GEMEINDLICHE
URNENABSTIMMUNG



Sonntag, 29. November 2026

Planungskredit Bahnmatt und Kauf der Liegenschaft Neugasse 11 (GS Nr. 631)

BAAR

Stimmrechtsbeschwerde
Gestützt auf § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 (Stand 1. Januar 2026) 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
Das Areal Bahnmatt.
(Bild: Andreas Busslinger)

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. 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.

Informationsveranstaltung
Die Gemeinde stellt die Arealentwicklung Bahnmatt sowie die Urnenabstimmungsvorlage am **Montag, 9. November 2026, 19 Uhr im Gemeindesaal** vor. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, Fragen zum Projekt, zum Planungskredit und zum Liegenschaftskauf zu stellen.

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 29. November 2026

Planungskredit Bahnmatt und Kauf der Liegenschaft Neugasse 11 (GS Nr. 631)

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Aufgrund der demografischen Entwicklung muss das Angebot an Pflege- und Betreuungsangeboten ausgebaut werden. Ebenso besteht eine hohe Nachfrage nach altersgerechten, preisgünstigen Kleinwohnungen. Das Areal Bahnmatt nimmt bei der Erfüllung dieser öffentlichen Aufgaben eine Schlüsselfunktion ein.

Nachdem das damalige Projekt «Léon und Louise» aus verschiedenen Gründen im Jahr 2018 ad acta gelegt wurde, hat der Gemeinderat die Planung Bahnmatt im Jahr 2023 neu gestartet. Die VIVIVA Baar AG als Betreiberin der Baarer Alterszentren Martinspark und Bahnmatt will ihre Dienstleistungsangebote künftig auf dem Areal Bahnmatt konzentrieren und das erneuerungsbedürftige Alterszentrum ausbauen. Gleichzeitig wollen die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar ihr Angebot an altersgerechten und weiteren Wohnungen verdoppeln. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs Baar muss der Busverkehr neu organisiert werden, was den Bau eines neuen Bushofs im Bereich des heutigen P+R-Parkplatzes an der Neugasse erforderlich macht.

Die räumliche Ausgangslage ist sehr komplex. In einer Testplanung wurden unter Beizug der heutigen Betreiberin des Alterszentrums Bahnmatt (VIVIVA Baar AG) und der drei Grundeigentümerschaften Einwohnergemeinde Baar, Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar unterschiedliche Entwicklungsstrategien und Lösungsansätze evaluiert. Die Erkenntnisse sind im Quartiergestaltungsplan Bahnmatt zusammengefasst, welcher der Stimmbevölkerung Anfang 2026 vorgestellt und zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde. Dieser Quartiergestaltungsplan koordiniert die nun folgenden Studienaufträge für die erste und zweite Entwicklungsetappe, für die entsprechende Kreditbeschlüsse notwendig sind.

Damit möglichst autonome Baufelder für alle Grundeigentümerschaften entstehen, müssen die Grundstücke auf dem Areal Bahnmatt zwischen den Grundeigentümerschaften teilweise abgetauscht werden. Die Entwicklungsvereinbarung, die zwischen der Einwohnergemeinde Baar, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar abgeschlossen wurde, regelt die Einzelheiten zum Landabtausch und zur Kostentragung. Die zuständigen Gremien der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar haben die Entwicklungsvereinbarung bereits gutgeheissen.

Der neue Bushof Nord und der Bau eines öffentlichen Parkplatzangebots als Ersatz der heutigen P+R-Anlage machen den Erwerb des Grundstücks GS Nr. 631 an der Neugasse 11 erforderlich, um den städtebaulichen Spielraum für die Realisierung der geplanten Projekte zu erhöhen. Für den Erwerb des Grundstücks GS Nr. 631 wurde ein Kaufversprechen vereinbart.

Mit dieser Vorlage verfolgt der Gemeinderat klare Ziele: Er will den Standort Bahnmatt stärken, altersgerechte Kleinwohnungen ermöglichen, die Alterspflege in der Bahnmatt konzentrieren und langfristig sicherstellen, den Busverkehr im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs verbessern und ein öffentliches Parkplatzangebot beim Bahnhof Baar gewährleisten.

Anfang 2027 soll im Rahmen eines Studienauftrags mit der Planung der ersten Entwicklungsetappe begonnen werden.

Hinweis Planungsunterlagen
Alle Planungsunterlagen können bis zur Urnenabstimmung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 8 bis 12 Uhr und 13.30 bis 17 Uhr) im Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Website der Einwohnergemeinde Baar (www.baar.ch/bahnmatt) aufgeschaltet und können über folgenden QR-Code eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze 06

1. Alterswohnen und Alterspflege: Welche Herausforderungen bestehen heute und in Zukunft? 08
1.1 Prognosen zum demografischen Wandel 08
1.2 WIA-Strategie als Reaktion auf sich ändernde Rahmenbedingungen 08
1.3 Steigender Bedarf an preisgünstigen altersgerechten Wohnungen 08

2. Schlüsselareal Bahnmatt 09
2.1 Drei Grundeigentümerschaften entwickeln gemeinsam ein Projekt 09
2.2 Handlungsbedarf 1: Alterszentrum Bahnmatt / Angebot an Pflegeplätzen 09
2.3 Handlungsbedarf 2: Wohnungsangebot 11
2.4 Handlungsbedarf 3: Verkehrsinfrastruktur 11
2.5 Gemeinsame Entwicklung 12

3. Bisheriges Vorgehen 12
3.1 Lehren aus der Sistierung des Projekts «Léon & Louise» 12
3.2 Projektziele 14
3.3 Testplanung 15
3.4 Quartiergestaltungsplan 16

4. Was ist der Lösungsvorschlag? 18
4.1 Landerwerb und Kauf der Liegenschaft GS Nr. 631 (Neugasse 11) 18
4.2 Das grosse Ganze: Entwicklungsschritte Bahnmatt 19
4.3 Eckwerte der Entwicklungsvereinbarung 23
4.4 Gesamtprojektleitung / Bauherrenvertretung 30
4.5 Zusammenfassung Planungskredit 30

5. Stellungnahmen 31
5.1 Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission 31
5.2 Stellungnahmen der Ortsparteien 31

6. Fazit und Antrag des Gemeinderats 34

Abstimmungsfragen 38

Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde Baar plant zusammen mit der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar die umfassende Entwicklung des Areals Bahnmatt. Hintergrund ist der stark steigende Bedarf an Pflegeplätzen sowie an Wohnraum im Allgemeinen, insbesondere an altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen. Gleichzeitig muss im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs Baar die Verkehrsinfrastruktur angepasst werden.

Das bestehende Alterszentrum Bahnmatt aus dem Jahr 1977 ist sanierungsbedürftig und kann den künftigen Bedarf nicht mehr decken. Deshalb soll das Alterszentrum langfristig erneuert und das Angebot an Pflegeplätzen in der Bahnmatt konzentriert werden. Kurzfristig muss weiterhin in das bestehende Gebäude investiert werden, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Auch die Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit Neubauten soll das Wohnungsangebot verdoppelt werden.

Die Entwicklung erfolgt gemeinsam durch die Einwohnergemeinde Baar, die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar. Grundlage dafür bildet ein Quartiergestaltungsplan, der die verschiedenen Nutzungen und die Verkehrsinfrastruktur aufeinander abstimmt. Vorgesehen sind zwei Entwicklungsetappen.

In der ersten Etappe entstehen auf dem heutigen P+R-Areal neue Wohngebäude für die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar. Gleichzeitig wird der neue Bushof Nord erstellt und eine unterirdische öffentliche Parkierungsanlage vorbereitet. Berücksichtigt werden auch Raumsicherungen für eine separate Busspur entlang der Weststrasse und Neugasse sowie für die kantonale Velobahn entlang des Bahndamms.

In der zweiten Etappe wird das bestehende Alterszentrum Bahnmatt ersetzt und erweitert. Damit kann das Angebot an Pflege- und Betreuungsplätzen langfristig gesichert werden.

Damit diese Entwicklung umgesetzt werden kann, sind Anpassungen der Grundeigentumsverhältnisse notwendig. Die Gemeinde Baar, die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar haben dazu eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen. Diese regelt insbesondere den Landabtausch, die Kostenverteilung und die Zusammenarbeit der Beteiligten. Damit die Planung umgesetzt werden kann, beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von insgesamt CHF 2'645'000.–. Davon entfallen CHF 475'000.– auf die erste Entwicklungsetappe, CHF 1'570'000.– auf die zweite Entwicklungsetappe und CHF 600'000.– auf eine externe Gesamtprojektleitung (bis zum Projektierungskredit erste Entwicklungsetappe). Zudem will die Gemeinde das Grundstück GS Nr. 631 (Neugasse 11) erwerben, um ausreichend Spielraum für den Bushof, die öffentliche Parkierung und die weitere Arealentwicklung sicherzustellen. Mit der Besitzerfamilie konnte ein Kaufversprechen unterzeichnet werden. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf CHF 7.65 Mio.

Mit dem Projekt Bahnmatt sollen
- mehr altersgerechte und erschwingliche Wohnungen geschaffen werden,
- die Alterspflege in Baar langfristig gesichert und in der Bahnmatt konzentriert werden,
- der neue Bushof Nord realisiert werden,
- die bestehenden öffentlichen Parkplätze unterirdisch ersetzt werden,
- neue Begegnungs- und Freiräume entstehen sowie
- die Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden.

1. Alterswohnen und Alterspflege: Welche Herausforderungen bestehen heute und in Zukunft?

1.1 Prognosen zum demografischen Wandel

Gemäss den aktuellen Prognosen des Bundes ist von einem stark steigenden Bedarf an Plätzen für die Alters- und Langzeitbetreuung und altersgerechten Wohnungsangeboten auszugehen. Im Jahr 2020 lebten in Baar rund 4'300 Personen über 65 Jahre. Bis im Jahr 2040 gehen die Prognosen von über 7'500 Personen aus, die über 65 Jahre alt sind. Allein die Zahl der über 80-Jährigen wird sich von rund 1'200 auf über 2'400 verdoppeln. Diese demografische Entwicklung stellt nicht nur die Gemeinde Baar vor Herausforderungen. Der Gemeinderat hat deshalb bereits im Jahr 2018 die Erarbeitung der Strategie «Wohnen im Alter» (WIA-Strategie) in Auftrag gegeben. Diese bildet den konzeptionellen Rahmen für die Alterspolitik der Gemeinde Baar.

1.2 WIA-Strategie als Reaktion auf sich ändernde Rahmenbedingungen

Die Strategie «Wohnen im Alter» (WIA-Strategie) definiert den Rahmen der zukünftigen Alterspolitik der Gemeinde Baar. Die WIA-Strategie zeigt primär auf, welche unterschiedlichen Wohnformen in welchem Mix anzustreben sind, damit die unterschiedlichen Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner von Baar bestmöglich abgedeckt werden können. Dabei steht der starke Wunsch der älteren Bevölkerung zu Hause alt zu werden, im Zentrum. Die verschiedenen Wohnformen sind entsprechend den Wünschen nach Selbstbestimmung und Autonomie breit gefächert und decken mit ihrer Vielfalt die verschiedenen Bedürfnisse ab.

1.3 Steigender Bedarf an preisgünstigen altersgerechten Wohnungen

Neben dem steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen für die ältere Bevölkerung ist auch der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen ein wichtiges Thema. Begrenztes Bauland und wachsende Nachfrage führen zu steigenden Mieten und damit zu einem Spannungsfeld, das nicht nur einkommensschwächere Familien, Studierende und Alleinerziehende betrifft, sondern vermehrt auch den Baarer Mittelstand und äl-

tere Personen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Baar wurden daher gezielt Anreize zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gesetzt. Ergänzend dazu will die Gemeinde mit gezielten Projekten das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen. Eines dieser Schlüsselprojekte ist das Areal Bahnmatt.

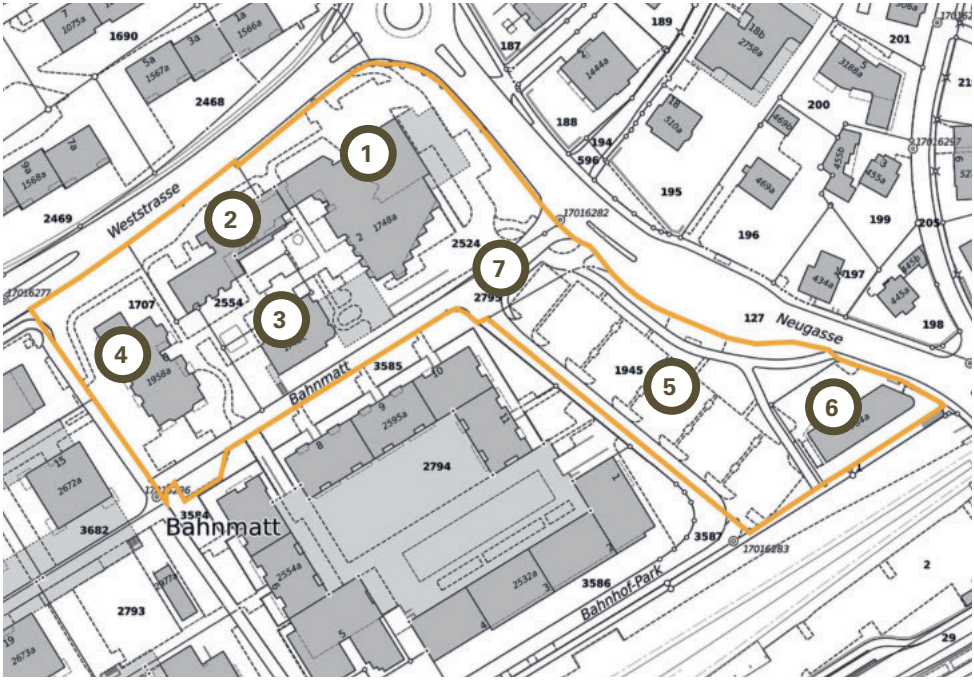
2. Schlüsselareal Bahnmatt

2.1 Drei Grundeigentümerschaften entwickeln gemeinsam ein Projekt

Das Areal Bahnmatt mit dem gleichnamigen Alterszentrum im Eigentum der Gemeinde Baar (betrieben durch die VIVIVA Baar AG) sowie die Grundstücke der Bürgergemeinde und der Genossenschaft für Alterswohnungen stellen eine einmalige Chance dar, an zentraler Lage in Baar die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen, altersgerechten Wohnungen sowie Wohnungen im Allgemeinen zu decken. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde das Areal zu diesem Zweck in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse überführt. Damit wurde der Grundstein gelegt, dass die drei Grundeigentümerschaften Einwohnergemeinde Baar, Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar ein gemeinsames Projekt initiieren können. Das Projekt reagiert auf den folgenden Handlungsbedarf.

2.2 Handlungsbedarf 1: Alterszentrum Bahnmatt / Angebot an Pflegeplätzen

Die VIVIVA Baar AG betreibt im Auftrag der Gemeinde Baar das Alters- und Pflegezentrum Bahnmatt, das 1977 als Altersheim erstellt worden ist. Nach fast 50-jähriger Betriebszeit weist das Gebäude bautechnische und energetische Mängel auf, ist betrieblich ineffizient und vermag die Nachfrage nach Pflegeplätzen nicht mehr zu decken. Zudem wird das Gebäude den vermehrt pflegerischen Aspekten nicht mehr gerecht. Es braucht daher einen Ersatzbau mit mehr Kapazität für die Altspflege. Dieses Projekt wird durch die Gemeinde Baar finanziert. Bis der Neubau in frühestens zwölf Jahren bezugsbereit ist, muss weiterhin in das bestehende Gebäude investiert werden, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Die Ertüchtigung kann erst angegangen werden, wenn die Stimmbevölkerung der vorliegenden Vorlage zustimmt und damit ein klarer Zeithorizont für die Arealentwick-



Perimeter Areal Bahnmatt mit Grundeigentümerschaften

Nr.	GS	Objekt / Nutzungen	Grundeigentümerschaft
1	2524	Alterszentrum VIVIVA Baar AG	Einwohnergemeinde Baar, Gebäude vermietet an VIVIVA Baar AG
2	2554	Alterswohnungen	Genossenschaft für Alterswohnungen
3	2524	Pavillon	Einwohnergemeinde Baar
4	1707	Wohnungen	Bürgergemeinde Baar
5	1945	P+R-Anlage	Einwohnergemeinde Baar
6	631	Wohnhaus	Ehepaar Uster
7	2795	Strassenparzelle	Einwohnergemeinde Baar

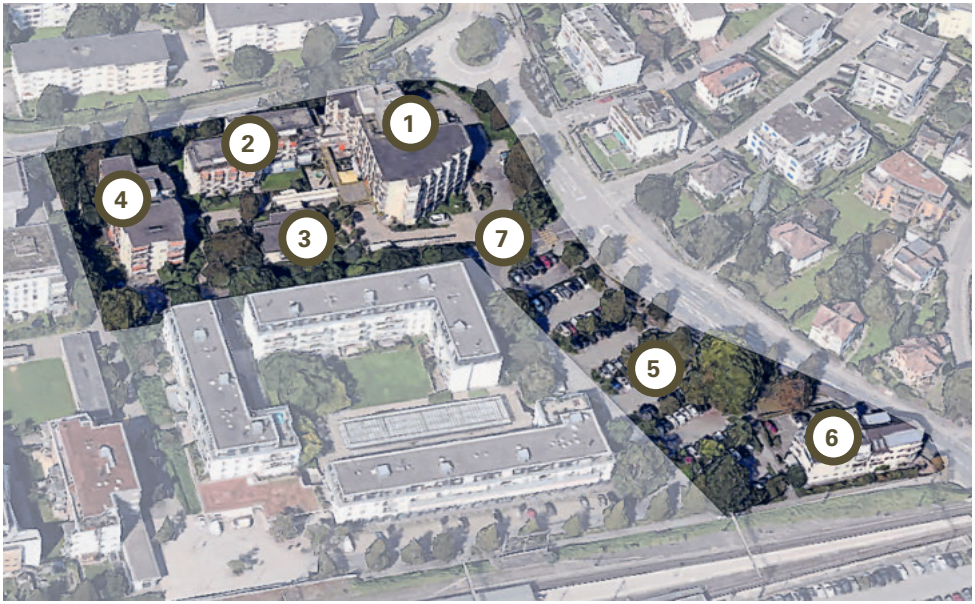
lung bestimmt ist. Dem Souverän wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Kreditantrag bezüglich Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes unterbreitet.

2.3 Handlungsbedarf 2: Wohnungsangebot

Auch das heute auf dem Areal Bahnmatt bestehende Angebot an Alterswohnungen der Genossenschaft für Alterswohnungen und an Wohnungen der Bürgergemeinde Baar entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und kann die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen nicht decken. Die beiden Grundeigentümerschaften wollen daher ihr Wohnungsangebot im Rahmen von Neubauten auf der Bahnmatt verdoppeln. Diese Projekte werden durch die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde finanziert.

2.4 Handlungsbedarf 3: Verkehrsinfrastruktur

Der Ausbau des Bahnhofs Baar im Zusammenhang mit dem Zimmerberg-Basistunnel 2 ist ein nationales Grossprojekt. Im Zuge des nationalen Bahn-Ausbauschritts 2035 planen die SBB den Ausbau der Bahnstrecke Thalwil–Zug. Damit verbunden



sind bedeutend höhere Umsteigebeziehungen und Personenströme am Bahnhof Baar (heute 10'000 Personen / Prognose 2035 18'000 Personen). Teil dieser Planungen ist der Ausbau des Bahnhofs Baar auf vier Gleise, was eine Anpassung des Bushofs nötig macht. Der Busbetrieb muss neu organisiert werden. In der Bahnmatt wird daher ein neuer Bushof mit zwei Bushaltekanten realisiert. In der Nähe des heutigen P+R-Parkplatzes stellt eine neue Personenunterführung die Verbindung zwischen dem neuen Bushof in der Bahnmatt und dem bestehenden Bushof sicher. Damit werden der nördliche und südliche Zentrumsbereich von Baar besser vernetzt. Entlang der Weststrasse und der Neugasse plant der Kanton separate Busspuren, um die Fahrplanstabilität zu verbessern. Auch der Komfort für den Veloverkehr soll dank der im kantonalen Richtplan bezeichneten Velobahn entlang des heutigen Bahndamms verbessert werden.

2.5 Gemeinsame Entwicklung

Der Prozess zur Entwicklung der Bahnmatt wurde gemeinsam durch die Einwohnergemeinde Baar, die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, die Bürgergemeinde und die VIVIVA Baar AG angestossen, wobei die Gemeinde Baar den Lead bei den planerischen Vorarbeiten übernommen hat. Allen Beteiligten ist klar, dass nur ein gemeinsames Projekt mit einer überzeugenden Gesamtlösung zum Erfolg führen kann. Ebenfalls ist den drei Grundeigentümerinnen bewusst, dass die angestrebte Lösung zu einer umfassenden Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse führen wird, die entsprechende gegenseitige Vereinbarungen bedingt.

3. Bisheriges Vorgehen

3.1 Lehren aus der Sistierung des Projekts «Léon & Louise»

Für die Erneuerung der Alterssiedlung (Altersheim und Alterswohnungen) in der Bahnmatt wurde 2015 durch die damalige Trägerschaft ein Wettbewerb durchgeführt und anschliessend ein Bebauungsplan erarbeitet. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Léon & Louise» wurde jedoch ad acta gelegt, da sich die Bedürfnisse bezüglich Alterswohnen und der Bedarf an Pflegeplätzen geändert hatten. In der Folge wurde durch die Gemeinde eine Bedarfsplanung für Pflegebetten durchgeführt und

eine Machbarkeitsstudie für eine Sanierungsvariante Bahnmatt in Auftrag gegeben, was die Projektierung weiter verzögerte und schliesslich zu einem Marschhalt führte. Das Projekt Bahnmatt wurde auf einer fundierten Analyse der Studie des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) über den Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz unter Einbezug aller Beteiligten (Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, Bürgergemeinde und VIVIVA Baar AG) neu gestartet.



Das Alterszentrum Bahnmatt ist in die Jahre gekommen.

3.2 Projektziele

Ziele der VIVIVA Baar AG
Die VIVIVA Baar AG verfolgt das Ziel, ein differenziertes und zukunftsfähiges Wohn- und Pflegeangebot für ältere Menschen bereitzustellen – von stationärer Pflege bis zu betreutem und serviceorientiertem Wohnen. Dabei werden überschaubare Pflegeeinheiten, zusätzliche Kleinwohnungen sowie öffentlich orientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Ein besonderer Fokus liegt auf hochwertigen, geschützten Freiräumen, flexiblen Nutzungen der Räume sowie einer funktionierenden Erschliessung mit ausreichenden Parkplätzen und guter Anlieferung. Es soll ein modernes und betrieblich effizientes Alters- und Pflegeheim entstehen, das den aktuellen Marktanforderungen entspricht und eine individuelle Pflege und Betreuung ermöglicht. Das neue Alterszentrum soll ausserdem mit Kleinwohnungen für betreutes Wohnen ergänzt werden. Für die Konzentration des Alterszentrums auf der Bahnmatt hat die VIVIVA Baar AG einen Bedarf von 25'000 Quadratmeter Geschossfläche angemeldet. Der Martinspark kann damit mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit der Konzentration der Alterspflege in der Bahnmatt ergeben sich wesentliche betriebliche Vorteile und ein Effizienzgewinn, der sich positiv auf die Betriebskosten auswirken wird. Das Nutzungsprofil für den Martinspark ist aus der dannzumaligen Bedürfnislage in einem separaten Projekt zu entwickeln. Es ist denkbar, dass auch im Martinspark ein Angebot an altersgerechten Wohnungen verbleibt.

Ziele der Genossenschaft für Alterswohnungen
Für die Genossenschaft für Alterswohnungen sollen zusätzliche Alterswohnungen mit Service geschaffen werden, wobei das Angebot etwa verdoppelt wird und die Wohnungen gezielt auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet werden. Im Erdgeschoss sollen Gemeinschaftsflächen sowie Dienstleistungs- und Gewerberäume entstehen. Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat einen Bedarf von 5'500 Quadratmeter Geschossfläche angemeldet.

Ziele der Bürgergemeinde Baar
Der Bürgerrat Baar plant ein Wohnangebot mit marktüblichen und preisgünstigen 2½- und 3½-Zimmerwohnungen für eine breite Ziel-

gruppe. Das Wohnangebot soll im Vergleich zu heute etwa verdoppelt und durch eine Hauswartwohnung und zwei 1-Zimmernotwohnungen für den Sozialdienst ergänzt werden. Die Bürgergemeinde Baar hat einen Bedarf von 8'500 Quadratmeter Geschossfläche angemeldet.

Ziele der Einwohnergemeinde Baar

Der Gemeinderat Baar will mit den gemeindeeigenen Grundstücken ideale Voraussetzungen für die Erweiterung des Angebots für die Alterspflege und Alterswohnen schaffen. Gleichzeitig wird grosser Wert auf die Aufwertung der Freiräume gelegt. Zudem soll die Erschliessung des Areals verbessert werden, insbesondere durch sichere und direkte Verbindungen für die Bewohnenden zum Bahnhof. Wichtig ist die Sicherung der notwendigen Fläche für den neuen Bushof. Dieser Bushof ist eine zentrale Voraussetzung für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und muss zusammen mit einer ersten Entwicklungsetappe realisiert werden. Als Ersatz für die wegfallenden P+R-Parkplätze werden im Untergeschoss öffentliche Parkplätze geschaffen.

3.3 Testplanung

In einem Testplanungsverfahren im Jahr 2024 haben drei Planungsteams aus den Bereichen Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammen mit Fachpersonen, Vertretungen der Behörden von Gemeinde und Kanton sowie den Grundeigentümerschaften verschiedene Konzepte für die Bahnmatt entwickelt.

Die Testplanung zeigt, dass das Planungsgebiet schrittweise entwickelt werden muss, beginnend mit Neubauten auf dem heutigen P+R-Areal, während das Alterszentrum in einer zweiten Etappe erneuert und erweitert wird. Insgesamt eignet sich das Areal für eine dichte Bebauung mit einem Hochhaus, das sorgfältig in die Höhenentwicklung der Neubebauung eingebettet werden soll. Gleichzeitig erfordert die Verdichtung hochwertige, zusammenhängende Freiräume. Die Testplanung hat auch gezeigt, dass die Anpassung der Eigentumsverhältnisse sowie verbindliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen unabdingbare Voraussetzungen für die Entwicklung der Bahnmatt sind.

3.4 Quartiergestaltungsplan

Die Planung wurde auf Basis der Testplanung weiterentwickelt und konkretisiert, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Bauten, der Erschliessung sowie der Organisation des Bushofs. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in den Quartiergestaltungsplan Bahnmatt und die entsprechenden Handlungsanweisungen eingeflossen. Der Quartiergestaltungsplan Bahnmatt koordiniert die Entwicklungsabsichten zwischen den beteiligten Grundeigentümerschaften und wurde während 30 Tagen zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Auftakt der formellen Mitwirkung bildete eine Informationsveranstaltung. Während der Mitwirkungsfrist gingen zwei Einwendungen ein: Die erste Einwendung forderte eine Reduktion der Gebäudehöhen in den Baubereichen 1a und 3 um jeweils ein Geschoss, die zweite Einwendung verlangte eine separate, vom Fussverkehr getrennte Führung der Velobahn. Beide Anliegen werden für die weitere Planung entgegengenommen. Die Höhenentwicklung wird aufgrund der hohen öffentlichen Nutzungsansprüche und der zentralen Lage im Quartiergestaltungsplan jedoch nicht reduziert. Im Rahmen des Studienauftrags sind Lösungen aufzuzeigen, wie die Gebäude mit gezielten Bezügen zu den Höhen in der Nachbarschaft ausgestaltet werden können. Bezüglich der Velobahn wird festgehalten, dass deren konkrete Ausgestaltung im Rahmen eines kantonalen Projekts weiter vertieft wird und eine durchgehend getrennte Führung im Perimeter des Quartiergestaltungsplans aufgrund der engen Platzverhältnisse kaum umgesetzt werden kann. Die Festsetzung des Quartiergestaltungsplans Bahnmatt erfolgt nach Annahme der vorliegenden Abstimmungsvorlage Ende 2026.

Der Quartiergestaltungsplan Bahnmatt kann auf der Website www.baar.ch/bahnmatt oder via QR-Code eingesehen werden.



Situationsplan gemäss Quartiergestaltungsplan Bahnmatt

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baufeld / Planungseinheit
- Mögliche Auskragung Obergeschosse
- 1 Baufeldnummer
- Bestandesgebäude Aufstockung prüfen
- Hochpunkt
- Begegnungsort / Platzgestaltung
- Unterirdische Verbindung Tiefgarage und Personen
- Strassenraum
- Fahrverbot für MIV
- Notzufahrt
- Strassenbegleitender Grünraum
- Arealzufahrt
- Zufahrt Tiefgarage mit Anordnungspielraum
- Raumsicherung Bushof
- B E Haltekante Bushof / Haltekante Bahnersatz
- Buszufahrt mit Fahrregime
- Raumsicherung Verkehrsinfrastruktur (Bus- und Veloverkehr)
- Separat geführte Veloverbindung
  Kombination Fuss- und Veloweg
  Fusswegverbindung
- A Anlieferung mit Fahrregime

Informationsinhalte

- bestehendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Zufahrt Tiefgarage Nachbargrundstück ausserhalb Baubereich
- B Haltekante Neugasse

4. Was ist der Lösungsvorschlag?

4.1 Landerwerb und Kauf der Liegenschaft GS Nr. 631 (Neugasse 11)

Die Bahnmatt ist zentral gelegen und muss vielen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Um den Spielraum für die Arealentwicklung und insbesondere für den Bau des Bushofs Nord zu erhöhen sowie ein öffentliches Parkplatzangebot im Untergeschoss zu ermöglichen, beantragt der Gemeinderat der Stimmbevölkerung, das Grundstück GS Nr. 631 (Neugasse 11) zu erwerben. Das Grundstück GS Nr. 631 dient in erster Linie dazu, das gewünschte Raumprogramm zu ermöglichen. Ohne das Grundstück müssten das Baufeld 1a sowie der Grünraum verkleinert werden, was negative Auswirkungen auf das Raumprogramm haben könnte. Zudem würde das öffentliche Parkplatzangebot im Untergeschoss stark eingeschränkt.

Der Quartiergestaltungsplan bezeichnet auf dem Grundstück GS Nr. 631 das Baufeld 2 mit circa 2'000 Quadratmeter realisierbarer Geschossfläche. Mit dem Kauf der Liegenschaft erhält die Gemeinde mehrere Optionen. So könnten in diesem Baufeld einerseits Nutzungen im öffentlichen Interesse oder ein Wohn- und Gewerbegebäude realisiert werden. Andererseits könnte es im Baurecht an eine dritte Partei vergeben werden. Sofern die Gemeinde selbst das Baufeld 2 entwickelt, wird die Stimmbevölkerung bei der weiteren Planung einbezogen. Der Studienauftrag für die erste Entwicklungsetappe, Baufelder 1a und 1b (heutiger P+R-Parkplatz) sowie Baufeld 2 (GS Nr. 631), dient dazu, eine Auslegeordnung zu möglichen Nutzungen zu erlangen.

Die Liegenschaft GS Nr. 631 befindet sich im Eigentum der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster. Der Gemeinderat konnte mit der Grundeigentümerschaft ein Kaufversprechen mit einem fixierten Preis von maximal CHF 7.65 Mio. vereinbaren. Die Eigentümerschaft ist erst bereit den verhandelten und verabschiedeten Kaufvertrag zu unterzeichnen, wenn die Stimmbevölkerung dem Vorhaben Arealentwicklung Bahnmatt zugestimmt hat.

4.2 Das grosse Ganze: Entwicklungsschritte Bahnmatt

Die Bahnmatt wird in zwei Etappen entwickelt. Bis zum Bezug der ersten Gebäude ist noch viel Arbeit zu leisten. Mit der vorliegenden Urnenabstimmungsvorlage wird der Planungskredit zur Durchführung von zwei separaten, jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmten Studienverfahren beschlossen. In diesen Studienverfahren werden mehrere qualifizierte Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik Projektvorschläge erarbeiten. Jeweils eine Fach- und Sachjury begleiten die beiden Verfahren und bestimmen das jeweilige Siegerprojekt, das die Basis für die anschliessende Projektierung und Realisierung bildet. Nachfolgend sind die Projektbestandteile der ersten und zweiten Entwicklungsetappe beschrieben.

Erste Entwicklungsetappe

Gegenstand der ersten Entwicklungsetappe sind die Baufelder 1a, 1b und 2 sowie der Bushof Nord im Bereich des heutigen P+R-Parkplatzes, der sich im Eigentum der Gemeinde Baar befindet. Im Baufeld 1a kann gemäss den Vorgaben des Quartiergestaltungsplans ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 50 Meter realisiert werden, womit der Geschossflächenbedarf der Bürgergemeinde im Umfang von 8'500 Quadratmeter gedeckt werden kann. Das Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen mit rund 5'500 Quadratmeter Geschossfläche wird im Baufeld 1b realisiert. Die beiden Gebäude 1a und 1b bilden eine gestalterische Einheit, sollen jedoch entsprechend der beiden Grundeigentümerorganisationen funktional eigenständig betrieben werden können. Im Baufeld 2 bestehen noch keine konkreten Nutzungsabsichten. Die Gemeinde will hier primär den Spielraum für die Realisierung des Bushofs und einer unterirdischen öffentlichen Parkierung sichern und nachgelagert ein Projekt für das Baufeld 2 entwickeln.

Gestalterischer Auftakt des Gebäudes 1a bildet ein zur Bahn und zum Bushof ausgerichteter öffentlicher Grünraum und Begegnungsort. Der Bushof wird im Einbahnregime mit direkter Zufahrt ab der Neugasse betrieben. Dieses Betriebssystem ist auf die Buslinien in Richtung Blickensdorf/Hausen am Albis und Steinhausen ausgerichtet. Entlang des



Perimeter der ersten Entwicklungsetappe

1a Baufeld 1a (BG)
GF: ca. 8'500 m²
Höhe: bis 50 m

1b Baufeld 1b (GfA)
GF: ca. 5'500 m²
Höhe: bis 20 m

2 Baufeld 2 (EWG)
GF: ca. 2'000 m²
Höhe: bis 18 m

Hochhaus bis 50 m

B Bushof Nord mit Fahrtrichtung

Zufahrt Tiefgarage

Begegnungsort / Grünraum

Strassenraumgestaltung

Bahndamms ist der Raum für die kantonale Velobahn freizuhalten. Die Ausgestaltung dieser Velobahn ist mit dem Kanton zu klären. Lediglich die östliche Hälfte der Strasse Bahnhof-Park befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar. Die westliche Hälfte gehört der daran angrenzenden Stockwerkeigentümergemeinschaft der Überbauung Bahnhof-Park. Die Strasse stellt unverändert die Erschliessung der Liegenschaften sicher. Auch die Baufelder 1a, 1b und 2 werden über diese

Strasse erschlossen. Die Parkierung wird im Untergeschoss realisiert. Hier wird auch ein Ersatzangebot an öffentlichen Parkplätzen geschaffen. Sie sollen möglichst nahe bei der künftigen Personenunterführung realisiert werden, was jedoch den Einbezug der Liegenschaft der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster (GS Nr. 631) unabdingbar macht. Die Parkierungsanlage für die erste Etappe soll mit der Parkierungsanlage der zweiten Etappe verbunden werden, was einen flexiblen Betrieb ermöglicht.

Der Studienauftrag für diese erste Etappe wird gemeinsam mit der Genossenschaft für Alterswohnungen (Baufeld 1b) und der Bürgergemeinde Baar (Baufeld 1a) durchgeführt, die in diesen Baufeldern Wohngebäude entsprechend ihren Zielsetzungen realisieren werden. Gemäss der von der Stimmbevölkerung am 14. Juni 2026 beschlossenen neuen Nutzungsplanung kann auf dem Baufeld 1a ein bis zu 50 Meter hohes Gebäude erstellt werden. Dieses Hochhaus bedingt den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans über den Perimeter der ersten Entwicklungsetappe, der die hohe architektonische und freiräumliche Qualität sichert und der Stimmbevölkerung voraussichtlich Ende 2029 zur Beschlussfassung beantragt wird.

Zweite Entwicklungsetappe

Die zweite Entwicklungsetappe beinhaltet die Erweiterung und den Neubau des Alterszentrums Bahnmatt. Dieses wird unverändert durch die VIVIVA Baar AG betrieben. In einem Studienauftrag wird ein überzeugendes Projekt ermittelt, das im Anschluss zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet wird. Dieses Richtprojekt wird in einer Kreditvorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Studienauftrag wird unmittelbar nach Vorliegen des Siegerprojekts für die erste Entwicklungsetappe, voraussichtlich ab 2028, gestartet, womit die Koordination der beiden Projekte gewährleistet wird.

Das Alterszentrum Bahnmatt ist sanierungsbedürftig. Mit der Realisierung eines Neubaus kann erst gestartet werden, wenn die Gebäude in den Baufeldern 1a und 1b der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde bezugsbereit sind und die Bewohnerinnen und



Perimeter der zweiten Entwicklungsetappe

3 Baufeld 3 (Gde.)
GF: ca. 25'000 m²
Höhe: bis 25 m

Baufeld / Planungseinheit

Zufahrt Tiefgarage

Unterirdische Verbindung

A Anlieferung mit Fahrregime

Fuss- und Veloverbindungen

Begegnungsort / Grünraum

Strassenraumgestaltung

Bewohner aus den bestehenden Gebäuden der beiden Grundeigentümerschaften in die Neubauten wechseln können. Dies wird nicht vor 2033 der Fall sein. Daher muss zur Sicherstellung des laufenden Betriebs weiterhin in das Alterszentrum Bahnmatt investiert werden. Die Instandhaltungskosten werden der Stimmbevölkerung im Rahmen einer nachgelagerten Gemeindeversammlungsvorlage zur Beschlussfassung beantragt.

4.3 Eckwerte der Entwicklungsvereinbarung

Parallel zum Quartiergestaltungsplan haben die Grundeigentümerinnen Einwohnergemeinde Baar, Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar eine Entwicklungsvereinbarung ausgearbeitet. Diese schafft die verbindliche Grundlage dafür, dass das Areal Bahnmatt koordiniert und in Etappen entwickelt werden kann. Sie regelt den Landabtausch zwischen den Grundeigentümerschaften und damit die Erneuerung des Alterszentrums sowie den bedarfsgerechten Ausbau an preisgünstigen Alterswohnungen und Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig sichert sie wichtige öffentliche Infrastrukturen wie den neuen Bushof. Die Vereinbarung legt überdies die Ziele und Leitlinien für die weitere Planung fest, definiert die Organisation und Zuständigkeiten, regelt die Kostenaufteilung und stellt sicher, dass bei Meinungsverschiedenheiten verbindliche Lösungen gefunden werden können. Nachfolgend sind die Eckwerte der Entwicklungsvereinbarung beschrieben.

A. Landtausch zwischen der Gemeinde Baar, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar

Mit der Rechtskraft des ordentlichen Bebauungsplans für die erste Entwicklungsetappe erfolgt die Eigentumsübertragung. Das Grundstück des heutigen P+R-Parkplatzes (GS Nr. 1945) wird unterteilt und in das Eigentum der Genossenschaft für Alterswohnungen (Baufeld 1b) beziehungsweise der Bürgergemeinde Baar (Baufeld 1a) überführt. Eine Teilfläche des Grundstücks GS Nr. 1945 wird für den Bushof Nord benötigt und verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Das Grundstück, das an die beiden Grundeigentümerschaften abgetreten wird, misst gemäss der Entwicklungsvereinbarung 2’186 Quadratmeter. Die effektive Landfläche kann jedoch erst auf der Basis eines Projekts abschliessend bestimmt werden.

Die Gemeinde Baar übernimmt im Gegenzug das Grundstück GS Nr. 2554 (heute Eigentum der Genossenschaft für Alterswohnungen) und das Grundstück GS Nr. 1707 (heute Eigentum der Bürgergemeinde Baar). Die beiden Grundstücke messen 3’817 Quadrat-

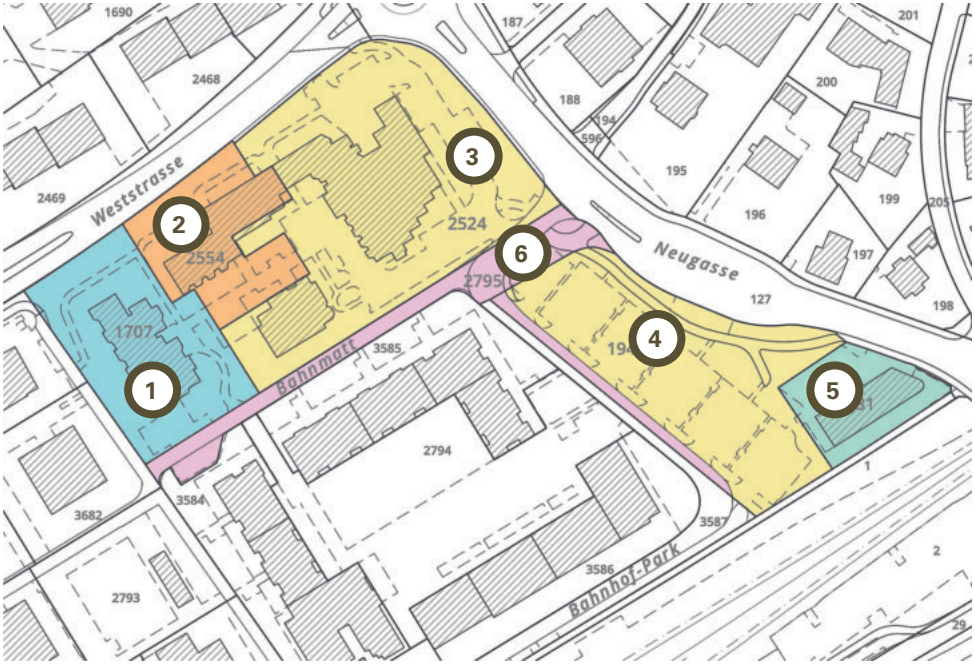
meter. Die Gemeinde Baar erhält mit diesem Landtausch insgesamt 1’631 Quadratmeter mehr Bauland und damit einen bedeutend grösseren Entwicklungsspielraum für den Ersatz des bestehenden Alterszentrums Bahnmatt. Die Gemeinde Baar entschädigt die Landfläche mit CHF 800.– pro Quadratmeter. Dieser Landwert ist angemessen, da die Grundstücke im Rahmen der beschlossenen Nutzungsplanungsrevision einer Bauzone mit speziellen Vorschriften im öffentlichen Interesse (BsV3) zugewiesen wurden und somit weiterhin grossmehrheitlich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen müssen.

Gemäss aktuellem Planungsstand hat die Gemeinde voraussichtlich eine Entschädigung von CHF 1’304’800.– zu leisten. Da die Neuparzellierung erst nach Abschluss des Studienauftrags auf der Basis des Richtprojekts bestimmt werden kann, bleiben Änderungen an der Neuparzellierung vorbehalten. Der entsprechende Mechanismus ist in der Entwicklungsvereinbarung geregelt. Die Landabtretung und der Kostenausgleich für die Mehr- beziehungsweise Minderzuteilung an Bauland wird der Stimmbevölkerung zusammen mit dem Bebauungsplan Bahnmatt zur Beschlussfassung unterbreitet.

Entschädigung für geschätzte Minderzuteilungen an Landflächen bei einem Preis von CHF 800.– pro Quadratmeter

Eigentümerin	Quadratmeter heute	Quadratmeter morgen	Differenz in Quadratmeter	Entschädigung (CHF)
Bürgergemeinde Baar	2’296	841	1’455	1’164’000.00
Genossenschaft für Alterswohnungen (GfA)	1’521	1’345	176	140’800.00

Total zu Lasten der Einwohnergemeinde Baar: CHF 1’304’800.00



Plan der heutigen Eigentumsverhältnisse

1 GS Nr. 1707 / 2'296 m²
Bürgergemeinde

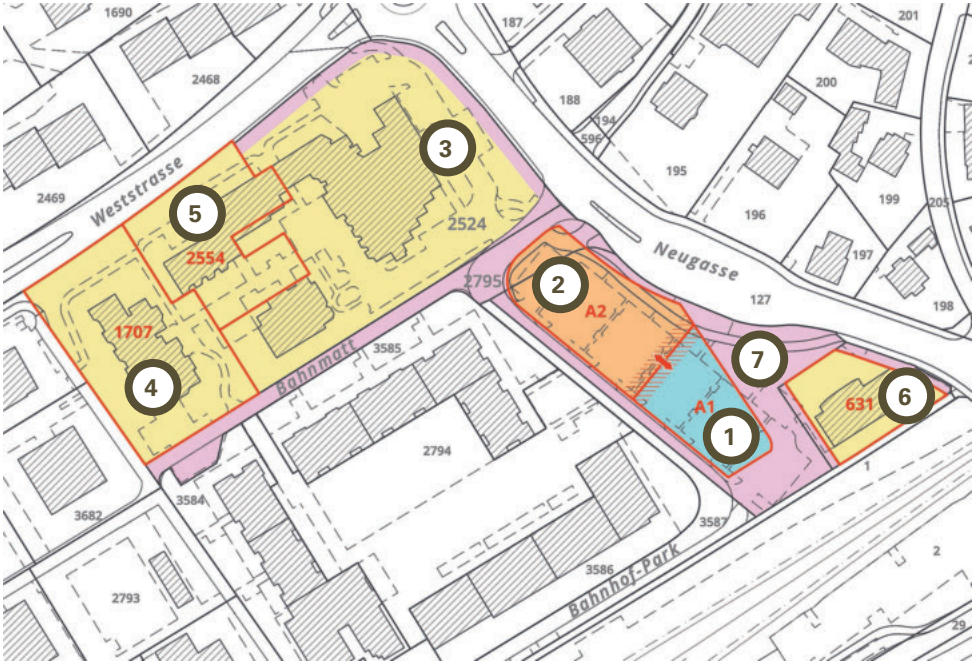
2 GS Nr. 2554 / 1'521 m2
GfA

3 GS Nr. 2524 / 5'231 m²
Gemeinde Baar

4 GS Nr. 1945 / 3'325 m²
Gemeinde Baar

5 GS Nr. 631 / 972 m²
EG Uster

6 Strassen / 1'365 m²
Gemeinde Baar



Plan der zukünftigen Eigentumsverhältnisse

1. GS A1 / 841 m²
   Landtausch an Bürgergemeinde
2. GS A2 / 1'345 m²
   Landtausch an GfA
3. GS Nr. 2524 / 4'705 m²
   Gemeinde Baar
4. GS Nr. 1707 / 2'296 m²
   Landtausch an Gemeinde Baar
5. GS Nr. 2554 / 1'521 m²
   Landtausch an Gemeinde Baar
6. GS Nr. 631 / 805 m²
   Erwerb durch Gemeinde Baar
7. Strassen / 3'197 m²
   Gemeinde Baar

B. Kantonale Mehrwertabgabe
Infolge der Zuweisung des Areals von der Zone des öffentlichen Interesses (OeIB) in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse und der damit verbundenen Nutzungsflexibilität für Drittnutzungen ist voraussichtlich eine kantonale Mehrwertabgabe (MWA) in der Höhe von 20 % des Bodenmehrwerts zu leisten (§ 52a Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug, PBG, BGS 721.11). Der Mehrwert wird durch die kantonale Schätzungskommission festgelegt. In der Entwicklungsvereinbarung wird davon ausgegangen, dass entsprechend der einheitlichen Neuzonierung über den ganzen Perimeter ein einheitlicher Landpreis zur Anwendung kommen wird.

Da die Landumlegung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt wird, ist die MWA grundsätzlich gemäss den gesetzlichen Vorgaben durch die bisherigen Grundeigentümerschaften zu leisten. Im Grundsatz wurde vereinbart, dass die Grundeigentümerschaften die anfallende MWA ihrer künftigen Grundstücke übernehmen. Die entsprechenden Kosten sind eine Folge der Nutzungsplanungsrevision. Es handelt sich um gebundene Ausgaben, die grundsätzlich nicht durch die Stimmbevölkerung separat zu beschliessen sind. Die Höhe der MWA für die Grundstücke GS Nr. 1707 und GS Nr. 2554, im künftigen Eigentum der Gemeinde Baar, wird im Rahmen des Landgeschäfts zum Bebauungsplan für die erste Entwicklungsetappe ausgewiesen.

C. Planungskredit für die erste Entwicklungsetappe
Gemäss Entwicklungsvereinbarung werden die Planungskosten für die erste Entwicklungsetappe auf rund CHF 1’050’000.– (± 10 %) veranschlagt. Die erste Entwicklungsetappe lässt sich genauer abschätzen, weshalb sich die Genauigkeit der Kostenschätzung bei ± 10 % bewegt. Die Planungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

– **Phase I, Durchführung Studienauftrag, CHF 560’000.– (Kostenschätzung ± 10 %):** Der Studienauftrag wird durch ein externes Raumplanungsbüro begleitet (CHF 75’000.–) und von einer Jury sowie weiteren Expertinnen und Experten beurteilt. Die Vergütungen für die Jury sowie die

verschiedenen Fachexpertinnen und -experten belaufen sich auf CHF 120’000.–. Die teilnehmenden Projektteams werden für ihren Aufwand entschädigt. Die Gesamtsumme der Entschädigung beläuft sich auf CHF 280’000.–. Für verschiedene Grundlagen (Modelle), Kommunikation und Diverses, beispielsweise Raummiete, sind CHF 40’000.– vorgesehen. Zudem sind als Reserve, beispielsweise für vertiefte Abklärungen oder die Entschädigung eines zusätzlichen Teams, CHF 45’000.– eingerechnet.

– **Phase II, Vertiefung Siegerprojekt / Fachberichte, CHF 410’000.– (Kostenschätzung ± 10 %):** Für die Ausarbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt sind CHF 300’000.– vorgesehen. Weitere CHF 110’000.– beinhalten diverse Fachgutachten, Kommunikation sowie eine Reserve.

– **Phase III, Bebauungsplan, CHF 80’000.– (Kostenschätzung ± 10 %):** Gestützt auf das Richtprojekt wird durch ein Raumplanungsbüro der ordentliche Bebauungsplan erarbeitet. Die Kosten bis zur Rechtskraft werden inkl. Kommunikation und Reserve auf CHF 80’000.– geschätzt.

Die Einwohnergemeinde Baar übernimmt einen leicht höheren Kostenanteil als die Bürgergemeinde und die Genossenschaft für Alterswohnungen. Dies begründet sich durch das sehr hohe öffentliche Interesse an der Entwicklung des bahnhofnahen Gebiets Bahnmatt und den verhältnismässig hohen Anteil öffentlichkeitsbezogener Nutzungen. Die geschätzten Gesamtkosten von CHF 1’050’000.– werden gemäss dem vereinbarten Verteilschlüssel wie folgt unter den Grundeigentümerschaften aufgeteilt:

– Genossenschaft für Alterswohnungen CHF 268’667.–
– Bürgergemeinde Baar CHF 308’667.–
– Einwohnergemeinde Baar CHF 472’666.–.

Die Genossenschaftsversammlung der Genossenschaft für Alterswohnungen hat den Kostenbeitrag am 12. Mai 2026 einstimmig beschlossen. Die Bürgergemeindeversammlung Baar hat ihren Kostenanteil am 27. August 2026 beschlossen. Mit dieser Kreditvor-

lage beantragt der Gemeinderat der Stimmbevölkerung, für die erste Entwicklungsetappe einen Kredit von CHF 475'000.– zu sprechen.

D. Hinweis auf die Eventualverpflichtung

In der Entwicklungsvereinbarung wurde vereinbart, dass diejenige Vertragspartei, die sich aus dem Vertrag zurückzieht, die übrigen Parteien in vollem Umfang nach Massgabe der aufgelaufenen Entwicklungskosten zu entschädigen hat. Dazu zählt auch ein Scheitern des Bebauungsplans an einer Urnenabstimmung oder Gemeindeversammlung. In diesem Fall hätte die Gemeinde die vollen Entwicklungskosten der ersten Etappe zu tragen. Dies gilt jedoch auch für die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar, die nach Abschluss der Planungsphase über beträchtliche Investitionen für ihre Neubauten befinden müssen. Bei einem Scheitern des Bebauungsplans aufgrund von Rechtsmittelentscheiden übergeordneter Institutionen (Kanton, Bund, Gerichte) tragen die Grundeigentümerschaften die aufgelaufenen Kosten hingegen nach dem auf Seite 28 erläuterten Kostenverteilschlüssel.

E. Planungskredit für die zweite Entwicklungsetappe

Sobald das Siegerprojekt für die erste Entwicklungsetappe bestimmt ist, startet das Studienverfahren für die zweite Entwicklungsetappe. Diese Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt schwieriger abzuschätzen, weshalb eine Kostengenauigkeit von ± 25 % vorgesehen ist. In diesem Projekt ist die Einwohnergemeinde Baar unter Beizug der Betreiberin VIVIVA Baar AG im Lead und übernimmt auch sämtliche Kosten. Die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar werden in der Sachjury teilnehmen, womit die Koordination sichergestellt wird. Im Unterschied zur ersten wird für die zweite Entwicklungsetappe voraussichtlich kein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich sein. Die Stimmbevölkerung wird gestützt auf das weiterbearbeitete Siegerprojekt direkt über einen Projektierungskredit für das neue Alterszentrum befinden können. Die Kosten für die zweite Entwicklungsetappe werden auf rund CHF 1'570'000.– veranschlagt und teilen sich wie folgt auf:

– Studienverfahren / Entschädigung Teams / Vergütung Jury / Verfahrensbegleitung: CHF 570'000.–

– Vertiefung Siegerprojekt zu Vorprojekt / Planungskredit (± 25 %): CHF 1’000’000.–

4.4 Gesamtprojektleitung / Bauherrenvertretung

Die Entwicklung Bahnmatt ist sehr komplex und bedingt ein breites Fachwissen sowie personelle Ressourcen. Die Einwohnergemeinde Baar beabsichtigt daher, eine externe Gesamtprojektleitung einzusetzen.

Die Gesamtprojektleitung ist verantwortlich für die übergeordnete Koordination und Steuerung der verschiedenen Teilprojekte (Instandhaltung Alterszentrum Bahnmatt Baufeld 3, erste Entwicklungsetappe Baufelder 1a/1b und 2, zweite Entwicklungsetappe Baufeld 3, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung, künftige Nutzung Altersheim Martinspark). Zudem vertritt sie die Interessen der Einwohnergemeinde Baar als Bauherrin, stellt die Zielerreichung sicher und gewährleistet einen geordneten Projektablauf innerhalb der politischen, rechtlichen, terminlichen und finanziellen Rahmenbedingungen.

Die Kosten dieser externen Gesamtprojektleitung bis zur Abstimmung über den Projektierungskredit für die erste Entwicklungsetappe werden auf rund CHF 600’000.– veranschlagt.

4.5 Zusammenfassung Planungskredit

Der Planungskredit in der Höhe von CHF 2’645’000.–, welcher der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt wird, setzt sich aus folgenden, in den Kapiteln 4.3 und 4.4 beschriebenen Teilkosten zusammen:

CHF 475’000.–: Kostenanteil der Einwohnergemeinde Baar für die erste Entwicklungsetappe (Wettbewerb / Richtprojekt / Fachgutachten / Bebauungsplan)

CHF 1’570’000.–: Kosten der Einwohnergemeinde Baar für die zweite Entwicklungsetappe (Wettbewerb / Vorprojekt)

CHF 600’000.–: Kosten für externe Gesamtprojektleitung / Bauherrenvertretung (bis Projektierungskredit)

5. Stellungnahmen

5.1 Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die vom Gemeinderat beantragte Zustimmung zum Planungskredit und zum Kauf der Liegenschaft Neugasse 11 (GS Nr. 631) ist eine zentrale Voraussetzung für den Start der Neukonzipierung und Entwicklung des Areals Bahnmatt. Das komplexe Gesamtprojekt beinhaltet mehrere für die Gemeinde Baar sehr wichtige und sensible Bereiche – die Schaffung von Wohnraum, die Optimierung der verkehrstechnischen Situation am Bahnhof bzw. die Gestaltung des neuen Bushofs sowie die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum und einem neuen Alterszentrum. Auf die finanziellen Risiken für die Gemeinde bei einem späteren Scheitern von wichtigen Projektschritten – z. B. Ablehnung des Bebauungsplans durch den Souverän – wird hingewiesen. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission befürwortet die skizzierte Entwicklung des Areals Bahnmatt und unterstützt die beiden Anträge des Gemeinderats einstimmig.

5.2 Stellungnahmen der Ortsparteien

Alternative – die Grünen Baar

Die Alternative – die Grünen Baar begrüsst die Neuausrichtung der Planung Bahnmatt und unterstützt das gemeinsam mit der Genossenschaft für Alterswohnungen, der Bürgergemeinde und der VIVIVA AG entwickelte Konzept. Besonders positiv bewertet wird die Bündelung der Dienstleistungen, die einen künftig effizienten Betrieb ermöglichen soll. Für die weitere Planung sind jedoch mehrere Punkte zu berücksichtigen: Die Neubauten sollen so etappiert werden, dass keine teuren und ökologisch fragwürdigen Provisorien nötig sind. Die zukünftige Nutzung des heutigen Martinsparks ist frühzeitig im Gesamtkonzept zu klären. Zudem sind Lösungen für eine gute städtebauliche Einbindung der Gebäude zu entwickeln. Das gesamte Areal soll im Studienverfahren als Einheit geplant werden. Die Berechnung von Mehr- und Minderzuteilungen an Bauland ist fachlich zu überprüfen. Begrüsst werden der neue Bushof Nord, die Personenunter-

führung, die Verkehrsprojekte sowie der Kauf des Grundstücks GS Nr. 631.

FDP.Die Liberalen Baar
Die FDP Baar unterstützt den nächsten Planungsschritt für die Überbauung Bahnmatt. Die Einwohnergemeinde Baar, die Bürgergemeinde Baar und die Genossenschaft für Alterswohnungen wollen beim Bahnhof Baar ein Projekt mit Alterspflege, Wohnen mit Service sowie altersgerechten und weiteren Wohnungen entwickeln.

Der zentrale Standort mit guter Erschliessung und kurzen Wegen eignet sich besonders dafür. Angesichts des Bevölkerungswachstums und der demografischen Entwicklung braucht Baar mehr Wohnraum für ältere Menschen. Die FDP begrüsst die Zusammenarbeit der drei Grundeigentümer und die sorgfältige Planung. Für die Entwicklung ist auch der Erwerb des Nachbargrundstücks GS Nr. 631 wichtig. Wie die Gebäude konkret realisiert werden, bleibt im weiteren Planungsverlauf zu klären. Bürgergemeinde und Genossenschaft haben dem nächsten Schritt bereits zugestimmt. Nun braucht es auch die Zustimmung der Baarer Stimmbevölkerung. Die FDP Baar empfiehlt ein Ja.

Grünliberale Partei Baar
Die Innenverdichtung, die Schaffung von neuem Wohnraum und die ganzheitliche Entwicklung der Bahnmatt überzeugen uns.

Für die weitere Planung erwarten wir insbesondere Verbesserungen bei den Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus und Bahn, mehr Klarheit zur künftigen P+R-Nutzung sowie eine sorgfältige Prüfung von Bedarf und Nutzungsmöglichkeiten bestehender Alterswohnstandorte. Ebenso sollte die Weiterführung der Veloverbindungen und die Anbindung der Personenunterführung frühzeitig mitgedacht werden.

Der Planungskredit soll nun die Grundlage schaffen, um diese offenen Fragen zu klären und das Projekt weiter zu optimieren.

Die Mitte Baar
Die Mitte Baar unterstützt sowohl den Planungskredit Bahnmatt als auch den Kauf der Liegenschaft Neugasse 11. Beide Vorlagen schaffen aus Sicht der Mitte Baar wichtige Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Areals an zentraler Lage direkt beim Bahnhof. Im weiteren Planungsprozess sind insbesondere das Parkplatzangebot und die Auswirkungen auf den Verkehr vertieft zu prüfen. Aufgrund der Bahnhofsnähe, des geplanten Bushofs, zusätzlicher Wohnungen sowie des erwarteten Mehrverkehrs auf der Achse Zug – Zürich HB kommt diesen Fragen besondere Bedeutung zu. Nach fundierter Abklärung der Grundwassersituation, der Versickerungsmöglichkeiten und des Kosten-Nutzen-Verhältnisses ist eine bedarfsgerechte Anzahl Parkplätze sicherzustellen.

SP Baar
Die SP Baar unterstützt beide Vorlagen. Angesichts der demografischen Entwicklung braucht Baar dringend mehr Pflegeplätze und bezahlbaren, altersgerechten Wohnraum – genau das ermöglicht die Neuausrichtung der Bahnmatt. Die gemeinsame Planung von Gemeinde, Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde sichert eine koordinierte, breit abgestützte Entwicklung. 2018 scheiterte die Vorlage mangels Koordination – das macht die Gemeinde jetzt besser.

Auch den Kauf von GS Nr. 631 befürwortet die SP: Öffentlicher Grundbesitz sichert der Gemeinde langfristig Handlungsspielraum – für den Bushof Nord, öffentliche Parkplätze und künftige gemeinnützige Nutzungen. Mit dem Zimmerbergtunnel, steigender Mobilität sowie der Alterung der Bevölkerung wird das Grundstück zentral. Wir erwarten deshalb, dass die Gemeinde für die Entwicklung auch unkonventionelle Ideen prüft.

Die SP Baar empfiehlt ein doppeltes Ja – ein Nein würde die Planung zurückwerfen und verzögerte die Erneuerung des Alterszentrums.

SVP Baar
Die SVP Baar steht dem Projekt und dem «Planungskredit Bahn-

matt und Kauf Liegenschaft Neugasse 11» positiv gegenüber und begrüsst die geplante Neubebauung und Umgestaltung des Areals Bahnmatt.

Die Realisierung eines neuen Alterszentrums, die Schaffung von Alterswohnungen sowie der Bau des Bushofs Nord sind wichtige und zukunftsweisende Schritte für Baar und seine Bevölkerung. Das Projekt bietet die Chance, das Zentrum nachhaltig weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Die SVP Baar erwartet bei der weiteren Planung und Umsetzung jedoch eine stärkere Gewichtung der Parkplatzsituation.

Für die wegfallenden P+R-Parkplätze muss während der ersten Bauetappe im Zentrum eine angemessene Ersatzlösung gefunden werden. Zudem erwartet die SVP Baar, dass nach Abschluss des Projekts in der geplanten Tiefgarage mehr öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen als bisher. Der Bedarf an gut erreichbaren öffentlichen Parkplätzen im Zentrum von Baar ist klar vorhanden und entsprechend zu berücksichtigen.

6. Fazit und Antrag des Gemeinderats

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines kooperativen, vorausschauenden Planungsprozesses zwischen der Genossenschaft für Alterswohnungen, der Bürgergemeinde Baar und der Einwohnergemeinde Baar. In der Bahnmatt treffen viele öffentliche Interessen zusammen, die mit dem Quartiergestaltungsplan räumlich koordiniert werden. Mit dem beantragten Planungskredit für die erste und zweite Entwicklungsetappe sowie dem Antrag für den Erwerb der Liegenschaft der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster (GS. Nr. 631) wird der Grundstein für die Realisierung folgender Vorhaben geschaffen:

– **Mehr altersgerechter, erschwinglicher Wohnraum:** Die bestehenden Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar sind teilweise erneuerungsbedürftig. In der ersten Entwicklungsetappe kann das heutige Angebot an altersgerechten, erschwinglichen Wohnungen verdoppelt werden. Ebenso können auf dem

heutigen P+R-Areal weitere Wohnungsangebote realisiert werden. Der Abbruch der Bestandsbauten auf den Grundstücken GS Nr. 1707 und GS Nr. 2554 erfolgt erst nach der Realisierung der Neubauten, womit die heutigen Mietverhältnisse nicht vorzeitig aufgelöst werden müssen.

– **Entwicklung Alterszentrum Bahnmatt:** Das Alterszentrum Bahnmatt muss zwingend erneuert und bedarfsgerecht erweitert werden. Die Alterspflege soll künftig in der Bahnmatt konzentriert werden. Das Alterszentrum Martinspark kann danach für eine andere Nutzung vorgesehen werden. Erst der Landabtausch mit den Grundstücken der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar schafft die räumliche Voraussetzung, dass der heutige Betrieb während der Erneuerungs- und Ausbauphase aufrechterhalten werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass auf dem P+R-Parkplatz in einer ersten Etappe die Neubauten der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar bezogen werden können.

– **Bushof Nord, öffentliche Parkierungsanlage und neuer Begegnungsort:** In der Bahnmatt entsteht ein Bushof an zentralster Lage, womit auf das Projekt zum Ausbau des Bahnhofs Baar reagiert wird. Das Busangebot kann bedarfsgerecht ausgebaut werden. Damit verbunden ist auch die Raumsicherung entlang der Weststrasse und der Neugasse für separate Busspuren. Der Erwerb der Liegenschaft GS Nr. 631 im Eigentum der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster schafft die notwendige Flexibilität, damit im Untergeschoss der Baufelder 1a, 1b und 2 im Nahbereich der künftigen Personenunterführung ein Ersatzangebot an öffentlichen Parkplätzen geschaffen werden kann und entsprechend den geometrischen Anforderungen der Busse genügend Raum vorhanden ist. Die kantonale Velobahn längs des Bahndamms wird ebenfalls räumlich gesichert.

– **Gründe für den Kauf des Grundstücks:** Der Kauf des Grundstücks GS Nr. 631 schafft die notwendigen räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bahn-

matt. Das Grundstück ermöglicht es, das geplante Raumprogramm vollständig umzusetzen, den Bushof Nord optimal zu realisieren und gleichzeitig ausreichend Grünflächen zu erhalten. Zudem kann ein attraktives öffentliches Parkplatzangebot im Untergeschoss geschaffen werden. Ohne den Erwerb müssten wichtige Teile des Projekts verkleinert oder eingeschränkt werden. Darüber hinaus eröffnet der Kauf der Gemeinde langfristige Entwicklungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück kann zusätzlicher Raum für öffentliche Nutzungen, Wohnen oder Gewerbe entstehen.

Auswirkungen bei einem Ja zum Planungskredit

Sagt die Stimmbevölkerung Ja, kann die Bahnmatt entsprechend den im Quartiergestaltungsplan Bahnmatt verankerten Zielen städtebaulich und freiräumlich aufgewertet, der Boden haushälterisch genutzt und die Verkehrsinfrastruktur nachgerüstet werden. In einem ersten Schritt wird der Studienauftrag über die erste Entwicklungsetappe durchgeführt. Dieser Entwicklungsschritt mündet in einer Vorlage, die voraussichtlich 2029/2030 der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet wird:

– Bebauungsplan Bahnmatt erste Etappe
– Landtausch mit Entschädigung der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar für Minderzuteilung an Bauland
– Planungskredit Bushof Nord und öffentliche Parkierung im Untergeschoss der Baubereiche 1a, 1b und 2

Lehnt die Stimmbevölkerung dannzumal den Bebauungsplan und den Landtausch ab, hat die Einwohnergemeinde Baar sämtliche aufgelaufenen Kosten der ersten Entwicklungsetappe in der voraussichtlichen Höhe von CHF 1’050’000.– zu tragen. Stimmt die Bevölkerung dem Vorhaben hingegen zu, kann die Stimmbevölkerung voraussichtlich im Jahr 2030 gestützt auf den im Jahr 2028 durchgeführten Studienauftrag für die zweite Entwicklungsetappe über den Planungskredit für das Alterszentrum befinden. Bis zum Realisierungszeitpunkt eines Neubaus ist weiterhin in das bestehende Alterszentrum Bahnmatt zu investieren, damit dieses den betrieblichen Anforderungen genügt. Die Kosten

für die Instandhaltung werden ermittelt, sobald die Stimmbevölkerung im Rahmen dieser Vorlage den Grundsatzentscheid zur Entwicklung der Bahnmatt gefällt und damit den Fahrplan bestimmt hat. Für die Sanierungs- und Instandhaltung wird eine separate Gemeindeversammlungsvorlage erarbeitet.

Auswirkungen bei einem Nein zum Planungskredit

Bei einem Nein der Stimmbevölkerung muss die Planung grundlegend neu gestartet und für die dringend erforderliche Erneuerung des Alterszentrums Bahnmatt eine neue Lösung gefunden werden. Die Planung würde um Jahre zurückgeworfen. Daraus ergeben sich folgende Auswirkungen:

– Höhere Investitionskosten für die Instandhaltung des sanierungsbedürftigen Alterszentrums Bahnmatt
– Kein absehbarer Ausbau an Pflegeplätzen und an altersgerechten sowie weiteren Wohnungen an zentralster Lage
– Die Projektpartnerinnen Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar müssten eine neue Strategie für ihre Liegenschaften definieren.
– Der Bushof Nord müsste konzeptionell überdacht und neu gelöst werden, was auch Auswirkungen auf die Bahnhofsentwicklung hätte.

Auswirkungen bei einem Ja zum Kauf des Grundstücks GS Nr. 631

Bei einer Zustimmung kann die Gemeinde das Grundstück GS Nr. 631 zum vereinbarten Kaufpreis erwerben, sobald die weiteren Planungsschritte abgeschlossen sind und der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dadurch bleiben alle Optionen für die Entwicklung der Bahnmatt offen. Das vorgesehene Raumprogramm kann umgesetzt, der Bushof Nord optimal integriert und das öffentliche Parkplatzangebot sichergestellt werden. Gleichzeitig gewinnt die Gemeinde zusätzlichen Handlungsspielraum für künftige öffentliche, wohnbauliche oder gewerbliche Nutzungen auf dem Areal.

Auswirkungen bei einem Nein zum Kauf des Grundstücks GS Nr. 631

Bei einer Ablehnung kann die Gemeinde das Grundstück GS Nr. 631 nicht erwerben. Dadurch gehen wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für die Bahnmatt verloren. Um

das Projekt umzusetzen, müssten das Baufeld 1a sowie die geplanten Grünflächen verkleinert werden. Auch das öffentliche Parkplatzangebot wäre deutlich eingeschränkt, da ein zweites Untergeschoss aufgrund der Lage im Grundwasser nur schwer oder nur mit sehr hohen Zusatzkosten realisierbar wäre. Zudem hätte die Gemeinde keinen Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks und würde die Möglichkeit verlieren, dort öffentliche Projekte oder gemeindeeigene Entwicklungen zu realisieren.

Der Gemeinderat Baar empfiehlt deshalb, den Vorlagen zuzustimmen, da sie eine koordinierte und zukunftsgerichtete Entwicklung der Bahnmatt mit verbessertem Altersangebot, mehr Wohnraum und gestärkter öffentlicher Verkehrsinfrastruktur ermöglichen.

Abstimmungsfragen

1. Wollen Sie dem Planungskredit Bahnmatt in der Höhe von CHF 2’645’000.– (Kostengenauigkeit ± 25 %) zustimmen?
2. Wollen Sie dem Kauf der Liegenschaft GS Nr. 631 zu einem Preis von CHF 7’650’000.– zustimmen?

Einwohnergemeinde Baar
Rathausstrasse 6, 6341 Baar
T 041 769 01 20
einwohnergemeinde@baar.ch
www.baar.ch