

GEMEINDE VERSAMMLUNG



Donnerstag, 10. September 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, Postfach, 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.

Titelbild

Neubau Dreifachsporthalle Sternmatt 2
(Foto: Andreas Busslinger)

Gemeindeversammlung vom 10. September 2026

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat lädt Sie zur nächsten Gemeindeversammlung herzlich ein und unterbreitet Ihnen die nachfolgende Traktandenliste mit den entsprechenden Berichten und Anträgen.

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2026 – Genehmigung 05
2. Kauf Grundstück am Rosenweg zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus – Genehmigung 07
3. Baukredit für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich – Genehmigung 21
4. Neubau Dreifachsporthalle Sternmatt 2 – Bauabrechnung 32
5. Motion von Marco de Koning für eine verantwortungsvolle Nutzung pyrotechnischer Gegenstände in der Gemeinde Baar – Beantwortung 42
6. Interpellation der SVP Baar betreffend «Entwicklung des Gevierts an der Kreuzung Leihgasse/Rigistrasse» – Beantwortung 47
7. Interpellation von Marcel Schmid und Stefan Doppmann betreffend «Erhalt und Zukunft der Liegenschaft Leihgasse 15a» – Mündliche Beantwortung 53

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Juli 2026

Gemeindeversammlungen 2026

9. Dezember 2026

Budgetgemeinde

um 19.30 Uhr

Parteiversammlungen

Alternative – die Grünen (ALG)

Montag, 24. August 2026, 19.30 Uhr

Restaurant Sport Inn

Die Mitte

Montag, 31. August 2026, 19.30 Uhr

Restaurant Sport Inn

FDP:Die Liberalen

Mittwoch, 19. August 2026, 19.30 Uhr

Restaurant Sport Inn

Grünliberale Partei (glp)

Dienstag, 18. August 2026, 18.00 Uhr

Elefant

Schweizerische Volkspartei (SVP)

Montag, 17. August 2026, 20.00 Uhr

Schwesternhaus

Sozialdemokratische Partei (SP)

Montag, 24. August 2026, 19.30 Uhr

Restaurant Sport Inn

Bericht zu den hängigen politischen Vorstössen

Folgende politische Vorstösse sind zurzeit pendent:

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 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.
3. Motion der «Die Mitte Baar» vom 17. April 2025 über die «Schaffung eines kommunalen Kinder- und Jugendforums». Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. März 2026 erheblich erklärt.
4. Motion von Marco de Koning, Baar, vom 23. Februar 2026 für «eine verantwortungsvolle Nutzung pyrotechnischer Gegenstände in der Gemeinde Baar». Die Motion wird an der Gemeindeversammlung vom 10. September 2026 behandelt.
5. Interpellation der SVP Baar vom 19. März 2026 betreffend «Entwicklung des Gevierts an der Kreuzung Leihgasse/Rigistrasse». Die Interpellation wird an der Gemeindeversammlung vom 10. September 2026 beantwortet.
6. Interpellation von Marcel Schmid und Stefan Doppmann vom 12. Juni 2026 betreffend «Erhalt und Zukunft der Liegenschaft Leihgasse 15a». Die Interpellation wird an der Gemeindeversammlung vom 10. September 2026 mündlich beantwortet. Die Antworten werden an der Gemeindeversammlung schriftlich abgegeben und sind spätestens ab 8. September 2026 auf www.baar.ch einsehbar.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2026

Anwesend: 293 Stimmberechtigte und 9 Gäste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 5. März 2026 – Genehmigung

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

2. Geschäftsbericht 2025 – Kenntnisnahme

Vom Geschäftsbericht wird Kenntnis genommen.

3. Rechnung 2025 – Genehmigung

1. Die Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Baar wird einstimmig genehmigt und dem Gemeinderat Entlastung erteilt.
2. Der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Verbuchung des Ertragsüberschusses im Umfang von CHF 55.5 Mio. wird in den Punkten b, c, d und f grossmehrheitlich zugestimmt.

Dem Antrag der RGPK, dass die vorgesehenen CHF 8 Mio. für zusätzliche Abschreibungen des Verwaltungsvermögens (Punkt a) stattdessen in die Spezialfinanzierung Entwässerung fliessen, wird grossmehrheitlich zugestimmt. Diese erhöht sich damit auf CHF 17 Mio.

Der Antrag der SP, auf die Bildung einer Reserve, um im Jahr 2027 einen einmaligen Steuerrabatt auf dem Steuerfuss zu ermöglichen, zu verzichten, wird abgelehnt.

Der Antrag der Finanzkommission zur Bildung einer Reserve von CHF 6.8 Mio. (statt CHF 4.1 Mio.), um im Jahr 2027 einen einmaligen Rabatt von 5 % (statt 3 %) auf dem Steuerfuss zu ermöglichen, wird mit 150 zu 133 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag der «Die Mitte», der Baarer Bevölkerung Baarer Franken in der Höhe von CHF 15.– pro Einwohnerin und Einwohner zukommen zu lassen, wird abgelehnt.

Der Antrag der SP, der Baarer Bevölkerung Baarer Franken in der Höhe von CHF 100.– pro Einwohnerin und Einwohner per 10. Juni 2026, 17.00 Uhr, zukommen zu lassen, wird mit 138 zu 127 Stimmen angenommen.

4. Motion von Alfred Heer zur «Errichtung und Betrieb zweier neuer Ortsbuslinien in der Gemeinde Baar» – Beantwortung

Dem Antrag für einen Bruttokredit von CHF 833'400.– für den zweijährigen Versuchsbetrieb eines Ortsbusses in Baar wird grossmehrheitlich zugestimmt und die Motion abgeschrieben. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Betrieb einzustellen, sollten die Kriterien für eine Weiterführung nicht erfüllt sein.

Der Antrag der ALG und SP, die Weiterführung oder den Abbruch des Busbetriebs der Gemeindeversammlung vorzulegen, wird mit 138 zu 125 Stimmen abgelehnt.

5. Interpellation der SP Baar betreffend «Wohnen im Alter per Ende 2025 – aktueller Stand und Perspektiven» – Beantwortung

Von der Beantwortung der Interpellation der SP Baar betreffend «Wohnen im Alter per Ende 2025 – aktueller Stand und Perspektiven» wird Kenntnis genommen.

Ende der Gemeindeversammlung: 22.14 Uhr

Antrag

Das Protokoll sei zu genehmigen.

Protokollauflage

Das Protokoll liegt ab Donnerstag, 20. August 2026, zur Einsichtnahme im Gemeindebüro (Parterre, Rathausstrasse 6) öffentlich auf.

Ebenfalls kann das Protokoll auf der Webseite **www.baar.ch/gemeindeversammlung** eingesehen werden.

Traktandum 2

Kauf Grundstück am Rosenweg zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus – Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Baar setzt sich seit Jahren dafür ein, preisgünstigen Wohnraum zu fördern – denn immer mehr Menschen mit mittleren und tiefen Einkommen haben Mühe, eine passende Wohnung zu finden. Geeignete Grundstücke sind rar, und die Realisierung preisgünstiger Wohnungen ist anspruchsvoll.

Mit dem Grundstück Nr. 4528 am Rosenweg bietet sich der Gemeinde nun eine seltene Gelegenheit: Auf rund 2'000 Quadratmeter könnten etwa 28 preisgünstige Wohnungen entste-

hen. Der Kaufpreis beträgt CHF 6.4 Mio. Der Gemeinderat hat sich seriös und intensiv mit den Möglichkeiten dieses Grundstücks befasst und beantragt der Gemeindeversammlung, das Grundstück zu erwerben und es Baarer Wohnbaugenossenschaften im Baurecht zu einem Landwert von CHF 500 pro Quadratmeter zu überlassen. Diese verpflichten sich, Wohnungen nach den Richtlinien des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum des Kantons Zug (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) zu erstellen und dauerhaft zu betreiben.

1. Ausgangslage

Der Kanton Zug zeichnet sich durch ein dynamisches Wirtschaftsumfeld, tiefe Steuern und eine hohe Lebensqualität aus. Diese Kombination führt auch in Baar zu einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen und zu einer im schweizweiten Vergleich sehr tiefen Leerwohnungsquote. Eine Quote von 0.42 % – wie aktuell im Kanton Zug – gilt gemäss Bundesamt für Wohnungswesen klar als Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarkts.

Die Folge dieser Entwicklung sind stark steigende Miet- und Immobilienpreise. Die kontinuierlich wachsenden Mieten belasten das Haushaltsbudget breiter Bevölkerungsschichten. Haushalte mit mittlerem und tiefem Einkommen stehen zunehmend vor der Herausforderung, in Baar und im Kanton Zug angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

In Baar wächst die Sorge, dass Einheimische oder ihre Kinder künftig keinen Wohnraum mehr

finden, den sie sich leisten können. 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. Mehrere politische Vorstösse der letzten Jahre zeigen deutlich, wie stark das Thema die Bevölkerung beschäftigt.

Der Kauf des Grundstücks Nr. 4528 war bereits an der Gemeindeversammlung vom 13. Januar 2026 traktandiert und wurde damals mit 88 zu 76 Stimmen zurückgewiesen. Die Rückweisung erfolgte hauptsächlich, weil die zukünftige Nutzung des Areals nicht ausreichend dargelegt war, der Kaufpreis von einzelnen als zu hoch beurteilt wurde und die Auswirkungen der Hochspannungsleitung nicht genügend erläutert waren. Während an den Bedingungen des Vorvertrags keine Änderungen vorgenommen werden können, hat der Gemeinderat die strittigen Punkte im Detail analysiert und aufgearbeitet.

2. Begriffserklärungen

Der Gemeinderat beabsichtigt, dass auf dem Grundstück preisgünstige Wohnungen entstehen. Viele Baarerinnen und Baarer möchten wissen, wer überhaupt in eine preisgünstige Wohnung einziehen kann. Deshalb ist es wichtig, jene Begriffe zu klären, die im Alltag häufig wechselt werden und je nach Gesprächspartner Unterschiedliches bedeuten:

– «Bezahlbarer Wohnungsbau»:

In der Schweiz gilt Wohnraum als bezahlbar, wenn ein Haushalt für Miete und Nebenkosten nicht mehr als rund 30 % seines verfügbaren Einkommens aufwendet. Dieser Wert dient Fachstellen als Orientierung, ist jedoch rechtlich nicht verbindlich. Es existiert keine gesetzliche Definition, die den Begriff eindeutig festlegt.

Beim bezahlbaren Wohnraum gibt es keine Preisobergrenzen oder Zielmieten. Je nach Einkommen können die Mieten hoch oder tief sein. Aus diesem Grund kann der Gemeinderat den bezahlbaren Wohnungsbau nicht gezielt fördern, da er Teil des freien Wohnungsmarkts ist. Eine Unterstützung durch Subventionen wäre marktverzerrend und würde private Grundeigentümer und Investoren benachteiligen. Deshalb bleibt dieser Bereich bewusst dem privaten Markt überlassen. Für die Gemeinde Baar ist der Erhalt älterer, bezahlbarer Wohnungen ein wichtiges Ziel.

- Der Begriff «**sozialer Wohnungsbau**» wird kaum verwendet. Früher bezeichnete er staatlich geförderte Wohnungen, die speziell für Menschen geschaffen wurden, die sich auf dem freien Markt keine angemessene Wohnung leisten konnten.

Aus heutiger Sicht entspricht dieser Ansatz am ehesten dem preisgünstigen Wohnungsbau, wie er im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz definiert ist. Im Unterschied zum alten Begriff verfügt der preisgünstige Wohnungsbau jedoch über klare, überprüfbare Kriterien

– etwa zur Miethöhe, zur Kostenmiete oder zur Zweckbindung. Dadurch ist er transparent, messbar und zielgerichtet ausgestaltet.

- Eine **Sozialwohnung** ist eine staatlich geförderte Mietwohnung, deren Mietzins und Belegung während einer bestimmten Zeit gesetzlich festgelegt sind. Diese Wohnungen richten sich an Menschen, die sich in einer finanziellen oder persönlichen Notsituation befinden und auf Unterstützung angewiesen sind – typischerweise Personen, die entweder Sozialhilfe beziehen oder knapp über dem gesetzlichen Existenzminimum leben.
- Eine **sozialverträgliche Wohnung** oder eine Wohnung mit **preissensitivem** Mietpreis ist eine von privaten Grundeigentümern oder Investoren erstellte Mietwohnung, deren Mietzins in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen der Zielgruppe steht. Solche Wohnungen sind zweckmässig und bedarfsgerecht gestaltet und verzichten bewusst auf Luxusstandards.

Wie vorerwähnt werden obige Begriffe häufig mit einer preisgünstigen Wohnung verwechselt. Je nach Person oder Fachgebiet werden sie zudem unterschiedlich verwendet, was leicht zu Missverständnissen führen kann.

3. Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton Zug

Preisgünstiger Wohnraum ist im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) klar definiert. Der Kanton legt fest, wie hoch die Mietzinse sein dürfen und welche Qualitätsanforderungen gelten. Grundlage ist das Kostenmietprinzip: Die Miete deckt nur die tatsächlichen Kosten für Bau, Finanzierung, Unterhalt und Verwaltung – ein Gewinnaufschlag ist nicht erlaubt. Zudem müssen die Wohnungen zweckgebunden, also dauerhaft im preisgünstigen Segment bleiben. Mittels Verfügung des Kantons wird der Mietpreis verbindlich festgelegt. Zudem wird die entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen.

Damit Wohnungen als preisgünstig gelten, müssen sie zudem funktional und wirtschaftlich erstellt sein: angemessene Wohnungsgrössen, einfache Standards, Einhaltung der Anlagekostenlimiten und – falls nötig – barrierefreie oder altersgerechte Ausführung.

Im Kanton Zug gibt es derzeit rund 2'000 Wohnungen, die dem Wohnraumförderungsgesetz unterstehen. Davon befinden sich 456 Wohnungen in Baar. Das entspricht weniger als fünf Prozent aller Baarer Haushalte.

Von diesen 456 Wohnungen stehen 249 auf Baurechtsland der Gemeinde. Demgegenüber stehen jedoch weit über tausend Haushalte, die grundsätzlich Anspruch auf eine solche Wohnung hätten. Diese Zahl erhöht sich mit Inkrafttreten der neuen Wohnraumförderungsverordnung (siehe Kapitel 4). Viele Berechtigte finden trotz Anspruch keine passende Wohnung, weil das Angebot deutlich kleiner ist als die Nachfrage. Um dieses Ungleichgewicht zu reduzieren, soll das Angebot gezielt und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

WFG-Wohnungen fördern eine gute soziale Durchmischung und sichern bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die in der Gemeinde verwurzelt sind. Dadurch können langjährige Baarinnen und Baarer weiterhin hier leben, sich mit ihrer Gemeinde identifizieren und sich engagieren. Preisgünstige Wohnungen verhindern so auch eine Abwanderung lokal verankerter Bevölkerungsgruppen.

Das Wohnraumförderungsgesetz unterstützt die Gemeinden dabei, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum für jene Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, die auf dem freien Markt keine Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden. Dazu gehören insbesondere Haushalte mit tiefem oder mittlerem Einkommen, Familien, Menschen mit Behinderung sowie bedürftige ältere Personen. Preisgünstiger Wohnraum ist damit nicht nur ein sozialpolitisches Instrument, sondern ein zentraler Beitrag zu einer ausgewogenen, funktionierenden und sozial durchmischten Gemeinde.

4. Zielpublikum von preisgünstigen Wohnungen

Das kantonale Wohnraumförderungsgesetz verpflichtet die Gemeinden nicht, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, es ermutigt sie jedoch ausdrücklich dazu. Baar nimmt diese Verantwortung wahr, weil es der Gemeinderat für die langfristige Entwicklung des Standorts als zentral erachtet.

Durch den gezielten Erwerb von Grundstücken und deren Vergabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger kann die Gemeinde sicherstellen, dass Wohnungen dauerhaft günstig bleiben. Gleichzeitig bleibt das Land im Eigentum der öffentlichen Hand, ein strategischer Vorteil für kommende Generationen. Es ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, dass ein angemessener Anteil der Wohnungen an wirtschaftlich weniger gut gestellte Haushalte vermietet wird. Dabei stützt sich der Gemeinderat auf die vom Kanton Zug definierten Kriterien zur Bestimmung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Der Gemeinderat führt zurzeit Gespräche mit den Wohnbaugenossenschaften, damit die nachfolgenden Vorstellungen des Gemeinderats in die Vermietungsreglemente der Wohnbaugenossenschaften aufgenommen werden:

- a) **Einkommenslimiten:** Die Einkommenslimiten werden im Rahmen der laufenden Revision der Wohnraumförderungsverordnung (WFGV) angepasst. Bis zum Inkrafttreten der revidierten WFGV voraussichtlich im Jahr 2028 gelten weiterhin die bisherigen Limiten, sodass die Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften bis dahin mit den heute gültigen Kriterien arbeiten müssen.

Bei der Erstvermietung sollen 80 % der Haushalte, langfristig 70 %, die folgenden kantonalen Einkommens- und Vermögensgrenzen erfüllen:

- Das Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von CHF 60'000.– nicht überschreiten.



1) Massgebend ist das steuerbare Einkommen gemäss direkter Bundessteuer, d. h. nach sämtlichen Sozial- und anderen Abzügen.

Ein steuerbares Einkommen von CHF 60'000.– nach direkter Bundessteuer entspricht im Kanton Zug für eine Einzelperson ungefähr einem Bruttoeinkommen von rund CHF 70'000.– bis CHF 85'000.–.

- Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2'500.–.
- Bei mehr als zwei volljährigen Personen wird die Limite pro Person um CHF 20'000.– erhöht.
- Die Einkommensgrenze erhöht sich bei bestehenden Mietverhältnissen um 10 Prozent.

Das Beispiel zeigt, dass ein Ehepaar mit einer 15-jährigen Tochter und einem 19-jährigen Sohn ein Einkommen nach direkter Bundessteuer von insgesamt CHF 82'500.– haben dürfte, um vom Kanton eine Mietverbilligung zu erhalten und damit zum Zielpublikum für eine preisgünstige Wohnung in Baar zu gehören. Ein steuerbares Einkommen von CHF 82'500.– nach direkter Bundessteuer entspricht in der Regel einem Bruttoeinkommen von rund CHF 95'000.– bis CHF 110'000.– für eine vierköpfige Familie im Kanton Zug.

Revision des WFG: Die in Buchstabe a) genannten Limiten stammen aus der

Wohnraumförderungsverordnung (WfV) vom 25. März 2003, Stand 1. August 2010. Sowohl das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) als auch die WfV befinden sich derzeit in Revision. Am 6. Juli 2026 wurde die Vernehmlassung gestartet.

Im Rahmen der Revision soll die bisherige Einkommensgrenze von CHF 60'000.– (gemäss direkter Bundessteuer) ersetzt werden. Neu kann eine Partei, die beispielsweise 28 % des Haushaltseinkommens für eine WFG-Wohnung aufwendet, weiterhin Anspruch auf eine kantonale Verbilligung erhalten. Konkret bedeutet dies: Ein Haushalt mit CHF 94'000.– Einkommen und einer Miete von CHF 2'200.– pro Monat würde weiterhin unterstützt und damit klar zum Zielpublikum der preisgünstigen Wohnungen gehören.

Die Revision führt inhaltlich wie systemisch zu einer deutlichen Verbesserung. Die Einführung eines prozentualen Verhältnisses zwischen Einkommen und Miethöhe als Grundlage für die Verbilligung stellt einen positiven Paradigmenwechsel dar. Bereits ab Inkrafttreten würden wesentlich mehr Mietende vom Kanton unterstützt, die Quote der Verbilligungsbeziehenden stiege markant, und ein breiter Teil des Mittelstands würde neu zum Zielpublikum gehören.

- b) Es gilt eine **Mindestbelegung**: Die Anzahl Zimmer minus eine Person bestimmt, wie viele Personen mindestens in der Wohnung leben müssen (z. B. muss eine 4 ½-Zimmer-Wohnung von mindestens drei Personen bewohnt werden).
- c) **Bezug zu Baar**: Die Mietenden müssen vor dem Einzug eine Anzahl Jahre in Baar oder eine doppelte Anzahl Jahre im Kanton Zug wohnhaft gewesen sein.
- d) **Sonstiger Vorrang**: Vorrang haben Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderung, bedürftige ältere Personen sowie Haushalte mit geringem Einkommen.

Abweichungen von diesen Vorstellungen sind möglich, sofern sie zwischen der Gemeinde und den Wohnbaugenossenschaften abgestimmt werden.

5. Die Einwohnergemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften

Die Einwohnergemeinde Baar unterstützt gezielt Wohnbaugenossenschaften, die im Einklang mit den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes bauen und dadurch ihren Mieterinnen und Mietern dank Kostenmiete dauerhaft tiefere Mieten anbieten können. Diese Unterstützung erfolgt in erster Linie durch die Vergabe von Baurechten zu einem reduzierten Landpreis sowie durch einen vergünstigten Zinssatz beim Baurechtszins.

Der vergünstigte Zugang zu Bauland senkt die Anlagekosten der Genossenschaften erheblich. Dadurch können sie Wohnungen zu attraktiven und langfristig tragbaren Mietpreisen anbieten, die für viele Haushalte erschwinglich bleiben. Bei Mietenden, die die Einkommenslimiten gemäss WfV einhalten, leistet der Kanton Zug zusätzlich einen Beitrag an die Miete, der direkt an die Wohnbaugenossenschaft ausbezahlt wird. Gleichzeitig wird bei solchen Projekten der Grundsatz der sozialen Durchmischung automatisch erfüllt – ein wichtiger Beitrag zu einem lebendigen und ausgewogenen Wohnumfeld.

Dieses Vorgehen hat sich in der Vergangenheit mehrfach bewährt, weil es doppelt positiv wirkt: Es deckt die Bedürfnisse der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum und schafft gleichzeitig einen nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde. Wohnraum zu moderaten Preisen bleibt erhalten und wird nicht dem spekulativen Markt überlassen.

Der Ausbau eines gemeindeeigenen Wohnungsbestands gehört hingegen nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinde. Baar hält bewusst am bewährten Modell fest, mit Genossenschaften als starken Partnerinnen zusammenzuarbeiten, anstatt einen grundlegenden Systemwechsel einzuleiten.

6. Gründe für den Erwerb

Die OPS-Stiftung (Opus pro Sacerdote) ist bereit, das Grundstück Nr. 4528 am Rosenweg an die Einwohnergemeinde Baar zu verkaufen. Die Stiftung verfolgt den Zweck, römisch-katholische Priester im In- und Ausland ideell und finanziell zu unterstützen. Das Grundstück stellt für die Stiftung einen wichtigen Vermögenswert dar, der zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks beiträgt.

Der Gemeinderat begrüsst die Möglichkeit, das Grundstück am Rosenweg zu erwerben. Mit diesem Kauf kann die Gemeinde gezielt auf die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Baar reagieren und einen konkreten Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten. Die strategische Nutzung des Grundstücks ermöglicht eine wertvolle Erweiterung des bestehenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen und entspricht der sozialen Verantwortung der Gemeinde.

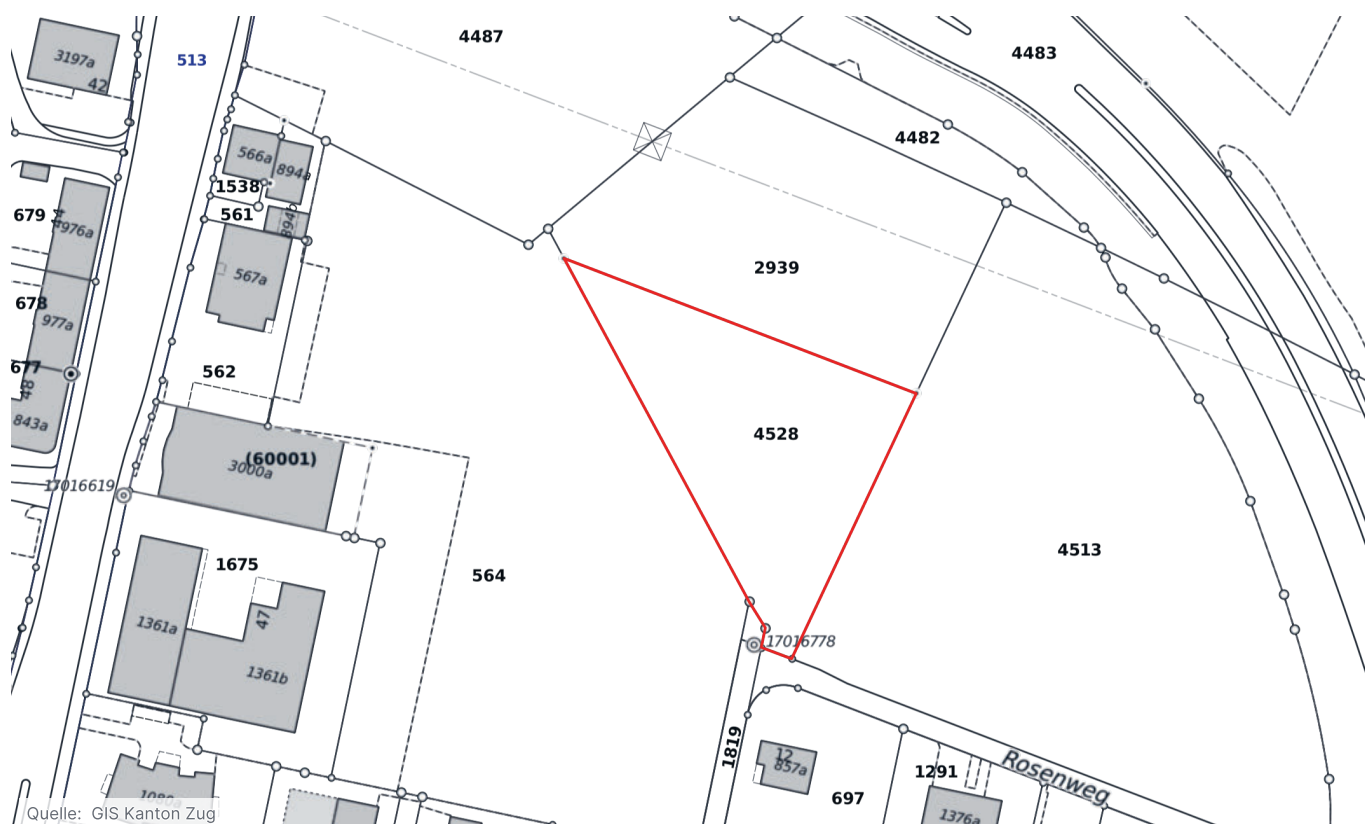
Der Erwerb ist auch wirtschaftlich sinnvoll: Bauland ist knapp, und die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum bleibt hoch. Dadurch ist eine langfristig nachhaltige Nutzung des Grundstücks gewährleistet. Der Kauf stellt somit eine verantwortungsvolle Investition dar, die sowohl den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch der langfristigen Entwicklung der Gemeinde dient.

7. Beschreibung des Grundstücks

7.1 Eingezontes Grundstück

Das Grundstück befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze zu Zug und wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die Wohnzone W3b aufgezont (aktuell befindet sich das Grundstück in der Reservebauzone W2b). Die Baarer Stimmberechtigten haben dem neuen Zonenplan an der Urnenabstimmung vom

14. Juni 2026 zugestimmt, die kantonale Genehmigung liegt jedoch noch nicht vor. Das Grundstück liegt angrenzend an ein bestehendes Wohnquartier und bietet somit eine gute Integration in die umliegende Siedlungsstruktur. Durch die Arrondierung mit dem Nachbargrundstück kann die Grundstücksfläche so angepasst werden, dass sie optimal genutzt werden kann (siehe Kapitel 9).



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).

7.2 Lärmbelastung

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.

7.3 Hochspannungsleitung

In einem Abstand von ca. 26 Metern nördlich (gemessen ab der Grundstücksgrenze) verläuft eine Hochspannungsleitung. Zur Beurteilung der Abstände von Gebäuden zu einer Hochspannungsleitung gilt grundsätzlich die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV).

Weil das Grundstück aber bereits vor dem Jahr 2000 eingezont wurde, greift die NISV nicht, sondern es kommt nur die Leitungsverordnung (LeV) zur Anwendung.

Das Grundstück war in den 1980er-Jahren der Wohnzone W3.5 zugewiesen und wurde mit der Ortsplanungsrevision 1991 zusammen mit anderen benachbarten Grundstücken in die Reservebauzone RB W3 zurückgestellt, mit der Ortsplanungsrevision 2005 in die Reservebauzone RB W2b. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde es nun wieder von der Reservebauzone RB W2b in die definitive Wohnzone W3b aufgezont (Genehmigung noch ausstehend). Da das Grundstück bereits einmal als definitiv eingezont galt und eine Reservebauzone nach Zuger Recht als eingezontes Land im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu qualifizieren ist, gilt das Bau-



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



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

grundstück als bereits rechtsgültig eingezont. Es muss folglich die bei Einzonungen geltenden Abstände bzw. ein allfälliges Einzonungsverbot gemäss NISV nicht beachten. Vielmehr kann es unter Einhaltung der üblichen Baurechtsbestimmungen überbaut werden.

Die rechtlichen Abklärungen kommen zum Schluss, dass bei einer Überbauung in der Nähe der Hochspannungsleitung die Abstände gemäss der Leitungsverordnung (LeV) einzuhalten sind. Diese Anforderungen können auf dem Grundstück ohne Weiteres erfüllt werden. Die Parzelle ist damit für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet.

Einschränkungen für die Bauherrschaft resp. für die Gemeinde bestehen keine. Vielmehr muss – falls notwendig – der Leitungsbetreiber technische Optimierungen an der Leitung (z. B. hinsichtlich Phasenbelegung) vornehmen. Dies ist gesetzlich vorgesehen und unabhängig vom Grundstückskauf.

Die LeV definiert nicht verhandelbare Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen. Diese dienen dem Schutz vor elektrischen Gefahren.

- Für die bestehende 380-kV-Hochspannungsleitung beträgt der notwendige Mindestabstand 6.3 Meter.
- Die Grundstücksgrenze liegt deutlich weiter entfernt (über 20 Meter), sodass diese Vorgaben klar eingehalten werden.
- Die zuständige Bundesbehörde (ESTI) kontrolliert diese Abstände im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich.

Zusätzlich wurde eine Stellungnahme der nationalen Netzbetreiberin eingeholt. Diese bestätigt, dass die Grundstücke nicht dem Einzonungsverbot von Art. 16 NISV unterliegen, sofern sie, wie hier, vor dem Jahr 2000 eingezont wurden.

Damit ist das Grundstück aus rechtlicher Sicht bebaubar.



Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über den Rosenweg.

7.4 Erschliessung über den Rosenweg

Das Grundstück ist heute über den Rosenweg öffentlich-rechtlich erschlossen. Der aktuelle Ausbaustandard des Rosenwegs erfüllt die VSS Normen für die bestehende Anzahl Wohneinheiten. Zusätzliche Dienstbarkeiten sind nicht erforderlich. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Nutzung auf dem Grundstück GS Nr. 4528 wird die Schwelle zum nächsthöheren Strassentyp nicht überschritten. Ein Ausbau ist derzeit nicht zwingend erforderlich. Fahrbahn und lichter Raum (definierter freizuhaltender Luftraum über der Fahrbahn, der den sicheren Verkehr von Fahrzeugen garantiert) entsprechen – abgesehen von einzelnen Einengungen durch private Anlagen – den Anforderungen der VSS Norm 40 045. Damit ist die genügende

Erschliessung des Grundstücks über den Rosenweg gewährleistet.

Gemäss Strassenreglement richtet sich der erforderliche Erschliessungsstandard nach einer vollständigen, zonengemässen Überbauung des gesamten Quartiers. Durch die geplante Aufzoning und das hohe Verdichtungspotenzial – unabhängig vom Projekt am Rosenweg – ist künftig mit deutlich mehr Verkehr zu rechnen. Im heutigen Zustand wird der Rosenweg diese zukünftigen Anforderungen nicht mehr erfüllen können. Der notwendige Ausbau betrifft daher das gesamte Quartier und ist nicht auf das Projekt GS Nr. 4528 zurückzuführen. Langfristig wird eine Anpassung des Rosenwegs ohnehin erforderlich sein.

8. Bebauung des Grundstücks GS Nr. 4528

Nach der geplanten Aufzonung in die Wohnzone W3b gilt gemäss neuer Bauordnung eine Ausnützungsziffer von 0.75, bei preisgünstigen Wohnungen von maximal 0.9. Damit wären in der Regelbauweise rund 1'817.10 Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (aGF) möglich. Zulässig sind drei Vollgeschosse plus ein Attika- oder Dachgeschoss.

Mit einem einfachen Bebauungsplan kann das Potenzial zusätzlich gesteigert werden:

- + 20 % höhere Ausnutzung
- ein zusätzliches Geschoss

- flexiblere Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Areals

Damit wären insgesamt 2'180.52 Quadratmeter aGF, vier Vollgeschosse sowie ein Attika- oder Dachgeschoss möglich.

Unter der Annahme, dass pro Geschoss eine Erschliessungsfläche für Korridor und Treppenhaus von 20 Quadratmeter vorgesehen ist, könnte das Projekt beispielsweise ungefähr 28 preisgünstige Wohnungen umfassen:

Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Ca. Wohnungsfläche (in Quadratmeter)	Jährliche Unterstützung pro Wohnung ¹⁾
2.5 Zimmer	13	50	CHF 2'406.58
3.5 Zimmer	9	80	CHF 2'406.58
4.5 Zimmer	6	100	CHF 2'406.58

Je nach Projekt können die Anzahl Wohnungen sowie die Wohnungsgrössen variieren. Die Umsetzung mittels einfachen Bebauungsplans ist aus wohnpolitischer Sicht am sinnvollsten.

¹⁾ Die Gemeinde erwirbt 2'019 Quadratmeter Land für CHF 6.4 Mio., was einem Landwert von CHF 3'170.– pro Quadratmeter entspricht. Dieses Land wird im Baurecht zu einem reduzierten Landwertansatz von CHF 500.– pro Quadratmeter unter Anwendung des dannzumal geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen an eine Baarer Wohnbaugenossenschaft abgegeben.

Der jährliche Baurechtszins auf dem reduzierten Landwert von CHF 500.– pro Quadratmeter beträgt bei einem Zinssatz von 1.25 Prozent CHF 12'618.75 pro Jahr.

Der volle Baurechtszins bei einem Landwert von CHF 3'170.– pro Quadratmeter würde bei einem Zinssatz von 1.25 Prozent CHF 80'002.88 pro Jahr betragen.

Der jährliche Verzicht der Gemeinde beträgt somit CHF 67'384.13.

Bei 28 Wohnungen entspricht dies einer Förderung von CHF 2'406.58 pro Wohnung und Jahr (CHF 67'384.13/28). Mit dieser Subvention leistet die Gemeinde einen gezielten, transparenten und wirtschaftlich nachvollziehbaren Beitrag an den preisgünstigen Wohnungsbau.

9. Arrondierung des Grundstücks

Durch eine Arrondierung kann die Grundstücksfläche so angepasst werden, dass sie besser nutzbar wird. Eine flächengleiche Arrondierung ermöglicht eine effizientere Bebauung und einen flexibleren Wohnungsmix, da die Grundstücksform optimiert und besser auf die geplante Nutzung abgestimmt werden kann.

Mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (GS Nr. 564) liegt bereits eine unterzeichnete Absichtserklärung zur Arrondierung vor. Damit besteht eine verlässliche Grundlage, um die Grundstücke entsprechend neu zu ordnen und das Potenzial des Areals optimal auszuschöpfen.



Das obere rote Dreieck wird dem Grundstück GS Nr. 564 zugeschlagen. Im Gegenzug wird das untere rote Dreieck vom GS Nr. 564 zum GS Nr. 4528 verschoben.

10. Finanzierung

Der strategische Erwerb des Grundstücks GS Nr. 4528 wird vollständig aus den Freien Reserven der Einwohnergemeinde Baar finanziert – es ist keine Fremdverschuldung nötig. Nach dem Kauf wird die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Dadurch wird das Grundstück von marktbedingten Preisentwicklungen

entkoppelt und kann gezielt für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt werden.

Grundstücke im Verwaltungsvermögen belasten die Erfolgsrechnung nicht, da sie gemäss Finanzhaushaltgesetz des Kantons Zug nicht abgeschrieben werden dürfen. Der Gemeinderat verzichtet zudem bewusst auf eine marktübliche Rendite, indem er den Baurechtszins auf der Grundlage eines Landwertansatzes von CHF 500.– pro Quadratmeter unter Anwendung des dannzumal geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen vorsieht.

11. Vorvertrag

Der Gemeinderat hat das Grundstück GS Nr. 4528 mit einem Vorvertrag gesichert. Dieser Vorvertrag stellt sicher, dass die Gemeinde das Grundstück erwerben kann, sobald die Gemeindeversammlung dem Kauf zustimmt. Der eigentliche Kaufvertrag wird danach erstellt und abgeschlossen. Die wesentlichen Bestimmungen des Vorvertrags sind die folgenden:

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

Kaufpreis: Der vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 6.4 Mio. (bzw. CHF 3'170.– pro Quadratmeter). Die Preisfindung basiert auf einer Grundstückschätzung, welche die Annahmen eines einfachen Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

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

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

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

Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses gilt ein Landwert von CHF 500.– pro Quadratmeter. Die Wohnbaugenossenschaften verpflichten 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 2½-Zimmer-Wohnung zur Verfügung stellt. Die OPS-Stiftung übernimmt die Heiz- und Nebenkosten.

Sollte die 2½-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 nur unter der Bedingung zu veräussern, dass die Martin Lenz AG die Planung, die Projektierung und die Bauleitung des Vorhabens 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.



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

12. Stellungnahme der Baarer Wohnbaugenossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften unterstützen den vorgesehenen Grundstückkauf, da er die Grundlage für preisgünstigen Wohnraum schafft. Gleichzeitig ist es ein zentrales Anliegen der Baarer Genossenschaften, Wohnungen zu realisieren, die bezahlbar sind. Das Angebot an Wohnraum auf diesem Grundstück soll sich bewusst auch an Haushalte richten, die ausserhalb der vorgegebenen kantonalen Einkommens- und Vermögenslimiten und weiterer kantonalen und kommunalen Vorgaben stehen und dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Um eine Kostenmiete nach Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes gewährleisten zu können, sind die kantonal festgelegten Anlagekosten beim Bau zwingend einzuhalten. Unter diesen Bedingungen kann mit dem Projekt Rosenweg ein Beitrag zu einer ausgewogenen und langfristig tragfähigen Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Baar geleistet werden.

13. Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) anerkennt, dass die Gemeinde Baar die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum aktiv unterstützen will und ist mit den Ausführungen des Gemeinderats in seinem Fazit im Grundsatz einverstanden. Das Geschäft wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Januar 2026 schon einmal behandelt und damals insbesondere aufgrund unklarer Begrifflichkeiten zurückgewiesen. Diese sind nun im Abschnitt 2 «Begriffs-erklärungen» ausführlich und verständlich erläutert. Andererseits wurde an der damaligen Gemeindeversammlung kritisiert, dass gewisse Risiken hinsichtlich der Umsetzung von Bauprojekten auf diesem Grundstück bestehen könnten, namentlich in Bezug auf die Nähe zur Hochspannungsleitung oder die ungenügende bzw. auszubauende Erschlies-

sung. Die RGPK geht davon aus, dass der Gemeinderat hinreichende Abklärungen vorgenommen hat, welche den Befund, dass das Grundstück bebaubar ist (Seiten 13 und 14 in der Vorlage) und ein Projekt des preisgünstigen Wohnungsbaus in der vorgesehenen Art und Umfang realisierbar ist, klar untermauern. Das Risiko, dass weitere Kosten für die Gemeinde entstehen – z. B. durch den Ausbau der Erschliessung des Grundstücks – ist aus Sicht der RGPK als relativ zu beurteilen, da das gesamte Vorhaben nicht primär wirtschaftlichen sondern wohnförderpolitischen Kriterien unterliegt. Sie stimmt deshalb den beiden Anträgen des Gemeinderats zum Kauf dieses Grundstücks zum vereinbarten Kaufpreis von CHF 6.4 Mio. und zu dessen Abgabe im Baurecht auf der Basis von CHF 500.– pro Quadratmeter mehrheitlich zu.

14. Fazit des Gemeinderats

Baar ist eine Gemeinde, die von gewachsenen Beziehungen, stabilen Nachbarschaften und einer starken lokalen Verankerung geprägt ist. Dieses soziale Gefüge gerät jedoch zunehmend unter Druck, weil immer mehr Menschen, die hier verwurzelt sind, keine passende und bezahlbare Wohnung mehr finden.

Preisgünstiger Wohnungsbau ist daher keine freiwillige Zusatzleistung, sondern eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Baar auch künftig eine Gemeinde bleibt, in der Menschen unterschiedlicher Generationen und Einkommenslagen leben können. Er ermöglicht es Familien, Personen des Mittelstands, Handwerkerinnen und Handwerkern, Pflegefachkräften sowie weiteren systemrelevanten Berufsgruppen, weiterhin in Baar zu wohnen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Preisgünstige Wohnungen richten sich nicht an eine kleine, abgegrenzte Gruppe, sondern an breite Bevölkerungsschichten, die auf dem freien Markt keine Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden. Zusammen mit dem übrigen Wohnungsangebot entsteht so eine ausgewogene soziale Durchmischung, die für ein funktionierendes Gemeinwesen wesentlich ist.

Am Rosenweg können 28 preisgünstige und für das Zielpublikum bezahlbare Wohnungen entstehen. Diese 28 Wohnungen sind ein konkreter und spürbarer Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts. Werden vergleichbare Projekte an weiteren Standorten realisiert, kann die bestehende Unterversorgung Schritt für Schritt reduziert werden. Wird das Grundstück hingegen nicht von der Gemeinde erworben, geht es an eine andere Partei, die einen höheren Preis bezahlt, jedoch keinen preisgünstigen Wohnraum schafft. Damit würde eine wichtige Chance zur Verbesserung der Wohnraumversorgung verloren gehen.

Der Gemeinderat sieht sich verpflichtet, den preisgünstigen Wohnungsbau aktiv und langfristig zu fördern, geeignete Grundstücke zu sichern und auch private Bauherrschaften in die

Verantwortung zu nehmen. Der Erwerb des Grundstücks GS Nr. 4528 ist ein wesentlicher Baustein dieser Strategie und entspricht den dargelegten fachlichen und politischen Überlegungen. Gleichzeitig investiert die Gemeinde in weitere langfristige Infrastrukturvorhaben, etwa in die Schulinfrastruktur, in die Freizeit-, Sport- und Schwimmanlagen im Lättich sowie in Wohnformen im Alter und schafft damit Angebote, von denen zahlreiche Menschen über viele Jahre profitieren.

Anträge

1. Dem Kauf des Grundstücks Nr. 4528 am Rosenweg mit einer Fläche von 2'019 Quadratmeter für CHF 6'400'000.– sei zum Zweck der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat wird nach dem Kauf ermächtigt, das Grundstück an eine oder mehrere ortsansässige Wohnbaugenossenschaften im Baurecht auf der Basis eines Landwerts von CHF 500.– pro Quadratmeter zum dannzumaligen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen abzugeben und die Belegungsparameter festzulegen.

Traktandum 3

Baukredit für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich – Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat beantragt die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 auf der Sportallmend Lättich in einen Kunstrasenplatz. Der bestehende Kunstrasenplatz und die beiden Naturrasenfelder reichen nicht aus, um den Bedarf des Fussballclubs Baar abzudecken. Die Naturrasenfelder können aufgrund von Witterungseinflüssen weit weniger intensiv genutzt werden als ein Kunstrasenfeld. Ein zusätzlicher Kunstrasenplatz als Ersatz für ein Naturrasenfeld schafft Entlastung. Das Projekt ist eine Sofortmassnahme und ordnet sich der «Gesamtschau Lättich» unter. Diese Gesamtschau beinhaltet eine visionäre Betrachtung des gesamten Areals. Sie soll aufzeigen, welche Sportnutzungen im Gebiet Lättich zukünftig Platz finden könnten. Das Kunstrasenfeld steht dieser Gesamtschau nicht im Weg. Es bietet dem FC Baar eine Lösung für die Platzknappheit und trägt dazu bei, dass

sich die Sportallmend zum zentralen Standort für den Rasensport weiterentwickeln kann.

Das Projekt umfasst neben der Erstellung des Kunstrasenplatzes auch eine neue Entwässerungs- und Bewässerungsanlage. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und zur Unterstützung der Bewässerung des Kunstrasenplatzes verwendet. Zudem wird die bestehende Beleuchtung auf LED umgerüstet. Der Baukredit beläuft sich auf CHF 2.38 Mio. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, die Turn- und Sportkommission sowie die Baukommission unterstützen das Projekt. Die Korporation Baar-Dorf als Grundeigentümerin unterstützt das Vorhaben mit gewissen Vorbehalten. Der FC Baar als Hauptnutzer der Sportanlage wurde im Rahmen der Projektentwicklung ebenfalls einbezogen. Der Verein befürwortet das Vorhaben.

1. Ausgangslage

Die Sportanlagen im Lättich bilden den zentralen Standort für den Rasensport in Baar. Die Anlagen werden intensiv durch den Vereinssport und von der Bevölkerung genutzt. In den vergangenen Jahren hat die Beanspruchung der bestehenden Infrastruktur kontinuierlich zugenommen. Gleichzeitig verzeichnet die Gemeinde Baar seit längerer Zeit ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, das sich auch auf die Nachfrage nach Sport- und Bewegungsflächen auswirkt. Bereits im Masterplan Sportanlagen (publiziert im März 2024) wird festgehalten, dass sowohl Sportvereine als auch die Schulen Bedarf an weiterer Sportinfrastruktur angemeldet haben. Dieser bezieht sich insbesondere auf zusätzliche Rasensportanlagen.

Der FC Baar zählt heute über 750 Mitglieder und umfasst rund 35 Mannschaften. Die bestehenden Naturrasenplätze stehen infolge von Witterungseinflüssen sowie notwendiger Regenerations- und Unterhaltsarbeiten während eines wesentlichen Teils des Jahres nur eingeschränkt zur Verfügung. Dadurch konzentriert sich der Trainings- und Spielbetrieb weitgehend auf den bestehenden Kunstrasenplatz. Insbesondere in den Abendstunden führt dies zu Engpässen bei der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Sportanlage Lättich umfasst heute zwei Naturrasenfelder sowie ein Kunstrasenfeld. Das Naturrasenspielfeld 2 ist aufgrund seines Alters und der intensiven Nutzung erneuerungsbedürftig.



Das Rasenspielfeld 2 im Lättich. Im Hintergrund die Baustelle für die Heizzentrale der Korporation Baar-Dorf sowie das Schwimmbad Lättich.

Im Rahmen des Masterplans Sportanlagen wurde die Sportallmend Lättich als langfristiger Sportschwerpunkt der Gemeinde definiert. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass zusätzliche Rasensportkapazitäten notwendig sind und die Weiterentwicklung innerhalb einer gesamtheitlichen Betrachtung des Areals erfolgen soll. Der Startschuss für diese Gesamtbetrachtung ist unter dem Namen «Gesamtschau Lättich» bereits erfolgt. Die ersten Erkenntnisse aus der Gesamtschau stützen die bisherigen Entscheide und zeigen auf, dass der sofortige und befristete Bau eines zweiten Kunstrasenfelds gestützt werden kann.

Mit dem vorliegenden Projekt soll das bestehende Rasenspielfeld 2 innerhalb des heutigen Sportareals in einen Kunstrasenplatz umgebaut werden. Damit kann die Nutzbarkeit der bestehenden Sportflächen wesentlich verbessert werden.

Bei stärkerem Regen kommt es regelmässig vor, dass der gesamte Trainings- und Spielbetrieb

infolge Sperrung der Naturrasenfelder anstatt auf drei Plätzen nur noch auf dem bestehenden Kunstrasenfeld durchgeführt werden kann. Die Bedarfsanalyse zeigt zudem in den Monaten März sowie Oktober/November Kapazitätsengpässe auf den bestehenden Naturrasenplätzen auf. Gleichzeitig entstehen durch die eingeschränkte Nutzbarkeit regelmässig zusätzliche Aufwendungen für externe Platzmieten.

2. Projekt

Das Projekt sieht vor, das bestehende Rasenspielfeld 2 auf der Sportallmend Lättich in einen Kunstrasenplatz umzubauen. Die Lage und die Grösse des Spielfelds bleiben unverändert. Das neue Spielfeld entspricht den Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands und kann weiterhin für den Trainings- und Spielbetrieb genutzt werden.

Das eigentliche Spielfeld misst wie bisher 100 × 64 Meter. Zusammen mit den erforderlichen Sicherheitsräumen ergibt sich eine Gesamtfläche von 110.60 Metern Länge und 70 Metern



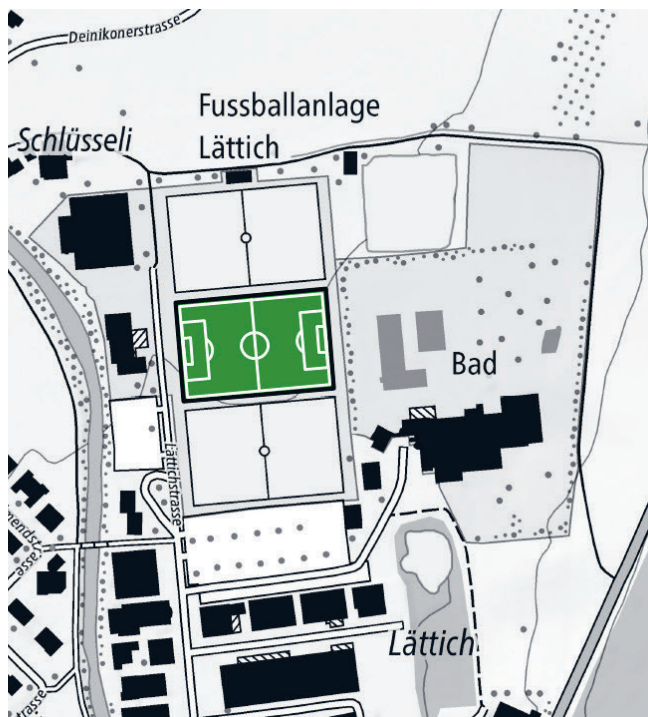
Breite. Damit erfüllt der Platz die Voraussetzungen für den Trainings- und Amateurspielbetrieb.

Vorgesehen ist ein unverfülltes Kunstrasensystem. Bei diesem System wird auf zusätzliches Füllmaterial in Form von Granulat verzichtet. Damit gelangt deutlich weniger Mikroplastik in die Umwelt als bei herkömmlichen Kunstrasen mit Verfüllung. Gleichzeitig bietet dieses System betriebliche Vorteile und entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Für den Bau des neuen Kunstrasenplatzes wird das bestehende Naturrasenfeld vollständig zurückgebaut. Der gesamte Spielfeldaufbau wird

erneuert und durch einen neuen, frostsicheren und wasserdurchlässigen Schichtaufbau ersetzt. Dieser besteht aus einer Foundationsschicht, einem Drainasphalt sowie einer Elastikschicht, auf welcher der Kunstrasen verlegt wird.

Gleichzeitig werden die Entwässerungs- und Bewässerungsanlagen vollständig erneuert. Das anfallende Regen- und Platzwasser wird zunächst in einen Schlammseparator geleitet, in welchem sich Partikel absetzen können. Anschliessend wird das Wasser in einen im Boden integrierten Speichertank mit einem Volumen von rund 20'000 Litern geführt.



Das gespeicherte Regenwasser wird für die automatische Bewässerungsanlage verwendet. Diese dient dazu, den Spielkomfort zu verbessern und den Kunstrasen in den Sommermonaten vor Trainings- und Meisterschaftsspielen abzukühlen. Überschüssiges Wasser, das weder versickert noch für die Bewässerung benötigt wird, wird über eine technische Reinigungsanlage (Adsorber) kontrolliert und gereinigt in die Lorze eingeleitet.

Im Zusammenhang mit dem Umbau werden zudem verschiedene Nebenanlagen angepasst oder erneuert. Dazu gehören Anpassungen an den Einfriedungen, neue Handläufe, Sitzstufen, Torabstellplätze sowie Anpassungen bei den Zugängen und den angrenzenden Hartbelägen. Die bestehenden Ballfanganlagen werden teilweise erhöht und mit zusätzlichen Netzen ergänzt.

Entlang der Strasse wird eine neue Betonstützmauer erstellt, welche den Höhenunterschied zwischen dem neuen Spielfeldniveau und dem Strassenraum aufnimmt. Sie dient gleichzeitig als Fundament für den entlang der Strasse vorgesehenen Zaun. Im westlichen Bereich wird zudem

eine neue Rampe erstellt, welche die Erschliessung und die Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge sicherstellt.

Die bestehende Beleuchtungsanlage wird auf LED-Technologie umgerüstet. Im Vorfeld der Projektierung wurden sämtliche Kandelaber statisch überprüft. Die Untersuchungen bestätigen, dass sich die bestehenden Masten in einem guten Zustand befinden und für die vorgesehene Nutzung ausreichend dimensioniert sind. Die Beleuchtungsanlage wird gemäss den Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbands auf 80 Lux für den Trainingsbetrieb und 120 Lux für den Amateurspielbetrieb ausgelegt.

Die Ausstattung des neuen Kunstrasenplatzes umfasst zwei Grossfeldtore, vier Kleinfeldtore sowie zusätzliche Trainingstore. Zudem werden die zwei Zonen für Ersatzspielerinnen und -spieler am Rand des Spielfelds zwischen dem Naturrasenfeld 1 und dem neuen Kunstrasenfeld durch neue ersetzt sowie ein Unterhaltsgerät für die Pflege des unverfüllten Kunstrasens beschafft.

Die öffentliche Nutzung des Kunstrasenplatzes soll weiterhin möglich bleiben, sofern der Platz nicht durch den FC Baar belegt ist. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird entlang einzelner Bereiche ein Handlauf anstelle einer vollständigen Einfriedung vorgesehen.

3. Baugrund, Nutzung und Umwelt

Im Rahmen der Projektierung wurden verschiedene technische und umweltrelevante Abklärungen vorgenommen. Dazu gehörten insbesondere Untersuchungen des Baugrunds, Abklärungen zur Belastungssituation sowie Zustandsanalysen der bestehenden Beleuchtungsinfrastruktur.

Die Untersuchungen des Untergrunds zeigen, dass im Projektperimeter keine Altlasten vorhanden sind. Die künstlichen Aufschüttungen wurden als chemisch unverschmutzt beurteilt. Ebenso bestehen keine Hinweise auf Belastungen durch invasive Neophyten.

Da das bestehende Spielfeld innerhalb der heutigen Sportnutzung umgebaut wird, werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die bestehende Nutzung der Sportallmend Lättich bleibt langfristig erhalten. Während der rund siebenmonatigen Bauzeit steht das Spielfeld jedoch nicht zur Verfügung, wodurch zusätzlich zu den heutigen saisonalen Engpässen vorübergehend weitere Kapazitätsengpässe entstehen. Dies wurde vorgängig mit dem FC Baar abgestimmt.

Mit dem gewählten unverfüllten Kunstrasensystem, der kontrollierten Entwässerung, der Wiederverwendung von Regenwasser sowie der Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie werden verschiedene ökologische Aspekte berücksichtigt.

Das anfallende Regen- und Platzwasser wird gesammelt, gespeichert und für die Benetzung des Kunstrasens wiederverwendet. Dadurch kann der Frischwasserbedarf reduziert und die Kanalisation entlastet werden.

Die Umrüstung der Beleuchtungsanlage auf LED-Technologie führt zu einer Reduktion des Energieverbrauchs. Dank der gezielten Lichtlenkung und der präzisen Ausrichtung der Leuchten werden zudem Streulicht und seitliche Lichtimmissionen vermindert.

4. Einordnung in die Entwicklung der Sportallmend Lättich

Der bereits erarbeitete Masterplan Sportanlagen bildet die Grundlage für die Sportallmend Lättich. Der Masterplan sieht eine langfristige Weiterentwicklung der gemeindlichen Sportinfrastruktur im Lättich vor. Dabei sollen bestehende Sportnutzungen gebündelt und innerhalb des heutigen Sportareals weiterentwickelt werden. Gleichzeitig wurde die Gesamtschau Lättich gestartet, eine visionäre Betrachtung der künftigen Entwicklung des Lättich-Areals. Für diese hat der Souverän an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 einen Kredit von CHF 300'000.– gesprochen. Ziel ist es, die Bedürfnisse und möglichen Potenziale zu erkennen. Entscheidend ist, dass die ein-

zelnen Entwicklungsschritte sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Ein entsprechender Projektplan wurde erstellt und mit der Grundeigentümerin Korporation Baar-Dorf sowie den involvierten Kommissionen und Gremien abgeglichen.

Die Erstellung des Kunstrasenfelds stützt sich auf die im Masterplan definierten Bedürfnisse und fügt sich in die angestrebte Entwicklung ein. Die gesamtheitliche Betrachtung des Areals und der Nutzungen wurde gestartet, wird jedoch noch einige Zeit benötigen. Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse des Fussballclubs Baar und unter der Berücksichtigung, dass die gesamtheitliche Betrachtung des Areals und der Nutzungen (Gesamtschau Lättich) noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist es sinnvoll, das Kunstrasenfeld jetzt zu realisieren.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt erfolgt keine Erweiterung des Sportareals. Es handelt sich um eine Umrüstung eines bestehenden, sanierungsbedürftigen Rasenspielfelds innerhalb der heutigen Anlage. Das Teilprojekt ist eine eigenständige, kurzfristige Sofortmassnahme, die unabhängig von der Gesamtschau Lättich umgesetzt werden kann und sich jener unterordnet. Die Erkenntnisse aus der Gesamtschau Lättich werden aufzeigen, wie das Areal Lättich in Zukunft ausgestaltet werden soll, welche Nutzungen integriert und wie die verschiedenen Aktionsfelder auf dem Areal angeordnet werden.

In der Gesamtschau wird auch geprüft, ob und inwiefern die Rasensportfelder in Abstimmung mit der gesamten Entwicklung des Areals anders angeordnet werden könnten. Dies kann bedeuten, dass das nun beantragte und im Jahr 2027 zu erstellende Kunstrasenfeld im Zusammenhang mit der gesamtheitlichen Arealentwicklung allenfalls frühzeitig und somit vor Ablauf der regulären Lebensdauer zurückgebaut werden muss. Die damit verbundenen Investitionskosten wären in diesem Fall als Sofortmassnahme zu Gunsten des FC Baar zu betrachten und müssten gegebenenfalls vorzeitig abgeschrieben werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) wurden für notwendige öffentliche Infrastrukturen zusätzliche Flächen gesichert. Im Gebiet Schlüsseli wurde ein Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB) zugewiesen. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar. Für eine allfällige Nutzung als zusätzliche Rasensportflächen sind deshalb zunächst Verhandlungen mit den Grundeigentumschaften erforderlich. Eine kurzfristige Realisierung weiterer Sportflächen ist an diesem Standort aktuell nicht möglich.

5. Kosten

Der Baukredit für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich beläuft sich auf CHF 2'380'000.–. Die Kosten basieren auf dem Bauprojekt vom 2. Februar 2026.

Die Genauigkeit der Kostenschätzung bewegt sich im Rahmen der SIA-Norm Nr. 102 bei ± 10 Prozent. Als Kostenbasis gilt der vom Bund

publizierte schweizerische Baupreisindex für das Bauhauptgewerbe vom Februar 2026.

Kurzfristig ist vorgesehen, die Beleuchtung aller drei Sportplätze auf moderne LED-Technologie umzurüsten. Die bestehende Beleuchtung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Durch die Umstellung können erhebliche Einsparungen bei den Stromkosten erzielt werden. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit von Ersatzteilen für die alte Beleuchtung zunehmend eingeschränkt.

Im vorliegenden Projekt sind ausschliesslich die Kosten für die Umrüstung des mittleren Sportplatzes berücksichtigt. Für die Anpassung der übrigen Kandelaber ist mit zusätzlichen Aufwendungen von rund CHF 110'000.– zu rechnen. Diese Kosten werden über die Investitionsnummer INV00266 «Optimierung Energieverbrauch Liegenschaften» abgerechnet.

Der beantragte Baukredit setzt sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	CHF	Betrag
Vorbereitungsarbeiten	CHF	18'000.00
Tiefbau und Entwässerung	CHF	1'097'000.00
Einfriedung und Ballfänge	CHF	81'000.00
Ausstattung und Sportgeräte	CHF	100'000.00
Kunstrasen inkl. Dämpfungsschicht	CHF	485'000.00
Elektroanlagen und Beleuchtung	CHF	49'000.00
Bewässerung und Sanitär	CHF	93'000.00
Planungs- und Nebenkosten	CHF	128'000.00
Unvorhergesehenes	CHF	150'000.00
Total Baukosten exkl. MwSt.	CHF	2'201'000.00
MwSt. 8.1 %	CHF	179'000.00
Total Baukredit ± 10 %, inkl. MwSt. 8.1 %	CHF	2'380'000.00

6. Finanzierung und Folgekosten

Ausgangspunkt der betriebswirtschaftlichen Betrachtung ist die Nettoinvestition von rund CHF 2'380'000.–. Ein Kunstrasenfeld wird technisch als Hochbaute geführt. Hochbauten sind gemäss § 14 des Finanzhaushaltgesetzes (FHG) über 33 Jahre zu einem Zinssatz von 3 % linear abzuschreiben. Der jährliche Abschreibungsaufwand beträgt somit CHF 72'000.–. Die kalkulatorischen Zinsen werden mit 0.75 % auf dem jeweiligen Buchwert am Jahresende berechnet. Bei der Übergabe der Anlage zu Beginn der Saison 2027/2028 betragen diese CHF 17'000.–. In der Folge nehmen sie jährlich ab, bis die Nettoinvestition vollständig abgeschrieben ist. Wird das Kunstrasensportfeld vor Erreichen der gesetzlichen Abschreibungsdauer zu Gunsten der ganzheitlichen Sportallmend zurückgebaut, ist der zu diesem Zeitpunkt verbleibende Restbuchwert einmalig und vollständig abzuschreiben. Die Kapitalkosten im ersten Betriebsjahr (2028) belaufen sich auf CHF 89'000.–.

Der Unterhalt des Kunstrasenplatzes kann weiterhin durch das bestehende Personal des Werkdienstes im Rahmen der ordentlichen Stellenprozente erbracht werden.

Die jährlichen Unterhaltskosten für das heute bestehende Naturrasenspielfeld (Platz 2) belaufen sich auf rund CHF 64'000.–. Für den Betrieb des neuen Kunstrasenplatzes ist mit jährlichen Unterhaltskosten von rund CHF 25'000.– zu rechnen. Gegenüber dem heutigen Zustand ergeben sich damit Minderkosten von rund CHF 39'000.– pro Jahr.

7. Terminprogramm

Nach Zustimmung an der Gemeindeversammlung zum Baukredit wird die Baueingabe eingereicht. Parallel dazu wird die Ausführungsplanung abgeschlossen und anschliessend die Submission der

Bauarbeiten durchgeführt. Die Arbeitsvergaben können unter Vorbehalt der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgen, sodass nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen unverzüglich mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Die Bauarbeiten sind ab Februar 2027 vorgesehen. In einer ersten Phase erfolgt der Rückbau des bestehenden Rasenspielfelds sowie die Demontage der vorhandenen Einbauten und Werkleitungen. Anschliessend werden die Erdarbeiten ausgeführt und der neue Unterbau erstellt. Gleichzeitig werden die Entwässerungs- und Bewässerungsanlagen sowie der unterirdische Wassertank eingebaut.

In einer weiteren Bauphase werden die Betonstützmauer entlang der Strasse, die neue Rampe sowie die Anpassungen an den Einfriedungen, Ballfanganlagen und Zugängen erstellt. Danach erfolgt der Einbau der Elastikschiene und das Verlegen des Kunstrasenteppichs. Diese Arbeiten sind witterungsabhängig und können nur bei trockenen Bedingungen und Temperaturen von über 10 Grad Celsius ausgeführt werden.

Abschliessend werden die Beleuchtungsanlage auf LED-Technologie umgerüstet, die Umgebungsarbeiten fertiggestellt sowie die erforderlichen Prüfungen und Abnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der Abnahme wird der Kunstrasenplatz für den ordentlichen Trainings- und Spielbetrieb freigegeben.

Die gesamte Bauzeit beträgt voraussichtlich rund sieben Monate. Sofern das Bewilligungsverfahren planmässig verläuft und die Bauarbeiten wie vorgesehen umgesetzt werden können, ist die Inbetriebnahme des neuen Kunstrasenplatzes auf August 2027 vorgesehen. Damit kann der Platz voraussichtlich rechtzeitig zum Beginn der Saison 2027/2028 für den Trainings- und Spielbetrieb zur Verfügung gestellt werden.

8. Stellungnahme der Kommissionen

8.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) stellt fest, dass der Bedarf für zusätzliche Rasensportkapazitäten nachvollziehbar ausgewiesen ist. Mit der vorgesehenen Umrüstung kann die Nutzbarkeit der vorhandenen Sportflächen wesentlich erhöht werden, ohne dass zusätzliche Flächen beansprucht werden müssen.

Der beantragte Baukredit von CHF 2.38 Mio. mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent basiert auf einem ausgearbeiteten Bauprojekt mit detaillierter Kostenschätzung. Die finanziellen Auswirkungen sowie die erwarteten Betriebskosten wurden transparent ausgewiesen. Die tieferen Unterhaltskosten gegenüber dem heutigen Naturrasenfeld werden sich allerdings nur im Falle einer langfristigen Nutzung des neuen Kunstrasenfeldes positiv auswirken.

Die RGPK nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt als eigenständige Sofortmassnahme innerhalb des bestehenden Sportareals umgesetzt werden und den weiteren Arbeiten im Rahmen der Gesamtschau Lättich nicht vorgreifen soll. Dies wird weiter zu beobachten sein.

Angesichts der Investitionssumme von CHF 2.38 Mio. und des hohen Ausbaustandards erachtet die RGPK einen allfälligen Rückbau des Kunstrasenfeldes vor Erreichen der regulären Lebensdauer aus wirtschaftlicher Sicht als unerwünscht.

Die RGPK stimmt dem Baukredit für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich grossmehrheitlich zu.

8.2 Baukommission

Die Baukommission hat sich an mehreren Sitzungen mit der Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich befasst. Sie anerkennt den Bedarf an zusätzlichen Trainings- und Spielflächen, insbesondere für den FC Baar, die auch bei schlechter Witterung genutzt werden können. Gleichzeitig hält sie fest, dass das Projekt Teil der Gesamtentwicklung der Sportallmend Lättich bleiben muss.

Die Baukommission begrüsst, dass die Vorlage das Projekt als Sofortmassnahme innerhalb der bestehenden Sportanlage einordnet. Damit kann der kurzfristige dringende Bedarf an Rasenfläche gedeckt werden. Das Vorhaben versteht sich ausdrücklich als funktionale Zwischenlösung innerhalb des bestehenden Sportbetriebs und steht einer umfassenden Entwicklung des Sportareals nicht entgegen. Die langfristige Entwicklung des Areals bleibt damit weiterhin offen. Je nach Ergebnis der Gesamtschau kann es nötig werden, das Kunstrasenfeld später anzupassen oder zurückzubauen. Dies kann auch vor Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungsdauer der Fall sein.

Wichtig ist der Baukommission, dass die Korporation Baar-Dorf als Grundeigentümerin einbezogen wurde und das Projekt unterstützt. Diese Unterstützung versteht die Baukommission im Zusammenhang mit der Weiterführung der noch zu erarbeitenden Gesamtschau Lättich.

Die Baukommission erwartet, dass die Gesamtschau Lättich mit hoher Priorität weitergeführt wird. Dazu gehört auch, die notwendigen Grundstücks- und Landfragen frühzeitig sicher zu klären. Das Kunstrasenprojekt darf die langfristige Entwicklung des Areals nicht verzögern und keine späteren Lösungen erschweren.

Bei der Ausführung des Kunstrasenfeldes sind die dadurch möglichen Umweltaspekte besonders gut zu beachten. Die Baukommission erwartet, dass ein PFAS-freies und schadstofffreies Gesamtsystem eingebaut wird. Die entsprechenden Herstellerdeklarationen sind einzufordern. Damit sollen spätere teure Umwelt-, Sanierungs- und Entsorgungsrisiken ausgeschlossen werden.

Gestützt auf den ausgewiesenen Bedarf, die technische Zweckmässigkeit des Projekts und die Einbettung in die künftige Gesamtentwicklung der Sportallmend Lättich empfiehlt die Baukommission der Gemeindeversammlung mit 6 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 1 Abwesenheit, dem Baukredit von CHF 2.38 Mio. für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz zuzustimmen.

8.3 Turn- und Sportkommission

Die Turn- und Sportkommission (TSK) unterstützt den Antrag des Gemeinderats, das Rasenspielfeld 2 auf der Sportallmend Lättich in einen Kunstrasenplatz umzubauen und befürwortet den dazu vorgesehenen Baukredit.

Die Begründung, dass die beiden Naturrasenfelder den Bedarf des FC Baar nicht abzudecken vermögen und sie aufgrund von Witterungseinflüssen weit weniger intensiv genutzt werden können, teilt die TSK vollumfänglich.

Für die TSK ist insbesondere die Aussage ausschlaggebend, dass das Projekt als Sofortmassnahme bezeichnet wird und der «Gesamtschau Lättich» unterzuordnen ist.

Mit einer Entwässerungs- und Bewässerungsanlage mit gesammeltem Regenwasser und einer neuen LED-Platzbeleuchtung trägt der Gemeinderat auch den Umweltanliegen Rechnung.

9. Stellungnahme der Grundeigentümerin Korporation Baar-Dorf

Wir begrüssen, dass der Gemeinderat mit der Vorlage auf den kurzfristigen Bedarf im Bereich der Sportinfrastruktur reagiert. Gleichzeitig halten wir fest, dass die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz für uns eine zeitlich befristete Übergangslösung darstellt. Die Korporation Baar-Dorf unterstützt das Projekt, verbindet ihre Zustimmung jedoch mit Vorbehalten, die nachfolgend erläutert werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 dem Antrag der Korporation Baar-Dorf zugestimmt hat, einen zusätzlichen Planungskredit zur Entwicklung eines künftigen Multisportgebiets im Lättich zu sprechen. Damit hat der Souverän klar zum Ausdruck gebracht, dass eine umfassende, zukunftsgerichtete Entwicklung des gesamten Areals erwartet wird.

Aus Sicht der Korporation Baar-Dorf soll die Entwicklung der Sportallmend Lättich konsequent aus einer übergeordneten, visionären Perspektive erfolgen. Die in der Vorlage erwähnte «Gesamtschau Lättich» darf daher nicht bei einer reinen Betrachtung stehen bleiben, sondern muss in eine verbindliche Entwicklungsstrategie mit klar definiertem Perimeter, Etappen, Prioritäten und Zeithorizonten überführt werden.

Dabei ist zentral, dass sich diese Gesamtschau ausdrücklich auf das gesamte Areal Lättich bezieht. Dazu gehören insbesondere:

- sämtliche Sportfelder,
- das Schwimmbad Lättich,
- Garderoben- und Nebeninfrastrukturen,
- Restaurationsbetriebe,
- Parkieranlagen,
- sowie weitere bestehende und mögliche zukünftige Nutzungen.

Die Korporation Baar-Dorf ist der Ansicht, dass diese Elemente in der Planung und Darstellung konsequent mitzudenken sind. Die heutige Vorlage und insbesondere die Abbildungen lassen diese ganzheitliche Sicht noch zu wenig erkennen.

Als Grundeigentümerin ist es der Korporation Baar-Dorf ein zentrales Anliegen, dass sich das Areal Lättich zu einer attraktiven Multisport-Allmend weiterentwickelt, als vielseitiger Sport- und Begegnungsraum für die heutige und künftig stark wachsende Bevölkerung. Dabei soll bewusst ein breites Spektrum an Sportarten und Nutzungen ermöglicht werden und nicht ausschliesslich der Rasensport im Fokus stehen.

Die Korporation betont insbesondere:

- Die langfristige Entwicklung soll eine multifunktionale Nutzung des Areals mit gemeinsamen Infrastrukturen (z. B. Garderoben, Nebenräume, Parkierung) ermöglichen.
- Die vorhandenen Flächen sind ganzheitlich und effizient zu planen, einschliesslich Lösungen unter den Kunstrasenplätzen (z. B. Parkierung) und gemeinschaftlicher Nutzungen (beispielsweise Garderoben, Trainingsräume, Clubräume, Seminarräume oder neues Hallenbad als Ersatzbaute).
- Die Planung ist in einem strukturierten, transparenten Prozess unter Einbezug aller Anspruchsgruppen voranzutreiben.

Weiter weisen wir darauf hin, dass im vorliegenden Projekt einzelne fachliche Aspekte, insbesondere im Bereich Wasserhaushalt, aus unserer Sicht noch Klärungsbedarf aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass ökologische und nachhaltige Lösungen verfolgt werden und insbesondere der lokale Wasserkreislauf angemessen berücksichtigt wird. Das gereinigte Regenwasser soll vor Ort versickern können, anstelle einer direkten Einleitung in die Lorze.

Schliesslich erwartet die Korporation Baar-Dorf, dass

- der Bau des Kunstrasenplatzes keine Vorfestlegung für die langfristige Nutzung und Anordnung des Areals darstellt, sondern sich der zukünftigen Gesamtentwicklung unterordnet.
- die weiteren Planungsschritte zeitnah konkretisiert werden und in eine verbindliche Gesamtentwicklung der Sportallmend Lättich bis 2040 münden.

Die Korporation Baar-Dorf wird diesen Prozess weiterhin aktiv und partnerschaftlich begleiten.

10. Fazit des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz als zweckmässige Weiterentwicklung der bestehenden Sportinfrastruktur auf der Sportallmend Lättich. Das Projekt reagiert auf einen ausgewiesenen Bedarf, verbessert die Nutzbarkeit der bestehenden Anlagen und erfolgt innerhalb des heutigen Sportareals.

Mit dem unverfüllten Kunstrasensystem, der neuen Entwässerungs- und Bewässerungsanlage sowie der Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie berücksichtigt das Projekt sowohl betriebliche als auch ökologische Anforderungen. Die vorgängigen Untersuchungen zu Baugrund, Altlasten und Beleuchtungsinfrastruktur zeigen zudem, dass das Vorhaben auf einer belastbaren technischen Grundlage beruht.

Mit der Umrüstung des bestehenden Rasenspielfelds kann die Nutzbarkeit der Anlage wesentlich verbessert werden. Gleichzeitig wird die bestehende Infrastruktur innerhalb des heutigen Sportareals gezielt weiterentwickelt und steht den weiteren Überlegungen der «Gesamtschau Lättich» nicht im Wege.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten deshalb, dem Baukredit zuzustimmen.

Antrag

Der Baukredit für die Umrüstung des Rasenspielfelds 2 in einen Kunstrasenplatz auf der Sportallmend Lättich in der Höhe von CHF 2'380'000.– (± 10 %, inkl. MwSt.) sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Neubau Dreifachsporthalle Sternmatt 2 – Bauabrechnung

Das Wichtigste in Kürze

Die Kreditvorlage zum Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 mit einem Ja-Stimmenanteil von 83.5 % genehmigt. Nach Erteilung der Baubewilligung Ende August 2021 begannen im September 2021 die vorbereitenden Bauarbeiten. Die neue Sporthalle wurde im August 2023 in Betrieb genommen. Nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist wurden die Garantieabnahmen durchgeführt und die daraus resultierenden Arbeiten umgesetzt. Anschliessend wurde das Bauprojekt definitiv abgerechnet. Die Bauabrechnung wird nun dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet.

Um die dringend benötigte Dreifachsporthalle schneller zu realisieren, wurden die Baukosten nicht auf der Grundlage eines ausgearbeiteten Bauprojekts mit einem Kostenvoranschlag und einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ ermittelt.

Stattdessen basierte der Baukredit in Absprache mit der Baukommission auf dem Vorprojekt und einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$. Dieses Vorgehen wurde in Kapitel 4.1 der Urnenabstimmungsvorlage vom 13. Juni 2021 erläutert.

Die effektiven Kosten betragen nach Abschluss der Bauabrechnung CHF 18'142'916.– inkl. MwSt. Die entstandenen Mehrkosten gegenüber der Kreditvorlage betragen CHF 1'242'916.– oder $+ 7.35\%$. Ein Teil dieser Mehrkosten ist auf die allgemeine Teuerung im Bauwesen zurückzuführen. Ohne diese Teuerung betragen die Mehrkosten CHF 1'050'123.– oder $+ 6.21\%$.

Das Projekt wurde ohne Nachtragskredit realisiert. Die detaillierten Mehr- und Minderkosten werden nachfolgend transparent erläutert. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung zu genehmigen.



1. Kreditfreigaben und Projektverlauf

Die Schulraumplanung der Gemeinde Baar aus dem Jahr 2016 zeigte auf, dass infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der steigenden Schülerzahlen mittelfristig ein erhöhter Bedarf an Schulräumen und Sportinfrastruktur besteht. Die Sporthallenkapazitäten reichten sowohl für den obligatorischen Schulsport als auch für den Vereins- und Breitensport nicht mehr aus.

Diese Erkenntnisse wurden im bereinigten Gemeindlichen Sportanlagenkonzept (GESAK) vertieft geprüft und bestätigt. Das GESAK kam zum Schluss, dass zur nachhaltigen Sicherstellung des Schul- und Vereinssports der Bau zusätzlicher Dreifachsporthallen erforderlich ist. Der Standort Sternmatt wurde dabei als geeignet beurteilt, da er in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Schulanlagen liegt und eine effiziente Nutzung durch Schule, Vereine und Öffentlichkeit ermöglicht.

Gestützt auf diese Grundlagen genehmigten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 einen Planungskredit von CHF 640'000.– für die Dreifachsporthalle Sternmatt 2. In der Folge wurde ein detailliertes Wettbewerbsprogramm erarbeitet, das der Gemeinderat am 12. September 2018 genehmigte. Auf dieser Basis wurde ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jurierung fand am 27. Mai 2019 statt. Das Projekt «FLOW» der Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug, in Zusammenarbeit mit kollektiv Nordost GmbH, St. Gallen (Landschaftsarchitektur) sowie Gruner Berchtold Eicher AG, Zug (Bauingenieurwesen), wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet und anschliessend vom Gemeinderat am 18. Juni 2019 als Siegerprojekt genehmigt.

Für die Weiterbearbeitung des Projekts bis zur Baueingabe bewilligten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 einen Projektierungskredit von CHF 1.15 Mio. Auf dieser Grundlage wurde das Vorprojekt ausgearbeitet und die Kostenschätzung für den Baukredit erstellt. Der Baukredit für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2

in der Höhe von CHF 15.11 Mio. (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$ gemäss SIA 102; bei SIA handelt es sich um ein Normenwerk für Planen und Bauen in der Schweiz) wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 83.5 Prozent genehmigt.

Nach Abschluss der Planungs- und Bauphase wurde die neue Dreifachsporthalle im August 2023 in Betrieb genommen und der Nutzerschaft übergeben. Ab Sommer 2025, nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist und Durchführung der Garantieabnahmen, wurden die daraus resultierenden Garantiearbeiten umgesetzt. Nun liegt die definitive Bauabrechnung vor, die der Gemeindeversammlung gemäss § 28, Abs. 8, lit. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (BGS 611.1) zur Genehmigung vorgelegt wird.

2. Detaillierte Bauabrechnung

2.1 Vom Vorprojekt zum Bauprojekt

Die ursprüngliche Kostenschätzung auf Basis des Vorprojekts vom 11. Dezember 2020 betrug CHF 17.4 Mio. (Kostenungenauigkeit gemäss SIA 102 von $\pm 15\%$ inkl. MwSt.). Für die Kreditvorlage zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 wurde unter Berücksichtigung des zulässigen Kostenrahmens von $\pm 15\%$ gemäss SIA 102 auf die separate Ausweisung einer Reserve von CHF 0.3 Mio. verzichtet. Eine weitere Reduktion von CHF 0.2 Mio. basierte auf erwarteten Einsparungen bei den Vergaben. Aus diesen Überlegungen wurde die ursprüngliche Kostenschätzung von CHF 17.4 Mio. um CHF 0.5 Mio. auf CHF 16.9 Mio. auf Stufe Vorprojekt reduziert.

Um die notwendigen Arbeiten möglichst detailliert auszuschreiben, muss ein Vorprojekt zu einem Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag weiterentwickelt werden. Dieser Kostenvoranschlag mit Investitionskosten von CHF 17.67 Mio. ($\pm 10\%$ inkl. MwSt.) bildet die Grundlage für die Bauabrechnung und umfasst zusätzliche Leistungsinhalte, die im ursprünglichen Baukredit auf Stufe Vorprojekt nicht enthalten waren. Diese

ergaben sich insbesondere aus behördlichen Auflagen sowie aus normativen, energetischen, kommunalen und betrieblichen Anforderungen. Zusammen mit Präzisierungen in der Ausführungsplanung führten sie zu einem höheren Kostenrahmen.

Zu den wesentlichen zusätzlichen Leistungen zählten unter anderem:

- zusätzliche Brandschutzmassnahmen
- Photovoltaikanlage
- Anforderungen im Zusammenhang mit der Minergie-Zertifizierung
- zusätzliche betriebliche Einrichtungen
- Anpassungen bei den Umgebungsarbeiten

Die Abweichungen zwischen dem Kostenvoranschlag und der Bauabrechnung werden in Kapitel 2.2 vollständig und nachvollziehbar ausgewiesen.

Die Kostenentwicklung wurde während des gesamten Projekts laufend überwacht und dem Lenkungsausschuss der Schulbauprojekte sowie

der Baukommission rapportiert. Diese Gremien wurden regelmässig über den aktuellen Kostenstand, Kostenprognosen sowie über zusätzliche Leistungen und relevante Abweichungen informiert.

Zudem wurden die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sowie die Baukommission über zusätzliche Leistungen und die Kostenentwicklung infolge der Marktlage transparent auf dem Laufenden gehalten. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass bestimmte zusätzliche Leistungen nicht Bestandteil des genehmigten Baukredits waren und dass sich bei bereits durchgeführten Submissionen aufgrund der Marktsituation Vergabemisserfolge abzeichneten.

Die Bauabrechnung der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 gemäss Hauptgruppen des Baukostenplans (BKP) präsentiert sich im Vergleich mit der Kostenschätzung (KS; gemäss Urnenabstimmungsvorlage) und mit dem Kostenvoranschlag (KV), wie folgt (alle Angaben in CHF 1'000.– inkl. MwSt.):

Bezeichnung	KS (± 15 %)	KV (± 10 %)	Bauabrechnung
BKP 0 Grundstück	–	–	–
BKP 1 Vorbereitung	840'000.00	817'000.00	232'000.00
BKP 2 Gebäude	13'685'000.00	14'489'000.00	15'936'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	260'000.00	293'000.00	259'000.00
BKP 4 Umgebung	1'120'000.00	1'170'000.00	661'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	840'000.00	767'000.00	665'000.00
BKP 6 Reserve / Vorleistung	–	–	252'000.00
BKP 9 Ausstattung	155'000.00	134'000.00	138'000.00
Total Nettoinvestition	16'900'000.00	17'670'000.00	18'143'000.00

Die Bauabrechnung für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 schliesst mit einer Abrechnungssumme von CHF 18'142'916.– inkl. MwSt. ab. Gegenüber der vom Souverän an der Urne

und in den Gemeindeversammlungen genehmigten Nettoinvestition von CHF 16.9 Mio. resultieren Mehrkosten von insgesamt CHF 1'242'916.–.

Nettoinvestition	CHF	16'900'000.00		100.00 %
KV revidiert vom 7. Juni 2021	CHF	17'670'000.00		104.55 %
Bauabrechnung per 11. August 2025	CHF	18'142'916.00		107.35 %
Total Mehrkosten	CHF	1'242'916.00	+	7.35 %
davon Mehrkosten ohne Teuerung	CHF	1'050'123.00	+	6.21 %
davon Mehrkosten infolge Teuerung der Baukosten ohne Honoraranpassung	CHF	192'793.00	+	1.14 %
Abweichung revidierter KV zu Abrechnung	CHF	472'916.00	+	2.68 %

Von den Mehrkosten von CHF 1'242'916.– entfallen CHF 192'793.– auf die Teuerung der Baukosten ohne Honoraranpassung. Die effektiven Mehrkosten abzüglich Teuerung ohne Honoraranpassung betragen CHF 1'050'123.– bzw. + 6.21 %.

Die teuerungsbedingten Mehrkosten werden in Kapitel 2.2.2 separat erläutert.

2.2 Erläuterung der Abweichungen zwischen dem revidierten Kostenvoranschlag und der Bauabrechnung

2.2.1 Vorleistung für Planung Gesamtumgebung Sternmatt 2

Bereits gegen Ende der Bauphase der Dreifachsporthalle beschloss der Gemeinderat, mit der Planung der Gesamtumgebung Sternmatt 2 zu starten. Ziel war es, im Anschluss an die Fertigstellung der Dreifachsporthalle den nächsten

Schritt einzuleiten und bereits im März 2024 den Baukredit für die Gesamtumgebung vor dem Souverän zur Abstimmung zu bringen. Die Kosten für die Ausarbeitung des Projekts der Gesamtumgebung belaufen sich auf insgesamt CHF 252'122.– und wurden im BKP 6 verbucht. Der beantragte Baukredit für die «Erweiterte Umgebungsgestaltung Sternmatt 2» wurde am 14. März 2024 jedoch vom Stimmvolk zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

2.2.2 Teuerung und Honoraranpassungen

Ein Teil der Mehrkosten ist auf vertraglich geregelte Honoraranpassungen (Anpassung des Honorars an die effektive Bausumme) sowie auf

Teuerungsanpassungen gemäss SIA bei einzelnen Arbeitsgattungen zurückzuführen. Diese Kosten waren nicht beeinflussbar.

Fenster, Aussentüren und Tore	CHF	+ 97'579.00
Bedachungsarbeiten	CHF	+ 27'103.00
Heizungsanlagen	CHF	+ 23'220.00
Sanitärinstallationen	CHF	+ 42'537.00
Aufzugsanlagen	CHF	+ 2'354.00
Mehrkosten infolge Teuerung inkl. MwSt.	CHF	+ 192'793.00
Honoraranpassungen Architekten und Fachplaner	CHF	+ 79'615.00
Total Mehrkosten infolge Teuerung und Honoraranpassungen	CHF	+ 272'408.00

2.2.3 Technisch bedingte Mehrleistungen

Während der Ausführung mussten vereinzelt technisch notwendige Anpassungen vorgenommen werden. Diese ergaben sich aus der vertieften Ausführungsplanung sowie aus bautechnischen Erfordernissen, die zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung nicht abschliessend bekannt

waren (zusätzliche Abdichtungen bei den Bedachungsarbeiten sowie Anpassungen bei den Elektro- und Sanitärinstallationen).

Die technisch bedingten Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Bedachungsarbeiten	CHF	+ 18'000.00
Elektroinstallationen	CHF	+ 21'000.00
Sanitärinstallationen	CHF	+ 12'463.00
Total technisch bedingte Mehrkosten inkl. MwSt.	CHF	+ 51'463.00

2.2.4 Mehrleistungen

Im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens waren aufgrund gesetzlicher und kommunaler Vorgaben zusätzliche Leistungen erforderlich. Diese Leistungen mussten zwingend umgesetzt werden und konnten zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung noch nicht im Detail abgeschätzt werden.

Dazu gehören insbesondere behördliche Auflagen, energie- und umweltrechtliche Mindestanforderungen sowie weitergehende kommunale Vorgaben im Zusammenhang mit dem Energiestadt-Label.

Die wesentlichsten Mehrkosten sind:

Brandschutzvorhang gemäss behördlicher Auflage	CHF	+ 195'258.00
Zusätzliche Anforderungen aus der Minergie-Zertifizierung	CHF	+ 60'000.00
Photovoltaikanlage (Basisanlage 160 kWp) für Minergie-A Zertifikat	CHF	+ 190'500.00
Total Mehrkosten infolge gesetzlicher Vorgaben inkl. MwSt.	CHF	+ 445'758.00

2.2.5 Beststellungsänderungen der Bauherrschaft

Nach der Genehmigung des Baukredits wurden durch die Bauherrschaft bewusst zusätzliche Leistungen ausgelöst. Diese Beststellungsänderungen dienten insbesondere der Qualitätssteigerung sowie der zweckmässigen Nutzung der Anlage. Aufgrund der verfügbaren Dachfläche wurde entschieden, die Photovoltaikanlage über die gesetzliche Mindestanforderung hinaus zu erweitern und die Leistung von 160 kWp um zusätzliche 80 kWp zu erhöhen. Damit wird ein Beitrag zur Energieeffizienz sowie zu einem wirt-

schaftlichen und nachhaltigen Betrieb der Sportanlage geleistet.

In einer frühen Projektphase wurde für die Eröffnung ein pauschaler Betrag eingestellt. Mit Abschluss der Bauarbeiten zeigte sich, dass für eine geordnete Inbetriebnahme sowie eine angemessene öffentliche Einweihung zusätzliche organisatorische und infrastrukturelle Aufwendungen erforderlich waren.

Die daraus resultierenden Mehrkosten betragen:

Erweiterung der Photovoltaikanlage (+ 80 kWp)	CHF	+ 80'680.00
Anpassung des Budgets für das Eröffnungsfest	CHF	+ 30'000.00
Zusätzliche Ausstattungspositionen	CHF	+ 20'000.00
Total Mehrkosten infolge Beststellungsänderungen inkl. MwSt.	CHF	+ 130'680.00

2.2.6 Abrechnungs- und Mengendifferenzen

Zwischen den vertraglich vereinbarten Mengen und den effektiv ausgeführten Leistungen bei den Baumeister- und Fensterarbeiten sowie Sanitärinstallationen ergaben sich Abweichungen, die zu Mehrkosten führten. Hingegen führte die Flächenreduktion der Umgebungsarbeiten zu substanziellen Minderkosten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Dreifachsporthalle lag die Strategie der Gesamtumgebung Sternmatt 2 noch nicht

vor. Deshalb hat die Bauherrschaft entschieden, vorerst die direkt angrenzende Umgebungsgestaltung rund um die Dreifachsporthalle umzusetzen. Diese Flächenreduktion hat keine Einschränkungen der Nutzung oder der Qualität der neuen Dreifachsporthalle zur Folge.

Die Mehr-, respektive Minderkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Baumeisterarbeiten	CHF	+ 45'125.00
Fensterarbeiten	CHF	+ 12'840.00
Sanitärinstallationen	CHF	+ 18'330.00
Reduktion der Umgebungsarbeiten	CHF	– 408'591.00
Total Minderkosten Abrechnungs- und Mengendifferenzen inkl. MwSt.	CHF	– 332'296.00

2.2.7 Nicht im Kostenvoranschlag enthaltene Kosten und Erträge

Einzelne Kosten und Erträge waren im revidierten Kostenvoranschlag nicht enthalten und wirkten

sich kostensteigernd bzw. kostenmindernd auf die Schlussabrechnung aus.

Folgende Hauptpositionen gehören dazu:

Planung und Bohrung des Grundwasserbrunnens	CHF	+ 31'253.00
Förderbeiträge für die Photovoltaikanlage	CHF	– 126'350.00
Total Minderkosten aus nicht im Kostenvoranschlag enthaltenen Positionen inkl. MwSt.	CHF	– 95'097.00

2.2.8 Zusammenfassung Abweichung revidierter Kostenvoranschlag zu Bauabrechnung

Mehrkosten infolge Teuerung und Honoraranpassungen	CHF	+ 272'408.00
Technisch bedingte Mehrkosten	CHF	+ 51'463.00
Mehrkosten infolge gesetzlicher Vorgabe	CHF	+ 445'758.00
Mehrkosten infolge Bestellungsänderungen	CHF	+ 130'680.00
Minderkosten infolge Abrechnungs-/Mengendifferenzen	CHF	– 332'296.00
Minderkosten aus nicht im Kostenvoranschlag enthaltenen Positionen	CHF	– 95'097.00
Total Abweichung inkl. MwSt.	CHF	+ 472'916.00

2.3 Zusammenfassung

Die Mehrkosten ergeben sich im Wesentlichen aus behördlich bedingten Zusatzleistungen, aus der Teuerung und aus bewusst ausgelösten Bestellungsänderungen der Bauherrschaft. Diese konnten teilweise durch Minderkosten bei den Umgebungsarbeiten sowie durch Förderbeiträge kompensiert werden.

Die Bauabrechnung schliesst mit einem Total von CHF 18'142'916.– ab. Die Abweichungssumme

beläuft sich auf insgesamt CHF 1'242'916.–. Davon entfallen CHF 192'793.– auf die Teuerung ohne Honoraranpassung. Die effektive Abweichung von CHF 1'050'123.– bzw. + 6.21 % liegt innerhalb des an der Urnenabstimmung genehmigten Kostenrahmens von $\pm 15\%$ gemäss SIA 102.

Das Projekt wurde ohne Nachtragskredit realisiert.

3. Stellungnahme der Kommissionen

3.1. Stellungnahme der Rechnungs und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat die Bauabrechnung sowie die entsprechende Gemeindeversammlungsvorlage für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 aus finanzrechtlicher Sicht beurteilt. Die Mehrkosten von CHF 1'050'123.– (+ 6.21 %) – ohne Berücksichtigung der Teuerung von CHF 192'793.– – liegen innerhalb des bewilligten Kostenrahmens von $\pm 15\%$. Die Mehrkosten sind detailliert und transparent ausgewiesen. Die Erläuterungen sind teilweise technisch und fachspezifisch, bleiben aber im Wesentlichen nachvollziehbar. Die RGPK empfiehlt einstimmig, die Bauabrechnung für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 mit einer Abrechnungssumme von CHF 18'142'916.– und Mehrkosten von CHF 1'050'123.– (+ 6.21 %) zu genehmigen.

3.2 Stellungnahme der Baukommission

Die Baukommission hat die Vorlage zur Bauabrechnung für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 beraten und aus fachlicher sowie projektbezogener Sicht beurteilt. Die finanzrechtliche Detailprüfung der Bauabrechnung erfolgt durch die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission.

Die Dreifachsporthalle Sternmatt 2 ist seit August 2023 erfolgreich in Betrieb und leistet einen wichtigen Beitrag für den Schul-, Vereins- und Breitensport in Baar. Die Baukommission hat das Projekt bereits im Rahmen der Baukreditvorlage unterstützt und die weitere Planung sowie Realisierung in beratender Funktion begleitet. Während der Ausführung wurde sie regelmässig über

Projektstand, Vergaben, Marktsituation und Kostenentwicklung informiert.

Die Bauabrechnung schliesst mit Kosten von CHF 18'142'916.– inkl. MwSt. ab. Gegenüber dem bewilligten Kreditrahmen von CHF 16.9 Mio. ergeben sich Mehrkosten von CHF 1'242'916.– beziehungsweise + 7.35 %. Ohne die ausgewiesene Teuerung von CHF 192'793.– betragen die Mehrkosten CHF 1'050'123.– beziehungsweise + 6.21 %. Die Abweichung liegt innerhalb des an der Urnenabstimmung bewilligten Kostenrahmens von $\pm 15\%$. Ein Nachtragskredit war nicht erforderlich.

Die Baukommission hält fest, dass der Baukredit auf einer Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ basierte. Diese Ausgangslage ist für die Beurteilung der Bauabrechnung wesentlich und wird in der Vorlage fachlich nachvollziehbar erläutert. Insbesondere werden die Unterschiede zwischen Kostenschätzung und Bauabrechnung sowie die Bedeutung der Kostengenauigkeit transparent dargestellt. Für Baufachleute sind die Ausführungen nachvollziehbar. Für Personen ohne baufachlichen Hintergrund ist die Beurteilung anspruchsvoller, da die Vorlage bauliche, kostenplanerische und finanzrechtliche Aspekte miteinander verknüpft.

Die ausgewiesenen Mehrkosten sind für die Baukommission in den wesentlichen Punkten nachvollziehbar. Sie ergeben sich insbesondere aus Teuerung und Honoraranpassungen, technisch bedingten Mehrkosten, gesetzlichen Vorgaben sowie Bestellungsänderungen der Bauherrschaft. Kostenmindernd wirkten sich unter anderem Abrechnungs- und Mengendifferenzen, reduzierte Umgebungsarbeiten sowie Förderbeiträge aus.

Die Baukommission beurteilt das realisierte Bauwerk als funktional, qualitativ gut und für die Gemeinde Baar wertvoll. Gestützt auf die überarbeitete Vorlage empfiehlt sie, die Bauabrechnung mit einer Abrechnungssumme von CHF 18'142'916.– inkl. MwSt. zu genehmigen.

4. Fazit des Gemeinderats

Die Dreifachsporthalle Sternmatt 2 ist knapp drei Jahre nach Inbetriebnahme kaum mehr aus Baar wegzudenken. Die Halle wird von den Schulen sowie von den Vereinen für Trainings und für Sportanlässe rege genutzt. Die Mehrkosten von CHF 1'050'123.– bewegen sich im Rahmen der Kostenungenauigkeit von $\pm 15\%$, sind nachvollziehbar begründet und werten die Halle auf. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Bauabrechnung für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 zu genehmigen.

Antrag

Die Bauabrechnung für den Neubau der Dreifachsporthalle Sternmatt 2 mit einer Abrechnungssumme von CHF 18'142'916.– und Mehrkosten von CHF 1'050'123.– (+ 6.21 %) sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Motion von Marco de Koning für eine verantwortungsvolle Nutzung pyrotechnischer Gegenstände in der Gemeinde Baar – Beantwortung

Am 24. Februar 2026 hat Marco de Koning die folgende Motion eingereicht:

«Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine Verordnung zur Regelung des privaten Feuerwerks in der Gemeinde Baar auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, welche folgende verbindlichen Grundsätze a bis d festlegt.

Privates Feuerwerk ist auf dem Gemeindegebiet nur im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen zulässig:

a: Zeitlich definierte Zulässigkeit

Das Abbrennen von privatem Feuerwerk ist ausschliesslich in folgenden Zeitfenstern zulässig:

- 31. Dezember, 20.00 Uhr bis 1. Januar, 01.00 Uhr
- 1. August, 20.00 Uhr bis 2. August, 01.00 Uhr

b: Produkteinschränkung

Während der zulässigen Zeitfenster sind ausschliesslich pyrotechnische Gegenstände mit visueller Wirkung und geringer Lärmemission (z. B. Bodenfontänen (Vulkane), Tischfeuerwerke, Wunderkerzen, bengalische Feuer, Fackeln, Höhenfeuer, geräuscharme römische Lichter) zulässig. Gegenstände, die nur der Lärmerzeugung dienen, wie zum Beispiel Knallkörper, Böller und Raketen mit Zerlegerladungen sind nicht zulässig.

c: Schutz sensibler Gruppen und Gebiete

In Grundwasserschutzzonen sowie in der unmittelbaren Nähe von Wäldern, Alters- und Pflegeheimen, Spitälern und Tierhaltungsbetrieben ist das Abbrennen von privatem Feuerwerk nicht zulässig.

d: Öffentliche Feuerwerke

Für besondere Veranstaltungen von öffentlichem Interesse können Bewilligungen zum Abbrennen von Feuerwerk erteilt werden. Bewilligte öffentliche Feuerwerke bleiben zulässig und sind von den Einschränkungen a und b nicht beeinträchtigt. Bewilligte öffentliche Feuerwerke sind in der «Baarer Zytig» oder einem ähnlichen Publikationsorgan zu publizieren.

Begründung:

zu a: Zeitlich definierte Zulässigkeit

Klare Zeitfenster schaffen Planbarkeit und Rechtssicherheit für die Bevölkerung. Gleichzeitig reduzieren sie unkontrollierte und zeitlich ausgedehnte Lärmbelästigungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und in den Tagen zuvor und danach.

Am 1. August beginnt die Dämmerung in Baar erst nach 21.00 Uhr, weshalb ein zeitlich begrenztes Fenster zum Abbrennen von Feuerwerken ein visuell sinnvolles, aber sozial verträgliches Feiern ermöglicht.

Eine einheitliche zeitliche Eingrenzung am Nationalfeiertag (1. August) und an Silvester (31. Dezember) reduziert plötzliche Störungen, erhöht die Akzeptanz in der Bevölkerung und stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen, zeitlich unbeschränkten Situation dar. Festtage sollen schliesslich verbinden und nicht verunsichern.

zu b: Produkteinschränkung

Die Forderung der Motion sieht klar davon ab, das Abbrennen von privaten Feuerwerkskörpern der Kategorien F1 – F4 zu Vergnügungszwecken gänzlich zu verbieten.

Nicht alle pyrotechnischen Gegenstände dienen primär der visuellen Wirkung. Knallkörper, Böller und Raketen mit Zerlegerladungen erzeugen hauptsächlich Lärm und Druckwellen, während ihr visueller Mehrwert gering ist.

Die Beschränkung auf visuell wirkungsvolle und lärmarme Feuerwerkskörper ermöglicht weiterhin ein erlebbares und gemeinsames Feiern, reduziert aber gleichzeitig die Belastung für Mensch, Tier und Umwelt erheblich. Damit wird bewusst kein generelles Verbot ausgesprochen, sondern eine qualitätsorientierte und verhältnismässige Regelung eingeführt.

zu c: Schutz sensibler Gruppen und Gebiete

Grundwasserschutzzonen, Wälder sowie die unmittelbare Umgebung von Alters- und Pflegeheimen, Spitälern und Tierhaltungsbetrieben zählen zu besonders schutzwürdigen Bereichen. In diesen Gebieten besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse am Schutz von Gesundheit, Ruhe und Umwelt. Eine Einschränkung des privaten Feuerwerks in diesen Zonen folgt dem Vorsorgeprinzip und entspricht den Grundsätzen des Umwelt- und Gewässerschutzes.

zu d: Öffentliche Feuerwerke

Bewilligte öffentliche Feuerwerke ermöglichen ein gemeinschaftliches, sicheres und koordiniertes Feiern der traditionellen Anlässe. Sie bündeln die Lärmemissionen zeitlich und räumlich, erhöhen die Sicherheit und reduzieren die Belastung durch unkoordinierte Einzelaktivitäten im gesamten Gemeindegebiet.

Die Publikation bewilligter Feuerwerke in der «Baarer Zytig» oder einem anderen öffentlichen Publikationsorgan erhöht die Transparenz und ermöglicht der Bevölkerung eine bessere Planung.

Weitere Erläuterungen:

In den vergangenen Jahren kam es am Nationalfeiertag, an Silvester und neuerdings an Halloween (31. Oktober) zu einer Zunahme des Abbrennens von Feuerwerk; sowohl in der Menge als auch in der Anzahl Tage. Es wird schon seit

längerem nicht nur an den Feiertagen, sondern an den Tagen zuvor und danach Feuerwerk abgebrannt. Knallkörper werden auch im dicht besiedelten Dorfgebiet oft in unmittelbarer Nähe von Wohnhäusern gezündet. Dabei werden regelmässig die auf den Feuerwerksverpackungen vorgeschriebenen Sicherheitsabstände und -massnahmen nicht eingehalten. Der Schutz vor Bränden, Verletzungen und Sachschäden, gerade in dicht bebauten Wohnquartieren mit Holzbauten, Gärten, Hecken und trockener Vegetation, wie sie oft zum Jahreswechsel oder im Hochsommer anzutreffen ist, sollte höchste Priorität geniessen.

Neben den baulichen Risiken betrifft das private Feuerwerk auch die Tierwelt. Sowohl im Siedlungsgebiet wie in den angrenzenden Naturflächen leben zahlreiche Tiere, deren Sinnesorgane deutlich empfindlicher sind als jene des Menschen. Für sie sind die plötzlichen Knallgeräusche, Lichtblitze und Brandgerüche nicht einzuordnen. Fluchtreaktionen, Panik, Verletzungen und das Verlassen sicherer Rückzugsorte sind bekannte Folgen. Feuerwerk soll begeistern, nicht Angst und Schrecken auslösen.

In Baar gibt es nebst den vielen Tieren, die auf den Landwirtschaftsbetrieben leben, auch viele Haustiere. Stand 12. Januar 2026 waren in der Gemeinde Baar offiziell 1'009 Hunde gemeldet. Für Katzen existiert keine Registrierungspflicht; schweizweit wird jedoch von einer drei- bis viermal höheren Anzahl Katzen als Hunde ausgegangen. Hochgerechnet bedeutet dies, dass in Baar rund 3'000 bis 4'000 Katzen leben dürften.

Private Feuerwerke betreffen somit nicht nur einige, wenige Personen, sondern einen erheblichen Teil der Baarer Bevölkerung, sowohl direkt als Tierhalterinnen und Tierhalter als auch indirekt durch Sicherheits- und Umweltfolgen. Wer feiert, trägt Verantwortung gegenüber Mitmenschen und der Tierwelt.

Fazit:

Das private Abbrennen von Feuerwerk in der Gemeinde Baar ist heute zeitlich und räumlich kaum

geregelt. Dadurch führt die Feierfreiheit Einzelner faktisch zu Belastungen für viele andere, insbesondere für Familien, ältere Menschen, Tierhaltende, Tiere und Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen.

Die vorgeschlagene Regelung schafft einen klaren und verhältnismässigen Ordnungsrahmen, der Traditionen wahrt und gleichzeitig die Interessen der Allgemeinheit schützt. Sie bezweckt kein Verbot des Feierns, sondern legt nachvollziehbare Spielregeln fest. Rücksicht ist kein Verzicht, sondern Voraussetzung des Zusammenlebens.

Durch definierte Zeitfenster, lärmarme Produkte und den Schutz sensibler Gebiete werden Belastungen reduziert, ohne das gemeinsame Feiern zu verunmöglichen. Gleichzeitig entstehen Planungssicherheit, mehr persönliche Sicherheit und verlässliche Ruhezeiten.

Die Feierfreiheit wird damit nicht eingeschränkt, sondern fair geordnet. Sie bleibt möglich, aber nicht auf Kosten anderer. Die Regelung stärkt das Gemeinwohl und ermöglicht ein gemeinsames Feiern, das begeistert, ohne zu belasten.

Der Einzelmotionär hofft inständig, dass in der Gemeinde Baar dieser verantwortungsvolle Weg eingeschlagen wird.»

Antwort des Gemeinderats

1. Vorbemerkung

Die Motion verlangt den Erlass einer Verordnung. Gemäss der Erlasstechnik der Einwohnergemeinde Baar definiert der Titel eines kommunalen Erlasses dessen Form (z. B. Reglement, Verordnung, Richtlinie) sowie den Regelungsinhalt und gibt Aufschluss über das erlassende Organ, den Charakter und den Adressatenkreis des Erlasses. Allgemeinverbindliche Erlasse der Legislative, das heisst der Gemeindeversammlung, sind als «Reglement» zu bezeichnen. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass zur Umsetzung der Motion ein Reglement und nicht eine Verordnung auszuarbeiten wäre.

2. Eidgenössische Volksinitiative

Auf nationaler Ebene befindet sich die eidgenössische Volksinitiative «Für eine Einschränkung von Feuerwerk (Feuerwerksinitiative)» im parlamentarischen Verfahren. Der Nationalrat hat den indirekten Gegenvorschlag zur Initiative am 19. Juni 2026 in der Schlussabstimmung abgelehnt. Die Stimmbevölkerung wird am 29. November 2026 an der Urne über die Initiative befinden. Bei einer Annahme der Initiative würde auf Bundesebene ein grundsätzliches Verbot von lauten Feuerwerkskörpern für den privaten Gebrauch in der Bundesverfassung verankert. Zulässig blieben Feuerwerkskörper ohne relevante Lärmentwicklung (z. B. Vulkane oder Bengalf Feuer). Für grössere oder professionelle Feuerwerke könnten die Kantone weiterhin Ausnahmen bewilligen, insbesondere für überregionale Anlässe wie den 1. August. Der Kanton und die Gemeinden wären in diesem Fall für den Vollzug des Verbots zuständig. Das heisst, insbesondere für die Information der Bevölkerung und die Ahndung von Widerhandlungen.

3. Kantonale Ebene

Auf kantonaler Ebene besteht derzeit kein generelles Feuerwerksverbot. Das Abbrennen von knallendem Feuerwerk ist, gestützt auf das Übertretungsstrafgesetz des Kantons Zug, während der Nachtruhe untersagt, ausgenommen im Zusammenhang mit traditionellen Veranstaltungen wie dem 1. August oder Silvester. Für grössere Feuerwerke ist eine Bewilligung der Gebäudeversicherung Zug (GVZG) erforderlich. Die Zuger Gemeinden haben teilweise eigene Regelungen erlassen, um das Abbrennen von Feuerwerk, insbesondere von Knallkörpern, weitergehend zu beschränken. Kommunale Einzelverbote führen jedoch zu Insellösungen und erschweren den Vollzug. Eine einheitliche kantonale oder nationale Regelung erscheint vor diesem Hintergrund als sinnvoller.

4. Lokale Ebene

Dauerhafte Feuerwerksverbote bestehen in der Schweiz bislang ausschliesslich auf lokaler Ebene, das heisst in Gemeinden oder Städten. Beispiele dafür sind insbesondere Tourismusorte wie Davos, Arosa oder St. Moritz, die private Feuerwerke stark einschränken oder ganz verbieten. In der Altstadt von Luzern ist das Abbrennen von Feuerwerk ebenfalls dauerhaft verboten; im übrigen Stadtgebiet gelten die allgemeinen Vorschriften zur Nachtruhe sowie sicherheitsrelevante Bestimmungen. Im Ortsteil Rigi Kaltbad besteht zudem ein Feuerwerksverbot zum Schutz von Wald und Tieren. In Emmen wurden im November 2025 zwei Vorstösse für ein kommunales Feuerwerksverbot abgelehnt. Der Gemeinderat Emmen verwies dabei auf die oben beschriebene bevorstehende nationale Regelung. Der Einwohnerrat folgte dieser Haltung und lehnte die beiden Vorstösse an seiner Sitzung vom 16. Dezember 2025 mit deutlicher Mehrheit ab. Damit sprach er sich gegen ein kommunales Feuerwerksverbot in der Gemeinde Emmen aus. Es gibt weitere Gemeinden, die das Feuerwerk verbieten oder einschränken. Auf www.tierschutzhelfer.ch/engagement/gemeindenmitfeuerwerksverbot sind diese Gemeinden vermerkt. Die Übersicht macht deutlich, dass zwischen und innerhalb der Kantone grosse Unterschiede herrschen.

5. Regelungen in den Zuger Gemeinden

Stadt Zug

Das Abbrennen von Feuerwerk und Knallkörpern ist in der Stadt Zug im Reglement über den Schutz vor Lärmimmissionen (Lärmschutzreglement, LSR; SRS 7.3-1) geregelt. Demnach dürfen während der Mittagsruhe (12.00–13.00 Uhr) sowie ab Beginn der Abendruhe (ab 20.00 Uhr) keine Feuerwerke abgebrannt werden. Ausserhalb der Ruhezeiten ist das Abbrennen von Feuerwerk und Knallkörpern unter Einhaltung der geltenden Brand- und Sicherheitsvorschriften zulässig. Eine Ausnahme gilt am Bundesfeiertag und in der Nacht auf den 2. August sowie an Silvester und in der Nacht auf den 1. Januar. In die-

sen Zeiträumen sind Feuerwerke und Knallkörper auch während der Ruhezeiten erlaubt.

Gemeinde Cham

In der Gemeinde Cham gilt die gemeindliche Lärmverordnung. Verboten ist das ganze Jahr der Kauf, Verkauf und das Abbrennen von Knallfeuerwerk (Donnerschläge, Petarden, Frösche, Kracher, Schwärmer usw.). Nicht unter das Verbot fällt nicht knallendes Feuerwerk und solches, das erst in der Luft in hinreichender Höhe mit dem Knall endigt (Luft- und Kunstfeuerwerk, Steigraketen). Die Nachtruhe gilt zwischen 22.00 und 7.00 Uhr, an Silvester und am 1. August wird Feuerwerk ausserhalb dieser Zeiten toleriert. Die Kontrolle erfolgt entweder durch die Sicherheitsassistenten der Zuger Polizei im Rahmen der Patrouillentätigkeit oder, bei Meldungen aus der Bevölkerung, direkt durch die Zuger Polizei.

Gemeinde Steinhausen

In der aktuell gültigen Verordnung über die Lärmbekämpfung der Gemeinde Steinhausen ist bezüglich Feuerwerk unter § 13 Schiessen folgender Passus erwähnt: «Die Vorführung grösserer Feuerwerke, das Abfeuern von Böllern, Mörsern, Geschützen und dergleichen bedarf der Bewilligung des Polizeiamtes.» Aktuell erarbeitet die Gemeinde ein neues Reglement zum Schutz vor Lärmimmissionen. Die Beratung im Gemeinderat hat stattgefunden, nun folgt die Vernehmlassung.

In den Gemeinden **Baar, Menzingen, Oberägeri, Unterägeri, Neuheim, Risch, Walchwil** und **Hünenberg** existieren aktuell keine spezifischen kommunalen Regelungen hinsichtlich Zeit und Ort des Abbrennens von Feuerwerken. In Unterägeri wurde an der Gemeindeversammlung im Dezember 2025 eine ähnliche Motion behandelt. Die Motion fand keine Mehrheit und wurde nicht erheblich erklärt.

6. Haltung des Gemeinderats

Aus Sicht des Gemeinderats ist eine Regelung des privaten Feuerwerks auf dem Gebiet der Gemeinde Baar zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Es soll zunächst der Ausgang der

eidgenössischen Volksinitiative «Für eine Einschränkung von Feuerwerk (Feuerwerksinitiative)» abgewartet werden. Wird die Volksinitiative angenommen, besteht eine nationale Regelung für die gesamte Schweiz. Falls die Initiative abgelehnt wird, wird es als sinnvoller erachtet, das Abbrennen von Feuerwerk und Knallkörpern im Rahmen einer Lärmverordnung zu regeln. Idealerweise erfolgt dies über eine einheitliche kantonale Regelung.

Eine entsprechende Idee wurde bereits an der gemeindlichen Sicherheitstagung im Jahr 2025 behandelt. Die zuständige Regierungsrätin hielt an dieser Sitzung fest, dass zunächst die nationale Initiative abzuwarten und das Thema zu einem späteren Zeitpunkt offiziell an einer kommenden Sicherheitstagung zu traktandieren sei.

7. Stellungnahmen der Kommissionen

7.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission verzichtet auf eine Stellungnahme.

7.2 Natur- und Umweltkommission

Feuerwerke verursachen hohe Lärmspitzen sowie die Freisetzung von Feinstaub und Schadstoffen, was sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken kann. Auch wild lebende Tiere sowie Haus- und Nutztiere reagieren empfindlich auf Lärm und Licht. Zudem können Rückstände aus Feuerwerken landwirtschaftlich genutzte Flächen verunreinigen und Böden und Gewässer belasten, insbesondere in sensiblen Bereichen wie Grundwasserschutzzonen.

Insgesamt hält die Natur- und Umweltkommission (NUK) fest, dass Feuerwerke aus ökologischer, gesundheitlicher und tierschutzfachlicher Sicht relevante Belastungen verursachen und Einschränkungen deshalb grund-

sätzlich zu begrüssen sind. Die Mehrheit der NUK stützt die Haltung des Gemeinderats, vorerst die Abstimmung zur eidgenössischen Volksinitiative «Feuerwerksinitiative» abzuwarten, und im Falle einer Ablehnung das Abbrennen von Feuerwerk und Knallkörpern im Rahmen einer Lärmverordnung zu regeln.

8. Fazit des Gemeinderats

Der Gemeinderat sieht wie die anderen Zuger Gemeinden derzeit keinen Handlungsbedarf im Zusammenhang mit dem Abbrennen von Feuerwerk auf dem Gemeindegebiet von Baar.

Eine allfällige Regelung soll vorzugsweise auf Bundes- oder Kantonsebene erfolgen. Der Einfluss der Gemeinde auf Ausgestaltung und Inhalt beschränkt sich dabei auf die Mitwirkung im Rahmen von Vernehmlassungsverfahren. Der Gemeinderat empfiehlt, die Motion als nicht erheblich zu erklären.

Antrag

Die Motion von Marco de Koning betreffend «eine verantwortungsvolle Nutzung pyrotechnischer Gegenstände in der Gemeinde Baar» sei im Sinne der Erwägungen als nicht erheblich zu erklären.

Traktandum 6

Interpellation der SVP Baar betreffend «Entwicklung des Gevierts an der Kreuzung Leihgasse/Rigistrasse» – Beantwortung

Die SVP Baar hat am 19. März 2026 folgende Interpellation eingereicht:

«Im Jahr 2022 hat die Gemeinde Baar die Grundstücke Leihgasse 15 und Rigistrasse 18 erworben. Mit diesem Landkauf wollte die Gemeinde ein zusammenhängendes Areal im Dorfzentrum sichern und damit die Voraussetzung für eine koordinierte städtebauliche Entwicklung des Gevierts an der Kreuzung Leihgasse / Rigistrasse zu schaffen. Zusammen mit bereits im Besitz der Gemeinde befindlichen Parzellen umfasst das betreffende Areal rund 2'585 m² an zentraler Lage.

Der Erwerb wurde damals ausdrücklich auch damit begründet, dass sich dadurch neue Möglichkeiten für die Weiterentwicklung dieses wichtigen Standorts im Ortszentrum ergeben würden. Gleichzeitig wurde angekündigt, dass eine Testplanung durchgeführt werden soll, um mögliche Entwicklungsvarianten zu prüfen.

Seit dem Kauf der Grundstücke sind inzwischen rund vier Jahre vergangen. Über konkrete Ergebnisse dieser Testplanung, mögliche Nutzungsszenarien oder einen realistischen Zeitplan für die weitere Entwicklung wurde seit der Medienmitteilung von 2022 nichts Konkretes publiziert. Damit bleibt ein zentral gelegenes Areal im Ortskern seit mehreren Jahren ohne erkennbare Perspektive, obwohl für den Erwerb öffentliche Mittel eingesetzt wurden.

Vor diesem Hintergrund besteht ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, wie der aktuelle Stand der Planungen ist, welche Nutzungen für dieses Areal vorgesehen werden und in welchem zeitlichen Rahmen mit einer konkreten Entwicklung gerechnet werden kann.

Der Gemeinderat wird daher gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Was ist der aktuelle Stand der Planung für das Areal Leihgasse / Rigistrasse?
2. Wer ist im Lead betreffend Testplanung?
3. Wurde die angekündigte Testplanung bereits abgeschlossen? Falls ja, welche zentralen Erkenntnisse und Schlussfolgerungen ergeben sich daraus?
4. Falls die Testplanung noch nicht abgeschlossen ist: Aus welchen Gründen befindet sich das Projekt rund vier Jahre nach dem Erwerb der Grundstücke weiterhin in dieser frühen Planungsphase?
5. Welche Nutzungen werden für das Areal derzeit geprüft beziehungsweise angestrebt (z. B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen)?
6. Welche Rolle spielt das bestehende Gebäude Leihgasse 11 mit dem heutigen Polizeiposten in den aktuellen Überlegungen zur Entwicklung des Areals? Wird dieses Gebäude in eine zukünftige Gesamtplanung integriert, umgenutzt oder ist langfristig ein Ersatz beziehungsweise eine Verlagerung des Polizeipostens vorgesehen?
7. Wie soll das denkmalgeschützte Gebäude Leihgasse 15a in eine zukünftige Entwicklung des Areals einbezogen werden? Welche Nutzungsmöglichkeiten werden dafür geprüft und welche Vorgaben des Denkmalschutzes sind dabei zu berücksichtigen?
8. Welche Wohnnutzfläche (in m² Geschossfläche) könnte auf dem Areal Leihgasse / Rigistrasse nach heutigem Planungsstand grundsätzlich realisiert werden? Wie viele Wohnungen könnten daraus ungefähr entstehen? Der Gemeinderat wird gebeten darzulegen, welche Formen der Wohnnutzung

derzeit geprüft werden und ob im Rahmen der weiteren Planung auch die Realisierung von Wohnraum für ältere Menschen und/oder Wohneigentum für Baarer Familien an dieser Zentrums- und Lage vorgesehen ist.

9. Welchen Zeitplan sieht der Gemeinderat für die nächsten Planungsschritte bis zu einer Projektentscheid bzw. Umsetzung vor?
10. Welche finanziellen Mittel wurden seit dem Erwerb der Grundstücke für Planung, Studien oder Testplanungen im Zusammenhang mit diesem Areal aufgewendet?
11. Wie begründet der Gemeinderat den geplanten weiteren Landkauf am Rosenweg, während sich andere bereits im Besitz der Gemeinde befindliche Entwicklungsareale – wie beispielsweise das Areal Leihgasse / Rigistrasse oder das Areal an der Neugasse – seit mehreren Jahren in einer frühen Planungsphase befinden?»

Antworten des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt zu den Fragen der SVP Baar wie folgt Stellung:

1. Was ist der aktuelle Stand der Planung für das Areal Leihgasse / Rigistrasse?

Mit der Thematik Leihgasse 15a hat man sich im Jahr 2025 erneut befasst und sich statt einer Testplanung für das Planungsinstrument in Form einer Volumenstudie entschieden. Die entsprechenden Mittel wurden im Budget 2026 eingestellt und von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2025 genehmigt. Die Studie wird planmässig im Laufe des Jahres 2026 in Auftrag gegeben. In die Volumenstudie sollen die Grundstücke GS 156, 157, 158 und 159 (Rigistrasse 18, Leihgasse 11 und 15a) einbezogen werden. Die Studie soll fachlich aufzeigen, welches Potenzial hinsichtlich der möglichen Gebäudevolumen besteht und dient als Grundlage für eine zielgerichtete Weiterentwicklung.

2. Wer ist im Lead betreffend Testplanung?

Der Lead liegt bei der Abteilung Liegenschaften / Sport in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung / Bau.

3. Wurde die angekündigte Testplanung bereits abgeschlossen? Falls ja, welche zentralen Erkenntnisse und Schlussfolgerungen ergeben sich daraus?

Anfänglich war angedacht, eine Testplanung durchzuführen. Dieses Verfahren wurde in den letzten Jahren bei der Entwicklung des Bahnhofs, des Bahnmattareals und der Schule Sonnenberg angewendet. Dabei arbeiten mehrere spezialisierte Planungsteams parallel an einer Fragestellung und entwickeln ihre Ansätze im Austausch weiter. Dieser Perimeter ist in der Grösse überschaubarer und in der Komplexität nicht vergleichbar mit den vorerwähnten Projekten. Eine Testplanung ist dafür ein zu aufwändiges Verfahren. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, eine Volumenstudie durchzuführen. Dieses Planungsinstrument wird sehr früh im Planungsprozess eingesetzt. Es dient dazu zu klären, was auf einem Grundstück grundsätzlich möglich ist hinsichtlich Bauvolumen, Höhe und Dichte. Im Unterschied zur Testplanung ist sie schneller, günstiger und stärker auf die konkrete Baukubatur fokussiert.

4. Falls die Testplanung noch nicht abgeschlossen ist: Aus welchen Gründen befindet sich das Projekt rund vier Jahre nach dem Erwerb der Grundstücke weiterhin in dieser frühen Planungsphase?

Die Gemeinde Baar verfolgt eine langfristige und generationenübergreifende Strategie. Das bedeutet, dass zentrale Grundstücke bei Möglichkeit für die Gemeinde gesichert und zum richtigen Zeitpunkt für die Öffentlichkeit entwickelt werden. Dies hat in Baar Tradition. Ohne die Landsicherung der früheren Generationen im Ortsteil Blickensdorf hätte beispielsweise die Schulanlage Wiesental nicht erweitert werden können.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass bei der Entwicklung dieses besonderen Perimeters mitten im Zentrum ein nachhaltiger Mehrwert für die gesamte Baarer Bevölkerung geschaffen werden muss. Aufgrund dieser Haltung werden Themen und Projekte gezielt priorisiert. Beispielsweise werden die aktuellen Schulprojekte

höher gewichtet als das Geviert Leihgasse / Rigi-
strasse. Die laufenden Grossprojekte erfordern
derzeit einen hohen Mitarbeitereinsatz, weshalb
die Projekte im Rahmen der verfügbaren perso-
nellen Ressourcen priorisiert weiterentwickelt
werden. Gleichzeitig wird eine kontinuierliche
Weiterbearbeitung sämtlicher Projekte sicherge-
stellt.

Unabhängig davon steht die Entwicklung des
Geviets Leihgasse / Rigi-Strasse nicht still. Der
Perimeter, der Zustand der betroffenen Gebäude
und das weitere Vorgehen wurden definiert. Nun
soll die angedachte Volumenstudie die Potenziale
sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals
aufzeigen.

Der Erwerb des Grundstücks war ein strategi-
scher und zukunftsgerichteter Entscheid. Dieses
äusserst zentrale und wichtige Areal wollte die
Gemeinde für die Zukunft sichern. Es ist ein er-
klärtes Ziel des Gemeinderats, Grundstücke für
kommende Generationen zu erhalten, damit auch
zukünftige Bedürfnisse der Baarer Bevölkerung
berücksichtigt und abgedeckt werden können.
Die Entwicklung eines solchen Areals erfordert
eine sorgfältige Planung und fundierte Entschei-
dungsgrundlagen. Die Volumenstudie bildet hier-
für den nächsten wichtigen Schritt.

**5. Welche Nutzungen werden für das Areal
derzeit geprüft beziehungsweise ange-
strebt (z. B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleis-
tungen oder öffentliche Nutzungen)?**

Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W3.
Mit der Annahme der Totalrevision der Nutzungs-
planung am 14. Juni 2026 wurde die zulässige
Ausnützung leicht erhöht, sodass auf dem Areal
künftig Wohnnutzungen sowie stilles Gewerbe
möglich sind. Die geplante Volumenstudie soll
aufzeigen, welches Bauvolumen auf dem Areal
realisierbar ist, und schafft damit eine fundierte
Grundlage für weitere Entscheide zur zukünftigen
Nutzung. Derzeit werden verschiedene Optio-
nen geprüft, etwa eine reine Wohnnutzung oder
eine Mischnutzung mit dem Polizeiposten. Eine
abschliessende Festlegung ist zum jetzigen Zeit-

punkt noch nicht möglich. Parallel dazu prüft die
Gemeinde eine Zwischennutzung zugunsten der
Bevölkerung. In diesem Zusammenhang laufen
Gespräche mit dem Verein Stadtgarten, der die
Aussenflächen als öffentlich zugänglichen Garten
nutzen möchte.

**6. Welche Rolle spielt das bestehende Ge-
bäude Leihgasse 11 mit dem heutigen
Polizeiposten in den aktuellen Überle-
gungen zur Entwicklung des Areals? Wird
dieses Gebäude in eine zukünftige Ge-
samtplanung integriert, umgenutzt oder
ist langfristig ein Ersatz beziehungsweise
eine Verlagerung des Polizeipostens vor-
gesehen?**

Beim Polizeiposten handelt es sich um ein Ge-
bäude aus dem Jahr 1963, das in einem gut er-
haltenen Zustand ist. Bei der Gesamtbetrachtung
und der Volumenstudie wird dieses Grundstück
einbezogen. Ein erster Austausch mit der Zuger
Polizei ist erfolgt. Die Zuger Polizei würde es
begrüssen, den Polizeiposten an der Leihgasse
weiterführen zu können. Nach Abschluss der
Volumenstudie können weitere Auskünfte zur zu-
künftigen Entwicklung des Grundstücks kommu-
niziert werden.

**7. Wie soll das denkmalgeschützte Gebäude
Leihgasse 15a in eine zukünftige Ent-
wicklung des Areals einbezogen werden?
Welche Nutzungsmöglichkeiten werden
dafür geprüft und welche Vorgaben des
Denkmalschutzes sind dabei zu berück-
sichtigen?**

Bezüglich des Denkmalschutzes gilt es ver-
schiedene Vorgaben zu berücksichtigen. Beim
Gebäude Leihgasse 15a müssen das äussere
Erscheinungsbild, die bauliche Struktur aus
dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie die wertvolle
und schützenswerte Innenausstattung erhalten
bleiben. Dies hat das Verwaltungsgericht des
Kantons Zug in seinem Entscheid vom 7. April
2020 festgehalten. Das Gericht hat den Ent-
scheid des Regierungsrats, das Gebäude nicht
unter Schutz zu stellen, widerrufen, da es sich
um ein historisch wertvolles Objekt handelt, das

einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild leistet. Das Urteil V2019 13 ist öffentlich und kann auf der Webseite entscheidsuche.ch oder via QR-Code eingesehen werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind aufgrund der denkmalschützerischen Gegebenheiten eingeschränkt. Die Volumenstudie wird weitere Erkenntnisse darüber liefern, wie sich das denkmalgeschützte Haus optimal in das Areal einbetten lässt.



- 8. Welche Wohnnutzfläche (in m² Geschossfläche) könnte auf dem Areal Leihgasse / Rigistrasse nach heutigem Planungsstand grundsätzlich realisiert werden? Wie viele Wohnungen könnten daraus ungefähr entstehen? Der Gemeinderat wird gebeten darzulegen, welche Formen der Wohnnutzung derzeit geprüft werden und ob im Rahmen der weiteren Planung auch die Realisierung von Wohnraum für ältere Menschen und/oder Wohneigentum für Baarer Familien an dieser Zentrums Lage vorgesehen ist.**

Stand heute kann keine Aussage dazu gemacht werden, wie viele Quadratmeter Geschossfläche auf den Grundstücken realisiert werden können. Dies wird sich aus der vorgesehenen Volumenstudie ergeben.



Das Geviert an der Kreuzung Leihgasse/Rigistrasse

Mit der Volumenstudie sollen die Entwicklungsmöglichkeiten des strategisch wichtigen Areals untersucht und verschiedene Nutzungsvarianten geprüft werden. Ziel ist es, die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte zu schaffen und die langfristig beste Lösung für die Baarer Bevölkerung zu ermitteln.

Der Gemeinde Baar ist es im Allgemeinen ein grosses Anliegen, bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen und Familien zu fördern. Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten sollen deshalb auch Modelle mit einer oder mehreren Wohnbaugenossenschaften geprüft werden. Denkbar ist insbesondere die Abgabe von Grundstücken im Baurecht zu fairen Konditionen.

Welche Nutzungsformen letztlich weiterverfolgt werden und in welchem Umfang diese realisiert werden können, ist zum heutigen Zeitpunkt offen. Die entsprechenden Grundlagen sollen im Rahmen der Volumenstudie und der anschliessenden Planungsarbeiten erarbeitet werden. Ein Verkauf von Wohneigentum ist nicht vorgesehen.

9. Welchen Zeitplan sieht der Gemeinderat für die nächsten Planungsschritte bis zu einer Projektentscheid bzw. Umsetzung vor?

Wie vorgesehen soll die Volumenstudie im Jahr 2026 in Auftrag gegeben werden. Nach deren Abschluss und Auswertung werden die Erkenntnisse zur möglichen Bebauung des Gevierts sowie das weitere Vorgehen gegenüber der Bevölkerung kommuniziert. Ein unmittelbarer Projektentscheid ist derzeit nicht erforderlich. Der Gemeinderat verfolgt die Strategie, anstehende Investitionen in die gemeindliche Infrastruktur gezielt zu priorisieren und gestaffelt umzusetzen. Dadurch können sowohl die personellen wie auch die finanziellen Ressourcen effizient und nachhaltig eingesetzt werden.

10. Welche finanziellen Mittel wurden seit dem Erwerb der Grundstücke für Planung, Studien oder Testplanungen im Zusammenhang mit diesem Areal aufgewendet?

Berücksichtigt man die bisherigen sowie die bis Ende 2026 anfallenden Kosten, so belaufen sich diese auf rund CHF 50'000.–. Darin sind unter anderem Kosten für die Planaufnahmen (Vermessungen, Grundrissplanerstellung, Material- und Anlagenaufnahme), die Instandhaltung (Dachsanierung, Glasersatz Fenster, Holzbauarbeiten innen, Gartenarbeiten) wie auch die Volumenstudie enthalten.

11. Wie begründet der Gemeinderat den geplanten weiteren Landkauf am Rosenweg, während sich andere bereits im Besitz der Gemeinde befindliche Entwicklungsareale – wie beispielsweise das Areal Leihgasse / Rigistrasse oder das Areal an der Neugasse – seit mehreren Jahren in einer frühen Planungsphase befinden?

Wie bereits erläutert, verfolgt die Gemeinde Baar eine langfristig ausgerichtete Liegenschaftsstrategie. Strategisch bedeutsame Grundstücke, insbesondere solche, die bestehende gemeindeeigene Flächen sinnvoll ergänzen, werden bei geeigneter Gelegenheit erworben. Damit schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und eine zweckmässige Nutzung des Bodens, auch für die nächsten Generationen. Da der Immobilienmarkt nur begrenzt steuerbar ist, müssen sich bietende Chancen zum richtigen Zeitpunkt genutzt werden.

Die verschiedenen Entwicklungsareale der Gemeinde befinden sich bewusst in unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsphasen. Dies ermöglicht es, Projekte entsprechend ihrer Dringlichkeit und Komplexität priorisiert weiterzuentwickeln.

Das Areal Neugasse erfüllt aktuell wichtige öffentliche Funktionen, indem es als Schulraum für Kindergartenklassen, die schulergänzende Betreuung sowie für Sozialwohnungen genutzt wird. Langfristig ist vorgesehen, diese Nutzungen auf andere Standorte zu verlagern, um das Areal im Baurecht an eine oder mehrere Wohnbaugenossenschaften für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zu übergeben. Dies hat der

Gemeinderat in seiner Antwort auf die erheblich erklärte Motion der SP Baar betreffend «Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und Alterswohnungen auf dem Grundstück GS Nr. 1520» an der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 in Aussicht gestellt. Die Motionsantwort ist auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und kann via QR-Code eingesehen werden.



Beim angestrebten Kauf am Rosenweg ergibt sich hingegen die Chance, diese Strategie zeitnah umzusetzen, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt. Das Grundstück umfasst rund 2'000 Quadratmeter, auf denen voraussichtlich bis zu 28 preisgünstige Wohnungen realisiert werden können. Auch hier ist vorgesehen, das Land einer oder mehreren Baarer Wohnbaugenossenschaften im Baurecht zu übergeben, mit der Verpflichtung zur Vermietung nach dem Kostenmietmodell.

Mit diesem Vorgehen trägt die Gemeinde Baar aktiv zur Umsetzung des kantonalen Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) bei, das die Zuger Gemeinden verpflichtet, sich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu engagieren.

Antrag

Von der Beantwortung der Interpellation der SVP Baar betreffend «Entwicklung des Gevierts an der Kreuzung Leihgasse / Rigistrasse» sei Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 7

Interpellation von Marcel Schmid und Stefan Doppmann betreffend «Erhalt und Zukunft der Liegenschaft Leihgasse 15a» – Mündliche Beantwortung

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.»

Die Interpellation wird an der Gemeindeversammlung vom 10. September 2026 mündlich beantwortet. Die Antworten werden an der Gemeindeversammlung schriftlich abgegeben und sind spätestens ab 8. September 2026 auf www.baar.ch einsehbar.

Antrag

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



Einwohnergemeinde

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch