage	CHF	106'500.–
Beleuchtung der Aussenräume	CHF	62'000.–
Reserven und Unvorhergesehenes	CHF	9'000.–
<b>Total der Beiträge an die SBB (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>590'000.–</b>

Die Demontage, der Abtransport und die Entsorgung des bestehenden Daches über dem Ausgang erfolgt durch die SBB respektive die Generalunternehmung.

Die oben erwähnten Kostenelemente werden von der Halter Generalunternehmung AG, Zürich, als Ganzes auf der Basis der aktuellen Plangrundlagen zu einem pauschalen Kostendachwerkpreis garantiert. Sofern die Fertigstellung bis 29. Juni 2007 erfolgt ist, wird auch keine Anpassung an die Teuerung vorgenommen. Enthalten sind sämtliche Honorare, Leistungen, Lieferungen und Nebenleistungen des Totalunternehmers und der von ihm beauftragten Dritten.

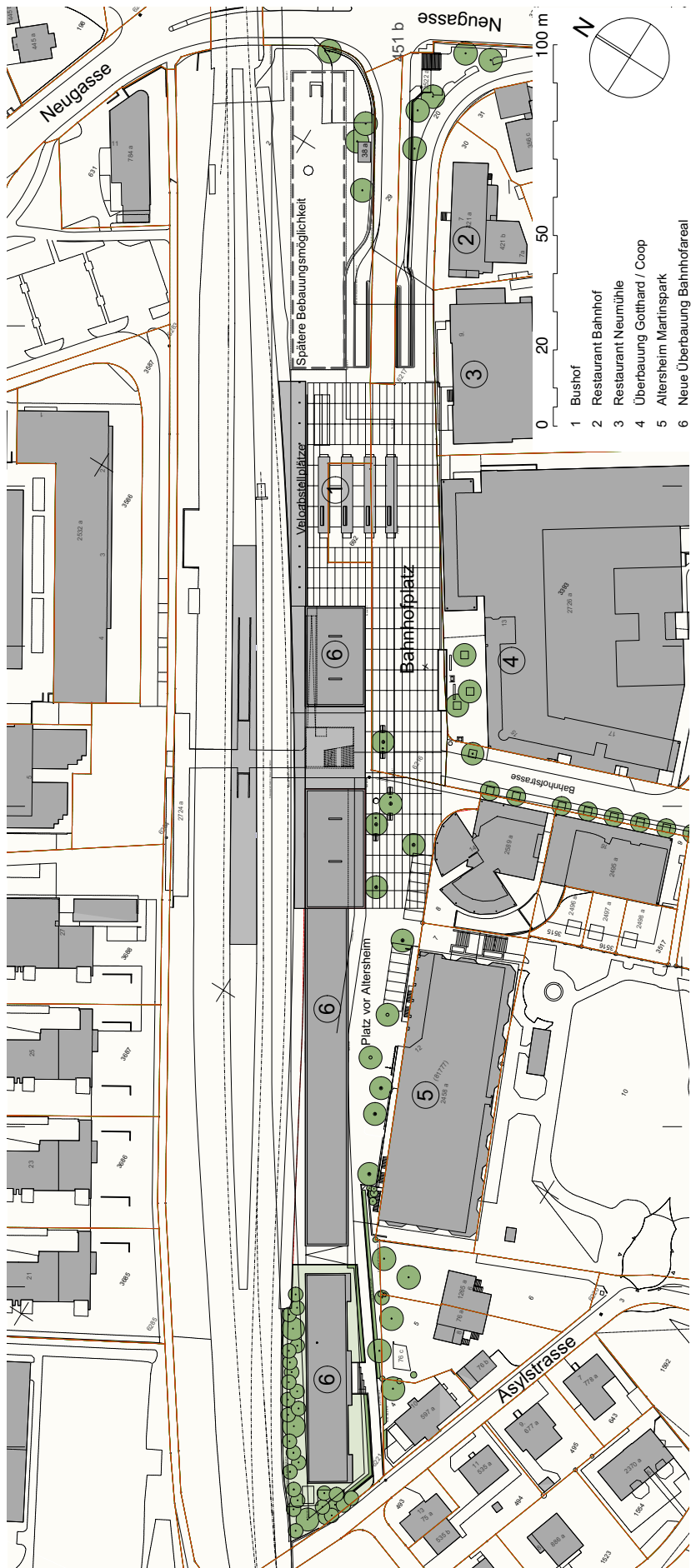
### 4. Stellungnahme der Kommission

Die ständige Baukommission hat das Projekt beraten und unterstützt den vorliegenden Antrag einstimmig.

### Antrag

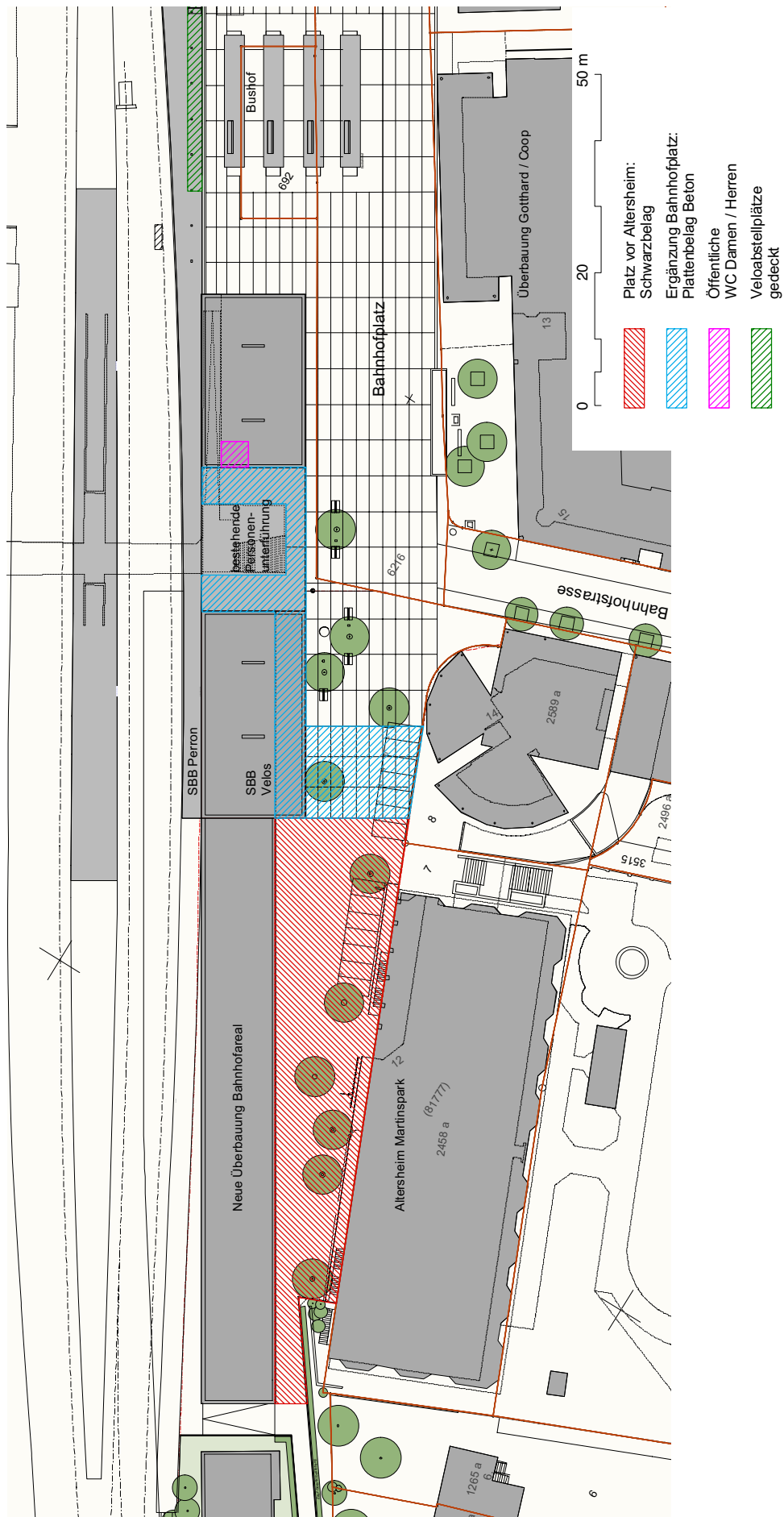
Für die im vorstehenden Bericht aufgezeigten baulichen Anpassungen im Zusammenhang mit der Überbauung der SBB am Bahnhofplatz sei zu Lasten der Investitionsrechnung ein Gesamtbeitrag von CHF 590'000.– zu bewilligen.

Gesamtsituation



- 1 Bushof
- 2 Restaurant Bahnhof
- 3 Restaurant Neumühle
- 4 Überbauung Gotthard / Coop
- 5 Altersheim Martinspark
- 6 Neue Überbauung Bahnhofareal

Ausschnitt



## Visualisierung



Ansicht von Osten: Bushof und Bahnhofplatz. Rechts im Bild das geplante Perrondach mit den 50 Velosbestellplätzen