

Gemeindeversammlung, 10. September 2026

Traktandum 7

Interpellation von Marcel Schmid und Stefan Doppmann betreffend Erhalt und Zukunft der Liegenschaft Leihgasse 15a

Marcel Schmid und Stefan Doppmann haben am 12. Juni 2026 folgende Interpellation eingereicht:

«Das Haus Leihgasse 15a ist in einem schlechten Zustand, der Platz zwischen dem Polizeigebäude und den Gebäuden Leihgasse/Rigistrasse ist öde.

Wir begrüssen es, dass sich Bürgerinnen und Bürger im Verein «Gemeindlicher Stadtgarten Baar» zusammengeschlossen und die Initiative für eine Zwischennutzung des Raumes im Dorfzentrum zugunsten der Öffentlichkeit ergriffen haben. Ausgenommen von dieser Nutzung sind die Gebäude im Besitz der Gemeinde. Wir sind besorgt, insbesondere über den aktuellen baulichen Zustand und die fehlende Perspektive für das denkmalgeschützte Hauses Leihgasse 15a.

Die Einwohnergemeinde Baar ist seit dem 3. Dezember 2012 Eigentümerin der Liegenschaft GS Nr. 157 mit dem darauf stehenden Haus Assek. Nr. 1271a. Im Jahre 2015 wurde die ganze Gruppe mit drei teilweise ineinander verschachtelten Gebäuden in das kantonale Verzeichnis der schützenswerten Denkmäler aufgenommen. Im Rahmen der gesetzlich geforderten Überprüfung lehnte die Denkmalschutzkommission des Kantons Zug die Unterschutzstellung des ganzen Ensembles ab, plädierte aber für die Unterschutzstellung des Einzelobjektes Leihgasse 15a. Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege anerkannte die Gebäudegruppe als «Denkmal von lokaler Bedeutung». Es folgte ein längerer Rechtsstreit, mit dem Resultat, dass der Regierungsrat des Kantons Zug im Januar 2019 entschied, die drei Wohnhäuser nicht unter Schutz zu stellen.

Gegen diesen Entscheid erhoben der Zuger Heimatschutz und der Archäologische Verein Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug. Am 7. April 2020 fällte das Verwaltungsgericht einen Entscheid, der durchaus als Kompromiss zu interpretieren ist (Urteil V 2019 13): Das Gebäude Leihgasse 15a wird unter Schutz gestellt, die zusammengebauten Gebäude Rigistrasse 16 und Rigistrasse 18 dagegen nicht. Die Einwohnergemeinde zog den Entscheid nicht weiter. Das Urteil ist rechtskräftig: die Einwohnergemeinde besitzt ein altes Wohnhaus, das sie nun seit sechs Jahren als solches erhalten muss. Der Ständerbau aus dem späten 17. Jahrhundert enthält laut dem Fachbericht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie «aussergewöhnlich viele Ausstattungselemente des 18. – 20. Jahrhunderts.» Zu napoleonischen Zeiten war das Haus als Gastbetrieb genutzt.

Das kantonale Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (DMSG) hält in Artikel 26, Absatz 1 die Sorgfaltspflicht des Eigentümers fest: «Eingetragene Denkmäler sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert wird. Schäden, die den Wert des Denkmals bedrohen oder sein Aussehen beeinträchtigen, sind im Einvernehmen mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu beheben.»

Im Urteil vom April 2020 hält das Verwaltungsgericht zudem fest, dass die Unterschutzstellung es der Eigentümerin nicht verunmögliche, «eine Nutzung des Gebäudes weiterzuführen und es im Innern – so weit die historische Bausubstanz respektiert wird – umbauen zu können». Und weiter: Es bestehe die Chance, «dass sich das historische Gebäude ausserhalb der Ortsbildschutzzone von den vielen neueren, quadratischen und uniformen Zweckbauten der Umgebung dereinst wohltuend abheben wird.» Der ebenfalls als bedeutungsvoll eingestufte Garten der Liegenschaft muss laut Gerichtsurteil als «Teil des Kernbaus mit seiner historischen und siedlungsstrukturellen Bedeutung erhalten bleiben».

Im aktuellen Finanzplan und im aktuellen Investitionsplan (zur Kenntnis genommen an der Gemeindeversammlung im Dezember 25 und gültig bis 2030) finden sich keine Angaben zur Sanierung und Weiterentwicklung des Areals Leihgasse/Rigistrasse.

Wir stellen dem Gemeinderat eine Reihe von Fragen zum Zustand des Hauses Leihgasse 15a sowie zur Weiterentwicklung des Gebäudes und dessen Umgebung im Geviert Leihgasse/Rigistrasse:

Teil 1: Fragen zur aktuellen Situation

1. Was hat die Gemeinde seit der Unterschutzstellung im April 2020 zum Erhalt des Hauses Leihgasse 15a unternommen?
2. Welche Arbeiten sind gemacht und welche Kosten sind dabei jeweils in den einzelnen Jahren angefallen?
3. Wie beurteilt der Gemeinderat aktuell den Zustand des ungenutzten Hauses?
4. Gemäss dem kantonalen Denkmalschutzgesetz besteht eine Sorgfaltspflicht des Eigentümers. Mit welchen Aufwendungen ist für die nächsten Jahre zu rechnen? In welchen Zeitabständen wird der Zustand des Hauses kontrolliert?

Teil 2: Fragen zur zukünftigen Entwicklung

5. Welchen Stellenwert hat das denkmalgeschützte Haus Leihgasse 15a für den Gemeinderat?
6. Welche Nutzungsoptionen stehen für den Gemeinderat nach der Sanierung des Hauses, das den Baarerinnen und Baarern gehört, im Vordergrund?
7. Sieht der Gemeinderat einen Ideenwettbewerb sowie den Einbezug der Nachbarschaft und von Interessengruppen bei der weiteren Planung vor?
8. Wann ist mit einer entsprechenden Planung und der baulichen Realisierung zu rechnen?

Wir danken dem Gemeinderat für die schriftliche Beantwortung der Fragen zuhanden einer der nächsten Gemeindeversammlungen.»

Antworten des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt zu den Fragen von Marcel Schmid und Stefan Doppmann wie folgt Stellung:

Teil 1: Fragen zur aktuellen Situation

1. Was hat die Gemeinde seit der Unterschutzstellung im April 2020 zum Erhalt des Hauses Leihgasse 15a unternommen?

Seit der Unterschutzstellung im April 2020 hat die Gemeinde Baar verschiedene Massnahmen umgesetzt, um den Zustand der Liegenschaft zu sichern und die Grundlage für die zukünftige Entwicklung zu schaffen. Hierbei wurden der Zustand und die Statik der Holzkonstruktion überprüft und notwendige Unterhalts- und Sicherungsmassnahmen bei festgestellten Mängeln umgesetzt. Dazu gehören insbesondere punktuelle Eingriffe zum Erhalt der Bausubstanz sowie Massnahmen zur Vermeidung weiterer Schäden. Mit diesen Massnahmen wird sichergestellt, dass die bauliche Substanz des denkmalgeschützten Gebäudes erhalten bleibt. Durch die Aufnahme der fehlenden Gebäudemasse und der Digitalisierung bestehender Pläne, wurde eine fundierte Ausgangslage für die weiteren planerischen Schritte geschaffen.

Sämtliche Arbeiten wie beispielsweise der Glasersatz bei den Fenstern, der Ersatz der Dachschindeln, die Reparatur der Dachwasserleitungen, die Stromlosschaltung und die Baumkontrolle erfolgen unter Berücksichtigung der geltenden Rahmenbedingungen durch den Denkmalschutz und in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen.

2. Welche Arbeiten sind gemacht und welche Kosten sind dabei jeweils in den einzelnen Jahren angefallen?

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft sowie dem Gesamtareal wurden verschiedene Massnahmen umgesetzt, die in der Antwort auf die erste Frage aufgeführt wurden.

Die bisher angefallenen sowie bis Ende 2026 vorgesehenen Kosten belaufen sich gesamthaft auf rund CHF 50'000.–. Die Aufwendungen beschränken sich bewusst auf notwendige Sicherungs- und Unterhaltsmassnahmen, da weitergehende Investitionen im Hinblick auf die geplante Gesamtentwicklung des Areals zurückgestellt wurden. Eine detaillierte Aufteilung nach einzelnen Jahren liegt in dieser Form nicht vor. Für den Substanzerhalt und die jährliche Überprüfung wie auch die daraus resultierenden Unterhaltsmassnahmen werden jährlich rund CHF 5'000.– bis 10'000.– investiert.

3. Wie beurteilt der Gemeinderat aktuell den Zustand des ungenutzten Hauses?

Der Gebäudezustand ist insgesamt stabil und konnte seit dem Erwerb in der Substanz erhalten, beziehungsweise in Teilbereichen leicht verbessert werden. Der bauliche Zustand wird einmal jährlich von Fachfirmen überprüft. Durch laufende Unterhaltsmassnahmen wird der Substanzerhalt sichergestellt, sodass die Eigentümerpflichten eingehalten werden.

Eine umfassende Beurteilung sowie allfällige weitergehende Massnahmen erfolgen im Zusammenhang mit den nächsten Planungsschritten für das Gesamtareal.

4. Gemäss dem kantonalen Denkmalschutzgesetz besteht eine Sorgfaltspflicht des Eigentümers. Mit welchen Aufwendungen ist für die nächsten Jahre zu rechnen? In welchen Zeitabständen wird der Zustand des Hauses kontrolliert?

Die Gemeinde Baar ist sich der gesetzlichen Sorgfaltspflicht gemäss kantonalem Denkmalschutzgesetz bewusst. Das Ziel ist es, den Bestand des geschützten Objekts dauerhaft zu sichern und Schäden zu verhindern. Notwendige Unterhaltsmassnahmen werden umgesetzt und bei Bedarf mit der Denkmalpflege abgestimmt. Grundsätzlich ist vorgesehen, weitergehende Investitionen in Abhängigkeit von den Ergebnissen der übergeordneten Arealentwicklung zu prüfen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die allfälligen Investitionen auf eine langfristige und nachhaltige Gesamtlösung ausgerichtet sind. Zum heutigen Zeitpunkt können die Aufwendungen nicht abschliessend beziffert werden, die Höhe der zukünftigen Aufwendungen hängt wesentlich von den Erkenntnissen der Arealentwicklung ab.

Der Zustand des Gebäudes und dessen Substanz werden jährlich überprüft und neu bewertet.

Teil 2: Fragen zur zukünftigen Entwicklung

5. Welchen Stellenwert hat das denkmalgeschützte Haus Leihgasse 15a für den Gemeinderat?

Das Gebäude Leihgasse 15a weist einen hohen kulturellen Wert auf. Beim ehemaligen Wirtshaus/Weinhandlung handelt es sich um ein historisch wertvolles Objekt aus dem 17. Jahrhundert. Der gut erhaltene Ständerbau besitzt heute einen hohen wissenschaftlichen Wert. Aufgrund der Substanz und der Bauweise leistet das schützenswerte Gebäude einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, das Gebäude langfristig zu erhalten und sinnvoll in die zukünftige Entwicklung des Areals zu integrieren.

6. Welche Nutzungsoptionen stehen für den Gemeinderat nach der Sanierung des Hauses, das den Baarerinnen und Baarern gehört, im Vordergrund?

Zum heutigen Zeitpunkt können keine abschliessenden Aussagen zur zukünftigen Nutzung gemacht werden. Die möglichen Nutzungen werden im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten konkretisiert. Dabei sind:

- die Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten.
- die baulichen Möglichkeiten gemäss Zonenplan zu berücksichtigen.
- Nutzungen zu finden, die einen Mehrwert für die Baarer Bevölkerung schaffen.

Im Grundsatz steht eine Nutzung im Vordergrund, die mit der bestehenden Bausubstanz und den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar sind. Die konkreten Nutzungsoptionen werden nach Vorliegen der Volumenstudie vertieft geprüft. Die Volumenstudie soll fachlich aufzeigen, welches Potenzial die GS 156, 157, 158 und 159 (Rigistrasse 18, Leihgasse 11 und 15a), hinsichtlich der möglichen Gebäudevolumen, besitzen. Dies dient als spätere Grundlage für eine zielgerichtete Weiterentwicklung.



7. Sieht der Gemeinderat einen Ideenwettbewerb sowie den Einbezug der Nachbarschaft und von Interessengruppen bei der weiteren Planung vor?

Der Gemeinderat ist Initiativen und Ideen aus der Bevölkerung nicht abgeneigt. Ob und in welcher Form ein Ideenwettbewerb oder ein weitergehender Einbezug für das Gebiet erfolgt, wird sich im Rahmen der nächsten Planungsschritte und auf Basis der Erkenntnisse der Volumenstudie zeigen.

Aktuell befindet sich die Gemeinde im Austausch mit einer Interessensgruppe bezüglich einer Zwischennutzung im Aussenraum zugunsten der Öffentlichkeit.

8. Wann ist mit einer entsprechenden Planung und der baulichen Realisierung zu rechnen?

Im Jahr 2026 wird für das Areal eine Volumenstudie in Auftrag gegeben. Damit wird erstmals eine fundierte Grundlage für die weitere Entwicklung des gesamten Areals geschaffen. Die Volumenstudie dient als Basis für die weiteren planerischen Entscheide. Der weitere Zeitplan hängt massgeblich von den Ergebnissen der Studie sowie den personellen Ressourcen ab, die für das Projekt, eingeplant werden können.

Zum heutigen Zeitpunkt können daher keine verbindlichen Aussagen zur baulichen Realisierung gemacht werden. Der Gemeinderat ist sich der zentralen Lage und der Bedeutung des Standorts bewusst und strebt eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Entwicklung an.

Antrag

Von der Beantwortung der Interpellation von Marcel Schmid und Stefan Doppmann betreffend «Erhalt und Zukunft der Liegenschaft Leihgasse 15a» sei Kenntnis zu nehmen.