

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 28. November 2021



Rechtsmittel

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).

Titelbild: Visualisierung Nightnurse Images, Zürich

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Baar wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie den Stimmzettel hineingelegt haben, zu schliessen.

Öffentliche Information

Der Gemeinderat informiert am **Diens- tag, 26. Oktober, 19.00 Uhr im Gemeindesaal** sowohl über die Baukredite für den Neubau der Schule Wiesental und das Sporthallen-Provisorium, als auch über die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für den Betrieb der Altersheime Baar. **An der Informationsveranstaltung gilt eine Covid-Zertifikatspflicht.**

Inhalt

Vorwort des Gemeinderats 4

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 28. November 2021 6

1. Schule Wiesental

**Teil A: Neubau mit Rückbau –
Baukredit**

8

**Teil B: Sporthallen-Provisorium –
Baukredit**

42



**2. Gründung einer gemeinnützigen
Aktiengesellschaft für den
Betrieb der Altersheime Baar**

58

Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 28. November 2021 rufen wir Sie bereits zum dritten Mal in diesem Jahr an die Urne. Es stehen drei Abstimmungen zu zwei für die Gemeinde Baar eminent wichtigen, zukunftsweisenden Projekten an. Der Gemeinderat freut sich, wenn Sie Ihr Stimmrecht wahrnehmen, und lädt Sie zur Stimmabgabe ein.

1. Schule Wiesental

Teil A: Neubau mit Rückbau

Nachdem am 13. Juni 2021 der Baukredit für die Dreifachturnhalle Sternmatt 2 und am 26. September 2021 der Baukredit für die Sanierung und die Erweiterung der Schule Sternmatt 1 angenommen worden sind, stimmen Sie nun über das letzte der drei grossen und wichtigen Schulinfrastruktur-Projekte ab. Der Gemeinderat beantragt einen Baukredit in der Höhe von CHF 94'320'000.– ($\pm 10\%$) für den **Rück- und Neubau der Primarschule Wiesental**. Die bestehende Schule wird zurückgebaut und durch einen zeitgemässen Neubau mit genügend Kapazitäten für das absehbare Wachstum der Schülerzahlen ersetzt. Detaillierte Informationen zum Projekt finden Sie auf den **Seiten 8 bis 41** in dieser Abstimmungsvorlage.

Teil B: Sporthallen-Provisorium

Verknüpft mit dem Baukredit für die Schule Wiesental ist ein Kredit für die **Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums** in der Höhe von CHF 955'000.–. Weil mit dem Rückbau der beiden Einfachturnhallen Wiesental während der Bauphase dringend benötigte Sporthallen-Kapazitäten verschwinden, schlägt der Gemeinderat vor, auf dem Bedarfsparkplatz Waldmannhalle eine Traglufthalle als Provisorium zu errichten. Dieses Provisorium ist gemäss der heutigen Planung bis zur Fertigstellung der Dreifachturnhalle Wiesental (voraussichtlich im Sommer 2025) in Betrieb.

Auf den **Seiten 42 bis 57** informieren wir Sie ausführlich über die Vorteile des Sporthallen-Provisoriums.



2. Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Die dritte Vorlage, über die Sie am 28. November 2021 befinden können, ist wegweisend für die Altersbetreuung in der Gemeinde Baar. Der Gemeinderat beantragt die **Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für den Betrieb der Altersheime Baar**. Die Einwohnergemeinde beteiligt sich mit 90 % beziehungsweise CHF 900'000.– Ak-

tienkapital an der neuen Gesellschaft. Die Einbringung der Bareinlage bedarf gemäss Art. 21 der Gemeindeordnung der Zustimmung an einer Urnenabstimmung. Mit der neuen Gesellschaft wird eine neue Leistungs- und eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen.

Auf den **Seiten 58 bis 70** finden Sie die Details zur Vorlage.

1. Schule Wiesental

Teil A: Neubau mit Rückbau – Baukredit

Seiten 8 bis 41

Der Gemeinderat legt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Baukredit in der Höhe von CHF 94.32 Mio. vor. Das Projekt beinhaltet den Rückbau der bestehenden Schule Wiesental und den Bau einer neuen Schulanlage inklusive Dreifachturnhalle und Räume für die Schulgängende Betreuung. Der Gemeinderat, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sowie die Baukommission empfehlen einstimmig die Annahme des Baukredits.

Abstimmungsfrage Teil A

Wollen Sie dem Baukredit in der Höhe von CHF 94'320'000.– (± 10 %) für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental zustimmen?

Gemäss Art. 21 der Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat nach Anhörung der zuständigen Kommissionen Geschäfte mit einem Investitionsvolumen von mehr als CHF 5 Mio. der Urnenabstimmung. Dies ist vorliegend der Fall.

Teil B: Sporthallen-Provisorium – Baukredit

Seiten 42 bis 57

Gemäss der heutigen Planung werden die beiden bestehenden Ein- und Dreifachturnhallen der Schule Wiesental im Sommer 2022 rückgebaut. Die neue Dreifachturnhalle Sternmatt 2 steht jedoch erst ein Jahr später – im Sommer 2023 – zur Verfügung. Die bereits bestehende Sporthallen-Knappheit würde sich weiter verschärfen. Der Gemeinderat schlägt

deshalb vor, auf dem Bedarfsparkplatz der Waldmannhalle ein Sporthallen-Provisorium zu erstellen. Der Gemeinderat, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, die Baukommission sowie die Turn- und Sportkommission empfehlen die Annahme des Baukredits. Gemäss Art. 21 der Gemeindeordnung kann der Gemeinderat nach

Anhörung der zuständigen Kommissionen Geschäfte mit einem Investitionsvolumen von zwischen CHF 600'000.– und CHF 5 Mio. freiwillig an eine Urnenabstimmung delegieren. Da die Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums nur bei einer Zustimmung zum Baukredit für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental realisiert wird (Abstimmungsfrage Teil A), hat sich der Gemeinderat entschieden, die

Abstimmungsfrage Teil B

Wollen Sie dem Kredit in der Höhe von CHF 955'000.– ($\pm 20\%$) für die Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums auf dem Bedarfsparkplatz Waldmannhalle zustimmen?

beiden eng miteinander verknüpften Projekte gemeinsam an der Urne vorzulegen.

2. Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für den Betrieb der Altersheime Baar

Seiten 58 bis 70

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft mit dem Verein Frohes Alter (VFA) für den Betrieb der Altersheime Baar. Der VFA, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, die Finanzkommission und die Fachkommission für Altersfragen empfehlen die Vorlage zur Annahme.

Gemäss Art. 21 der Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat

nach Anhörung der zuständigen Kommissionen Beteiligungen von mehr als CHF 100'000.– der Urnenabstimmung. Dies ist vorliegend der Fall.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Bareinlage der Einwohnergemeinde Baar zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft und zur Sicherung der Liquidität ihres Betriebes im Umfang von CHF 900'000.– zustimmen?



Bild Andreas Busslinger

1. Schule Wiesental

Teil A

Schule Wiesental – Neubau mit Rückbau – Baukredit

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	10	3. Kosten	38
1. Ausgangslage	12	3.1 Baukredit	38
1.1 Geschichte	12	3.2 Finanzierung und Folgekosten	38
1.2 Zustand der bestehenden Gebäude	12	4. Stellungnahme der Kommissionen	39
1.3 Schulraumplanung	14	4.1 Baukommission	39
1.4 Schulgänzende Betreuung	14	4.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	40
1.5 Machbarkeitsstudie, Planungs- und Projektierungskredit	15	5. Fazit und Antrag des Gemeinderates	41
1.6 Turnhalle	17	Abstimmungsfrage	41
2. Projekt	20		
2.1 Projektbeschreibung: Gebäude und Raumkonzepte	20		
2.2 Umgebung und Freiräume	24		
2.3 Raumprogramm	25		
2.4 Energie und Nachhaltigkeit	30		
2.5 Verkehrskonzept und Parkierung	30		
2.6 Kunst am Bau	32		
2.7 Baustellenbetrieb und Etappierung	33		
2.8 Terminplan	34		
2.9 Projektpläne	35		

Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Wiesental wurde 1967 bis 1970 unter grossem Kosten- und Zeitdruck erstellt. Eine statische Überprüfung der bestehenden Gebäude hat ergeben, dass aufgrund der Setzungen im Baugrund und deren Auswirkungen auf die Statik eine Erweiterung und Sanierung der bestehenden Gebäude nicht sinnvoll machbar ist. Ein geordneter Rückbau mit gleichzeitigen Ersatz- und Erweiterungsbauten ist unumgänglich. Der Bedarf an zusätzlichen Schulräumen im Schulkreis Baar Nord und damit in der Schule Wiesental ist ausgewiesen. Die Schulraumplanung zeigt auf, dass die zu erwartende Schülerzahl für den Schulkreis Baar Nord eine Schule mit einem 4-Züger (vier Klassen pro Jahrgang) bedingt. Die jetzige Schule ist vom Raumprogramm her als 2 ½-Züger ausgelegt. Um für weiteres Wachstum gewappnet zu sein, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie deshalb ein 4-Züger mit einer Erweiterungsoption um einen zusätzlichen 1-Züger geplant. Die Studie zeigt, dass der Bedarf an Schulraum nach dem Rückbau der

bestehenden Schule Wiesental auf dem Areal realisiert werden kann.

Die Planungen für den Rückbau der bestehenden Schule Wiesental und für einen Neubau an selber Stelle begannen vor rund sieben Jahren. Am 11. Dezember 2014 genehmigten die Baarerinnen und Baarer an der Gemeindeversammlung einen Kredit in der Höhe von CHF 280'000.– für die Schulraumplanung und die Machbarkeitsstudie. Für den Wettbewerb und die Ausarbeitung eines Vorprojekts legte der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 einen Planungskredit im Umfang von CHF 2'280'000.– vor, der mit zwei Gegenstimmen bewilligt wurde. Im öffentlich ausgeschriebenen Wettbewerbsverfahren obsiegte das Projekt «Domino» der PENZISBETTINI Architekten aus Zürich. An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 genehmigten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einstimmig den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 4'120'000.–.

Das gesamte Planerteam hat nun zusammen mit der Abteilung Planung / Bau ein Bauprojekt mit einem detaillierten Kostenvoranschlag erstellt. Über den Baukredit von CHF 94'320'000.– (± 10 %) stimmen die Baarerinnen und Baarer am 28. November 2021 an der Urne ab. Der Kredit umfasst neben dem Rückbau der bestehenden Schule einen Neubau mit einem 4 ½-Züger (Schulzimmer, Kindergärten, Gruppenräume, Hauswirtschaft, Handwerkliches Gestalten, Bibliothek / Mediathek, Schulische Dienste, Aula etc.), einer Dreifachturnhalle sowie Räumen für die Schulergänzende Betreuung. Dass nun bereits ein 4 ½-Züger statt des ursprünglich geplanten 4-Zügers realisiert wird, hängt mit dem Bau der Dreifachturnhalle zusammen. Ursprünglich war eine Doppeltturnhalle vorgesehen. Da das Gemeindliche Sportanlagenkonzept aus dem Jahr 2018 Bedarf an drei zusätzlichen Dreifachturnhallen neben der bestehenden Waldmannhalle ausweist, wurde die Planung angepasst. Durch das grössere Bauvolumen kann quasi die Hälfte des als Option geplanten 1-Zügers bereits jetzt realisiert werden. Die wei-

teren Räume des 1-Zügers werden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geplant und ausgeführt.

Die Baukommission sowie die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unterstützen den Baukredit einstimmig. Bei einem Ja an der Urne am 28. November 2021 können die Bauarbeiten im Frühsommer 2022 beginnen. Das Projekt wird in zwei Etappen realisiert. Die erste Etappe wird gemäss Planung im Sommer 2025 abgeschlossen sein, die zweite Etappe im Sommer 2027.



Weitere Informationen zum Projekt sowie alle Planungsunterlagen finden Sie auch auf der Gemeinde-

Webseite. Die Planungsunterlagen zur Urnenabstimmung können zudem bis zur Urnenabstimmung am 28. November 2021 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss der Gemeindeverwaltung an der Rathausstrasse 6, Baar eingesehen werden.

1. Ausgangslage

1.1 Geschichte

Die Schule Wiesental der Zuger Architekten Hans-Peter Ammann und Peter Baumann, die unter anderem auch den Bahnhof Luzern oder das Casino Zug entworfen haben, wurde in den Jahren 1967 bis 1970 unter enormem Kosten- und Zeitdruck erstellt. Das ursprüngliche Siegerprojekt aus dem Wettbewerb unter acht Architekten sah damals vor, die Schulgebäude nach aussen zu terrassieren.

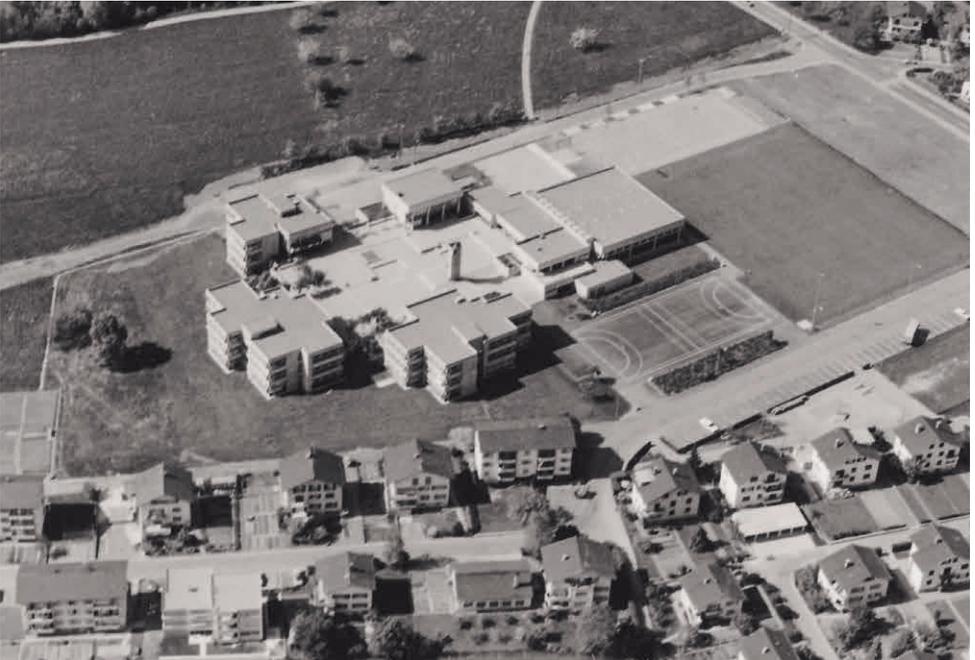
Wie in der Festschrift zur Einweihung festgehalten wird, konnte nach Gesprächen zwischen einem Ausschuss des damaligen Einwohnerrates mit den Architekten und dem Bauingenieur aufgrund von Variantenvorschlägen das Projekt angepasst werden. Die Terrassen wurden gestrichen, die Schule wurde auf rationelle Abläufe optimiert. Mit dem Verzicht auf die Terrassierung wurde das Belastungsgewicht auf den Untergrund ausgeglichen. In der Folge wurde in der ersten Etappe auf die Pfählung verzichtet. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Pausenplatz zu unterkellern und eine Zivilschutzanlage zu erstellen. Die Schule Wiesental wurde in zwei Etappen realisiert. Die erste Etappe umfasste die drei Klassentrakte

und die dazwischenliegende Zivilschutzanlage, die zweite Etappe die zwei Turnhallen mit Garderoben, Mehrzweckraum, Singsaal, Bibliothek und Hauswartwohnung.

1.2 Zustand der bestehenden Gebäude

In der Gemeindeversammlungsvorlage zum Planungskredit vom 11. Dezember 2014 wurde in einem umfassenden Bericht der Zustand der bestehenden Gebäude beschrieben. Darin wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass die differenziellen Setzungen für das Tragsystem der bestehenden Gebäude sehr problematisch sind. Mit Ausnahme des Trakts D (Singsaal) ist die Tragsicherheit der einzelnen Gebäude zwar erfüllt, es sind jedoch keine Reserven mehr vorhanden. Beim Trakt D wurde aus diesem Grund mit einer provisorischen Abstützung die entsprechende Sofortmassnahme eingeleitet.

Im Schlussfazit des Zustandsberichts wurde darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Schule Wiesental mit Einbezug der bestehenden Gebäude eine Restlebensdauer der bestehenden Gebäude von mindestens 20, wenn nicht sogar 50 Jahre voraussetzt. Das wäre nur mit massiven Sanierungseingriffen im Bereich der mangelhaften



Die Schule Wiesental auf einer Luftaufnahme aus dem Jahr 1972.

Foundation und der Tragstruktur möglich. Trotz massiven Aufwendungen würden sich die Gebäude zu Beginn noch weiter setzen und in der heutigen Schiefelage, mit Zwängungen auf die bestehende Tragstruktur, verbleiben.

Neben den massiven Sanierungen im Bereich der Foundation und an der Tragstruktur wären grosse Aufwendungen für die bei einer Sanierung notwendigen Verbesserungen im Bereich des Wärmeschutzes, für die Behebung der baulichen Mängel gemäss feuerpolizei-

lichem Kontrollbericht und für den noch anstehenden baulichen Unterhalt an den Gebäuden und der Haustechnik nötig.

Aufgrund dieser Ausgangslage sind die beigezogenen Fachexperten und der Gemeinderat klar zur Auffassung gelangt, dass ein geordneter und gestaffelter Rückbau mit gleichzeitigen Ersatz- und Erweiterungsbauten unumgänglich ist. Die Baukommission und die RGPK haben dieses Schlussfazit einstimmig mitgetragen.

1.3 Schulraumplanung

Der Platz in der Schule Wiesental ist bereits heute knapp. Aktuell ist die Schule ein 2 ½-Züger. Das bedeutet, dass pro Jahrgang im Schnitt 2,5 Schulzimmer zur Verfügung stehen. Im Jahr 2014 wurde ein Bericht zur Schulraumplanung für den Schulkreis Baar Nord (Wiesental) erarbeitet. Diese in den letzten Jahren laufend aktualisierte Schulraumplanung zeigt für den Raum Blickensdorf einen Bedarf für einen 4-Züger (je vier Klassen von der 1. bis 6. Primarklasse) auf, um die erwartete Anzahl Schülerinnen und Schüler unterrichten zu können. Hinzu kommen insgesamt sechs Kindergärten. Davon werden vier Kindergärten auf dem Schulareal Wiesental realisiert, die zwei anderen befinden sich in der näheren Umgebung.

Auf Basis der Schulraumplanung wurde für die neue Schule Wiesental ein Raumprogramm für einen 4-Züger erstellt. Dieses wurde um ein separates Raumprogramm für einen möglichen zusätzlichen 1-Züger ergänzt. Damit soll sichergestellt werden, dass auf dem Schulareal Wiesental Potenzial vorhanden ist, um für die langfristige Entwicklung gerüstet zu sein. Im Wettbewerbsverfahren mussten die Architektenteams aufzeigen, wie der

4-Züger in einer zweiten Phase um einen 1-Züger erweitert werden kann. Das Schulareal soll qualitativ verdichtet und optimal genutzt werden.

1.4 Schullergänzende Betreuung

Die Schullergänzende Betreuung (SEB) wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2011 für alle Baarer Schulen beschlossen. Die SEB ist ein nachfrageorientiertes Angebot für die Morgenbetreuung (07.00 – 08.00 Uhr), den Mittagstisch, die Nachmittagsbetreuung 1 (13.30 – 15.30 Uhr), die Nachmittagsbetreuung 2 (15.30 – 18.00 Uhr) und die Ferienbetreuung. Nachfrageorientiert heisst, dass alle rechtzeitig per Ende Semester angemeldeten Kinder in die SEB aufgenommen werden.

Ziel war es, die SEB-Angebote in der Aufbauphase in bestehenden Schulräumen unterzubringen, bis eine Schule saniert, erweitert oder neu gebaut wird. Die Angebote der Modularen Tagesschule finden in den vier Schulkreisen Baar Nord (Wiesental), Baar Süd (Inwil), Allenwinden und in Baar Zentrum (Dorfmatte und OS Sennweid) statt.

Die SEB ist ein Erfolgsmodell für Kinder aller sozialen Schichten und hat

in allen Schulkreisen eine äusserst positive Resonanz mit weiterhin stark wachsenden Zahlen. Der Bedarf an SEB-Plätzen ist dementsprechend in den letzten Jahren massiv gestiegen. Das gilt auch für den SEB-Standort Wiesental. Allein in der Primarschule Wiesental nutzten im Schuljahr 2018/19 pro Woche 267 Kinder den Mittagstisch, im Schuljahr 2019/20 waren es gar 275. Die Tendenz ist weiterhin steigend. Gesamthaft erfolgen wöchentlich mit Mittagstisch, Morgen- sowie Nachmittagsbetreuung 1 und 2 insgesamt 441 Belegungen (Stand Februar 2021).

Derzeit belegt die SEB Wiesental Schulzimmer im Trakt A. Waren es zu Beginn zwei, sind es mittlerweile vier Zimmer, die nicht mehr für den Schulunterricht genutzt werden können. Möglich war dies nur, weil einerseits auf Fachzimmer verzichtet wurde und weil andererseits auf der gegenüberliegenden Seite der Sonnackerstrasse ein Provisorium erstellt worden ist.

Die Schulzimmer im Wiesental sind um das Treppenhaus herum angegliedert. Die Geräusch- und Geruchskulisse aus den für die SEB genutzten Schulzimmern und Gängen ist für die oben- und untenliegenden Schulräume störend. Die Garderoben sind improvisiert, das

Zähneputzen erfolgt in den normalen Sanitärräumen. Für die gesamte Küchenarbeit steht ein Minimum an Infrastruktur zur Verfügung. Diese Umstände verlangen den Betreuerinnen viel Organisationstalent und Flexibilität ab.

Mit dem Neubau der Schule Wiesental soll auch die SEB geeignete Räumlichkeiten erhalten, die die Nachfrage abdecken können, den Schulbetrieb nicht stören und dem Betreuungspersonal effizientes Arbeiten ermöglichen.

1.5 Machbarkeitsstudie, Planungs- und Projektierungskredit

Die Planungen für das nun vorliegende Bauprojekt begannen im Jahr 2014/15 mit einer Machbarkeitsstudie. Die Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genehmigten hierfür an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 einen Kredit in der Höhe von CHF 280'000.–. Die Studie sollte prüfen und nachweisen, ob und wie das vom Gemeinderat im August 2015 genehmigte Raumprogramm für einen 4-Züger und einen zusätzlichen 1-Züger mit den dazugehörigen Aussenflächen auf dem bestehenden Areal der Schule Wiesental angeordnet werden kann. Ebenso wurde analysiert, wie der Rück- und der Neubau

etappiert werden können, um einen durchgehenden Schulbetrieb zu ermöglichen. Die Erkenntnisse aus der Studie waren wiederum die Grundlage für die weiteren Planungen. Das zweistufige Wettbewerbsverfahren (Präqualifikation mit nachfolgendem Projektwettbewerb) mit entsprechenden Vorgaben wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 genehmigt. Damals nahmen die Baarerinnen und Baarer einen Planungskredit von CHF 2'280'000.– mit zwei Gegenstimmen an. An der Sitzung vom 10. Januar 2018 stimmte der Gemeinderat der Zusammensetzung des Beurteilungs-

gremiums zu, an der Sitzung vom 14. Februar 2018 genehmigte er das Wettbewerbsprogramm. Mit der öffentlichen Publikation wurde der Wettbewerb am 23. Februar 2018 gestartet. Am 19. April 2018 versammelte sich das Beurteilungsgremium erstmals zur Beurteilung der 74 eingereichten Bewerbungen. Davon wurden neun Planerteams und zwei Nachwuchsteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen. Dieser Auswahl stimmte der Gemeinderat am 25. April 2018 zu.

Die Schultrakte A, B und C (hier von Südwesten aus gesehen) bleiben bis im Sommer 2025 in Betrieb.



Zur Beurteilung der eingereichten Projekte versammelte sich das Beurteilungsgremium wiederum am 22. und 30. Oktober 2018. Das Projekt «Domino» der PENZISBETTINI Architekten ETH/SIA, Zürich, wurde mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Der Gemeinderat stimmte am 21. November 2018 dem Antrag des Beurteilungsgremiums zu. Die Pläne und Modelle aller eingereichten Projekte wurden vom 5. bis 8. Dezember 2018 im Singsaal der Schule Wiesental ausgestellt. Das Projekt «Domino» wurde in der Folge ausgearbeitet und vertieft. An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 wurde das Vorprojekt vorgestellt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genehmigten einstimmig den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 4'120'000.– und gaben damit die weitere Planung frei. Das Bauprojekt wurde erarbeitet und ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt. Über diesen können die Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nun am 28. November 2021 an der Urne abstimmen.

1.6 Turnhalle

Während das Raumprogramm der Schule über die gesamte Planungsperiode nur geringen Anpassungen unterworfen war, wurde die Frage,

wie gross die Turnhallenfläche sein soll, intensiv diskutiert. Im Bericht zur Schulraumplanung Baar Nord ist festgehalten, dass mit zwei Einfachturnhallen in der Schule Wiesental der Turnhallenbedarf der Primarschule für einen 4-Züger abgedeckt ist. Die Turn- und Sportkommission und die Vereine setzten sich jedoch für eine Dreifachturnhalle am Standort Wiesental ein. Der Gemeinderat hat am 17. Januar 2017 auf Empfehlung der Baukommission und aufgrund des Gemeindlichen Sportanlagenkonzepts (GESAK) von 2010 beschlossen, im Wiesental eine Doppeltturnhalle (Typ A, 32.5 x 28.0m) zu planen. Parallel hat er entschieden, im Schulkreis Zentrum eine zusätzliche Dreifachturnhalle zu realisieren. Diese Halle wird nun an der Schule Sternmatt 2 umgesetzt. Am 13. Juni 2021 haben die Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urne den entsprechenden Baukredit angenommen.

Das GESAK wurde im Jahr 2018 im Hinblick auf die Bedürfnisse der Schulen und der Sportvereine nochmals überprüft. Der bereinigte Bericht machte deutlich, dass Baar neben der bestehenden Waldmannhalle bis ins Jahr 2040 drei zusätzliche Dreifachturnhallen benötigt. Die Abteilung Planung / Bau beauftragte deshalb im Januar

2019 die Architekten, die Machbarkeit einer Dreifachturnhalle anstelle einer Doppeltturnhalle im Projekt «Domino» zu prüfen. Die Abklärungen ergaben, dass im Wiesental eine Dreifachturnhalle anstatt einer Doppeltturnhalle realisiert werden kann. Die Dreifachturnhalle war mit den dazugehörigen Nebenräumen bereits Bestandteil des Projektierungskredits, der an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 einstimmig genehmigt worden ist. Im Wiesental kann damit relativ preiswert eine der drei geforderten zusätzlichen Dreifachturnhallen realisiert werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Waldmannhalle ergeben sich attraktive Synergien.

Mit der Waldmannhalle, der bewilligten Dreifachturnhalle Sternmatt 2 sowie der geplanten Halle Wiesental wären drei der vier benötigten Dreifachhallen realisiert. Die möglichen Standorte einer vierten Dreifachturnhalle werden im Rahmen des Masterplans Sportanlagen überprüft. Zu gegebener Zeit wird dem Souverän Bericht und Antrag gestellt.

Der Entscheid für den Bau einer Dreifachturnhalle im Wiesental hat Auswirkungen auf das Gebäudevolumen im Erdgeschoss und den beiden

Untergeschossen. Damit als Abschluss des zusätzlichen Bauvolumens über dem Erdgeschoss keine aufwendigen und teuren Zwischenlösungen ohne späteren Nutzen nötig sind, sollen die beiden Obergeschosse mit den entsprechenden Klassen- und Fachzimmern mitgeplant und realisiert werden. Somit werden die im Haus Ost für die Mittelstufe 1 + 2 (dritte bis sechste Primarklasse) vorgesehenen Räume des 1-Zügers bereits jetzt realisiert. Die weiteren Räume des 1-Zügers beim Haus West für den Kindergarten und die Unterstufe (erste und zweite Primarklasse) werden noch nicht geplant und ausgeführt. Deshalb beantragt der Gemeinderat einen Baukredit für die Realisation eines 4 ½-Zügers statt wie ursprünglich vorgesehen eines 4-Zügers.

Das GESAK hat wie oben geschildert einen Mangel an Sporthallenflächen ausgewiesen. Diese Knappheit manifestiert sich bereits heute und verschärft sich mit dem Rückbau der beiden Einfachturnhallen der Schule Wiesental, der voraussichtlich im Sommer 2022 erfolgen wird. Die Dreifachturnhalle Sternmatt 2 steht jedoch erst im Sommer 2023 zur Verfügung. Während eines Jahres (und bei allfälligen Verzögerungen auch länger) fehlen

damit zwei Einfachturnhallen. Der obligatorische Sportunterricht der Schulen Baar kann durch eine optimierte Nutzung der Waldmannhalle zwar gewährleistet werden. Doch Baarer (Sport-)Vereine würden einen Teil ihrer Trainings- und Wettkampfzeiten in der Waldmannhalle verlieren und müssten sich in Verzicht üben oder auf aussergemeindliche Hallen ausweichen. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden, die Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums zu prüfen und dem Souverän zur Abstimmung zu unterbrei-

ten. Die Baarer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stimmen am 28. November 2021 deshalb nicht nur über den Baukredit für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental ab, sondern im Teil B (Seiten 42 bis 57) auch über den Kredit für die Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums. Dieses wird nur gebaut, wenn der Baukredit für die Schule Wiesental (Teil A) angenommen wird.

Das Modell zeigt, wie die vier neuen Gebäude (rot eingefärbt) neben der Waldmannhalle platziert werden.





2. Projekt

2.1 Projektbeschreibung: Gebäude und Raumkonzepte

Der Ersatzneubau der Schule Wiesental schafft durch eine hochwertige Architektur die Voraussetzungen für eine moderne Primarschule. Eine flexible und anpassungsfähige Raumstruktur, eine übersichtliche Gestaltung und eine Atmosphäre, die Wohlbefinden schafft, bilden die Grundlage.

Die Schule gliedert sich in die Umgebung ein, die vom Naturraum der Lorze und der vorstädtischen Überbauung geprägt wird. Die Gestaltung schafft einen Ort, der Identität stiftet und öffentlichen Charakter hat. Die neue Schule Wiesental besteht aus vier

rechtwinklig ausgerichteten Gebäuden, die durch einen Naturraum verbunden sind. Die Anlage schafft einen offenen Übergang zum Dorfzentrum. Alle Zugänge zum Schulareal führen zu einem mittigen Pavillon, um den sich die drei umliegenden Schulhäuser arrangieren. Diese «gebaute Mitte» vermeidet das städtische Vokabular eines Platzes und schafft gleichwohl einen Ort der Orientierung und der Begegnung.

Mittels vier niedriger Baukörper wird ein campusartiges, primarschulgerechtes Raumgefüge erzeugt. Der mittige Pavillon (Haus Nord) stellt dabei das Zentrum mit den nutzungsintensiven Bereichen Bibliothek und Aula dar, während sich die Unterrichtsräume in den äusseren Gebäuden (Haus Ost und



West) befinden. Das Haus Süd mit der SEB schliesst den Campus ab.

Jeder Baukörper ist als Holzstruktur aus Stützen und Trägern konzipiert, die sich an der Fassade abbildet. Das regelmässige Raster von 3.80m bildet ein Gestell, das mittels nichttragender Wände flexibel unterteilt werden kann. Erdberührte Bauteile wie Bodenplatten, Untergeschosswände und Foundationen werden in Beton realisiert. Die Betonkonstruktion ragt als durchgehender Sockel rund 40cm aus dem Boden, auf ihr baut die Holzstruktur auf. Die Deckenkonstruktion der Obergeschosse besteht aus Hohlkastenelementen, die zu einer guten Akustik beitragen und eine vereinfachte Installationsführung erlauben. Die haustechnische

Die neue Schulanlage Wiesental von der Lorze aus gesehen mit dem Haus Ost (links), der Aula und dem Haus West. Visualisierung Nighturnurse Images, Zürich

Erschliessung erfolgt durch die Böden. Als fertiger Bodenbelag wird ein gegossener und anschliessend geschliffener Fliessestrich eingebaut. Die Sportgarderoben und Nassräume sind mit einer widerstandsfähigen und fugenlosen Beschichtung versehen.

Haus Nord (Aula und Bibliothek)

Der mittige Pavillon ist die Drehscheibe der Schulanlage und dient als Ankunfts-ort aus allen Richtungen. Mit seinem umlaufenden Vordach und einem Betonsockel als Sitzmöglichkeit schafft er Aufenthaltsqualitäten und dient als Begegnungsort. Zu dieser Zentrums-

funktion trägt die Nutzung des Pavillons bei: Er beherbergt die Aula und die Bibliothek / Mediathek. Die Aula bietet Platz für über 300 Personen und dient als Veranstaltungsort. Zur Infrastruktur gehören ein kleines Foyer und ein einfaches Office. Dank der Absenkung der Bodenplatte um einen halben Meter unter Arealniveau wird die Möblierung der Aula und der Bibliothek weitgehend unsichtbar. Aufgrund der grosszügigen Verglasungen lebt der Pavillon von einem hohen Grad an Transparenz und erlaubt einen freien Blick auf die Schulanlage. Die Kassettendecke des Pavillons nimmt die strukturellen Ausrichtungen der umliegenden Gebäude auf und ermöglicht die Integration der anspruchsvollen Bühneninstallation.

Haus West (Kindergarten und Unterstufe)

Im zweigeschossigen Haus West werden die vier Kindergärten und die Schulzimmer der Unterstufe (1. und 2. Klasse) realisiert. Die Kindergärten im Erdgeschoss werden separat erschlossen und orientieren sich zur ruhigen Wiese im Westen. Sie erhalten damit einen eigenständigen Aussenraum, der auch für den Unterricht genutzt werden kann. Im Parterre werden zudem Musikräume, die durch die Musikschule Baar mitgenutzt werden

können, angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich die in zwei Grundeinheiten (Clustern) angeordneten acht Schulzimmer für die 1. und 2. Primarklasse. Ein Cluster besteht aus je vier Klassenzimmern, zwei Gruppenräumen und einem mittig platzierten offenen Raum, einer Lerninsel. Ergänzt wird er durch angegliederte Nebenräume (WC, Putzraum). Durch diese Anordnung entsteht ein identitätsstiftender Zusammenhalt von je vier Klassen des gleichen Jahrgangs. Das Tageslicht spielt eine wichtige Rolle für die Orientierung als auch für die Aufenthaltsqualität in den Räumen. Oberlichter ermöglichen hochwertige Aufenthaltsräume (Lerninseln) und schaffen die Möglichkeit für wichtige Lernformen in der Primarschule. In den Klassenzimmern sorgt die ansteigende Raumhöhe für eine optimale Belichtung. Die transparenten Verbindungstüren der Gruppenräume ermöglichen zudem individuelle Gruppenunterteilungen und schaffen einen klassenübergreifenden Bezug innerhalb eines Clusters.

Das Haus West bietet zudem das Potenzial einer allfälligen Erweiterung um einen zusätzlichen 1-Züger. An der Südfassade ist der entsprechende Raum für eine Erweiterung vorgesehen. Aufgrund der Konstruktion kann eine

weitere Gebäudeachse auf einfache Art angebaut werden.

Haus Ost (Mittelstufe 1 und 2, Dreifachturnhalle, schulische Dienste)

Das Haus Ost ist das grösste und mit drei Stockwerken das höchste Gebäude der neuen Schule Wiesental. Es bildet den Abschluss des Schulareals zur Waldmannhalle hin. Im obersten Geschoss sind fünf separat erschlossene Grundeinheiten (Cluster) à vier Klassenzimmer angeordnet. Die Anordnung entspricht derjenigen der Cluster im Haus West (Unterstufe). Auch in der Mittelstufe 1 und 2 sind die vier Klassenzimmer über einen mittig platzierten offenen Raum, eine Lerninsel, miteinander verbunden. Oberlichter sorgen für eine natürliche Beleuchtung.

Die Fachzimmer (Handwerkliches Gestalten, Textiles Werken, Hauswirtschaft) finden sich im Geschoss darunter mit kurzen Wegen für alle Schülerinnen und Schüler. Die schulischen Dienste (Logopädie, Psychomotorik, Schulsozialarbeit) im Erdgeschoss sind für alle Schülerinnen und Schüler sowie für Externe auf einfache Weise erreichbar.

Die mittig angeordnete Dreifachturnhalle befindet sich nah zur Waldmannhalle. Dank der zweiseitigen Erschliessung kann sie optimal sowohl von Schülerinnen und Schülern sowie externen Sporttreibenden genutzt

Sogenannte Lerninseln schaffen eine Beziehung zwischen den Schulzimmern und schaffen Aufenthaltsqualität. Visualisierung Night Nurse Images, Zürich



werden. Die Dreifachturnhalle ist als reine Sporthalle für die Schule und für Vereinstrainings konzipiert und entspricht allen Vorgaben des Bundesamts für Sport. Es sind weder ein Foyer mit Office, noch eine Tribüne oder ein Zuschauerbereich geplant. Die Halle kann aber zusammen mit der Waldmannhalle für Veranstaltungen genutzt werden. Dank der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben sich viele Synergien.

Haus Süd

Wie das Haus West für die Kindergärten und die Unterstufe ist auch das Haus Süd zweigeschossig. Es beheimatet drei Einheiten der Schulergänzenden Betreuung (SEB) mit Platz für insgesamt rund 180 Kinder. Im Parterre befinden sich drei Mittagstischräume sowie die Küche, im Obergeschoss die Aufenthalts-, Bewegungs- und Ruheräume für die SEB sowie die Hauswartwohnung. Das Gebäude ist als eigenständiges Volumen vorgesehen und so erschlossen, damit es sowohl vom Schulareal als auch von der Sonnackerstrasse her leicht zugänglich ist.

2.2 Umgebung und Freiräume

Die Schulanlage Wiesental gliedert sich in den Raum zwischen der Sonnackerstrasse und den Naturraum der Lorze ein. Insbesondere im Südwesten der

Schulanlage wird der Naturraum erfahrbar. Die Kindergärten erhalten dort einen Aussenraum, der einen wichtigen Teil in der Unterrichtsgestaltung einnehmen wird. Auf der gesamten Schulanlage ist zudem ein grosszügiger Baumbestand vorgesehen. Im Bereich zwischen dem Haus Ost mit der Dreifachturnhalle und der bestehenden Waldmannhalle werden diese Bäume streng symmetrisch angeordnet.

Auf dem eigentlichen Schulareal ist eine Asphaltfläche vorgesehen, die von Bäumen unterbrochen wird. Auf diesen Flächen sind verschiedene Ballspielfelder (Fussball, Streetball) vorgesehen. An den Rändern wird der Freiraum grüner. Mit Bäumen und Sträuchern besetzte Kiesrasenflächen schaffen den Bezug zum Flussraum der Lorze und ermöglichen naturnahe Spielerfahrungen.

Die Kindergärten verfügen über einen eigenen Spielplatz, weitere Spiel- und Klettergeräte werden auf dem Schulareal im Bereich zur Sonnackerstrasse angebracht. Das gesamte Schulareal ist frei zugänglich und bietet angesichts der Freiräume und des engen Bezugs zum Naturraum der Lorze, wo auch verschiedene Sitzgelegenheiten zur Verfügung stehen, vielfältige Möglichkeiten.

2.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm basiert auf dem Standard der bisherigen Planung der Schulhäuser in der Gemeinde Baar. In den folgenden Tabellen ist das tatsäch-

lich realisierte Raumprogramm aufgeführt. Dieses entspricht wie oben ausgeführt einem 4,5-Züger, da mit dem Haus Ost erst ein Teil des zusätzlichen 1-Zügers erstellt ist.

Unterrichtsräume	
Kindergärten	4 à 120 m ²
Material- und Vorbereitungsraum	1 à 40 m ²
Lagerräume für Aussenspielgeräte	
Klassenzimmer	28 à 80 m ²
Gruppenräume	14 à 40 m ²
Fachzimmer ¹	6 à 80 m ²
Arbeitsräume Schulische Heilpädagogik	3 à 80 m ²
Instrumentalunterricht	2 à 20 m ²
Theorieraum Hauswirtschaft	1 à 60 m ²
Küche inkl. Ökonomie	1 à 80 m ²
Gemeinschaftsbildende Begegnungszonen	
WC-Anlagen	

Handwerkliches Gestalten	
Werkräume	2 à 110 m ²
Maschinenraum	2 à 40 m ²
Universalraum	2 à 80 m ²
Materialraum Werken	2 à 25 m ²
Lagerraum Werken	2 à 10 m ²
Textiles Werken	2 à 80 m ²
Materialraum Textiles Werken	2 à 20 m ²

¹ 1 Religion, 1 Forschendes Lernen (Natur, Mensch, Gesellschaft), 1 Deutsch als Zweitsprache, 1 Informatikzimmer Mittelstufe, 1 Musikerfahrung Unterstufe, 1 Ergänzungszimmer

Eingangsbereich	
Schulleiter-Büro	2 à 20 m ²
Lehrpersonenaufenthalt	220 m ²
Sitzungs- und Besprechungszimmer	1 à 40 m ²
Lehrpersonenvorbereitung	1 à 85 m ²
Kopierraum	1 à 20 m ²
PC-Arbeitsplätze für Ergänzungspensen	1 à 80 m ²
Lagerraum für Compactus-Anlage	1 à 40 m ²
WC-Anlagen	

Information	
Bibliothek / Mediathek	1 à 180 m ²
ICT (Informatik)	1 à 80 m ²

Schulische Dienste	
Wartezone / Warteraum	1 à 20 m ²
Logopädie	2 à 40 m ²
Vorbereitung / Besprechung	1 à 20 m ²
Material- /Therapieraum	1 à 20 m ²
Psychomotorik ²	2 à 80 m ²
Vorbereitung / Besprechung	1 à 20 m ²
Schulsozialarbeit SSA	1 à 40 m ²
Küche Logopädie	1 à 20 m ²
WC-Anlagen	

²Für alle Baarer Schulen

Aula	
Aula	1 à 340 m ²
Bühne	1 à 120 m ²
Office	1 à 20 m ²
Lager	1 à 20 m ²
Stuhllager	1 à 10 m ²
Garderobe	1 à 10 m ²
Foyer	
WC-Anlagen	

Turnen / Bewegung	
Dreifachturnhalle	1 à 49 x 28 m
Innengeräteräume	2 à 80 m ² 1 à 130 m ²
Garderoben Schülerinnen und Schüler	6 à 20 m ²
Duschen	6 à 20 m ²
Garderoben Lehrpersonen	2 à 10 m ²
Aussengeräteraum	1 à 50 m ²
WC-Anlagen	
Spiegelsaal	1 à 180 m ²
Geräteraum Spiegelsaal	1 à 30 m ²

Schulergänzende Betreuung (SEB)	
Aufenthaltsräume	3 à 80 m ²
Office zu Mittagstisch	1 à 70 m ²
Lagerraum zu Office	1 à 10 m ²
Mittagstischraum	3 à 120 m ²
Rückzugsraum	3 à 20 m ²
Rückzugsraum Mittagstisch	1 à 10 m ²
Büro / Besprechung	2 à 20 m ²
Bewegungsraum	3 à 10 m ²
Materialraum innen	3 à 10 m ²
Materialraum aussen	1 à 30 m ²
Garderoben	1 à 120 m ²
Garderobe Betreuungspersonal	1 à 25 m ²
Sanitärräume	

Untergeschoss	
Archive, Lagerräume (10 m ² pro Klasse)	1 à 260 m ²
Schulinventar / Schulmobiliar	1 à 160 m ² 1 à 200 m ²
Lagerraum Hauswart	1 à 40 m ²
Maschinenraum / Werkstatt Hauswart	1 à 30 m ²
Büro Hauswart	1 à 15 m ²
Papierlager	2 à 10 m ²
Lagerraum für Sommerlager ³	1 à 80 m ²
Lagerraum für Winterlager ³	1 à 80 m ²
Sandsäcke / Salzlager	1 à 20 m ²
Haustechnik- und Installationsräume	

³ Für alle Baarer Schulen

Pausenplatz / Aussenräume	
Aussengeräteräume für Pausenplatz	7 à 5 m ²
Spielplatz 100 m ² pro Klasse	2'800 m ²
Allwetterplatz, als Teil der Spielfläche	540 m ²
Gedeckter Aussenbereich	240 m ²
Velo-Parkplätze Schülerinnen und Schüler	300 m ²
Velo-Parkplätze Lehrpersonen	30 m ²
PKW-Parkplätze bestehend	97 PP
PKW-Parkplätze neu in Tiefgarage	38 PP
Kickboard-Parkplätze für Schülerinnen und Schüler	
Stufenbezogene Aufenthalts- und Ballspielzonen	

Sonstiges	
Wohnung Hauswart	1 à 5 ½ Zimmer

2.4 Energie und Nachhaltigkeit

Die Anlage ist räumlich, strukturell, konstruktiv und technisch auf eine niedrige Umweltbelastung und eine lange Lebensdauer optimiert. Mit grosszügigen Räumen und viel Licht werden die Kinder positiv geprägt. Dank dem Minergie-A-Label mit ECO-Zertifizierung ist der Neubau ein Vorbildprojekt der Energiestadt Baar. Die grosse Photovoltaik-Anlage auf den Gebäudedächern deckt einen Grossteil des Eigenenergiebedarfs ab und trägt positiv zur Energiebilanz der Schule bei. Erdberührte Bauteile aus Recycling-Beton sowie der oberirdische Einsatz von Holz wirken nachhaltig, ressourcenschonend und halten den Anteil grauer Energie gering. Die konsequente Trennung tragender von nichttragenden Bauteilen ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und erlaubt das einfache Ersetzen von Komponenten unterschiedlicher Lebensdauer. Die Rahmenverbreiterungen der Fassadenelemente und die eher geschlossenen Stirnseiten tragen zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen verglasten und geschlossenen Fassadenflächen bei. Der aussenliegende Sonnenschutz und die Ost-West-Ausrichtung vermeiden eine sommerliche Überhitzung und sorgen für ausgewogene Lichtverhältnisse im Innenraum.

Die Kompaktheit verspricht ein effizientes Verhältnis zwischen Geschoss- und Hüllfläche sowie einen tiefen Heizenergiebedarf. Zusammen mit der nachhaltigen Wärmeerzeugung mittels Erdwärmepumpe wird der Minergie-A-ECO Standard eingehalten.

Alle Räume werden über eine Verbundlüftung belüftet und beheizt. Heiz- / Kühlgeräte an der Fassade, gespeist durch die Erdwärmepumpen, sorgen für ein angenehmes Klima in den jeweiligen Räumen. Die Luftqualität, die Behaglichkeit, die Gleichzeitigkeit der Raumnutzung und die Anzahl der haustechnischen Leitungen werden optimiert.

2.5 Verkehrskonzept und Parkierung

Die Sonnackerstrasse bleibt in ihrer heutigen Funktion als Quartierstrasse erhalten. Eine weitere Verkehrsberuhigung (Tempo 30) steht zur Diskussion. Der Schulbus soll in einem Rundkurs von der Neugasse kommend auf der Nordseite der Waldmannhalle und entlang der Lorze sowie zwischen der Waldmannhalle und dem Haus Ost über die Sonnackerstrasse wieder zur Neugasse zirkulieren. Für Privatfahrzeuge wird die Durchfahrt mittels versenkbaren Pollern oder automatischen Schranken verunmöglicht. Der Pausen-



Die Aula bildet das Zentrum der neuen Schulanlage.

Visualisierung Nightnurse Images, Zürich

platz der neuen Schule Wiesental bleibt damit autofrei. Die derzeit bestehenden 62 Parkplätze auf dem Schulhausplatz Wiesental werden entfernt und zu einem Teil durch eine neue Tiefgarage ersetzt.

Die heutigen 34 Parkplätze (PP) entlang der Sonnackerstrasse bleiben erhalten. Dasselbe gilt für die 63 PP in der bestehenden Tiefgarage unter der Waldmannhalle. Der Bedarf an Parkplätzen in Bezug auf die erweiterte und erneuerte Schule Wiesental sowie die Nutzung des Restaurants und der Waldmannhalle mit ihren externen Anlässen wurden auf der Basis der VSS-Normen überprüft und beurteilt.

Der Alltagsbedarf für den Schul- und Restaurantbetrieb liegt gemäss Berechnung zwischen 63 und 103 PP. Dieser Bedarf kann mit den bestehenden 97 PP (Sonnackerstrasse 34 PP, Tiefgarage Waldmannhalle 63 PP) abgedeckt werden. Die zwischen Lorze und Autobahn liegenden Bedarfsparkplätze Nord / Ost mit 178 PP und Süd / West mit 109 PP bleiben unverändert bestehen. Da ein Betrieb der beiden Bedarfsparkplätze zwischen Lorze und Autobahn auch ohne Verkehrsdienst möglich ist, können sie ebenfalls genutzt werden, falls der Alltagsbedarf durch die Sonnackerstrasse und die Tiefgarage der Waldmannhalle nicht abgedeckt werden kann.

Auf Empfehlung der Baukommission beschloss der Gemeinderat, dass für eine bessere Abdeckung des Normalbetriebs für die Schule und die Waldmannhalle eine zusätzliche Tiefgarage in die Planung aufgenommen werden soll. Um den Aushub zu reduzieren, wurde die Tiefgarage eingeschossig mit 38 PP konzipiert. Sie wird über die bestehende Einfahrtsrampe der Tiefgarage der Waldmannhalle erschlossen. Das neue Schulhaus ist von der Tiefgarage über zwei Ausgänge direkt erreichbar.

Die Waldmannhalle kann nicht direkt von der neuen Tiefgarage aus erschlossen werden, da zwischen der Tiefgarage der Waldmannhalle und der neuen

Tiefgarage die Technik- und Lagerräume für die Waldmannhalle und das Restaurant liegen und die Garderoben und Duschen der Waldmannhalle teilweise nicht unterkellert sind.

2.6 Kunst am Bau

Die bestehende Schulanlage Wiesental wird abgerissen. Mit ihr wird auch ein Teil der Kunst am Bau verschwinden. Am markantesten – und für viele Baarerinnen und Baarer eine Kindheitserinnerung – ist die gelbe Würfelpyramide auf dem Schulhausplatz. Das Kunstwerk von Ueli Berger, das gleichzeitig als Klettergerät dient, wird vor den Abbrucharbeiten abtransportiert, restauriert und nach Abschluss des Bauprojekts wieder



Die gelbe Würfelpyramide wird restauriert und im neuen Wiesental wieder an prominenter Stelle platziert.

an prominenter Stelle im Schulareal Wiesental platziert. Die Kosten für den Erhalt der Würfelpyramide sind im vorliegenden Baukredit enthalten. Mit dem Erhalt der identitätsstiftenden gelben Pyramide wird die Geschichte der Schule Wiesental weitergeschrieben. Das Wandbild von Andreas Walser im Schultrakt A sowie die Säulenplastik von Bruno Scheuermeier im Schultrakt B können hingegen nicht erhalten werden. Der dieses Jahr verstorbene Andreas Walser hat sich vor seinem Tod mit dem Abbruch einverstanden erklärt. Hinsichtlich des Werks von Bruno Scheuermeier besteht ein Austausch mit dessen Nachlassverwalter Beat O. Iten.

Eine besondere Bedeutung nehmen die Wandbilder des Baarer Künstlers Elso Schiavo in der Zivilschutzanlage ein. Schiavos Bilder wurden in Absprache mit dem Künstler vor dem Abbruch fotografisch dokumentiert und in dieser Form für die Nachwelt erhalten. Zusätzlich fand vom 24. bis 26. September eine Ausstellung zur Würdigung des Werks des Künstlers im Schwesternhaus statt.

Neben der gelben Würfelpyramide ist im Neubau der Schule Wiesental weitere Kunst am Bau vorgesehen.

Die Planungen für die künstlerische Aufwertung der Gebäude werden in den weiteren Projektverlauf integriert. Im Baukredit ist ein Betrag von CHF 200'000.– budgetiert.

2.7 Baustellenbetrieb und Etappierung

Die Erschliessung der Baustelle wird auf der Nordseite der Schule Wiesental über die Neugasse zwischen der Waldmannhalle und der Lorze erfolgen. Der Zugang für die Schülerinnen und Schüler zur Schulanlage wird sicherheitstechnisch komplett abgekoppelt. Im Rahmen der zweiten Bauetappe wird eine provisorische Passerelle für den Zugang zur Brücke über die Lorze hin zum Skatepark und zum Jugendpavillon Cube erstellt. Aufgrund der Etappierung des Bauprojekts ist eine klare Trennung zwischen Schul- und Baustellenbetrieb möglich. Die Aufteilung in zwei Etappen erlaubt es zudem, den laufenden Schulbetrieb während der gesamten Bauzeit ohne zusätzliche Schulraumprovisorien zu gewährleisten. Baulärmreduzierende Massnahmen wie Trennschnitte oder gepresste Spundwände reduzieren die Lärmimmissionen auf ein Minimum. Die baulichen Massnahmen werden in Absprache mit der Schulleitung erfolgen.

Erste Etappe

In einer ersten Etappe werden die Trakte D und E mit den beiden bestehenden Turnhallen Wiesental, den Garderoben, dem Sing- und dem Spiegelsaal, der Mediathek / Bibliothek und der Hauswortwohnung zurückgebaut. Diese Rückbauarbeiten sind so geplant, dass die beiden Wiesental-Turnhallen und andere Fachräume bis im Sommer 2022 genutzt werden können. Auf der frei gewordenen Fläche kann anschliessend das Haus Ost erstellt werden. Die bestehenden Schultrakte A, B und C bleiben während dieser Zeit in Betrieb.

Der durch die Bauarbeiten stark verkleinerte Pausenplatz wird durch eine provisorische Erweiterung auf der Freifläche im Südwesten ausgeglichen. Die Schulkinder erhalten damit genügend Raum, um sich in den Pausen sowie vor und nach dem Unterricht zu bewegen.

Zweite Etappe

Sobald das Haus Ost (Mittelstufe) mit der Dreifachturnhalle fertiggestellt ist, wird der Schulbetrieb von den Trakten A, B und C ins neue Haus Ost verschoben. Dies ermöglicht es, in der zweiten Etappe die Trakte A, B und C zurückzubauen und danach die neuen Häuser West, Nord und Süd zu erstellen. Die

Baustellenzufahrt, die Sicherheitsvorkehrungen und die lärmreduzierenden Massnahmen bleiben dieselben wie in der ersten Etappe.

2.8 Terminplan

Der Rückbau der bestehenden Anlage und der Neubau der Schule Wiesental wird wie oben beschrieben in zwei Etappen durchgeführt. Da die Schülerzahlen im Schulkreis Nord gemäss den Prognosen weiter steigen werden, ist eine rasche Realisierung des Projekts notwendig. Im Jahr 2027 muss die neue Schule Wiesental bezogen werden können, da zu diesem Zeitpunkt die bestehenden Kapazitäten nicht mehr ausreichen. Ein Baustart im Frühling 2022 ist angesichts der veranschlagten Bauzeit zwingend erforderlich. Das Baugesuch wird deshalb kurz nach einer positiven Entscheidung durch den Souverän voraussichtlich im Dezember 2021 aufgelegt.

Übersicht

Urnenabstimmung	28.11.2021
Baubeginn 1. Etappe	Frühling 2022
Bezug 1. Etappe	Sommer 2025
Baubeginn 2. Etappe	Sommer 2025
Bezug 2. Etappe	Sommer 2027

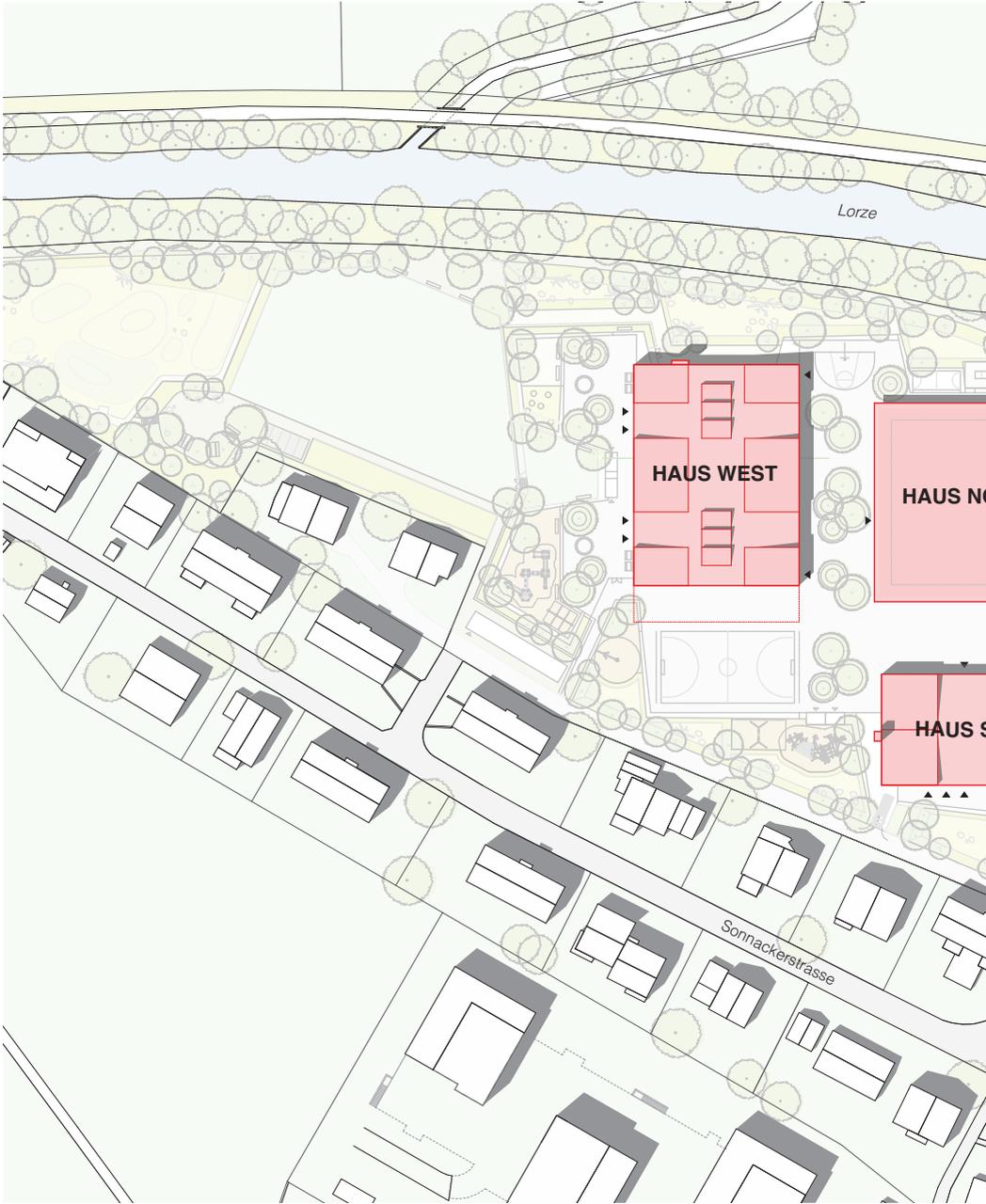


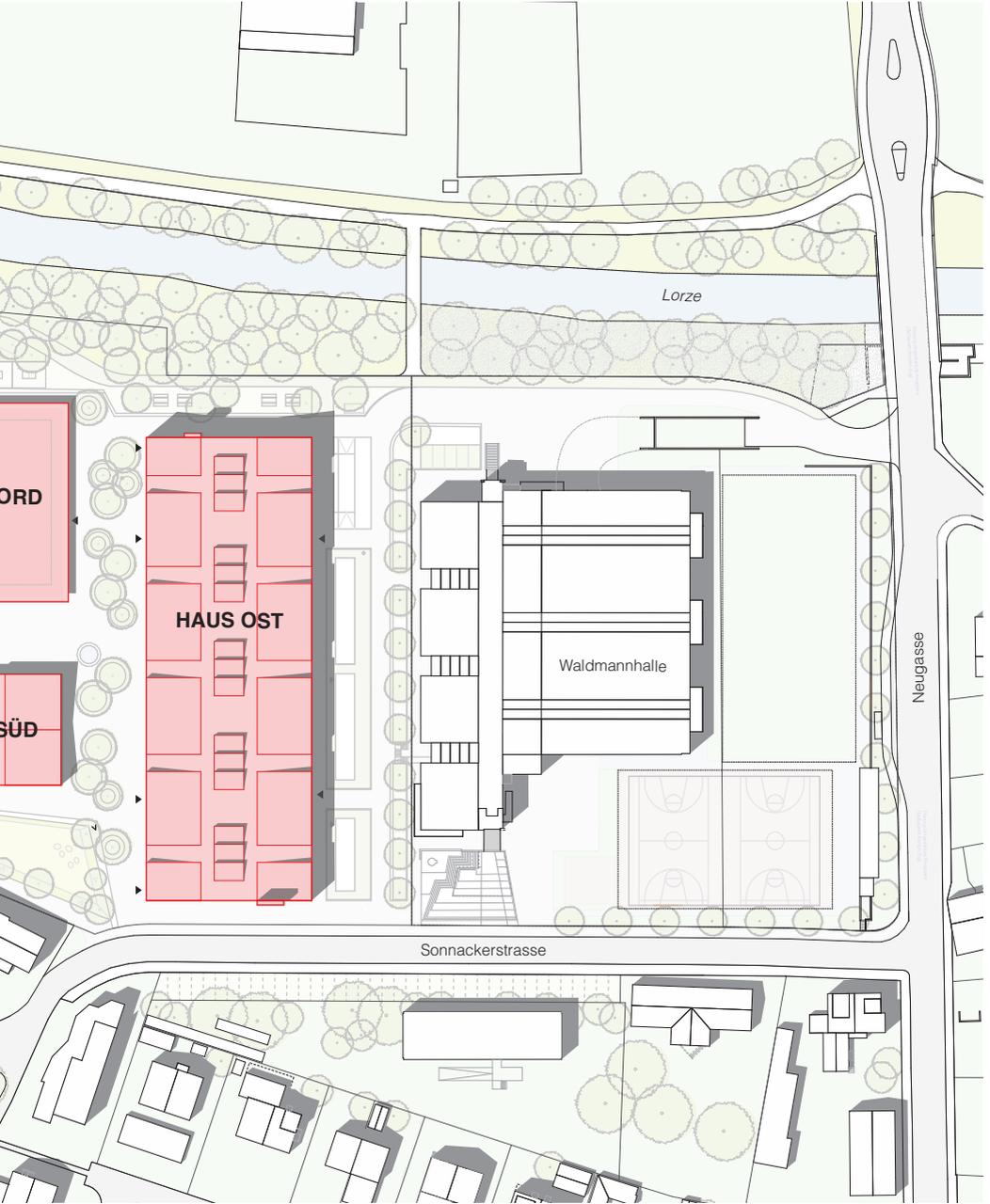
2.9 Projektpläne

Die Projektpläne liegen als Faltblatt dieser Vorlage bei. Diese basieren auf dem detaillierten Bauprojekt. Die Pläne können auch auf der Website der Gemeinde sowie während der Schalteröffnungszeiten im Gemeindebüro an der Rathausstrasse 6 eingesehen werden.

Der Pausenplatz bietet Platz für Spiele, die gelbe Pyramide schafft Identität und erinnert an die alte Schule Wiesental. Visualisierung Nightnurse Images, Zürich







3. Kosten

3.1 Baukredit

Die Baukosten für den Rück- und den Neubau der Schule Wiesental wurden auf Basis des Bauprojekts und des detaillierten Kostenvoranschlags berechnet. Sie belaufen sich auf CHF 94'320'000.–. Die Genauigkeit der Kostenschätzung bewegt sich im Rahmen der SIA-Norm Nr. 102 bei $\pm 10\%$. Als Kostenbasis gilt der Baupreisindex für das Bauhauptgewerbe vom Oktober 2020.

3.2 Finanzierung und Folgekosten

Ausgangspunkt einer Abschreibung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen bildet die Bruttoinvestition über CHF 101'000'000.– ($\pm 10\%$) für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental. Die Planungskredite aus den Jahren 2014 und 2017 sowie der Projektierungskredit 2020 sind in den Bruttoinvestitionen enthalten. Die Bruttoinvestitionen werden linear über 33 Jahre abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand pro Jahr beträgt

BKP	Bezeichnung	Betrag
0	Grundstück	500'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	14'900'000.00
2	Gebäude	71'300'000.00
3	Betriebseinrichtung	1'400'000.00
4	Umgebung	5'100'000.00
5	Baunebenkosten	2'600'000.00
6	Kunst am Bau	200'000.00
9	Ausstattung	5'000'000.00
	Zwischentotal Baukosten BKP 0–9 $\pm 10\%$ inkl. MwSt.	101'000'000.00
	Genehmigter Planungskredit an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014	–280'000.00
	Genehmigter Planungskredit an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017	–2'280'000.00
	Genehmigter Projektierungskredit an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020	–4'120'000.00
	Total Baukredit BKP 0–9 $\pm 10\%$ inkl. MwSt.	94'320'000.00

somit CHF 3'054'000.–. Die kalkulatorischen Zinsen sind mit 1 % auf dem jeweiligen Buchwert zum Jahresende berechnet. Sie betragen im Jahr 2027 CHF 977'000.– und nehmen von Jahr zu Jahr ab, bis die Investition vollständig abgeschrieben ist. Die Kapitalkosten belaufen sich im ersten Betriebsjahr (2027) auf CHF 4'032'000.–.

Bei den Betriebskosten sind die Löhne und Gehälter für den Unterhalt und den Betrieb im Umfang von rund CHF 673'000.– pro Jahr berücksichtigt. Ein grosser Teil davon ist bereits bei der bisherigen Schule Wiesental angefallen. Der Zuschlag für Sozialleistungen ausgehend vom Bruttolohn beträgt 20 % oder CHF 135'000.–. Der Sach- und übrige Betriebsaufwand ist mit 1.3 % der Nettoinvestition berechnet. Das sind in etwa CHF 1'310'000.– pro Jahr. Die Betriebskosten belaufen sich somit während der gesamten Betriebsdauer auf rund CHF 2'118'000.– pro Jahr.

In früheren Jahren wurden zweckgebundene Mittel zur Finanzierung der Erweiterung der Schule Wiesental gebildet. Die Vorfinanzierungsreserve beträgt aktuell CHF 38'000'000.–. Sie wird ab dem ersten Betriebsjahr (2027) erfolgswirksam linear über 33 Jahre

aufgelöst. Die jährliche Entnahme aus der Vorfinanzierungsreserve zugunsten des Projektes wird als ausserordentlicher Ertrag verbucht und beträgt CHF 1'151'000.–.

4. Stellungnahme der Kommissionen

4.1 Baukommission

Der Entwicklung des vorliegenden Projektes liegt ein langer Planungsprozess zugrunde. Die Baukommission begleitet dieses Bauvorhaben bereits seit der Machbarkeitsstudie eng und hat stets ihre Anregungen, Ergänzungen und Korrekturen in die laufende Planung eingebracht. In diesem Zusammenhang wird auch der Wechsel von einer Zweifach- auf eine Dreifachturnhalle begrüsst und gutgeheissen. Durch die geplante Etappierung kann auf Schulhausprovisorien verzichtet werden.

Im Weiteren ist es der Baukommission wichtig, dass der jederzeit sichere Zugang zur Schulanlage für die Schülerinnen und Schüler während der gesamten Bauzeit gewährleistet ist. Dem vorliegenden Antrag des Gemeinderats zur Bewilligung eines Baukredits von

CHF 94.32 Mio. \pm 10 % stimmt die Baukommission einstimmig zu. Die Baukommission wird das Projekt weiterhin eng begleiten. Sie wird durch die Abteilung Planung / Bau regelmässig über den Kostenstand informiert.

4.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Der Bau der neuen Schule Wiesental wird in zwei Etappen ausgeführt. Die erste Etappe soll nach Plan im Sommer 2025 fertiggestellt sein, die zweite Etappe im Sommer 2027. Die RGPK begrüsst die Entscheidung, bereits heute einen 4 ½-Züger und anstelle einer Doppelturnhalle eine Dreifachturnhalle zu bauen. Ursprünglich war ein 4-Züger geplant. Durch das grössere Bauvolumen über der Dreifachturnhalle wird Raum geschaffen für einen weiteren halben Klassenzug. Im Schuljahr 2021/2022 gibt es im Schulhaus Wiesental 17 Schulklassen. Mit dem vorliegenden Projekt werden 28 Klassenzimmer und somit Reserven für ein Wachstum in diesem Ortsteil gebaut. Das gleiche gilt bei der schulergänzenden Betreuung. Es gibt weitere Reserven für einen zukünftigen Ausbau eines halben

Klassenzugs zu einem kompletten 5-Züger beim Haus West.

Die Kosten für den Bau wurden auf der Basis des Bauprojekts und des detaillierten Kostenvoranschlags berechnet. Sie belaufen sich auf CHF 94'320'000.– und die Kostengenauigkeit liegt bei \pm 10 %. Die RGPK erachtet diesen Kostenvorschlag als vergleichsweise hoch und erwartet vom Gemeinderat, dass er alles daran setzt, die Kosten von CHF 94'320'000.– nicht zu überschreiten.

Nebst diesem Grossprojekt laufen parallel der Bau der neuen Dreifachturnhalle Sternmatt sowie die Schulbauten im Zentrum. Bei diesen drei Projekten besteht ein erhebliches Risiko bei den finanziellen und personellen Ressourcen. Der Gemeinderat hat eine externe Firma mit dem Qualitätsmanagement beauftragt, welche die Abteilung Planung / Bau in diesem Bereich unterstützt. Dadurch soll die planmässige Abwicklung der Projekte gewährleistet werden.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission stimmt dem Baukredit einstimmig zu.

5. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Die Schulraumplanung für den Schulkreis Baar Nord (Wiesental) weist einen deutlichen Bedarf an weiteren Schulräumen aus. Das Gemeindliche Sportanlagenkonzept hat einen Bedarf von drei zusätzlichen Dreifachturnhallen zur bereits bestehenden Waldmannhalle erkannt. Mit dem Rückbau der bestehenden Schule Wiesental und dem anschliessenden Neubau kann der Schulraumbedarf mittelfristig gestillt werden. Die Schule wird von einem 2 ½- auf einen 4 ½-Züger ausgebaut. Zudem bestehen Reserven, um die Schule zu erweitern. Teil des Projekts ist auch eine Dreifachturnhalle. Zusammen mit der bereits bewilligten Dreifachturnhalle Sternmatt 2 werden bis 2025 drei der vier geforderten Dreifachhallen in Betrieb sein. Mit dem Projekt Wiesental kann auch die unbe-

friedigende Situation der Schulgänzenden Betreuung behoben werden. Derzeit finden der Mittagstisch und die anderen Betreuungsangebote in Schulzimmern statt. Von den vier Gebäuden der neuen Schule Wiesental ist eines für die Schulgänzende Betreuung vorgesehen. Ein weiteres Gebäude bietet Platz für die Bibliothek und die Aula.

Mit der neuen Schule Wiesental erhält der Schulkreis Baar Nord eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Schulanlage, die dank der Freiräume, der Spielplätze und Spielfelder sowie dem aufgewerteten Naturraum entlang der Lorze auch den Anwohnerinnen und Anwohnern einen Mehrwert bietet. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Baukredit für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Baukredit in der Höhe von CHF 94'320'000.– (± 10 %) für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental zustimmen?



Bild Andreas Busslinger

Teil B

Schule Wiesental – Sporthallen-Provisorium – Baukredit

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	44	7. Stellungnahme der Kommissionen	54
1. Ausgangslage	45	7.1 Baukommission	54
2. Geprüfte Alternativen für die Übergangszeit	46	7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission	54
3. Kosten und Nutzen eines Sporthallen-Provisoriums	48	7.3 Turn- und Sportkommission	55
4. Standort, Organisation und Raumprogramm	49	8. Fazit und Antrag des Gemeinderates	56
4.1 Standort	49	9. Abhängigkeit der Abstimmungsergebnisse	57
4.2 Raumprogramm und Anforderungen	50	Abstimmungsfrage	57
5. Terminplan	52		
6. Kosten	52		
6.1 Baukredit	52		
6.2 Finanzierung und Folgekosten	53		

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Neubau der Schulanlage Wiesental (siehe Teil A dieser Abstimmungsvorlage auf den Seiten 8 bis 41) fallen in der ersten Rückbau-Etappe im Sommer 2022 die beiden bestehenden Einfachturnhallen weg. Die bereits bestehende Knappheit an Sporthallen wird dadurch weiter akzentuiert. Eine detaillierte Analyse hat ergeben, dass rund 40 Trainingsstunden von Sportvereinen an den Abenden unter der Woche nicht mehr durchgeführt werden können. Diese Trainings müssten entsprechend auf Samstage verlegt werden. Im Weiteren müssten diverse Meisterschaftsspiele in externe (aussergemeindliche) Sporthallen ausgelagert werden. Events (wie Konzerte, Generalversammlungen, die KMU-Ausstellung etc.) könnten nicht mehr stattfinden. All diese Umstände führen zu Ertragsausfällen aus Vermietungen und Mehraufwendungen für zusätzliche Reinigungen sowie für Anmietungen von externen Sporthallen. Die Vereine werden mit zusätzlichem Organisationsaufwand belastet. Der Gemeinderat hat deshalb

die Erstellung eines Sporthallen-Propositoriums geprüft und schlägt nun ein Provisorium in Form einer Traglufthalle auf dem Bedarfsparkplatz der Waldmannhalle westlich des Jugendpavillons Cube vor. Die Kosten für diese Übergangslösung betragen CHF 955'000.– ($\pm 20\%$). Angesichts der oben geschilderten zu erwartenden Ertragsausfälle und Mehraufwendungen ohne Provisorium reduziert sich dieser Betrag deutlich. Der Gemeinderat beantragt deshalb die Zustimmung zum Kredit von CHF 955'000.– für die Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Propositoriums. Mit einem «Ja» an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 kann die Traglufthalle mit genügend Vorlaufzeit geplant, erstellt und rechtzeitig vor dem Abbruch der beiden Wiesental-Turnhallen als Übergangslösung in Betrieb genommen werden. Das Provisorium wird nur realisiert, wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 28. November 2021 den Baukredit für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental annehmen (siehe Teil A).

1. Ausgangslage

Die Schule Wiesental soll rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden (siehe Teil A dieser Abstimmungsvorlage, Seiten 8 bis 41). Teil des Projekts ist der Rückbau der beiden bestehenden Einfachturnhallen Wiesental 1 und 2 ab Sommer 2022. Zwar wird in der Schule Wiesental als Ersatz eine Dreifachturnhalle realisiert. Diese kann gemäss aktueller Planung im Sommer 2025 eröffnet werden. Entlastung verspricht die Dreifachturnhalle Sternmatt 2, die gemäss Planung im Sommer 2023 bezogen werden kann.

Für den Wegfall der beiden von der Schule und den Vereinen tagsüber und abends sehr gut bis komplett belegten Sporthallen im Wiesental muss während der ersten Bauetappe (und insbesondere vor der Eröffnung der Dreifachturnhalle Sternmatt 2) eine zweckmässige Übergangslösung gefunden werden. Aufgrund der bereits existierenden Knappheit an Sporthallen im ganzen Gemeindegebiet bestehen unter der Woche kaum Ausweichmöglichkeiten. Auch in der benachbarten Waldmannhalle gibt es abends aktuell keine freien Kapazitäten.

Vom Wegfall der beiden Wiesental-Hallen sind nebst der Schule und den

Vereinen weitere externe Nutzer wie Privatschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen und das Eltern-Kinderturnen betroffen.

Die Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020, als den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Projektkredit für die Schule Wiesental vorgelegt worden ist, haben gezeigt, dass die Sportvereine bereits jetzt – vor dem Wegfall der beiden Wiesental-Turnhallen – nicht über genügend Hallenflächen verfügen. Dieser Mangel wird mit dem Abbruch der beiden Wiesental-Hallen noch verstärkt. Auch die Baukommission hat anlässlich der Sitzung vom 23. November 2020 gefordert, dass Lösungsvarianten aufgezeigt werden, wie der Hallenknappheit während der Umsetzung der Bauprojekte begegnet werden kann.

Wie oben beschrieben betrifft dies vor allem die Phase zwischen Sommer 2022 (Rückbau der beiden Einfachturnhallen Wiesental) und Sommer 2023 (Eröffnung der Dreifachsporthalle Sternmatt 2), aber auch die Phase danach bis im Sommer 2025, wenn die Dreifachsporthalle Wiesental, die am Standort der heutigen Einfachturnhallen erstellt wird, eröffnet werden kann. Mit der Inbetriebnahme der

Dreifachsporthalle Sternmatt 2 werden Kapazitäten frei und es sind Verschiebungen von Sportlektionen der Schulen sowie von Trainings der Vereine innerhalb der gemeindlichen Sporthallen möglich.

2. Geprüfte Alternativen für die Übergangszeit

Im Auftrag des Gemeinderates prüften die Abteilungen Liegenschaften / Sport und Schulen / Bildung alternative Belegungsmöglichkeiten für die in den Wiesental-Hallen wegfallenden Sportlektionen der Schule und der Vereine und erörterten verschiedene Szenarien.

Die Prüfung hat ergeben, dass die schulischen Sportlektionen in der Waldmannhalle untergebracht werden können, wenn die drei durch Wände abtrennbaren Einzelhallen konsequent an allen Wochentagen genutzt werden können. Dies hat jedoch zur Folge, dass die wöchentliche Reinigung der Waldmannhalle nicht mehr werktags stattfinden kann, sondern an den Wochenenden durchgeführt werden muss – was wiederum zur Folge hat, dass Wochenend-Veranstaltungen (Trainings, Wettkämpfe, andere Anlässe) teilweise nicht durchgeführt werden können. Bei dieser **ersten Variante** könnten lediglich die Bedürfnisse der Schulen Baar, nicht

aber jene der Vereine abgedeckt werden, da es keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Hallen gibt. Die Vereine müssten während eines Jahres auf Vieles verzichten oder sich anderweitig behelfen. Diese Variante kann deshalb aus Sicht des Gemeinderats nicht in Betracht gezogen werden.

Eine **zweite Variante** sieht vor, dass die wegen des Rückbaus der Wiesental-Hallen wegfallenden Abend-Trainings der Vereine auf Samstagvormittage in die Waldmannhalle verlegt werden. Bei dieser Variante könnten Meisterschaftsspiele und Turniere nicht mehr in der Waldmannhalle stattfinden und müssten in auswärtige Sporthallen, welche speziell angemietet werden müssten, verlegt werden. Dabei ist nicht garantiert, dass diese auswärtigen Sporthallen auch tatsächlich verfügbar wären. Die Sporthallen umliegender Gemeinden sind ebenfalls bereits gut ausgelastet. Nicht-sportliche Events und Anlässe könnten nicht mehr in der Waldmannhalle stattfinden.

In der **dritten Variante** würden die Abend-Trainings der Vereine auf den Samstagvormittag in andere gemeindliche Einfachsporthallen verlegt. Da in diesen Einfachsporthallen teilweise

bereits schon Meisterschaftsspiele und Turniere an Samstagen stattfinden, müssten diese dann wiederum verlegt bzw. in Sporthallen von umliegenden Gemeinden durchgeführt werden. Auch diese Variante würde Mehrkosten generieren. Gleichzeitig ist sie wie Variante zwei mit dem Risiko verbunden, dass auswärtige Hallen gar nicht zur Verfügung stehen. Im Weiteren müssten bei dieser Variante mehrere Sporthallen an verschiedenen Standorten gleichzeitig an Wochenenden gereinigt werden.

Die Abklärungen zeigten auf, dass in den Varianten zwei und drei durch eine maximale Auslastung der Waldmann-

halle (sowie der weiteren Sporthallen in der Gemeinde) und die Ausdehnung auf Wochenendtage der Sportbetrieb der Vereine sichergestellt werden kann. Allerdings handelt es sich dabei um theoretische Überlegungen, die der Praxis kaum standhalten. Die Vereine wären gezwungen, ihre internen Abläufe anzupassen, die logistische Verschiebung von Trainings zu planen und organisatorisch flexibel zu reagieren. Gerade bei jüngeren Vereinsmitgliedern ist eine Standortverlegung nicht oder nur mit grossem Aufwand möglich. Zudem würden mit der Einführung von Samstagtrainings die familiären Aktivitäten an Wochenenden stark beeinträchtigt.



Das Sporthallen-Provisorium wird auf dem Bedarfsparkplatz beim «Cube» platziert.

Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass keine der drei geprüften Varianten zu einem befriedigenden Ergebnis führt. Er hat deshalb eine Kostenerhebung für die Realisierung eines einfachen Sporthallen-Provisoriums in Auftrag gegeben. Die zuständigen Abteilungen Liegenschaften / Sport und Planung / Bau haben in der Folge die nötigen Abklärungen getroffen und dem Gemeinderat eine Lösung vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 6. Juli 2021 entschieden, ein Sporthallen-Provisorium im Wiesental für die Übergangszeit (voraussichtlich Sommer 2022 bis Sommer 2023 mit der Option, das Provisorium länger zu nutzen) zu beantragen. Da

das Sporthallen-Provisorium in direktem Zusammenhang mit dem Neubau der Schule Wiesental steht, werden beide Geschäfte an einer Urnenabstimmung unterbreitet.

3. Kosten und Nutzen eines Sporthallen-Provisoriums

Angesichts der oben geschilderten Variantenprüfung erachtet der Gemeinderat die Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums als sinnvolle und pragmatische Lösung. Den Anschaffungs-, Erststellungs- und Betriebskosten eines Provisoriums müssen die Ertragsausfälle und Mehraufwände der oben geschilderten Varianten gegenübergestellt werden:

Variante 2: Samstagtrainings in der Waldmannhalle, Verlegung der Meisterschaftsspiele und Turniere in externe Hallen

Ertragsausfall Vermietung	CHF 128'500.00
Mehraufwand Reinigung	CHF 10'000.00
Zumiete für Meisterschaftsspiele (extern)	CHF 190'800.00
Total	CHF 329'300.00

Variante 3: Samstagtrainings in Einzelhallen, Meisterschaftsspiele und Turniere in der Waldmannhalle

Ertragsausfall Vermietung	CHF 128'500.00
Mehraufwand Reinigung	CHF 86'500.00
Zumiete für Meisterschaftsspiele (extern)	CHF 10'000.00
Total	CHF 225'000.00

Die Kostenzusammenstellung zeigt, dass auch bei einem Verzicht auf ein Sporthallen-Provisorium mit Mehrkosten zu rechnen ist. Die Aufwände, die für die Vereine und andere externe Veranstalter entstehen, sind nicht einberechnet. Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass die Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums der richtige Weg ist, um der Hallen-Knappheit zu begegnen und die Vereine zu entlasten. Ein Provisorium sorgt für grösstmögliche Flexibilität und schafft Synergien.

Hinzukommt, dass bei einer möglichen Bauverzögerung des Neubaus Dreifachsporthalle Sternmatt 2 bzw. der Schulanlage Wiesental, insbesondere des Ost-Traktes (neue Dreifachsporthalle), ein Provisorium für eine beliebige Zeit weiter betrieben werden kann. Eine provisorische Halle kann auch in der Übergangszeit, bis die neue Dreifachsporthalle Wiesental in Betrieb ist, bestehen bleiben. Dadurch würden die organisatorischen Umverteilungen der Sportlektionen der Schulen Baar hinfällig. Dies bringt insbesondere für die Kindergarten- und Primarschulklassen eine Erleichterung, da sie oftmals nicht in der Lage sind, weitere Wege in eine andere Turnhalle in der Gemeinde auf sich zu nehmen.

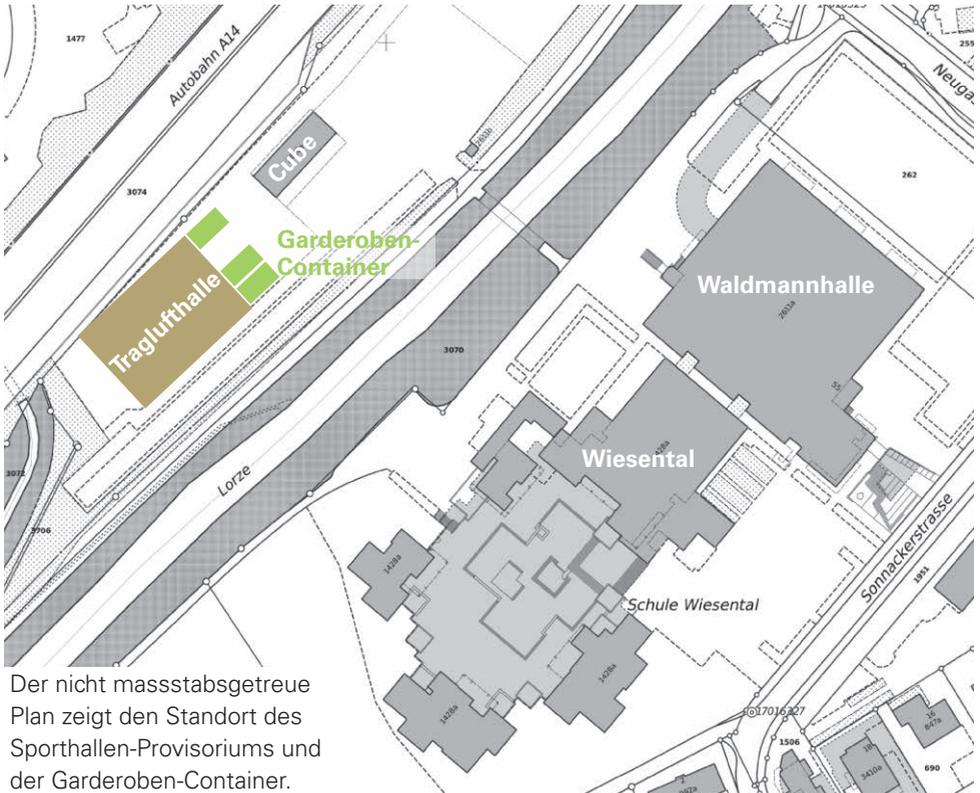
Ein weiterer Vorteil entsteht auch für die Durchführung von Grossanlässen. Für diese wurden oft neben der Waldmannhalle auch die beiden Wiesental-Turnhallen genutzt. Bis die neue Dreifachsporthalle Wiesental in Betrieb ist, kann deshalb neben der Waldmannhalle das Provisorium genutzt werden. Dies gilt sowohl für Sportanlässe als auch für Veranstaltungen wie die KMU-Ausstellung.

Abschliessend und grundsätzlich kann festgehalten werden, dass gegenwärtig jede Trainingsfläche unterstützend wirkt und auch als Pufferfläche für Wartungsarbeiten anderer Hallen genutzt werden kann.

4. Standort, Organisation und Raumprogramm

4.1 Standort

Das Sporthallen-Provisorium soll auf dem Bedarfsparkplatz neben der Waldmannhalle, zwischen Autobahn und Lorze, zu stehen kommen. Das Provisorium wird von der Waldmannhalle respektive von der öffentlichen WC-Anlage beim Jugendpavillon Cube mit Strom und Wasser versorgt. Ergänzt wird die Halle mit drei Garderoben-Containern. Durch die Platzierung auf dem Grundstück zwischen Laufbahn, Auto-



Der nicht massstabsgetreue Plan zeigt den Standort des Sporthallen-Provisoriums und der Garderoben-Container.

bahn und dem Jugendpavillon Cube bleibt der vordere Bedarfsparkplatz an der Neugasse frei und kann für Anlässe genutzt werden.

4.2 Raumprogramm und Anforderungen

Traglufthalle

Das Sporthallen-Provisorium wird nicht wettkampftauglich erstellt und einfach ausgestattet. Die wetterbeständige

Traglufthalle umfasst eine Grundfläche von 24 x 44 m. Damit bietet die Traglufthalle Platz für zwei Unihockey-Kleinfeld (je 13 x 22 m) oder für ein Unihockey- / Handball-Grossfeld (20 x 40 m). Die Raumhöhe im Aussenbereich beträgt mindestens 3m, in der Mitte zwischen 6 und 9m. Die Wände haben keine tragende Funktion. Das bedeutet, dass keine Basketballkörbe, Sprossenwände, Reck- und Kletterstangen, Ringe oder ähnliche Geräte installiert

werden können. Die Halle kann nicht unterteilt werden. Das Sporthallen-Provisorium wird mit Ventilatoren belüftet. Die Heizung erfolgt über eine Gas- oder Pelletheizung. Die Soll-Temperatur bei -15°C beträgt $+15^{\circ}\text{C}$. Auf eine Kühlung im Sommer wird verzichtet. Der Boden wird mit Massivholzplatten erstellt, die mit einem gängigen Sporthallenboden versehen werden. Die Beleuchtung erfolgt über Deckenscheinwerfer. Im Eingangsbereich der Traglufthalle wird ein Elektroprovisorium platziert. Weitere Steckdosen sind nicht vorgesehen. Auf eine Audio-Anlage wird verzichtet.

Das grosse, mobile Sportmaterial wird von den Wiesental-Hallen übernommen und direkt in der Halle bereitgestellt. Neu angeschafft werden Unihockey-Banden und Handballtore. Dank einfacher Rampen ist die Traglufthalle rollstuhlgängig.

Garderoben

Als Garderoben dienen drei Container. Auf Duschkmöglichkeiten wird verzichtet. Es können die nahegelegenen Duschen der Waldmannhalle mitbenutzt werden. Die Container werden im Winter beheizt (Soll-Raumtemperatur von $+15^{\circ}\text{C}$ bei -15°C). Eine Kühlung ist nicht vorgesehen.

Zwei Container dienen als Damen- resp. Herren-Garderobe. Sie sind ausgestattet mit zwei WC-Kabinen, Handwaschbecken, einer einfachen Beleuchtung sowie den Garderobenbänken aus den Wiesental-Turnhallen. Der dritte Container dient als Garderobe für Lehrpersonen sowie Trainerinnen und Trainer. Er ist ausgestattet mit einer WC-Kabine, einem Handwaschbecken sowie einer einfachen Beleuchtung. Tische, Stühle und Sanitätsmaterial werden von den Wiesental-Turnhallen übernommen.

Traglufthalle (Sporthalle)	
Hallenfläche (22 x 44 m)	1'056 m ²
Eingangsbereich	4 m ²
	1'060 m²

Garderoben / WC	
1 x Container Damen	18 m ²
1 x Container Herren	18 m ²
1 x Container Lehrpersonen / Trainer	18 m ²
	54 m²

5. Terminplan

Der Rückbau der bestehenden Schule und der Neubau der Schulanlage Wiesental wird wie in Teil A dieser Abstimmungsvorlage beschrieben in zwei Etappen durchgeführt und startet im Sommer 2022. Auf diesen Zeitpunkt hin muss das Sporthallen-Provisorium erstellt werden.

Urnenabstimmung	28.11.2021
Baubeginn	März 2022
Inbetriebnahme	Juni 2022

6. Kosten

6.1 Baukredit

Die Baukosten für die Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums auf Basis des Raumprogramms mit den formulierten Anforderungen belaufen sich auf CHF 955'000.–. Die Kostengenauigkeit beruht auf der unten ersichtlichen Grobkostenschätzung und bewegt sich im Rahmen der SIA-Norm Nr. 102 bei $\pm 20\%$. Als Kostenbasis gilt der Baupreisindex für das Bauhauptgewerbe vom April 2021.

Beim vorliegenden Baukredit handelt es sich um einen Maximalbetrag. Die Gemeinde strebt einen Miet-Kaufvertrag für die Traglufthalle an, da die Betriebsdauer des Provisoriums noch nicht genau beziffert werden kann. Aufgrund der Offerten geht hervor, dass nach gut

BKP	Bezeichnung	Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	40'000.00
2	Gebäude	763'000.00
4	Umgebung	40'000.00
5	Baunebenkosten	40'000.00
6	Reserve	50'000.00
9	Turngeräte / Kleinmaterial	22'000.00
Total Baukredit BKP 0–9 $\pm 10\%$ inkl. MwSt.		955'000.00

rund einem bis zwei Jahren Betriebszeit ein Kauf günstiger kommt als eine Miete. Der Vertrag soll deshalb vorsehen, dass die zunächst gemietete Halle in den Besitz der Gemeinde übergeht, sobald die Mietkosten den Kaufpreis (den vom Souverän genehmigten Baukredit) übersteigen.

6.2 Finanzierung und Folgekosten

Die Ausführungen zur Finanzierung und den Folgekosten sind nur im Fall eines Kaufs der Traglufthalle relevant. Ausgangspunkt einer Abschreibung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen bildet die Bruttoinvestition über CHF 955'000.– ($\pm 20\%$) für das Sporthallen-Provisorium Wiesental. Die Rückbaukosten sind in diesem Betrag nicht enthalten. Die Bruttoinvestitionen werden linear über 33 Jahre abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand pro Jahr beträgt somit CHF 29'000.– Die kalkulatorischen Zinsen sind mit 1 % auf dem jeweiligen Buchwert zum Jahresende berechnet. Sie betragen im Jahr 2022 CHF 8'000.– und nehmen von Jahr zu Jahr ab, bis die Investition vollständig abgeschrieben ist. Die Kapitalkosten belaufen sich im ersten Betriebsjahr (2022) auf CHF 37'000.–.

Das Sporthallen-Provisorium wird mindestens bis zum Bezug der ersten

Etappe des Neubaus der Schule Wiesental benötigt. Zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen Dreifachsporthalle Wiesental im Sommer 2025 wird das Provisorium voraussichtlich zurückgebaut und allenfalls verkauft. Der Restbuchwert zum Zeitpunkt des Rückbaus und Verkaufes im Jahr 2025 wird rund CHF 781'000.– betragen. Ein allfälliger Verkaufserlös des Sporthallen-Provisoriums wird dazu verwendet, den Buchwert zusätzlich abzuschreiben. Der dann verbleibende Restbuchwert wird als Folge dauernder Wertminderung ausserplanmässig auf null abgeschrieben.

Es fallen keine zusätzlichen Löhne und Gehälter für den Unterhalt und den Betrieb an. Die Kosten werden mit dem Wegfall der Wiesental-Hallen kompensiert.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand ist mit 1.3 % der Nettoinvestition berechnet. Das sind in etwa CHF 12'000.– pro Jahr.

7. Stellungnahme der Kommissionen

7.1 Baukommission

Die Baukommission sieht die Notwendigkeit für die Übergangszeit ein Turnhallenprovisorium zu erstellen, auch im Hinblick auf die Vorteile für die örtlichen Vereine. Von der Baukommission wird empfohlen, für das vorliegende Projekt einen Miet-Kaufvertrag zu prüfen. Dem vorliegenden Antrag des Gemeinderats zur Bewilligung eines Baukredits von CHF 955'000.00 ($\pm 20\%$) stimmt die Baukommission grossmehrheitlich zu. Die Baukommission wird durch die Abteilung Planung / Bau regelmässig über den Kostenstand informiert.

7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK anerkennt die Problematik der fehlenden Turnhallen für die Schule und Vereine, wenn im Sommer 2022 die bestehenden zwei Turnhallen im Wiesental rückgebaut werden sollen. Die neue Dreifachturnhalle Sternmatt wird erst im Sommer 2023 fertiggestellt sein. Darum wäre es für die RGPK naheliegend gewesen, den Start des

Bauvorhabens im Wiesental um ein Jahr nach hinten zu verschieben. Gemäss Abklärungen mit der Abteilung Planung / Bau wird diese Option nicht empfohlen, da der Baustart im Wiesental im Sommer 2022 erfolgen muss, um den gesetzten Endtermin vom Jahr 2027 einhalten zu können. Es würde weiter auch zu erheblichen Mehrkosten führen, wenn der Baustart um ein Jahr verschoben werden müsste.

Das Provisorium könnte gemäss Vorlage bis zum Bezug der ersten Etappe des Neubaus der Schule Wiesental im Jahr 2025 genutzt werden. Damit würde das Provisorium für drei Jahre benötigt, und die Primarschüler müssten nicht auf die im Jahr 2023 fertiggestellte Dreifachturnhalle im Zentrum umverteilt werden. Die RGPK erwartet, dass diese Traglufthalle spätestens nach Beendigung der Etappe 1 im Jahr 2025 rückgebaut wird. Für die RGPK ist die angestrebte Lösung mit einer Traglufthalle zum Kaufpreis CHF 955'000.– eine teure Lösung, aber es würden jährliche Kosten bzw. Mindereinnahmen anfallen, wenn kein Provisorium gebaut wird. Je nach Nutzungsdauer kann die

Traglufthalle gemietet, gekauft oder mit einem Miet-/Kaufvertrag finanziert werden. Es ist genau zu prüfen, welche Variante vorteilhaft ist.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission stimmt dem Baukredit einstimmig zu.

7.3 Turn und Sportkommission

Die Turn- und Sportkommission begrüsst den Entscheid des Gemeinderats und trägt ihn aus den folgenden Überlegungen vollumfänglich mit:

- Das Sporthallen-Provisorium deckt die Bedürfnisse der Sportvereine während der Bauphase und gewährt der Terminierung der Bau-

vorhaben die notwendige Flexibilität.

- Die alternativen Möglichkeiten in den umliegenden Gemeinden sind stark eingeschränkt.
- Die Einschränkungen im Trainings- und Wettkampfbetrieb der Sportvereine durch die anstehenden Bauvorhaben können überbrückt werden.

Die Turn- und Sportkommission ist überzeugt, dass das vorgeschlagene Provisorium die optimale Übergangslösung während der Bauphase darstellt und empfiehlt, dem Kredit für das Sporthallen-Provisorium zuzustimmen.

8. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die Kosten von CHF 955'000.– für die Realisierung eines Sporthallen-Provisoriums als verhältnismässig. Auch bei einem Verzicht auf ein Provisorium fallen wegen externer Hallenmieten, Mehraufwände für die Reinigungen an Wochenenden und Mietertragsausfällen Mehrkosten von CHF 225'000.– bis 330'000.– an. In diesen Mehrkosten sind die Mehraufwände der Vereine nicht miteinberechnet.

Angesichts der bereits bestehenden und sich verschärfenden Hallenknappheit möchte der Gemeinderat den Vereinen während der Bauphase der neuen Dreifachsporthallen Sternmatt 2

und Wiesental entgegenkommen und ihren logistischen und organisatorischen Mehraufwand minimieren. In Abwägung der Kosten und des Nutzens, der sich ergebenden Synergien sowie der Flexibilität, die ein Sporthallen-Provisorium mit sich bringt, empfiehlt der Gemeinderat die Anschaffung und Erstellung einer Traglufthalle auf dem Bedarfsparkplatz Waldmannhalle. Der Gemeinderat beantragt deshalb einen Baukredit in der Höhe von CHF 955'000.–. Mit einem «Ja» an der Urne vom 28. November 2021 kann das Provisorium mit genügend Vorlaufzeit geplant, erstellt und zeitgerecht vor dem Rückbau der Wiesental-Turnhallen als Übergangslösung in Betrieb genommen werden.



Der Bedarfsparkplatz eignet sich ideal für das Sporthallen-Provisorium

9. Abhängigkeit der Abstimmungsergebnisse

Die beiden Urnenabstimmungsvorlagen zum Baukredit Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental (Teil A dieser Vorlage) und zum Kredit für ein Sporthallen-Provisorium (Teil B) stehen in untrennbarer Abhängigkeit zueinander. Ein Sporthallen-Provisorium wird nur im Zusammenhang mit der Genehmigung des Baukredits für den Neubau der Schulanlage Wiesental erstellt. Sollte dem Baukredit für den Neubau mit Rückbau der Schule Wiesental am Sonntag, 28. November 2021, nicht zugestimmt werden, ist das Abstimmungsergebnis zum Baukredit des Sporthallen-Provisoriums hinfällig. Der Bau der Traglufthalle wird nur realisiert, wenn auch die Schule Wiesental neu gebaut wird.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kredit in der Höhe von CHF 955'000.– ($\pm 20\%$) für die Anschaffung und Erstellung eines Sporthallen-Provisoriums auf dem Bedarfsparkplatz Waldmannhalle zustimmen?



Bild Andreas Busslinger

2. Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für den Betrieb der Altersheime Baar

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	60	7. Leistungs- und Nutzungsvereinbarung	67
1. Ausgangslage und Gesamtprojekt	61	8. Stellungnahme der Kommissionen und des VFA	68
2. Gemeinnützige Aktiengesellschaft	61	8.1 Fachkommission für Alterfragen	68
3. Gründung und Beteiligungsverhältnisse	64	8.2 Finanzkommission	68
4. Verwaltungsrat	65	8.3 Rechnungs- und Geschäfts- prüfungskommission	68
5. Bareinlage der Einwohnergemeinde Baar	66	8.4 Verein Frohes Alter	69
6. Bestehende Vertragsverhältnisse	66	9. Fazit und Antrag des Gemeinderates	70
		Abstimmungsfrage	70

Das Wichtigste in Kürze

Die Altersheime Baar (seit 1. Januar 2021: «VIVIVA Baar») führen seit Jahren die Häuser Bahnmatte und Martinspark. Träger der Altersheime Baar ist der Verein Frohes Alter (VFA). Im Jahr 2022 sollen die Altersheime Baar in eine neue Trägerschafts- und Rechtsform überführt werden, welche die Anforderungen an eine moderne Führung und Auftrags Erfüllung optimaler gewährleisten kann. Spätestens ab 1. Januar 2023 trägt diese neue Trägerschaft die alleinige Verantwortung für die Altersheime Baar. Eine Evaluation hat ergeben, dass eine gemeinnützige Aktiengesellschaft die beste Rechtsform ist. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft wird nach ihrer Gründung den gesamten Betrieb der Altersheime Baar übernehmen. Die Liegenschaften Martinspark und Bahnmatte werden wie bisher von der Einwohnergemeinde Baar vermietet. Mieter ist neu die gemeinnützige Aktiengesellschaft und nicht mehr der VFA. An der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird der VFA mit 10 % und die Einwohnergemeinde mit 90 % be-

teiligt sein. Die Mitglieder des VFA haben der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 97 % zugestimmt. Die Fachkommission für Altersfragen, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sowie die Finanzkommission haben die Vorlage einstimmig gutgeheissen.



Weitere Informationen zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft sowie

alle Verträge finden Sie auf der Gemeinde-Webseite.

Die verschiedenen Unterlagen zur Urnenabstimmung können zudem bis zur Urnenabstimmung am 28. November 2021 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr) im Erdgeschoss der Gemeindeverwaltung an der Rathausstrasse 6, Baar eingesehen werden.

1. Ausgangslage und Gesamtprojekt

1974 bewilligte die Gemeindeversammlung den Baukredit für die «Altersunterkünfte an der Neugasse». Ab dem 1. April 1977 wurden die Wohneinheiten im Altersheim Bahnmatt bezogen. 1982 wurde der Pavillon «Frohes Alter» beim Altersheim Bahnmatt erstellt und 1983 in Betrieb genommen. 1985 ernannte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe für die Planung weiterer Altersunterkünfte in Baar. 1988 entschied man sich für den Standort «Martinspark». 1995 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

Die Altersheime Baar führen seit Jahren die Häuser Bahnmatt und Martinspark in eigener Regie. Träger der Altersheime Baar ist der 1970 gegründete Verein Frohes Alter (VFA). Für die Nutzung der Gebäude der Einwohnergemeinde Baar wird dem VFA aufgrund einer Leistungsvereinbarung ein Teil der effektiven Miete verrechnet. Der kalkulatorische Teil der Miete wird von den Altersheimen Baar der Einwohnergemeinde Baar nicht bezahlt, sondern als zweckgebundene Rückstellung für grössere Gebäudesanierungen und für einen späteren Neubau in ihrer Bilanz ausgewiesen. Zwischen der Einwohnergemeinde Baar und den Alters-

heimen Baar bzw. dem VFA besteht betreffend «stationäre Langzeitpflege – Grundversorgung» eine Leistungsvereinbarung.

Die Zusammenarbeit zwischen den Altersheimen und der Einwohnergemeinde Baar hat auf Basis des bestehenden Mietverhältnisses und den Leistungsvereinbarungen in den vergangenen fünf Jahrzehnten sehr gut funktioniert. Die Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Pflegefinanzierung sowie die sich wandelnden Angebotsstrukturen im Altersbereich erfordern heute jedoch eine Anpassung der bisherigen Strukturen und Formen des Zusammenwirkens der Akteure.

2. Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Der Gemeinderat und der VFA haben nach einer geeigneten rechtlichen Form für die neue Trägerschaft gesucht und sie in Gestalt einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft gefunden. Eine solche Gesellschaft verfügt über effiziente Entscheidungs- und Führungsstrukturen und kann rasch auf veränderte Bedürfnisse reagieren. Ein Verein ist diesen Anforderungen aufgrund seiner Rechtsform weniger gut gewachsen.

Der Einwohnergemeinde Baar ist es angesichts der grossen Verdienste für die Altersbetreuung in Baar ein Anliegen, den VFA in die zukünftige Trägerschaft einzubeziehen und sein Know-how zu erhalten. Der VFA wird sich daher neben der Einwohnergemeinde als Aktionär mit einer Beteiligung von 10 % und mit einer Vertretung im Verwaltungsrat an der neuen gemeinnützigen Aktiengesellschaft beteiligen.

Der Zweck der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung (ambulant, intermediär bzw. stationär) sowie von Dienstleistungen für die Alltags-

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altersheime geht das Leben mit der neuen Trägerschaft im gewohnten Rahmen weiter.

bewältigung älterer und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen im Sinne der Strategie «Wohnen im Alter in Baar» der Einwohnergemeinde Baar sein. Der heutige Betrieb der Altersheime Baar wird von der gemeinnützigen Aktiengesellschaft vollumfänglich übernommen und fortgeführt.

Mit diesem vom VFA und Gemeinderat gemeinsam beschlossenen Vorgehen werden folgende Zielsetzungen erreicht:

- Die Altersheime Baar werden in eine **zukunftsgerichtete Trägerschafts- und Rechtsform** überführt, welche den Anforderungen an eine moderne Führung und Auftragserfüllung genügt.
- Mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft kann die Einwohnergemeinde zusammen mit ver-



- schiedenen Partnerorganisationen die visionäre Strategie **«Wohnen im Alter in Baar»** erfolgreich umsetzen.
- Alle **Arbeits- und Ausbildungsplätze** bei den Altersheimen Baar bleiben in der neuen Gesellschaft erhalten.
 - Die Mitarbeitenden der Altersheime Baar werden personalrechtlich zu den aktuell geltenden Konditionen in die gemeinnützige Aktiengesellschaft überführt und können weiterhin auf eine **verlässliche und sichere Arbeitgeberin** vertrauen.
 - Auch für die Bewohnerinnen und Bewohner ändert sich nichts: Sie dürfen auf **denselben Service und dieselben Dienstleistungen** zählen.
 - Strategisches, unabhängiges Organ ist der **Verwaltungsrat** der neuen Gesellschaft.
 - Die gemeinnützige Aktiengesellschaft steht im Mehrheitseigentum der Einwohnergemeinde Baar. Die Einwohnergemeinde kann im Rahmen der Eignerstrategie ihre **Verantwortung und Einflussnahme** in Bezug auf die zukünftigen Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner jederzeit wahrnehmen. Die stationäre Langzeitpflege und die Altersbetreuung sind langfristig gesichert und finanziell gut abgestützt.
 - Soweit die Einwohnergemeinde Einfluss auf die spätere, konkrete Leistungserbringung im Sinn der Erfüllung ihrer gesetzlichen Verantwortung und des Grundsatzes der Sozialverträglichkeit wahrzunehmen hat, erfolgt dies weiterhin über einen entsprechenden **Leistungsauftrag**.
 - Durch die gemeinnützige Ausgestaltung der Gesellschaft werden die **soziale Ausrichtung** ihrer Tätigkeit und die **Steuerbefreiung** als gemeinnützige Institution vorausgesetzt und gewährleistet.
 - Die neue Gesellschaft erhält den benötigten **Spielraum**, um in eigener Verantwortung die jeweils erforderlichen, sich zu Beginn im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar befindlichen Gebäude und weitere Infrastruktur bereitzustellen bzw. die notwendigen Anpassungen rasch vorzunehmen.
 - Nach der Überführung der Altersheime Baar bleibt der **VFA** weiterhin über seine Beteiligung und Vertretung im Verwaltungsrat involviert und kann sich gleichzeitig verstärkt für die im Zentrum seiner Tätigkeit befindlichen Anliegen der älteren Mitmenschen in Baar einsetzen.

3. Gründung und Beteiligungsverhältnisse

Der VFA bringt auf den Zeitpunkt der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft den Betrieb der Altersheime Baar mit allen Aktiven und Passiven, inklusive aller Arbeitsverhältnisse und sonstigen Verträge ein. Davon ausgenommen ist ein Betrag von CHF 100'000.–, welcher vom VFA als Bareinlage für seinen Kapitalanteil von 10 % im Zuge der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft einbezahlt wird. Die gleichzeitig eingebrachten Aktiven und Passiven gleichen sich wertmässig aus.

Die Einwohnergemeinde Baar leistet ihrerseits eine Bareinlage im Zuge der Gründung in der Höhe von CHF 900'000.–, sodass zusammen mit der Bareinlage des VFA das nominelle Aktienkapital der gemeinnützigen Aktiengesellschaft bei der Gründung gesamthaft CHF 1'000'000.– beträgt. Hierfür werden Namenaktien im Nominalwert von je CHF 1'000.– ausgegeben, und zwar 100 Namenaktien im Nominalwert von CHF 1'000.– zugunsten des VFA und 900 Namenaktien im Nominalwert von CHF 1'000.– zugunsten der Einwohnergemeinde Baar. Daraus resultiert die Beteiligungsquote von 10 % des VFA und von 90 % der Ein-

wohnergemeinde. Die Einwohnergemeinde und der VFA sind sich darüber einig, dass sich die Beteiligungsquote von 10 % des VFA infolge späterer Kapitalerhöhungen, an welcher der VFA gegebenenfalls nicht teilnimmt, entsprechend reduzieren wird.

Der Betrieb der Altersheime Baar, deren Rückstellungen und das Eigenkapital werden in die gemeinnützige Aktiengesellschaft eingebracht. Die Rückstellungen und das Eigenkapital sind gegenüber der Einwohnergemeinde Baar rückerstattungspflichtig, sofern die Gelder nicht für die Erneuerung der Liegenschaften oder einen späteren Neubau verwendet werden. In Abweichung von diesem Grundsatz hat sich die Einwohnergemeinde Baar mit dem VFA verständigt, dass erwähnte Mittel für Anliegen der älteren Bevölkerung von Baar zweckgebunden zu verwalten und zu verwenden sind. Dies soll primär durch die Förderung und Erbringung von Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen in Baar geschehen, nämlich dort, wo zusätzliche Leistungen über die primären Aufgaben (Betrieb Altersheime) der VIVIVA hinausgehen. Möglich sind auch Anschubfinanzierungen in diesen Bereichen, wo die öffentliche Hand oder die VIVIVA noch nicht fördern kann oder will.

Für die Einbringung des Betriebes der Altersheime Baar schliessen der VFA und die gemeinnützige Aktiengesellschaft in Gründung einen entsprechenden Vertrag ab. Mit dem Vollzug der Einbringung gilt die bedingte Rückerstattungsforderung gegenüber dem VFA als erfüllt.

Die Einwohnergemeinde Baar und der VFA haben sich zudem in Bezug auf die Beteiligung des VFA an der gemeinnützigen Aktiengesellschaft darüber verständigt, dass der VFA seine Beteiligung jederzeit der Einwohnergemeinde Baar zum Kauf anbieten kann und die Gemeinde zur entsprechenden Übernahme der Beteiligung zum Nominalwert verpflichtet ist. Der Gemeinde steht dabei auch das jederzeitige Recht zu, der Mitgliederversammlung des VFA von sich aus ein solches Kaufangebot zu unterbreiten. Der VFA räumt der Gemeinde darüber hinaus ein Vorkaufsrecht an seiner jeweiligen Aktienbeteiligung zum Nominalwert ein.

4. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird aus sieben Mitgliedern bestehen. Fünf Mitglieder des Verwaltungsrats sollen von der Einwohnergemeinde und vom VFA unabhängig sein.

Die fünf unabhängigen Mitglieder des ersten Verwaltungsrats werden durch eine paritätisch zusammengesetzte Findungskommission (drei Gemeinderäte und drei Vorstandsmitglieder des VFA) vorgeschlagen und sowohl vom Gemeinderat wie auch vom Vorstand des VFA zur Wahl nominiert.

Die Einwohnergemeinde Baar als Mehrheitsaktionärin der gemeinnützigen Aktiengesellschaft sichert dem VFA und sich selbst je einen Sitz im Verwaltungsrat zu. Hierfür werden der VFA und die Einwohnergemeinde der Generalversammlung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft geeignete Personen vorschlagen. Der Generalversammlung steht es jedoch aus begründetem Anlass zu, eine vorgeschlagene Person abzulehnen bzw. jederzeit abzuwählen. In diesem Fall steht dem VFA und dem Gemeinderat ihrerseits wiederum das Recht zu, eine andere Person zur Wahl vorzuschlagen.

Vorbehältlich der Zustimmung des Volkes zu dieser Vorlage werden die fünf nominierten unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder sowie die Vertretungen des VFA und der Einwohnergemeinde der Öffentlichkeit vorgestellt und an der Gründerversammlung gewählt.

5. Bareinlage der Einwohnergemeinde Baar

Gemäss heutigem Stand werden sich die Aktiven und Passiven wie erwähnt bei der Einbringung des Betriebs der Altersheime Baar in die gemeinnützige Aktiengesellschaft ausgleichen, so dass daraus für die gemeinnützige Aktiengesellschaft und damit auch für die Einwohnergemeinde keine Ausgabe resultiert.

Damit die gemeinnützige Aktiengesellschaft über genügend betriebliche Liquidität verfügt, soll das nominelle Aktienkapital bei der Gründung gesamthaft CHF 1'000'000.– betragen. Daran wird sich die Einwohnergemeinde Baar wie erwähnt mit 90 % beziehungsweise mit CHF 900'000.– beteiligen. Gemäss Art. 21 der Gemeindeordnung ist für eine Bareinlage an die gemeinnützige Aktiengesellschaft in diesem Umfang zwingend eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft nimmt gemäss ihrem Zweck und dem mit ihr abgeschlossenen Leistungsauftrag im überwiegenden Teil eine öffentliche Aufgabe wahr. Aus diesem Grund sollen die im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar sich befindenden Aktien in der Höhe ihres

nominellen Nennwertes von insgesamt CHF 900'000.– im Verwaltungsvermögen gehalten werden. Die Gemeinde will ihre Verantwortung wahrnehmen. Es ist deshalb nicht vorgesehen, dass sie ihre Beteiligung an der gemeinnützigen Aktiengesellschaft an ein gewinnorientiertes Unternehmen veräussern wird.

6. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die heute in den Altersheimen Baar bestehenden Arbeitsverhältnisse werden von der gemeinnützigen Aktiengesellschaft zu mindestens den gleichen Arbeitsbedingungen weitergeführt, und auch die bestehenden arbeitsrechtlichen Regelungen erfahren durch die Übernahme beziehungsweise durch den Betriebsübergang keinerlei Veränderungen. Dies gilt auch für alle anderen heute bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Altersheime Baar.

Soweit heute zwischen einzelnen Personen, Vereinen und der Einwohnergemeinde Baar betreffend Räumlichkeiten in den Altersheimen Bahnmatt und Martinspark Vereinbarungen existieren, sollen diese bestehen bleiben. Sämtliche betrieblichen Verträge der Altersheime Baar sollen im Rahmen der Betriebsübernahme der Altersheime Baar

von der gemeinnützigen Aktiengesellschaft übernommen werden.

Insgesamt führt die Übernahme des Betriebs der Altersheime Baar durch die gemeinnützige Aktiengesellschaft für die heute beteiligten Dritten zu keiner Veränderung, da der Betrieb mit den gleichen Mitarbeitenden und zusammen mit den bisherigen Partnern fortgeführt werden soll. Es handelt sich beim vorliegenden Vorhaben im Kern lediglich um eine Änderung in der Trägerschaft.

7. Leistungs- und Nutzungsvereinbarung

Aufgrund der Änderung in der Trägerschaft beendet die Einwohnergemeinde Baar die bestehenden Leistungsvereinbarungen mit dem VFA. Als Vollzugstermin ist der 1. Januar 2022 vereinbart. Auf diesen Zeitpunkt wird mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft entsprechend eine neue Leistungs- und eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Da es unter Umständen möglich ist, dass bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle Bewilligungen und Zulassungen (zum Beispiel von Krankenkassen) vorliegen werden, wird der VFA den Betrieb (auf Rechnung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft) fortführen, bis der definitive Vollzug möglich ist. Spätestens per 31. Dezem-

ber 2022 ist dieser Übergangsprozess abzuschliessen.

In der Nutzungsvereinbarung wird die Vermietung der Liegenschaften Martinspark und Bahnmatt zwischen der Einwohnergemeinde Baar und der gemeinnützigen Aktiengesellschaft geregelt. Es hat sich in der Vergangenheit bewährt, dass die Einwohnergemeinde Baar nur einen Teil der effektiven Kosten als Miete in Rechnung stellt.

Der kalkulatorische Teil der Miete soll weiterhin nicht an die Einwohnergemeinde Baar bezahlt werden. Vielmehr sollen damit weitere Rückstellungen in der Bilanz der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für den späteren Neubau der sich aktuell im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar befindlichen Liegenschaften gebildet werden.

8. Stellungnahme der Kommissionen und des VFA

8.1 Fachkommission für Altersfragen

Die Fachkommission für Altersfragen konnte mehrmals Kenntnis nehmen vom Fortschritt der geplanten Gründung einer neuen Trägerschaft für den Betrieb der Altersheime Baar. Die Fachkommissionsmitglieder haben sich im schriftlichen Vernehmlassungsverfahren zur Urnenabstimmungsvorlage positiv zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft ausgesprochen. Sie unterstützen die Absicht der Einwohnergemeinde, mit 90 % der Aktien als Mehrheitsaktionärin an der neuen Trägerschaft beteiligt zu sein.

Die Fachkommission befürwortet die Zweckbestimmung der neuen Trägerschaft, die dem Gemeinwohl und dem Service Public verpflichtet und zudem nicht gewinnorientiert ist. Wichtig ist der Kommission eine professionelle Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit klaren Strukturen und Rollen, so dass die Betriebe der VIVIVA Baar zukunftsgerichtet geführt und bedarfsgerecht zum Wohle der Bevölkerung weiterentwickelt werden.

8.2 Finanzkommission

Die Finanzkommission unterstützt die Bareinlage der Einwohnergemeinde Baar zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft und zur Sicherung der Liquidität ihres Betriebes im Umfang von CHF 900'000.– einstimmig. Das Vorhaben ist sinnvoll und nachhaltig.

Mit der neuen Trägerschaft, deren Gründung seit längerem in Planung steht, wird sichergestellt, dass der Betrieb der Altersheime Baar bzw. neu der VIVIVA in der bisherigen Form gewährleistet ist und weitergeführt werden kann. Die Grundversorgung der stationären Langzeitpflege kann damit weiterhin professionell, zeitgemäss und effizient betrieben und sichergestellt werden. Durch die Beteiligung des Vereins wird bestehendes Know-how gesichert.

8.3 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Bei den Altersheimen Baar, welche die Häuser Bahnmatt und Martinspark führen, wechselt die Trägerschaft. Sie geht über vom Verein Frohes Alter an die neu zu gründende Aktiengesellschaft VIVIVA AG, die

inskünftig zu 90 % im Besitze der Einwohnergemeinde Baar sowie zu 10 % des Vereins Frohes Alter sein wird.

Die VIVIVA AG kann dank einer modernen Führung die Auftrags-erfüllung optimaler gewährleisten. Die Einwohnergemeinde Baar kann als Mehrheitsaktionärin mit 90 % sowie ihrer Eignerstrategie viel gezielter ihren Einfluss auf die Baarer Altersheime wahrnehmen als heute mit der Trägerschaft Verein Frohes Alter, wo die Einwohnergemeinde Baar seit einigen Jahren zudem nicht mehr im Vorstand vertreten ist.

Die Baarer Bevölkerung kann sich mit den politischen Instrumenten in gewissen Belangen in Entscheide über die Altersheime Baar einbringen, was heute nicht möglich ist. Für die Bewohner / Bewohnerinnen und Mitarbeitenden der Baarer Altersheime wird sich mit der Übergabe der Trägerschaft nichts ändern. Die RGPK begrüsst es, dass die Einwohnergemeinde Baar mit dem Verein Frohes Alter zum Wohle der Baarer Bewohner in den Altersheimen eine gemeinsame Lösung erarbeiten konnte.

Die RGPK stimmt der Bareinlage von CHF 900'000.– zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft einstimmig zu.

8.4 Verein Frohes Alter

Die Mitglieder des Vereins Frohes Alter VFA haben an ihrer ausserordentlichen Mitgliederversammlung vom 12. August 2021 überaus deutlich mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 97 % der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft zugestimmt.

Der Vorstand des VFA ist überzeugt, mit diesem Entscheid einen bedeutenden Schritt für die VIVIVA Baar in Richtung Zukunft gemacht zu haben. Er empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

9. Fazit und Antrag des Gemeinderates

Die Überführung der Trägerschaft der Altersheime Baar vom VFA in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ist der richtige Weg, um die Häuser Bahnmatt und Martinspark sowie die verschiedenen weiteren Dienstleistungen der Altersheime Baar in eine erfolgreiche Zukunft zu führen. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft ermöglicht es, am Markt aktiv zu bleiben und schnell auf veränderte Bedürfnisse zu reagieren. Die heutige als Verein organisierte Trägerschaft ist dazu weniger gut in der Lage. Als Hauptaktionärin der Aktiengesellschaft hält die Gemeinde trotzdem alle Fäden in der Hand.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Kundinnen und Kunden, für alle Angestellten sowie für alle weiteren Partner der Altersheime Baar ändert sich mit der neuen Trägerschaft nichts. Sämtliche Verpflichtungen werden von der gemeinnützigen Aktiengesellschaft übernommen. Der Gemeinderat, der VFA und die einbezogenen Kommissionen empfehlen den Stimmberechtigten deshalb, die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft zu unterstützen, der Bareinlage in der Höhe von CHF 900'000.– zuzustimmen und damit ein «Ja» auf den Stimmzettel zu schreiben.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Bareinlage der Einwohnergemeinde Baar zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft und zur Sicherung der Liquidität ihres Betriebes im Umfang von CHF 900'000.– zustimmen?



Einwohnergemeinde Baar

Rathausstrasse 6, 6341 Baar

T 041 769 01 20

einwohnergemeinde@baar.ch

www.baar.ch