

BÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG BÜRGERGEMEINDE BAAR



Einladung

Donnerstag, 27. August 2026, 19:30 Uhr
Gemeindesaal, 6340 Baar

Ausserordentliche Bürgergemeindeversammlung

Traktanden

1. Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 25. Juni 2026
2. Planungskredit Bahnmat
3. Varia

Anschliessend lädt der Bürgerrat die Bürger:innen zum Apéro ein.

Die Vorlage mit den Berichten und Anträgen des Bürgerrats wird an alle stimmberechtigten Baarer Bürger:innen mit ordentlichem Wohnsitz im Kanton Zug zugestellt. Weitere Gemeindevorlagen können in der Bürgerkanzlei bezogen werden.

Verwaltungsbehörde und Angestellte

Bürgerrat

Andermatt Erich, Bürgerpräsident	im Amt seit 2012/2022
Andermatt Urs, Vizepräsident, Liegenschaftswesen	2019/2022
Gruber Tanner Alexandra, Finanzwesen	2016
Arnold-Hotz Simone, Sozialwesen	2022
Langenegger Karin, Einbürgerungswesen	2025

Bürgerkanzlei

Iten Claudia, Bürgerschreiberin	2023
---------------------------------	------

Rechnungsprüfungskommission

Nieto José, Präsident	2014/2025
Hug Malaika	2022
Büttel Daniel	2025

Bürgerweibel

Rohrer Ernst	2015
--------------	------

Hinweis betreffend Stimmrecht:

Stimmberechtigt sind die im Kanton Zug wohnhaften und aufgrund des Bürgerrechts steuerpflichtigen, gemäss § 27 der Kantonsverfassung, stimmfähigen Bürger:innen.

Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde:

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) vom 4. September 1980 (BGS 171.1) in Verbindung mit § 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 Beschwerdeggrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). In der Beschwerdeschrift ist der Sachverhalt kurz darzustellen (§ 68 Abs. 1 WAG). Bei Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Inhaltsverzeichnis

Seite

2	Verwaltungsbehörde und Angestellte
3	Inhaltsverzeichnis
4	Beschlussprotokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 25. Juni 2026
5	Planungskredit Bahnmatt
18	Varia

Bürgergemeinde Baar
Leihgasse 9
6340 Baar
Telefon 041 769 07 77

buergergemeinde@baar.ch
buergergemeinde-baar.ch

Traktandum 1

Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 25. Juni 2026

Der Bürgerrat verzichtet auf das Vorlesen des Protokolls an der Versammlung. Er veröffentlicht das Beschlussprotokoll. Das vollständige Protokoll kann in der Bürgerkanzlei eingesehen werden.

1. Protokoll

Das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 30. Oktober 2025 wird einstimmig genehmigt.

2. Rechnung 2025

Verwaltungsbericht, Rechnungsbericht, Bericht und Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnung 2025 wird einstimmig genehmigt und dem Bürgerrat Entlastung erteilt. Der Mehrertrag von CHF 714'512.61 wird dem kumulierten Ergebnis der Vorjahre zugewiesen.

3. Mitteilung der erfolgten Einbürgerungen durch den Bürgerrat

Die Einbürgerungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Varia

27.08.2026 Ausserordentliche Bürgergemeindeversammlung

10.11.2026 Bürgergemeindeversammlung, Budget 2027

Antrag

Das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 25. Juni 2026 ist zu genehmigen.

Bürgerrat Baar

Erich Andermatt
Bürgerpräsident

Claudia Iten
Bürgerschreiberin

Traktandum 2

Planungskredit Bahnmatt

1. Ausgangslage

Aufgrund der demografischen Entwicklung muss in Baar das Pflege- und Betreuungsangebot ausgebaut werden. Ebenso besteht eine hohe Nachfrage nach altersgerechten, preisgünstigen Kleinwohnungen. Das Areal Bahnmatt nimmt bei der Erfüllung dieser öffentlichen Aufgaben eine Schlüssel-funktion ein.

Nachdem das damalige Projekt «Léon und Louise» 2019 aus verschiedenen Gründen ad acta gelegt wurde, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Baar die Planung Bahnmatt im Jahr 2023 neu gestartet und dafür auch die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar als weitere Eigentümer auf dem Areal Bahnmatt kontaktiert.

Das Wohnhaus Bahnmatt der Bürgergemeinde Baar mit seinen 31 Wohnungen wurde 1982 erbaut. In nächster Zeit hätte sich eine Sanierung oder ein Neubau abgezeichnet. Daher erklärte sich der Bürgerrat bereit, zusammen mit den anderen Grundeigentümerschaften an der Findung einer zukunftsgerichteten, den ganzen Perimeter Bahnmatt umfassenden und guten Lösung für Baar und für die Grundeigentümerschaften mitzuwirken.

Die VIVIVA Baar AG will hier ihre Dienstleistungsangebote konzentrieren und das erneuerungsbedürftige Alterszentrum ausbauen. Gleichzeitig wollen die Genossenschaft für Alterswohnungen und die Bürgergemeinde Baar ihr Angebot an altersgerechten und weiteren Wohnungen etwa 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 erforderlich macht.

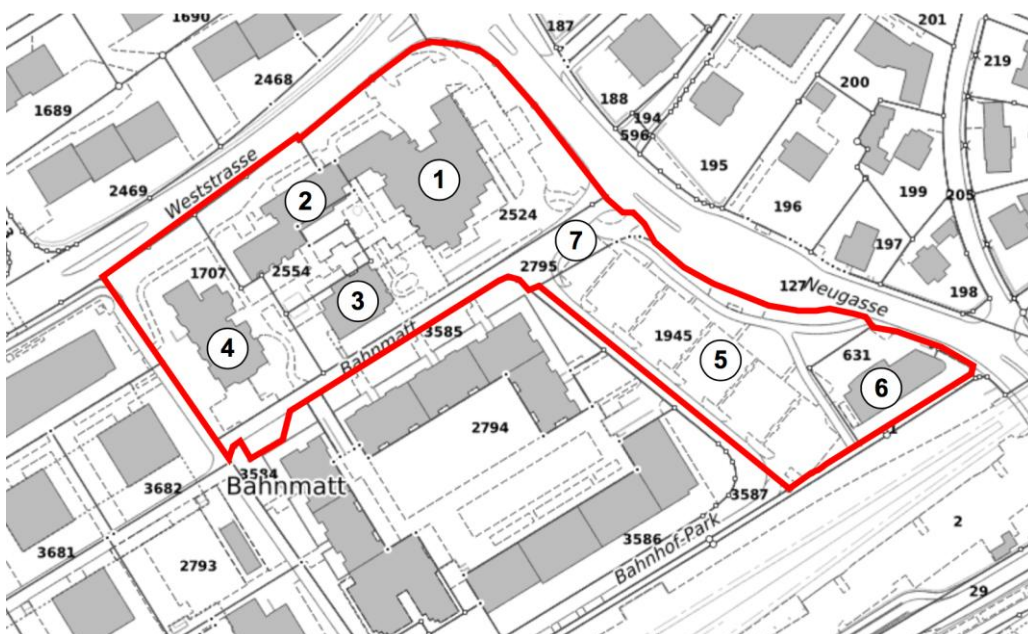
Die räumliche Ausgangslage ist sehr komplex. In einer Testplanung wurden unter Beizug der heutigen Betreiberin des Alterszentrums Bahnmatt (VIVIVA Baar AG) und der drei Grundeigentümerschaften Einwohnergemeinde Baar, Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar unterschiedliche Entwicklungsstrategien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

Damit möglichst autonome Baufelder für alle Grundeigentümerschaften entstehen, müssen die Grundstücke auf dem Areal Bahnmatt zwischen den Grundeigentümerschaften teilweise abgetauscht werden. Die Entwicklungsvereinbarung, welche zwischen der Einwohnergemeinde Baar, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar ausgearbeitet wurde, regelt die Einzelheiten zum Landabtausch und zur Kostentragung. Das zuständige Gremium der Genossenschaft für Alters-wohnungen hat die Entwicklungsvereinbarung bereits gutgeheissen. Die Einwohnergemeinde Baar wird die Vorlage an einer Urnenabstimmung im November ihrem Stimmvolk vorlegen.

Diese Vorlage ermöglicht es der Bürgergemeinde Baar, ihren Wohnungsanteil auf dem Areal Bahnmatt von aktuell 31 Wohnungen etwa zu verdoppeln. Gleichzeitig ermöglicht die Bürgerge-meinde Baar mit dem Landabtausch der Einwohnergemeinde Baar, die Alterspflege in der Bahnmatt zu konzentrieren und langfristig sicherzustellen, den Busverkehr im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs zu verbessern und ein öffentliches Parkplatzangebot beim Bahnhof weiterhin zu gewährleisten. So wird für Baar, aber auch für die Bürgergemeinde Baar, eine gute Lösung für die Zukunft geschaffen.

Nach der gemeindlichen Urnenabstimmung im November 2026 soll im Rahmen eines Studienauf-trages mit der Planung der ersten Entwicklungsetappe begonnen werden.

2. Areal Bahnmatt



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

Abb 1 Perimeter Areal Bahnmatt mit Grundeigentümerschaften

2.1 Drei Grundeigentümerschaften entwickeln gemeinsam ein Projekt

Das Areal Bahnmat mit dem gleichnamigen Alterszentrum im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar (betrieben durch die VIVIVA Baar AG) sowie die Grundstücke der Bürgergemeinde Baar und der Genossenschaft für Alterswohnungen (GfA) stellt eine einmalige Chance dar, an zentraler Lage in Baar die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen, altersgerechten Kleinwohnungen, preisgünstigen Alterswohnungen und weiteren Wohnungen 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 die folgenden Handlungsbedarfe.

2.2 Handlungsbedarf 1:

Alterszentrum Bahnmat muss erneuert und Angebot an Pflegeplätzen ausgebaut werden

Die VIVIVA Baar AG betreibt im Auftrag der Einwohnergemeinde Baar das Alters- und Pflegezentrum Bahnmat, welches 1977 als Altersheim erstellt wurde. 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 Alterspflege. Dieses Projekt wird durch die Einwohnergemeinde Baar finanziert. Bis der Neubau in rund 10 Jahren bezugsbereit ist, muss das Gebäude ertüchtigt werden, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Dies kann erst angegangen werden, wenn die Baarer Stimmbevölkerung der gemeindlichen Vorlage an der Urnenabstimmung im November zustimmt und damit ein klarer Zeithorizont für die Arealentwicklung bestimmt ist.

2.3 Handlungsbedarf 2:

Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar sind in die Jahre gekommen / Wohnungsangebot soll verdoppelt werden

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

2.4 Handlungsbedarf 3:

Verkehrsinfrastruktur muss im Umfeld der Bahnmat ausgebaut werden

Der Ausbau des Bahnhofs Baar im Zusammenhang mit dem Zimmerberg 2-Tunnel 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. Auf der Bahnmat wird daher ein neuer Bushof mit zwei Bushaltekannten realisiert. Im Nahbereich des heutigen P+R-Parkplatzes stellt eine neue Personenunterführung die Verbindung zwischen dem bestehenden Bushof und dem neuen Bushof auf der Bahnmat 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 Bahnmat wurde gemeinsam durch die Einwohnergemeinde Baar, die Genossenschaft für Alterswohnungen, die Bürgergemeinde Baar und die VIVIVA Baar AG angestossen, wobei die Einwohnergemeinde Baar den Lead bei den planerischen Vorarbeiten übernommen hat. Allen Beteiligten war klar, dass nur ein gemeinsames Projekt mit einer überzeugenden

Gesamtlösung zum Erfolg führen kann. Ebenfalls war den drei Grundeigentümern bewusst, dass die angestrebte Lösung zu einer umfassenden Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse führen würde, welche entsprechende Vereinbarungen bedingen.

3. Bisheriges Vorgehen

3.1 Lehren aus der Sistierung Projekt «Léon und 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 Siegerprojekt «Léon und Louise» aus dem Wettbewerb wurde jedoch ad acta gelegt, da sich die Bedürfnisse bezüglich Alterswohnen und der Bedarf nach Pflegeplätzen geändert hatten. In der Folge wurde durch die Einwohnergemeinde 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, Bürgergemeinde Baar und VIVIVA Baar AG) neu gestartet.

3.2 Projektziele

Ziele der Bürgergemeinde Baar:

Der Bürgerrat Baar plant ein Wohnangebot mit marktüblichen und preisgünstigen 2½- und 3½-Zimmerwohnungen für eine breite Zielgruppe, das im Vergleich zu heute etwa verdoppelt werden soll, ergänzt durch eine Hauswartwohnung und zwei 1-Zimmernotwohnungen für den Sozialdienst. Die Bürgergemeinde Baar hat einen Bedarf von 8'500 m² Geschossfläche angemeldet.

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, welches 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 m² Geschossfläche angemeldet.

Der Martinspark kann damit mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit der Konzentration der Alterspflege auf der Bahnmatt ergeben sich wesentliche betriebliche Vorteile und ein Effizienzgewinn, der sich positiv auf die Betriebskosten auswirken wird. Das Nutzungsprofil für den Martinspark ist von der Einwohnergemeinde Baar aus der dannzumaligen Bedürfnislage in einem separaten Projekt zu entwickeln.

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 und Dienstleistungs- und Gewerberäume entstehen. Die Genossenschaft für Alterswohnungen hat einen Bedarf von 5'500 m² 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, und die Fläche für den neuen Bushof soll gesichert werden. Dieser Bushof ist eine zentrale Voraus-

setzung 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 von Städtebauern und Landschaftsarchitekten zusammen mit Fachexperten, Behördenvertretern (Gemeinde und Kanton) und den Grundeigentümern verschiedene Konzepte für die Bahnmatt entwickelt. Die Testplanung zeigte, dass das Planungsgebiet schrittweise entwickelt werden muss, beginnend mit Neubauten auf dem heutigen P+R-Areal, während das Alterszentrum in einer nachgelagerten Etappe erneuert und erweitert wird.

Insgesamt eignet sich das Areal für eine dichte Bebauung mit einem Hochhaus, das sorgfältig in die Höherentwicklung 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 Grundeigentümern 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 gemeindlichen Abstimmungsvorlage Ende 2026.



Abb. 2 Links: Situationsplan QGP Bahnmatt. Rechts: Handlungsanweisungen (Symbolbild)

4. Lösungsvorschlag

4.1 Landerwerb und Kauf der Liegenschaft GS 631 durch die Einwohnergemeinde

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 631 zu erwerben. Somit dient das Grundstück GS 631 in erster Linie dazu, das Raumprogramm zu ermöglichen. Ohne das Grundstück müsste 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, da aufgrund der gewässerrechtlichen Rahmenbedingungen ein zweites Parkgeschoss aufgrund seiner Lage im Grundwasser kaum bewilligungsfähig resp. nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand realisierbar wäre.

Der Quartiergestaltungsplan bezeichnet auf dem Grundstück GS 631 das Baufeld 2 mit ca. 2'000 m² realisierbarer Geschossfläche. Mit dem Kauf der Liegenschaft erhält die Gemeinde die Optionen, in diesem Baufeld Nutzungen im öffentlichen Interesse, ein Wohn- und Gewerbegebäude zu realisieren oder für den Neubau im Baufeld 2 ein Baurecht an einen Dritten zu vergeben. Sofern die Gemeinde selbst das Baufeld 2 entwickelt, wird die Stimmbevölkerung bei der Definition der Zielnutzungen einbezogen. Der Studienauftrag für die erste Entwicklungsetappe (vgl. Abb. 3) dient dazu, eine Auslegeordnung zu einem möglichen Nutzungsspektrum zu erlangen.

Die Liegenschaft GS 631 befindet sich im Eigentum der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit der Grundeigentümerschaft eine Absichtserklärung abzuschliessen, welche der Gemeinde den Kauf der Liegenschaft ermöglichen soll. Voraussetzung ist, dass die Baarer Stimmbevölkerung an der gemeindlichen Urnenabstimmung im November dem Kauf der Liegenschaft zustimmt.

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. Es sollen zwei separate, jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmte Studienverfahren durchgeführt werden. In diesen Studienverfahren werden mehrere qualifizierte Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur Projektvorschläge erarbeiten. Jeweils eine Fach- und Sachjury begleiten die beiden Verfahren und bestimmen das jeweilige Siegerprojekt, welches 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 Einwohnergemeinde Baar befindet. Im Baufeld 1a kann gemäss den Vorgaben des Quartiergestaltungsplans ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 50 m realisiert werden, womit der Geschossflächenbedarf der Bürgergemeinde im Umfang von 8'500 m² gedeckt werden kann. Das Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen mit rund 5'100 m² Geschossfläche wird im Baufeld 1b realisiert. Die beiden Gebäude 1a und 1b bilden eine gestalterische Einheit, sollen jedoch entsprechend den beiden Grundeigentümerorganisationen funktional eigenständig betrieben werden können. Im Baufeld 2 bestehen noch keine konkreten Nutzungsabsichten. Die Einwohnergemeinde will hier primär den Spielraum für die Realisierung des Bushofs und einer unter-irdischen 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 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 Bahnmatt befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Baar.

Die westliche Hälfte gehört der daran angrenzenden Stockwerkeigentümergeinschaft der Überbauung Bahnmatt. Die Strasse stellt unverändert die Erschliessung der Liegenschaften sicher. Auch die Baufelder 1a, 1b und 2 werden ab dieser 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 631) unabdingbar macht. Die Parkierungs-anlage 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 die Bürgergemeinde Baar (Baufeld 1a) gemeinsam mit der Genossenschaft für Alterswohnungen (Baufeld 1b) und der Einwohnergemeinde Baar 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 m 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 sichern wird und der Stimmbevölkerung voraussichtlich Ende 2029 zur Beschlussfassung beantragt wird.



Abb. 3 Perimeter erste Entwicklungsetappe
Studienauftrag ab 2027 / Abstimmung Bebauungsplan 2029 / Ziel Bezug: 2033
Abkürzungen: BG Bürgergemeinde / GfA Genossenschaft für Alterswohnungen / GF Geschossfläche

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 zur Erlangung einer Kreditvorlage für die Projektierung weiterbearbeitet wird. Der Studienauftrag wird unmittelbar nach Vorliegen des Siegerprojekts für die erste Entwicklungsetappe 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 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 Abstimmungsvorlage zur Beschlussfassung beantragt.



Abb. 4 Perimeter zweite Entwicklungsetappe
Studienauftrag ab 2028 / Abstimmung Projektierungskredit 2030 / Ziel Bezug: 2036
Abkürzungen: Gde. Gemeinde / GF Geschossfläche

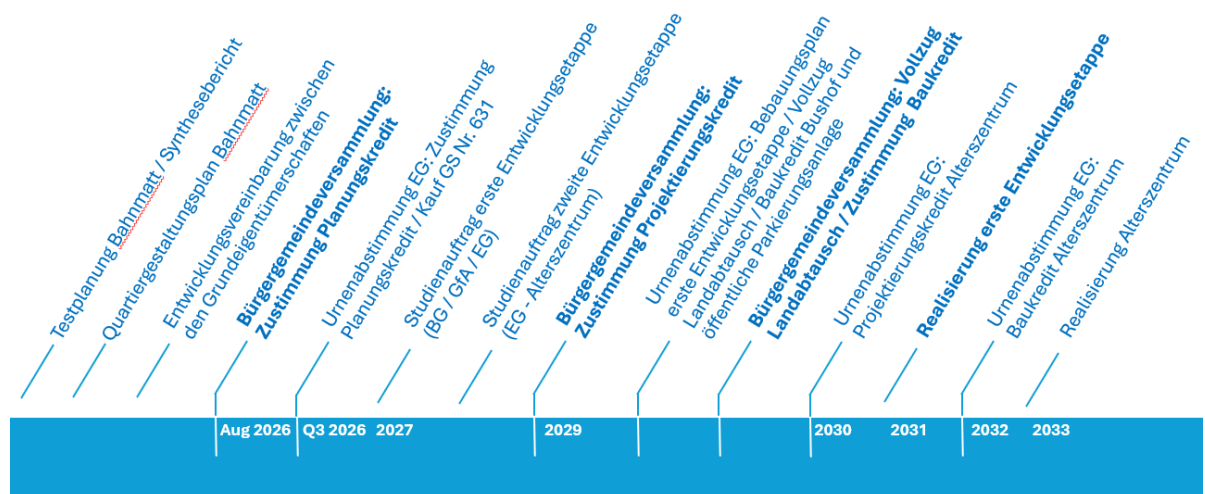


Abb. 5 Zeitstrahl Entwicklung Bahnmatt

4.3 Eckwerte der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Baar, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar

Parallel zum Quartiergestaltungsplan haben die Grundeigentümerschaften eine Entwicklungsvereinbarung ausgearbeitet. Diese schafft die verbindliche Grundlage dafür, dass die 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 Entwicklungsetappe 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 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 1945 wird für den Bushof Nord benötigt und verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde. Das Grundstück, welches an die beiden Grundeigentümerschaften abgetreten wird, misst gemäss der Entwicklungsvereinbarung 2'186 m². Die effektive Landfläche kann jedoch erst auf der Basis eines Projekts abschliessend bestimmt werden. Die Einwohnergemeinde Baar übernimmt im Gegenzug das Grundstück GS 2544 (heute Eigentum Genossenschaft für Alterswohnungen) und das Grundstück GS 1707 (heute Eigentum Bürgergemeinde Baar). Die beiden Grundstücke messen 3'817 m². Die Einwohnergemeinde Baar erhält mit diesem Landtausch insgesamt 1'631 m² mehr Bauland und damit einen bedeutend grösseren Entwicklungsspielraum für den Ersatz des bestehenden Alterszentrums Bahnmatt. Die Landfläche der Bürgergemeinde Baar verringert sich um 1'455 m² von 2'296 m² auf 841 m². Die Einwohnergemeinde Baar entschädigt die Minderzuteilung an Landfläche zu CHF 800.-/m². 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. Gemäss aktuellem Planungsstand hat die Einwohnergemeinde voraussichtlich eine Entschädigung von CHF 1'304'800, davon CHF 1'164'000 an die Bürgergemeinde Baar, 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 Stimmbürgerbevölkerung zusammen mit dem Bebauungsplan Bahnmatt zur Beschlussfassung unterbreitet.

Entschädigung für geschätzte Minderzuteilungen Landflächen von CHF 800.00/m ²				
Eigentümerin	m ² heute	m ² morgen	Differenz in m ²	Entschädigung
BG	2 296	841	1 455	1 164 000.00
GfA	1 521	1 345	176	140 800.00
Total zu Lasten der Einwohnergemeinde Baar				1 304 800.00

Abb. 6 Tabelle voraussichtliche Entschädigung für Mehr- und Minderzuteilung an Bauland gemäss Entwicklungsvereinbarung.



Abb. 7 Plan Eigentum heute

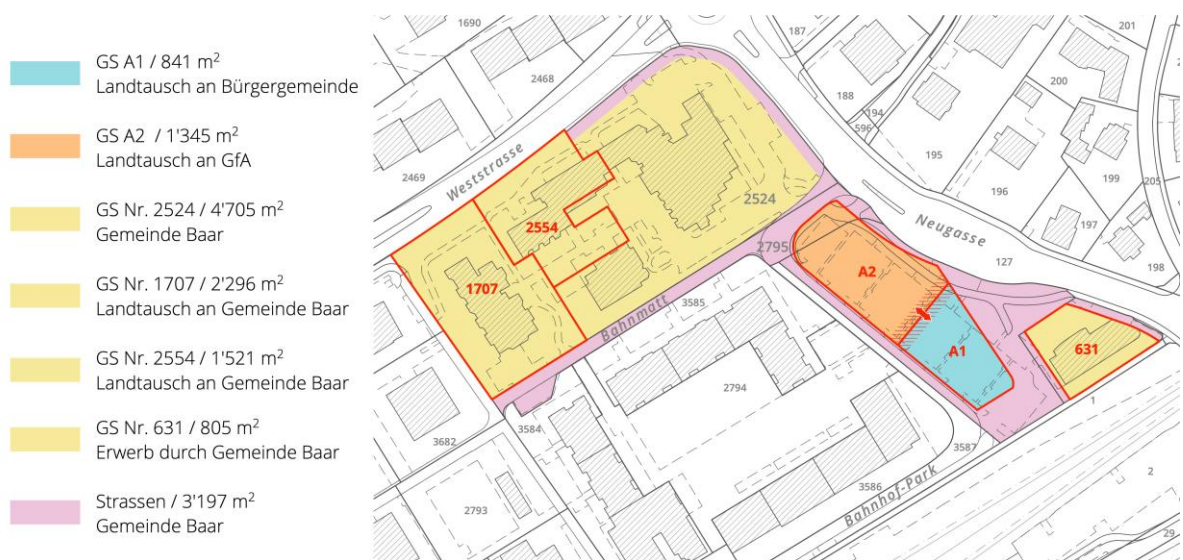


Abb. 8 Plan Eigentum neu (schematisch)

B Kantonale Mehrwertabgabe

Infolge der Zuweisung des Areals von der Zone OelB 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 Bodenmehrerts 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 Stimmbewölkerung separat zu beschliessen sind.

Grundsätze für die Tragung der Mehrwertabgabe

- Für die künftig von der EGW für das Alterszentrum VIVIVA Baar AG genutzten Flächen der bisherigen Parzellen 1707, 2524 und 2554 trägt die EWG die MWA vollumfänglich.
- Da infolge der Landumlegung auf der Parzelle 1945 (Park&Ride) zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, wird die Mehrwertabgabe durch die GfA und die BG im Verhältnis der im festgesetzten Bebauungsplan künftig möglichen Geschossflächen getragen.

Vereinbarung über die Tragung der Mehrwertabgaben (MWA)					
Eigentümerin	Parzellen-Nr.	m ² heute	Nutzung heute	MWA zu Lasten	%
GfA	2554	1 521	Wohnen	EWG	100
BG	1707	2 296	Wohnen	EWG	100
EWG	2524	5 231	Alterszentrum Viviva Baar AG	EWG	100
EWG	2795	1 365	Verkehrsflächen	--	--
EWG	1945	3 325	Park&Ride	EWG	0
				GfA	40*
				BG	60*

* Annahme gemäss heutigem Planungsstand. %-Werte werden nach der Festsetzung des Bebauungsplans festgelegt.

Abb. 9 Grundsätze für die Tragung der Mehrwertabgabe

C Planungskredit für die erste Entwicklungsetappe

Gemäss Entwicklungsvereinbarung werden die Kosten für die erste Entwicklungsetappe auf rund CHF 1'050'000 veranschlagt. Die Einwohnergemeinde Baar übernimmt gegenüber den anderen Vertragsparteien (GfA / BG) einen leicht erhöhten Kostenanteil. Dies begründet sich durch das sehr hohe öffentliche Interesse an der Entwicklung des bahnhofnahen Gebiets Bahnmatt und dem verhältnismässig hohen Anteil öffentlichkeitsbezogener Nutzungen. Die geschätzten Kosten werden gemäss dem folgenden Verteilschlüssel unter den Grundeigentümerschaften aufgeteilt:

		GfA		BG		EWG	
		%	CHF	%	CHF	%	CHF
Phase I – Studienauftrag	560 000	25	140 000	25	140 000	50	280 000
Phase II – Vertiefung Siegerprojekt/Fachberichte							
Richtprojekt Baufelder 1a/1b	200 000	40	80 000	60	120 000	--	--
Richtprojekt Baufeld 2	100 000	--	--	--	--	100	100 000
Fachgutachten/Kommunikation/Reserve	110 000	20	22 000	20	22 000	60	66 000
Phase III – Bebauungsplan	80 000	33	26 667	33	26 667	33	26 667
Total	1 050 000		268 667		308 667		472 667

Abb. 10 Kostenverteiler erste Entwicklungsetappe gemäss Entwicklungsvereinbarung

Die Höhe der Planungskredite basieren auf einer Kostenschätzung (+/- 10%). Die Versammlung der Genossenschaft für Alterswohnungen hat den Kostenbeitrag am 12. Mai 2026 einstimmig beschlossen. Die Beschlussfassung über den Kostenanteil der Bürgergemeinde Baar von CHF 308'667 (inklusive Reserve) ist Inhalt dieser Vorlage. Der Gemeinderat Baar wird der Stimmbewölkerung ihren Anteil für die erste Entwicklungsetappe an der Urnenabstimmung im November beantragen.

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 Einwohnergemeinde die vollen Entwicklungskosten der ersten Etappe zu tragen.

Dies gilt 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 Kostenverteilungsschlüssel gemäss Abbildung 10.

E Planungskredit für die zweite Entwicklungsetappe

Sobald das Siegerprojekt für die erste Entwicklungsetappe bestimmt ist, startet das Studienverfahren für die zweite Entwicklungsetappe. In diesem Projekt ist die Einwohnergemeinde Baar unter Beizug der Betreiberin VIVIVA Baar AG im Lead und übernimmt auch sämtliche Kosten. Die übrigen Grundeigentümerschaften Genossenschaft für Alterswohnungen und Bürgergemeinde Baar werden in der Sachjury vertreten sein, womit die Koordination zu ihren Projekten sichergestellt wird. Im Unterschied zur ersten wird für die zweite Entwicklungsetappe voraussichtlich kein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich sein. Die Stimmbewölkerung der Einwohnergemeinde Baar wird gestützt auf das weiterbearbeitete Siegerprojekt direkt über einen Projektierungskredit für das neue Alterszentrum befinden können.

4.4 Gesamtprojektleitung / Bauherrenvertretung

Die Entwicklung Bahnmatt ist sehr komplex und bedingt ein breites Fachwissen und personelle Ressourcen. Die Bürgerrat Baar hat daher Martin Lenz von der Martin Lenz AG als Bauherrenvertreter eingesetzt. Er vertritt die Interessen der Bürgergemeinde Baar als Bauherrin in diesem komplexen Projekt.

Die Einwohnergemeinde Baar beabsichtigt 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, 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.

5. Fazit und Antrag des Bürgerrats

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines kooperativen, vorausschauenden Planungsprozesses zwischen der Einwohnergemeinde Baar, der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar. Auf der Bahnmatt treffen viele öffentliche Interessen zusammen, die mit dem Quartier-gestaltungsplan räumlich koordiniert werden. Mit dem beantragten Planungskredit von CHF 308'667 für die Bürgergemeinde Baar für die erste Entwicklungsetappe wird die Planung folgender Vorhaben ermöglicht:

- **Mehr altersgerechter, erschwinglicher Wohnraum**
Die bestehenden Gebäude der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Bürgergemeinde Baar sind in unterschiedlichem Zustand und teilweise erneuerungsbedürftig. In der ersten Entwicklungsetappe kann das heutige Angebot an altersgerechten, erschwinglichen und weiteren Wohnungen etwa verdoppelt und auf dem heutigen P+R-Areal weitere Wohnangebote 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 VIVIVA Baar AG muss zwingend erneuert und bedarfsgerecht erweitert werden. Die Alterspflege soll dabei am heutigen Standort konzentriert 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. Eine Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung zum Planungskredit würde nicht nur mehr Wohnungen für die Bürgergemeinde Baar, sondern auch eine zukunftsgerichtete Lösung für ein neues Alterszentrum der Einwohnergemeinde Baar ermöglichen.
- **Bushof Nord, öffentliche Parkierungsanlage und neuer Begegnungsort**
Auf der Bahnmatt entsteht ein Bushof an zentralster Lage, womit auf das Projekt zum Ausbau des Bahnhofs Baar reagiert wird. Das Busangebot kann damit bedarfsgerecht ausgebaut werden. Damit verbunden ist auch die Raumsicherung entlang der Weststrasse und Neugasse für separate Busspuren. Der Erwerb der Liegenschaft GS Nr. 631 im Eigentum der einfachen Gesellschaft Irène Josefina Uster und Karl Rudi Uster durch die Einwohnergemeinde Baar schafft die nötige 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. Die Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung zum Planungskredit ermöglicht die Umsetzung in der vorgesehenen Form.

Der Bürgerrat Baar empfiehlt Ihnen deshalb, den Planungskredit zu genehmigen und so eine koordinierte und zukunftsgerichtete Entwicklung der Bahnmatt mit verbessertem Altersangebot, mehr Wohnraum und gestärkter öffentlicher Verkehrsinfrastruktur zu ermöglichen.

Antrag

1. Der Bürgerrat Baar sei zu ermächtigen, die Entwicklungsvereinbarung mit der Genossenschaft für Alterswohnungen und der Einwohnergemeinde Baar über das Areal Bahnmatt abzuschliessen.
2. Der Planungskredit von CHF 308'667 sei zu genehmigen.

Bürgerrat Baar

Erich Andermatt
Bürgerpräsident

Claudia Iten
Bürgerschreiberin

Traktandum 3

Varia

Nächste Termine

12.09.2026 09:00 – 14:00 Uhr	Europäische Denkmaltage Öffentliche Besichtigung des Bürgersaals im Rathaus Baar
21.10. – 01.11.2026	Theater «Baar am Albis» zum 500-Jahr-Jubiläum «Alt Fry Baar» Aula Sternmatt 2
25.11.2026 19:30 Uhr	Bürgergemeindeversammlung Budget 2027

Hinweise zu den Aktivitäten
im Rahmen von Heimat und
Kultur finden Sie auf unserer
Webseite und in der
Regionalpresse.



«ANREDE» «RUFNAME» «NAME»
«ANREDE_PARTNER» «RUFNAME_PARTNER» «NAME_PARTNER»
«STRASSE» «HAUSNR» «HAUSNRZUSATZ»
«ADRESSZEILE1» «ADRESSZEILE2»
«POSTLEITZAHL» «ORT»