

## Medienmitteilung

# Planung des Bahnmatt-Areals ist einen Schritt weiter

**Die öffentliche Auflage des Quartiergestaltungsplans Bahnmatt ist beendet. Nun prüft der Gemeinderat die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge. Mit dem Quartiergestaltungsplan werden auf behördlicher Seite die Voraussetzungen geschaffen, auf dem Areal das Alterszentrum zu erneuern und weitere preisgünstige Alterswohnungen zu schaffen.**

Die Planung für die Neubebauung und Umgestaltung des Areals Bahnmatt zwischen Bahnhof, Neugasse und Weststrasse ist einen grossen Schritt weiter. Der Gemeinderat berät derzeit die während der öffentlichen Auflage des Quartiergestaltungsplans vom 19. Februar bis 20. März eingegangenen Mitwirkungsbeiträge. Der Quartiergestaltungsplan legt fest, welche Nutzungen auf dem Areal umgesetzt werden, wo sich die Baufelder, die Frei- und die Strassenräume befinden und wie die involvierten Grundstückeigentümerschaften das Vorhaben koordinieren. Auf dem Bahnmatt-Areal will die Gemeinde zusammen mit der Bürgergemeinde Baar und der Genossenschaft für Alterswohnungen (GfA), den beiden weiteren Grundstückeigentümerinnen, sowie mit der VIVIVA Baar AG als Betreiberin des Alterszentrums Bahnmatt ein Alterszentrum, Alterswohnungen und Wohnungen auch im preisgünstigen Bereich realisieren. Geplant ist eine Zentralisierung der beiden Alterszentren Bahnmatt und Martinspark, was den Abtausch von Grundstücken mit sich bringt.

Das Projekt ist ein wichtiger Eckstein der gemeindlichen Strategie «Wohnen im Alter» und ist von hoher Komplexität, da auf beschränktem Platz sehr viele Bedürfnisse abgedeckt werden sollen. Doch die Arealentwicklung Bahnmatt ist mehr als «nur» ein Alters- und Wohnbauprojekt. Es wird zusammen mit dem Ausbau des Bahnhofs Baar, dem Bau eines neuen Bushofs Nord und dem Ausbau der Neugasse und der Weststrasse geplant und umgesetzt. Diese Abhängigkeiten gilt es zu koordinieren und bestmöglich aufeinander abzustimmen. Auch hier legen der Quartiergestaltungsplan und der begleitende Bericht gewisse Grundsätze fest. Die Vorarbeiten haben bereits Ende 2023 begonnen. Damals wurden drei Architekturteams beauftragt, im Rahmen einer Testplanung das Areal unter einem jeweils anderen Fokus zu entwickeln. «Diese Testplanung war Grundlage für den Quartiergestaltungsplan, der die Erkenntnisse in einer Gesamtplanung zusammenführt», erklärt Bauvorstand Zari Dzaferi.

### **Konkurrenzverfahren sichert die Qualität**

Parallel zur Finalisierung des Quartiergestaltungsplans können nun die nächsten Schritte erfolgen, sofern der Baarer Souverän am 14. Juni an der Urne die

Ortsplanungsrevision gutheisst und damit auch der Umzonung der Bahnmatt in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften zustimmt. So wird ein Programm sowie ein Kostenrahmen für ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren erarbeitet. Voraussichtlich im November 2026 wird der Baarer Souverän an der Urne über den Kredit für das Konkurrenzverfahren in der Höhe von rund CHF 1 Mio. abstimmen können. Bei einer Annahme folgt im Anschluss die Festsetzung des Quartiergestaltungsplans, womit dieser in Rechtskraft erwächst. Im Konkurrenzverfahren werden die Grundlagen für einen Bebauungsplan erarbeitet, der detaillierter und grundeigentümergebunden festlegt, wo und in welcher Form die Bedürfnisse der Projektpartnerinnen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird der Stimmbevölkerung unterbreitet. Bei einer Annahme und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat kann das Bauprojekt ausgearbeitet werden.

Konkret planen die Bürgergemeinde und die GfA in der Bahnmatt über 100 Wohnungen. Diese erfüllen die Anforderungen an Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit und richten sich in erster Linie an Seniorinnen und Senioren, die weiterhin einen eigenen Haushalt führen können. Die VIVIVA Baar AG zentralisiert ihre beiden Standorte mit rund 160 Pflegebetten auf dem Bahnmatt-Areal und erweitert das Angebot um rund 50 Wohnungen mit Dienstleistungen. Der Martinspark würde dadurch freigespielt. «Wie wir das zentral am Bahnhof gelegene Gebäude zukünftig nutzen werden, ist derzeit offen», erklärt Gemeindepräsident Walter Lipp.

### **Koordination mit anderen Projekten**

Damit das umfangreiche Raumprogramm auf dem Areal Bahnmatt realisiert werden kann, ist auch die Park+Ride-Anlage an der Neugasse Bestandteil des Projektperimeters. Auf diesem Areal würden in einer ersten Etappe die Wohnungen der Bürgergemeinde und der GfA realisiert. Der Quartiergestaltungsplan sieht auf dieser Parzelle auch die Möglichkeit für den Bau eines Hochhauses vor. Die Parkplätze werden unterirdisch ersetzt. In der ersten Etappe wird auch der Bushof Nord mit zwei Haltekanten realisiert. Sowohl räumlich wie auch zeitlich ist eine enge Koordination mit dem Ausbau des Bahnhofs notwendig. Die SBB planen ein zusätzliches Gleis sowie einen weiteren Perron am Bahnhof Baar. Vorgesehen ist zudem eine Personenunterführung, um den Bushof Nord an den Bahnhof und den Bushof Süd anzubinden.

In einer zweiten Etappe werden die heutigen Wohnungen der Bürgergemeinde und der GfA zurückgebaut und der erste Gebäudeteil des Alterszentrums der VIVIVA Baar AG wird erstellt. In einer dritten Etappe würde das bestehende Alterszentrum für die Wohnungen mit Dienstleistungen entweder ausgebaut und aufgestockt oder durch einen Neubau ersetzt. Koordiniert werden müssen diese Etappen mit dem Kanton, der auf der Weststrasse und der Neugasse eine Busspur plant. Die Planungen für das Areal Bahnmatt sind komplex und werden Zeit in Anspruch nehmen. Das bedeutet auch, dass die Alterszentren Bahnmatt und Martinspark noch mehrere Jahre in Betrieb sein

werden. Um dies zu ermöglichen, werden Sanierungsarbeiten an den bestehenden Bauten unumgänglich sein.

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, 13. Mai 2026