



Katholische
Kirchgemeinde Baar

Kanton Zug
Gemeinde Baar

Neubau Pfarreizentrum Baar

PROGRAMM

Projektwettbewerb im offenen Verfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341094 – 25.7.2025

Auftraggeber

Katholische Kirchgemeinde Baar
Kirchmattweg 3
6340 Baar

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Zina Lindemann
Dominic Fierz

Titelbild

Luftbild mit Bearbeitungsperimeter (Quelle Bildgrundlage: GIS Kanton Zug)

Inhalt

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	4
1 AUSGANGSLAGE	5
1.1 Anlass	5
1.2 Situation	5
2 AUFGABENSTELLUNG	8
3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN	10
3.1 Ausloberin	10
3.2 Verfahrensleitung	10
3.3 Verfahren	10
3.4 Ausschreibung	11
3.5 Planerteams	11
3.6 Zulassungskriterien	11
3.7 Teilnahmebedingungen	12
3.8 Preisgericht	12
3.9 Preise / Entschädigungen	13
3.10 Programmverstösse	13
3.11 Weiterbearbeitung	14
3.12 Anerkennung	17
3.13 Rechtsgrundlage	17
4 TERMINE	18
5 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	20
5.1 Unterlagen für den Projektwettbewerb	20
5.2 Einzureichende Unterlagen	21
5.3 Fragenstellung und Beantwortung	23
6 BEURTEILUNG	24
6.1 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	24
6.2 Vorgehen	25
6.3 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens	25
7 RAHMENBEDINGUNGEN	26
7.1 Räumliche Entwicklungsstrategie	26
7.2 Richtplan	26
7.3 Nutzungsplan	28
7.4 Ortsbildschutz	31
7.5 Grundbucheinträge	32
7.6 Erschliessung	32
7.7 Umwelt	33
7.8 Technische Vorgaben	34
8 PROJEKTANFORDERUNGEN	36
8.1 Baufelder / Freiräume	36
8.2 Raumprogramm	40
8.3 Parkierung	41
8.4 Gebäudestandards	43
8.5 Wirtschaftlichkeit	44
8.6 Etappierung	45
9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	46

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Neubau Pfarreizentrum Baar

Die katholische Kirchgemeinde Baar beabsichtigt das heutige Pfarreizentrum und das Pfarrhaus durch Neubauten zu ersetzen.

Neben dem Ersatz der bisherigen Nutzungen sind zusätzliche Schulungsräume, Räume für Freizeitaktivitäten (Jugendtreff, Werkstatt, etc.), Büros für die Verwaltung der Kirchgemeinde, Räume für den kirchlichen Sozialdienst und Wohnnutzungen vorgesehen.

Ausloberin

Ausloberin des Projektwettbewerbs ist die katholische Kirchgemeinde Baar.

Art des Verfahrens

Die Ausloberin schreibt einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für die Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur aus.

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen im Staatsvertragsbereich.

Entschädigung

Für den Projektwettbewerb steht eine Gesamtpreisumme von CHF 155'000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung.

Weiterbearbeitung

Es ist beabsichtigt, das siegreiche Planerteam mit der Projektierung und Realisierung der Neubauten zu beauftragen.

Verfahrensleitung / Eingabeort

Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG
Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich

Kontaktpersonen:

Zina Lindemann (zina.lindemann@skw.ch)

Dominic Fierz (dominic.fierz@skw.ch)

Wichtige Termine

- Ausschreibung Projektwettbewerb 22.8.2025
- Ausgabe Modelle ab 22.8.2025
- Anmeldefrist Projektwettbewerb bis 19.9.2025
- Fragerunde 19.9.2025
- Eingabe Unterlagen Projektwettbewerb 19.12.2025
- Eingabe Modell Projektwettbewerb 16.1.2026
- Jurierung Projektwettbewerb Jan.– Mrz. 2026

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass

Neu- und Ausbau des Pfarreiheims

Das Pfarreiheim St. Martin der katholischen Kirchgemeinde Baar bietet verschiedene Räume für kleine bis mittelgrosse Anlässe und regelmässige kirchliche Veranstaltungen.

Die katholische Kirchgemeinde Baar beabsichtigt, das heutige Pfarreiheim und das Pfarrhaus durch Neubauten zu ersetzen. Neben dem Ersatz der bisherigen Nutzungen sind zusätzliche Schulungsräume, Räume für Freizeitaktivitäten (Jugendtreff, Werkstatt, etc.), Büros für die Verwaltung der Kirchgemeinde, Räume für den kirchlichen Sozialdienst und Wohnnutzungen vorgesehen.

Für die Realisierung des neuen Raumprogramms, stehen die Grundstücke der bisherigen Standorte und des nördlich angrenzenden Parkplatzes zur Verfügung.

Ordentlicher Bebauungsplan

Für die Umsetzung des Projekts ist die Ausarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans vorgesehen. Der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans setzt die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams voraus.

Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb bildet nach Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens die Grundlage für den Erlass des ordentlichen Bebauungsplans.

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst nebst den Grundstücken des Pfarreiheims und des Parkplatzes auch das Grundstück des Pfarrhauses sowie die Asylstrasse, die Kirchgasse und den Kirchmattweg.

1.2 Situation

Lage

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich an zentraler Lage direkt nördlich der Kirche St. Martin, die den ortsbaulichen Auftakt des Zentrums von Baar an der Dorfstrasse bildet.

Der im Norden gelegene Bahnhof Baar ist zu Fuss über den St. Martins Park in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im Übergangsbereich zwischen den kompakten Zentrumsbauten des Ortskerns und den kleinteiligen Wohnbauten westlich des Perimeters.

Lage des Bearbeitungsperimeters in der
Gemeinde Baar



Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Grundstücke des Pfarreiheims, des Pfarrhauses und des Parkplatzes zwischen dem St. Martins Park und dem Pfarreiheim. Zudem beinhaltet der Bearbeitungsperimeter Abschnitte des Kirchmattwegs, der Kirchgasse und der Asylstrasse.

Alle Grundstücke innerhalb des Bearbeitungsperimeters, ausser die Strassenparzelle der Asylstrasse und der Kirchgasse, befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Baar.

Situationsplan Bearbeitungsperimeter

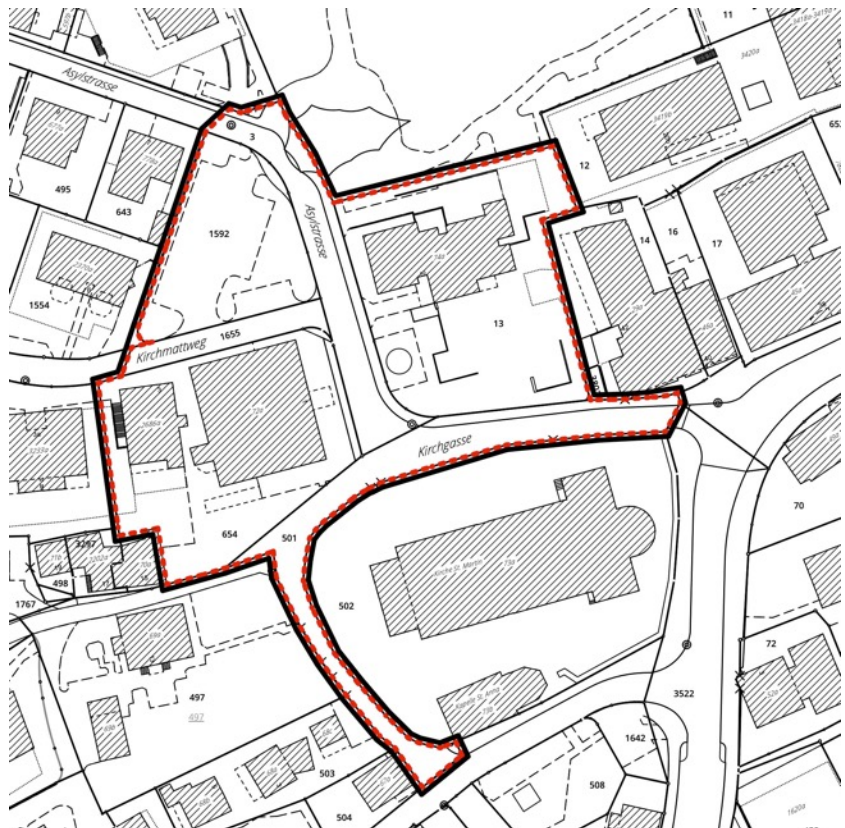
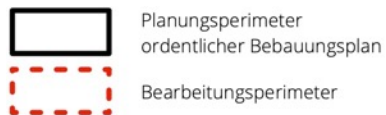


Bearbeitungsperimeter

Die bebaubaren Bereiche des Bearbeitungsperimeters weisen folgende Flächen auf:

Nutzung	Eigentümerin	Kat. Nr.	Fläche [m ²]
Parkplatz	Kath. Kirchengemeinde Baar	1592	901
Pfarreiheim	Kath. Kirchengemeinde Baar	654	1'858
Pfarrhaus	Kath. Kirchengemeinde Baar	13	1'924
Asylstrasse	Einwohnergemeinde Baar	3	645
Kirchmattweg	Kath. Kirchengemeinde Baar	1655	207
Kirchgasse	Einwohnergemeinde Baar	501	862
Total			6'397

Katasterplan mit Bearbeitungsperimeter



2 AUFGABENSTELLUNG

Zwei Teilaufgaben

Die Wettbewerbsaufgabe gliedert sich in zwei Teilaufgaben:

1. Einen Projektvorschlag für die Neubauten auf den Grundstücken des Parkplatzes, des Pfarreiheims und des Pfarrhauses.
2. Einen Gestaltungsvorschlag für den Strassenraum Kirchgasse, Asylstrasse und Kirchmattweg.

Durch die gemeinsame Bearbeitung dieser Teilaufgaben soll eine ganzheitliche Sicht über die Grundstücksgrenzen hinweg innerhalb des Perimeters stattfinden und die gegenseitigen Potentiale ausgenutzt werden.

Neubau Pfarreizentrum

Sanierung Pfarreiheim geprüft und verworfen

Anstelle des bisherigen Pfarreiheims, des Pfarrhauses und des nördlich angrenzenden Parkplatzes sind Neubauten vorzusehen.

Im Rahmen der Vorstudien für den Neubau des Pfarreizentrums wurde die Sanierung bzw. der Umbau des heutigen Gebäudes gründlich geprüft. Aus einem Konkurrenzverfahren ging ein Siegerprojekt hervor, welches zu einem Vorprojekt weiterentwickelt wurde.

Es zeigte sich, dass die Sanierung bzw. der Umbau des Bestands aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand möglich wäre und eine nicht vertretbare Eingriffstiefe in den Bestand erfordert hätte. Entsprechend hoch fielen die Kosten für das Umbauprojekt aus, welche in der Grössenordnung eines vergleichbaren Neubauprojekts waren.

Dementsprechend fiel die Kosten-Nutzen-Analyse zu Gunsten einer Neubebauung aus, weshalb entschieden wurde, den heutigen Bestandsbau zu Gunsten eines Neubaus rückzubauen.

Der Jurybericht des damaligen Konkurrenzverfahrens ist für den aktuellen Projektwettbewerb nicht von Relevanz und wird nicht zur Verfügung gestellt.

Hohes Verdichtungspotential beim Pfarrhaus

Beim Pfarrhaus handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit grosszügigem Umschwung, der jedoch weitgehend privat genutzt wird. Das Grundstück des Pfarrhauses weist ein grosses Verdichtungspotential auf und erlaubt durch die Öffnung des Aussenraums für die Öffentlichkeit eine ortsbauliche Aufwertung des Gevierts rund um die Kirche St. Martin.

Gestaltungsidee für den Strassenraum

Neben dem Projektvorschlag für die Neubauten sind für die Strassenräume der Kirchgasse, der Asylstrasse und des Kirchmattwegs Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten. Die Asylstrasse, die Kirchgasse und der Kirchmattweg sind im Sinne einer Begegnungszone neu zu gestalten.

Ziele

Die Ausloberin erwartet Projektvorschläge:

- die ortsbaulich überzeugen, adressbildend wirken, sich gut in die bauliche Umgebung des geschützten Ortsbilds einfügen;
- die architektonisch-gestalterisch hohen Ansprüchen genügen;
- die sich mit den geschützten Bestandsbauten im näheren Umfeld eingehend auseinandersetzen und die Neubauten gezielt darauf abstimmen, so dass ein Gesamtensemble von hoher Qualität erreicht werden kann;
- welche die individuellen, freiräumlichen Qualitäten differenziert ausarbeiten;
- die bezüglich der Nutzungsanordnungen durchdacht sind, deren Räumlichkeiten funktional überzeugen und die Bedürfnisse der Bewohner/-innen und Nutzer/-innen in den Mittelpunkt stellen;
- mit Grundrissen, die langfristig eine flexible Nutzbarkeit zulassen und eine energieeffiziente sowie ressourcensparende Lösung ergeben;
- die eine kostengünstige Erstellung gewährleisten und wirtschaftlich in Betrieb und Unterhalt sind;
- die mit der Freiraumgestaltung einen positiven Beitrag zur Biodiversität leisten.

3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN

3.1 Ausloberin

Katholische Kirchgemeinde Baar

Ausloberin des Projektwettbewerbs ist die katholische Kirchgemeinde Baar.

Katholische Kirchgemeinde Baar
Kirchmattweg 3
6340 Baar

3.2 Verfahrensleitung

Organisation

Die fachliche Vorbereitung, Begleitung und Moderation des Verfahrens sowie die Durchführung und Koordination der Vorprüfung und Beurteilung erfolgen durch:

Suter · von Känel · Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Kontaktpersonen

Zina Lindemann, zina.lindemann@skw.ch
Dominic Fierz, dominic.fierz@skw.ch

3.3 Verfahren

Öffentliche Beschaffung im Staatsvertragsbereich

Die Vergabe der Planerleistungen durch die katholische Kirchgemeinde Baar für den Neu- und Ausbau des Pfarreizentrums untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, vom 15.11.2019, Stand: 1.3.2024) und dem kantonalen Submissionsgesetz (SubG, vom 30.11.2023, Stand 1.3.2024) sowie der dazugehörigen Submissionsverordnung (SubV, vom 20.2.2024, Stand 1.3.2024). Die Vergabe hat sich nach den Bestimmungen des Staatsvertragsbereichs zu richten.

Die Ordnung SIA 142 für Architektur und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt subsidiär zu den gesetzlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens.

Offener Projektwettbewerb

Es wird ein einstufiger und anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren gemäss Art. 18 und 22 IVöB auf der Basis der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Sprache

Das Verfahren und die spätere Projektbearbeitung werden in deutscher Sprache durchgeführt. Die verlangten Unterlagen sind in deutscher Sprache einzugeben.

3.4 Ausschreibung

Publikation Verfahren

Der Projektwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien:

- Ausschreibungsplattform simap (<https://www.simap.ch>)
- Fachzeitschrift TEC21 / espazium competitions (<https://competitions.espazium.ch>)
- Website der Verfahrensleitung (<https://www.skw.ch>, unter der Rubrik «Downloads»)

3.5 Planerteams

Gesuchte Planerteams

Die Aufgabe ist integral von einem Planerteam zu bearbeiten. Für den Projektwettbewerb sind Planungsteams zugelassen bei welchem folgende Fachdisziplinen zwingend vertreten sind:

- Architektur (Gesamtleitung)
- Landschaftsarchitektur

Weitere Spezialisten

Bei Bedarf können weitere Spezialisten (z.B. Verkehrsplaner) beigezogen werden. Für diese zusätzlich beigezogenen Spezialisten besteht indes kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Mehrfachbewerbungen

Die Mehrfachbewerbung von Teammitgliedern der Fachbereiche Architektur (Gesamtleitung) sowie Landschaftsarchitektur ist nicht zulässig.

Federführung und ARGE

Die Gesamtleitung liegt beim Fachbereich Architektur. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus maximal zwei Architekturbüros ist zulässig. Es ist dabei ein federführendes Mitglied zu benennen.

3.6 Zulassungskriterien

Wohn- und Geschäftssitz

Die Vergabe der Planerleistungen untersteht dem Staatsvertragsbereich. Daher sind Planerteams aus der Schweiz zum Verfahren zugelassen, sowie Planerteams aus Staaten, denen gegenüber sich die Schweiz vertraglich zur Gewährung des Marktzutritts verpflichtet hat. Letzteres im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 IVöB).

Ausschluss

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen werden Fachleute, die gegen Bedingungen der IVöB verstossen bzw. wenn Ausschlussgründe gemäss Art. 44 IVöB vorliegen oder – gemäss der Ordnung SIA 142 – eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts oder der Ausloberin besteht (vgl. hierzu die SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe», März 2008).

3.7 Teilnahmebedingungen

Selbstdeklaration

Die Einhaltung der Anforderungen gemäss den Selbstdeklarationen wird vorausgesetzt. Es gelten folgende Teilnahmebedingungen:

- Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, der Arbeitsbedingungen, der Lohngleichheit und des Umweltrechts (Art. 12 IVöB), mit unterschriebener Bestätigung, gemäss Unterlage 04 «Formular Verfasserdaten mit Selbstdeklaration».
- Bezahlung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie Verzicht auf unzulässige Wettbewerbsabreden (Art. 26 IVöB), mit unterschriebener Bestätigung, gemäss Unterlage 04 «Formular Verfasserdaten mit Selbstdeklaration».
- Einhaltung der Vorgaben betreffend Verbot der Vergabe öffentlicher Aufträge gemäss Art. 29c der Verordnung über Massnahmen im Zusammenhang mit der Situation in der Ukraine (Ukraine Verordnung), mit unterschriebener Bestätigung, gemäss Unterlage 05 «Selbstdeklaration Art. 29c Ukraine-Verordnung».

Die Teilnahmebedingungen müssen zwingend erfüllt werden (Stichtag ist der Publikationstermin). Die Nichterfüllung von einer oder mehreren Bedingungen hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

3.8 Preisgericht

Sachpreisrichter/-innen

- Thomas Inglin, Kirchenrat Präsident
- Peter Langenegger, Kirchenrat Bauwesen (Vorsitz)
- Andrea Middel, Kirchenrätin Finanzen
- Zari Dzaferi, Gemeinderat Gemeinde Baar, Bauvorstand

Fachpreisrichter/-innen

- Felix Fuchs, Arch. ETH SIA und Raumplaner ehemaliger Stadtbaumeister Aarau
- Thomas Baggenstos, dipl. Arch ETH SIA FSAI Röck Baggenstos Architekten AG
- Dominique Meier, dipl. Arch ETH SIA Merett Architektur GmbH
- Mario Vonplon, dipl. Arch. HTL Vonplon Architektur AG
- Jan Stadelmann, Landschaftsarchitekt BSLA SIA, MSc Urbanistik TUM S2L GmbH Landschaftsarchitektur BSLA SIA

Beratende Experten/Expertinnen

- Corinne Niedermann, Kirchenrätin Liegenschaften (Ersatz Sachmitglied)
- Zina Lindemann, Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG (Ersatz Fachmitglied)
- Nathalie Wey, Gebietsdenkmalpflegerin Kanton Zug
- Saskia Roth, Inventarisierung und Schutzabklärung Denkmalpflege Kanton Zug
- Petr Michalek, Fanzun AG (Bauökonomie)
- Jules Petit, Lemon Consult AG (Nachhaltigkeit)
- Eugen Eckermann, Ingenium Brandschutz GmbH (Brandschutz)
- Pascal Strüby, Leiter Siedlungs- und Verkehrsplanung Gemeinde Baar
- Philipp Weber, Raumplaner / Stadtentwickler Gemeinde Baar

Bei Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.

3.9 Preise / Entschädigungen

Projektwettbewerb

Dem Preisgericht steht für vollständige, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge eine Gesamtpreisumme (Preise, Entschädigungen und Ankäufe) von insgesamt CHF 155'000 exkl. MwSt. zur Verfügung.

Anzahl Preise

Voraussichtlich werden 4–6 Preise vergeben.

3.10 Programmverstösse

Beurteilungsausschluss

Beiträge, welche nicht termingerecht oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, unleserlich sind, unlautere Absichten vermuten lassen oder wenn ihre Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Wahrung der Anonymität

Die Ausloberin, das Preisgericht, die Planerteams und die beteiligten Fachleute sichern die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge zu. Insbesondere stellen die Planerteams sicher, dass digitale wie auch analoge Datenträger nur mit dem Kennwort der Abgabe versehen sind und äusserlich keine Hinweise auf die Verfasser/-innen enthalten. Digitale Projektdaten können versteckte Hinweise auf die Autorenschaft enthalten (z.B. Metadaten, Speicherpfade etc.). Sie sollen daher im Dateinamen und in den Dokumenteinstellungen bzw. -eigenschaften frei von Hinweisen auf die Urheberschaft sein.

Ankauf

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können angekauft werden.

Angekaufte Beiträge können vom Preisgericht rangiert und der Beitrag im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Hierfür notwendig ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der Stimmberechtigten des Preisgerichts und die Zustimmung aller Vertreter/-innen der Ausloberin.

3.11 Weiterbearbeitung

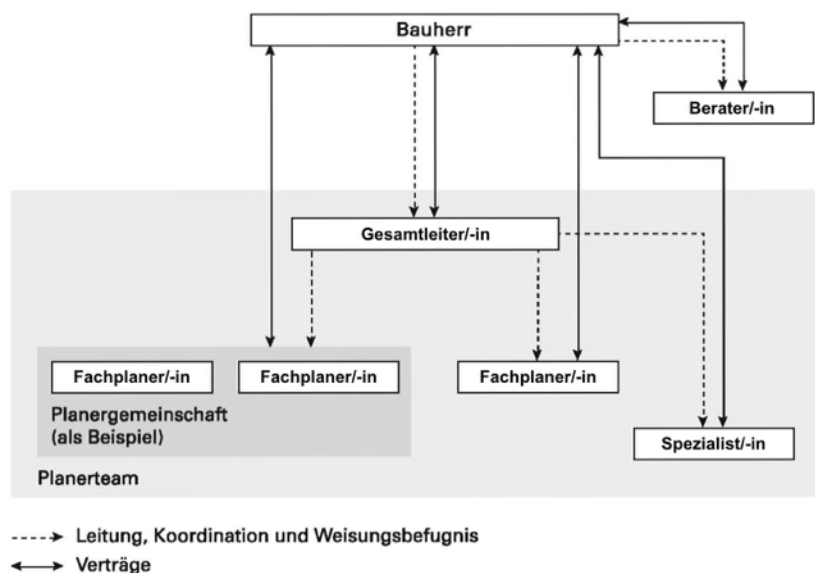
Folgeauftrag Neubauten

Die katholische Kirchengemeinde Baar als Ausloberin beabsichtigt, das Planerteam des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Siegerprojekts mit den Planungsaufgaben für die Projektierung und Realisierung der Neubauten und der Freiräume auf den Grundstücken Kat. Nrn. 13 (Pfarrhaus), 654 (Pfarreiheim) und 1592 (Parkplatz) zu beauftragen (freihändige Vergabe gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. i IVöB).

Folgende Leistungen werden in Aussicht gestellt:

- Ausarbeitung bzw. Bereinigung und Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojekts zum Richtprojekt (Umsetzung Empfehlungen des Preisgerichts) als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan.
- Mitwirkung bei der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans.
- Nach Genehmigung des ordentlichen Bebauungsplans die Teilleistungen für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung, im Minimum 58.5 %.

Projektorganisation seitens Planung,
Bauherr = kath. Kirchengemeinde Baar
(Bildquelle: SIA-Norm 112:2014 Modell
Bauplanung)



Vorbehalt Baumanagement

Bei der Ausführung des Projekts, oder Teilen davon, bleibt – für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung – die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Baumanagementbüro und/oder Generalunternehmer ausdrücklich vorbehalten.

Die weiteren für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung notwendigen Fachplaner/-innen und Spezialisten/Spezialistinnen (z.B. aus den Bereichen Bauingenieurwesen, HLKSE-Ingenieurwesen,

Bauphysik, Brandschutz etc.) sollen separat beauftragt werden. Im Projektwettbewerb beigezogene Fachplaner, die einen substantziellen Lösungsbeitrag erbracht haben – welchen das Preisgericht als urheberrechtlich relevant beurteilt – können unter den Voraussetzungen einer marktgerechten Offerte für die Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Ausarbeitung ordentlicher Bebauungsplan

Die Bauherrschaft beabsichtigt für die Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans (Sonderbauvorschriften, Bebauungsplan, Planungsbericht) ein spezialisiertes und qualifiziertes Planungsbüro beizuziehen. Das siegreiche Planerteam soll an der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans mitwirken und das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt ausarbeiten.

Honorarkonditionen

Für die Verhandlungen des marktkonformen Honorars geht die Auftraggeberin von nachfolgenden Konditionen aus:

- Die Grundleistungen definieren sich gemäss den Ordnungen SIA 102 und 105 (Ausgabe 2014).
- Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt.
- Die besonders zu vereinbarenden Leistungen wie die Ausarbeitung des Richtprojekts und die Mitwirkung an der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans werden im Aufwand mit einem mittleren Stundenansatz von CHF 137 / h (exkl. MwSt.) vergütet.
- Mit Vorliegen des ordentlichen Bebauungsplans werden dem Vorprojekt 3.5 % Teilleistung abgezogen.
- Weitere besonders zu vereinbarende Leistungen werden in Absprache mit der Auftraggeberin separat zu den Grundleistungen entschädigt.
- Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.
- Für die Honorarberechnung nach aufwandbestimmenden Baukosten gelten folgende Faktoren als Richtwerte:

Richtwerte Planervertrag

Faktoren	Architektur	Landschaftsarchitektur
Schwierigkeitsgrad n	1.05	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen q	100 % ¹	100 %
mittlerer Stundenansatz	CHF 137 / h (exkl. MwSt.)	CHF 137 / h (exkl. MwSt.)
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

¹ Bei einem allfälligen Bezug eines erfahrenen Baumanagementbüro oder einer Ausföhrung mit einer Generalunternehmung reduziert sich der Leistungsanteil.

Richtwerte Teilleistungen

Bei einer allfälligen Teilbeauftragung eines erfahrenen Baumanagementbüros und/oder Generalunternehmers gilt die folgende Leistungsaufteilung. Bei Eignung und gegenseitiger Einigung hinsichtlich der vertraglichen Bedingungen ist eine Anpassung des Leistungsumfanges möglich.

Phase	Beschrieb	Leistungsanteile [%]		
		SIA 102		SIA 105
		Planung	Bauleitung	L.Arch.
31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobkostenschätzung der Baukosten	3 (davon 2 Bebauungsplan)	0.5	4
	Vorprojekt und Kostenschätzung	6 (davon 1.5 Richtprojekt)	1	8
32 Bauprojekt	Bauprojekt	13	–	10
	Detailstudien	4	–	4
	Kostenvoranschlag	–	4	4
33 Bewilligungsverfahren		2.5	–	2.5
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10	–	10
	Ausschreibung und Vergabe	–	8	8
51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15	–	15
	Werkverträge	–	1	1
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6	–	6
	Bauleitung und Kostenkontrolle	–	23	23
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	–	1	1
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5	0.5	1
	Leitung der Garantiarbeiten	–	1.5	1.5
	Schlussabrechnung	–	1	1
Total Grundleistungen		58.5	41.5	100

Phasenweise Weiterbearbeitung

Der Auftrag wird gemäss der Norm SIA 112:2014 Modell Bauplanung in Teilphasen gegliedert. Die Leistungen werden phasenweise freigegeben und stehen unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen, der Kreditgenehmigung entsprechender Organe und der Entscheide der Auftraggeberin.

Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb einer Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen und die von der Bauherrschaft verlangten Abschlussarbeiten für die Phase entschädigt werden. Nicht zur Ausführung kommende Positionen und die Reduktion der Bestellung berechtigen den Anbieter zu keinen Forderungen.

Folgauftrag Strassenräume

Die Gemeinde Baar beabsichtigt die Landschaftsarchitekten des siegreichen Planerteams unter Beizug eines Verkehrsplanungsbüros mit der gestalterischen Ausarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) der betroffenen Strassenräume (Kirchgasse, Asylstrasse und Kirchmattweg) zu beauftragen. Das BGK soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und öffentlich aufgelegt werden.

3.12 Anerkennung

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb verpflichten sich die Teams, das Preisgericht und die Ausloberin zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung sowie der Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung – entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Preisgerichts und der Ausloberin – haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

3.13 Rechtsgrundlage

Anwendbares Recht

Anwendbar ist schweizerisches Recht, sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag.

Vertraulichkeit

Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Ausloberin. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Planerteams ermächtigen die Ausloberin, die Angaben zu prüfen.

Rechtsschutz

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 51 ff. IVöB und § 8 SubG.

Eigentums- und Urheberrechte

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Planerteams. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Ausloberin über.

Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Zug.

4 TERMINE

Ablauf Projektwettbewerb

- Ausschreibung Projektwettbewerb /
Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb 22.8.2025
- Begehung des Areals (individuell), im Aussenraum ab 22.8.2025
- Anmeldefrist bis 19.9.2025
- Bezug Modelle beim Modellbauer ab 22.8.2025
- Eingabe Fragen per E-Mail an info@skw.ch 19.9.2025
- Ausgabe der Fragenbeantwortung 3.10.2025
- Eingabe Planunterlagen (anonym) mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Neubau Pfarreizentrum Baar» und dem Kennwort bei der Verfahrensleitung: 19.12.2025
16:00 Uhr

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG,
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich.
- Eingabe Modell (anonym) mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Neubau Pfarreizentrum Baar» und dem Kennwort beim Empfang der katholischen Kirchgemeinde Baar: 16.1.2026
16:00 Uhr

Katholische Kirchgemeinde Baar
Kirchmattweg 3
6340 Baar

Bitte Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.
- Vorprüfung Jan.–Mrz.
2026
- Jurierung durch das Preisgericht Jan.–Mrz.
2026
- Vorstellung Resultat und Zuschlagsverfügung durch den Kirchenrat Apr. 2026

Anmeldung

Die Anmeldung zur Teilnahme am Projektwettbewerb erfolgt mit dem Anmeldeformular (Unterlage 00 «Anmeldeformular») per E-Mail an Dominic Fierz (dominic.fierz@skw.ch, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Verfahrensleitung).

Modelldepot

Gemeinsam mit der Anmeldung ist der Nachweis über die Zahlung des Modell-Depots zu erbringen.

Das Modelldepot von CHF 400 (inkl. MwSt.) ist auf folgendes Konto einzuzahlen:

Katholische Kirchgemeinde
Kirchmattweg 3
6340 Baar

IBAN: CH19 0483 5076 3440 2100 0

Zahlungszweck: Modelldepot Projektwettbewerb Pfarreizentrum

Nach der Einreichung der Anmeldung und der Einzahlung des Modell-Depots erhalten die Teilnehmenden per E-Mail eine Teilnahmebestätigung.

Modellbezug

Das Modell kann ab dem 22.8.2025 auf Voranmeldung gegen Vorweisung der Teilnahmebestätigung bezogen werden:

Modellbau Dorier
Allmendstrasse 3a
CH-6312 Steinhausen
Tel. +41 41 740 46 86
dorier.modellbau@bluewin.ch

Rückerstattung Depot

Bei fristgerechter, vollständiger und zur Beurteilung zugelassener Abgabe eines Wettbewerbsbeitrags wird das Depot nach Abschluss des Verfahrens zurückerstattet.

Begehung

Es findet keine gemeinsame Begehung statt. Der Bearbeitungsperimeter des Projektwettbewerbs kann individuell begangen werden. Das Innere der Bestandsbauten kann nicht besichtigt werden.

Eingabebedingungen

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass die Eingaben spätestens an den erwähnten Eingabeterminen bei den genannten Eingabeorten eintreffen. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle ist nicht massgebend.

5 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

5.1 Unterlagen für den Projektwettbewerb

Dokumente

Aufgabe

00	Anmeldeformular	(.docx)
01	Programm Projektwettbewerb	(.pdf)
02	Raumprogramm, tabellarisch	(.pdf)
03	Formular Flächen- und Volumennachweis	(.xlsx)
04	Formular Verfasserdaten mit Selbstdeklaration	(.docx)
05	Selbstdeklaration Art. 29c Ukraine-Verordnung	(.pdf)

Planunterlagen

Die Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs verwendet werden, die Nutzungsbestimmungen sind zu akzeptieren.

06	Daten der amtlichen Vermessung (Katasterplan)	(.dxf)
07	Höhenkurven aus dem DTM	(.dxf)
08	Werkleitungen	(.pdf)
09	Grundlagenplan	(.pdf/.dxf)
10	Modellbauplan	(.dwg)

Informationsunterlagen

- | | | |
|----|--|--------|
| 11 | Dokumentation Denkmalpflege | (.pdf) |
| 12 | Geologisch-geotechnischer Bericht | (.pdf) |
| 13 | Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) | (.pdf) |
| 14 | Bauordnung und Zonenplan Baar inkl. Strassenreglement | (.pdf) |
| 15 | Merkblatt Freiflächen in Quartieren | (.pdf) |
| 16 | Guideline «Strassenbäume Baar» | (.pdf) |
- Gesetzessammlung Kanton Zug:
(Planungs- und Baugesetz (PBG), Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Denkmalschutzgesetz (DMSG))
<http://bgs.zg.ch>
 - Brandschutzvorschriften:
<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>
 - Geoportal Kanton Zug:
<https://zugmap.ch>

Modell

Gipsmodellgrundlage im Format 61 x 65 cm, Massstab 1:500

5.2 Einzureichende Unterlagen

Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle Dokumente sind mit einem Kennwort zu versehen.

Verfassercouvert

In einem ebenfalls nur mit dem Kennwort beschrifteten und verschlossenen – als Verfassercouvert bezeichneten – Briefumschlag sind das Formular «Verfasserdaten mit Selbstdeklaration» mit den Angaben zum Planerteam, den beteiligten Mitarbeiter/-innen sowie weiteren beigezogenen Fachleuten und das Dokument «Selbstdeklaration Art. 29c Ukraine-Verordnung» ausgedruckt und rechtsgültig unterzeichnet abzugeben. Es ist ein Einzahlungsschein bzw. die Angabe der Bankverbindung beizulegen.

Das Formular «Verfasserdaten mit Selbstdeklaration» und das Dokument «Selbstdeklaration Art. 29c Ukraine-Verordnung» sind von allen Beteiligten des Planerteams vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen.

Planunterlagen

Übersichtsplan, Mst. 1:500

- Erschliessung, Hauszugänge, Dachaufsichten, schematische Umgebungsgestaltung innerhalb des Perimeters des ordentlichen Bebauungsplans
- Darstellung umgebender Freiräume und bestehender Umgebungsbauten innerhalb des Perimeters des ordentlichen Bebauungsplans

Situationsplan mit Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (Erdgeschoss), Mst. 1:200

- Erdgeschossgrundriss mit Darstellung des gesamten Bearbeitungsperimeters
- Darstellung der Freiräume inkl. der Strassenräume als Begegnungszone
- Darstellung der Anbindung der Neubauten an die Umgebung
- Die Nutzungen und Flächenangaben der einzelnen Räume sind einzutragen.
- Angabe zu den Höhenkoten

Grundrisse, Mst. 1:200

- Darstellung aller Regel- und Spezialgeschosse in Ober- und Untergeschossen
- Die Nutzungen und Flächenangaben der einzelnen Räume sind einzutragen

Fassadenansichten und Schnitte, Mst. 1:200

- Zum Verständnis notwendige Fassadenansichten und Schnitte inkl. Bezeichnung des massgebenden und neuen Terrains.
- Die Fassadenansichten und Schnitte sind mit Höhenkoten zu versehen.
- Die Ansichten sind so zu gestalten, dass sie die Einbettung der Neubauten im Kontext aufzeigen.

Fassadenschnitt und -ansicht, Mst. 1:50

- Schnitt und Ansicht eines repräsentativen Fassadenausschnitts im Baufeld 1 (BF 1)
- Aussagen zur Materialisierung und zum Bauteilaufbau in allen drei Baufeldern

Knappe Erläuterungstexte, evtl. mit Konzeptskizzen und Schemen zu folgenden Themen (siehe auch Beurteilungskriterien, Kap. 7.1):

- Städtebauliches und architektonisches Konzept
- Freiraumkonzept inkl. Strassenräume
- Brandschutz
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Nachhaltigkeit
- Überlegungen zum Energiekonzept
- Gesundes Innenraumklima (natürliche Belüftung, schadstofffreie Materialisierung)

Visualisierung(en): der Neubauten

- Zwei repräsentative Visualisierungen der Aussenansicht des Neubauensembles inkl. der Freiräume.
- Die Darstellung einer zusätzlichen Visualisierung ist zulässig.
- In der Form der Darstellung sind die Planerteams frei.

Modell

Kubische Darstellung des Projektvorschlags in der abgegebenen Modellgrundlage (Mst. 1:500). Das Modell ist einfach zu halten und weiss darzustellen.

Flächen und Volumennachweis nach SIA 416

Das abgegebene Kenndatenblatt ist auszufüllen und mit nachvollziehbaren Flächenschemata (grafisch und rechnerisch) auf separaten Dokumenten zu belegen.

Abgabeform und Darstellung

- Max. 6 Pläne, A0 Querformat, 2-fach, genordet, mit grafischem Massstab, nicht gefaltet und nicht gerollt. Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen (Format Ausstellwand 120 cm (Breite) x 180cm (Höhe): zwei A0-Pläne übereinander).
- Verkleinerungen der Projektpläne, A3 Querformat, 1-fach, nicht gefaltet und nicht gerollt.

- Die Erläuterungstexte auf den Plänen sind zusätzlich und separat als Bericht im Format A4 abzugeben.
- Kenndatenblatt mit Flächenschemata, A4 oder A3 Format, 1-fach, nicht gefaltet und nicht gerollt.
- Alle Unterlagen sind in guter und zweckdienlicher Auflösung (ca. 300 dpi) im Format PDF auf einem digitalen, **anonymisierten** Datenträger abzugeben (es dürfen keine Hinweise auf die Verfasser/-innen schliessen).
- Zusätzlich sind das Formular Flächen- und Volumennachweis als xlsx-Datei und die Flächenschemata als .dxf/.dwg-Datei abzugeben.

Keine Varianten

Es ist nur ein Lösungsvorschlag abzugeben. Varianten sind nicht zulässig.

5.3 Fragenstellung und Beantwortung

Fragen

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind **anonym** bis spätestens am **19. September 2025, 16:00 Uhr** ausschliesslich per E-Mail an folgende E-Mail-Adresse mit folgendem Betreff **«Wettbewerb Neubau Pfarreizentrum Baar: Fragen»** einzureichen:

info@skw.ch

Das Sekretariat des Planungsbüros Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG anonymisiert die eingegangenen Fragen.

Die Fragen sind mit Kapitel, Titel und Seitennummer, auf welche sich die Frage bezieht, zu kennzeichnen.

Beantwortung

Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht (Fach- und Sachpersonen) und den Experten und Expertinnen. Das Dokument der Fragenbeantwortung steht ab dem **3. Oktober 2025** auf der Homepage der Verfahrensleitung (<https://www.skw.ch>, unter der Rubrik «Downloads») zur Verfügung.

Die Antworten sind verbindliche Ergänzungen zum Projektwettbewerbsprogramm.

Das Preisgericht, die Experten und die Verfahrensleitung können keine individuellen Auskünfte geben. Mündliche oder zu spät eingetroffene Fragen werden nicht beantwortet.

6 BEURTEILUNG

6.1 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Gesamtheitliche Beurteilung

Die eingereichten Projekte werden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Liste bildet die Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Beurteilungskriterien werden gleichwertig betrachtet.

Ortsbauliche Qualität: Architektur und Freiraum

- Einordnung ins Ortsbild bezüglich:
 - ortsbauliche Struktur
 - Freiraumqualitäten und -gestaltung
 - Volumetrie (Stellung, Form, Staffelung, Gliederung)
 - Dachgestaltung
 - Fassadengliederung und -materialisierung
- Gestaltungsqualität und Identität:
 - Grundrisskonzept (Zuschnitt, Möblierbarkeit, Orientierung)
 - Adressbildung
 - Konstruktion und Detailausbildung der Fassade
 - Nutzungsqualitäten der Freiräume für verschiedene Anspruchsgruppen

Funktionalität des Konzepts

- Einhaltung des Raumprogramms
- Zweckmässigkeit der inneren Grundrissorganisation
- Flexibilität und Anpassbarkeit der Gebäudestruktur
- Hindernisfreie Architektur gemäss SIA 500
- Zu- und Wegfahrt, Verkehrssicherheit
- Unterhaltsfreundliche Materialisierung (Innen- und Aussenraum)

Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz, hohe Kompaktheit:
 - Minimierung Energiebezugsfläche
 - Minimierung der inneren Erschliessungsflächen
- Gebäudestruktur / Durchgängigkeit der Statik und des vertikalen Installationskonzepts (Steigzonen)

Ökologische Nachhaltigkeit

- Förderung der Biodiversität in der Freiraumgestaltung
- Hoher Anteil begrünter und versickerungsfähiger Oberflächen
- Förderung eines angenehmen Stadtklimas
- Rücksichtnahme auf den bestehenden Baumbestand
- Gut wärmedämmende Gebäudehülle und minimierten Wärmebrücken
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Ressourcenschonende Bauweise:
 - Minimierung an grauer Energie und Treibhausgase für Erstellung und Betrieb

6.2 Vorgehen

Ablauf

Nach formeller und materieller Vorprüfung werden die Projektvorschläge in mehreren Rundgängen beurteilt und bewertet.

Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierteren Vorprüfung, insbesondere bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit unterzogen.

Im Anschluss an die Rangierung der Beiträge werden die Verfasser-nachweise der Planerteams geöffnet und die Anonymität aufgehoben.

Optionale Bereinigungsstufe

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Preisgericht – mit Projekten der engeren Wahl – den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach erfolgreichem Abschluss der Bereinigungsstufe statt. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Höhe der Entschädigung wird vor Beginn der Bereinigungsstufe festgelegt.

6.3 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens

Bericht zum Projektwettbewerb und Ausstellung

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird – unter Namensnennung aller Verfassenden – während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung obliegt der Ausloberin. Bis zum Termin der Veröffentlichung sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere die Informationen über den Schlussscheid des Preisgerichts, vertraulich zu behandeln. Bis zum Termin der Veröffentlichung ist es den Planerteams nicht gestattet, ihre Arbeitsergebnisse auf ihrer Website, Fachpresse etc. selbstständig zu veröffentlichen.

Der Bericht des Preisgerichts wird allen beteiligten Planerteams zugestellt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich gemacht. Der Ausstellungsort und die Termine werden mit der Orientierung über das Wettbewerbsergebnis bekannt gegeben.

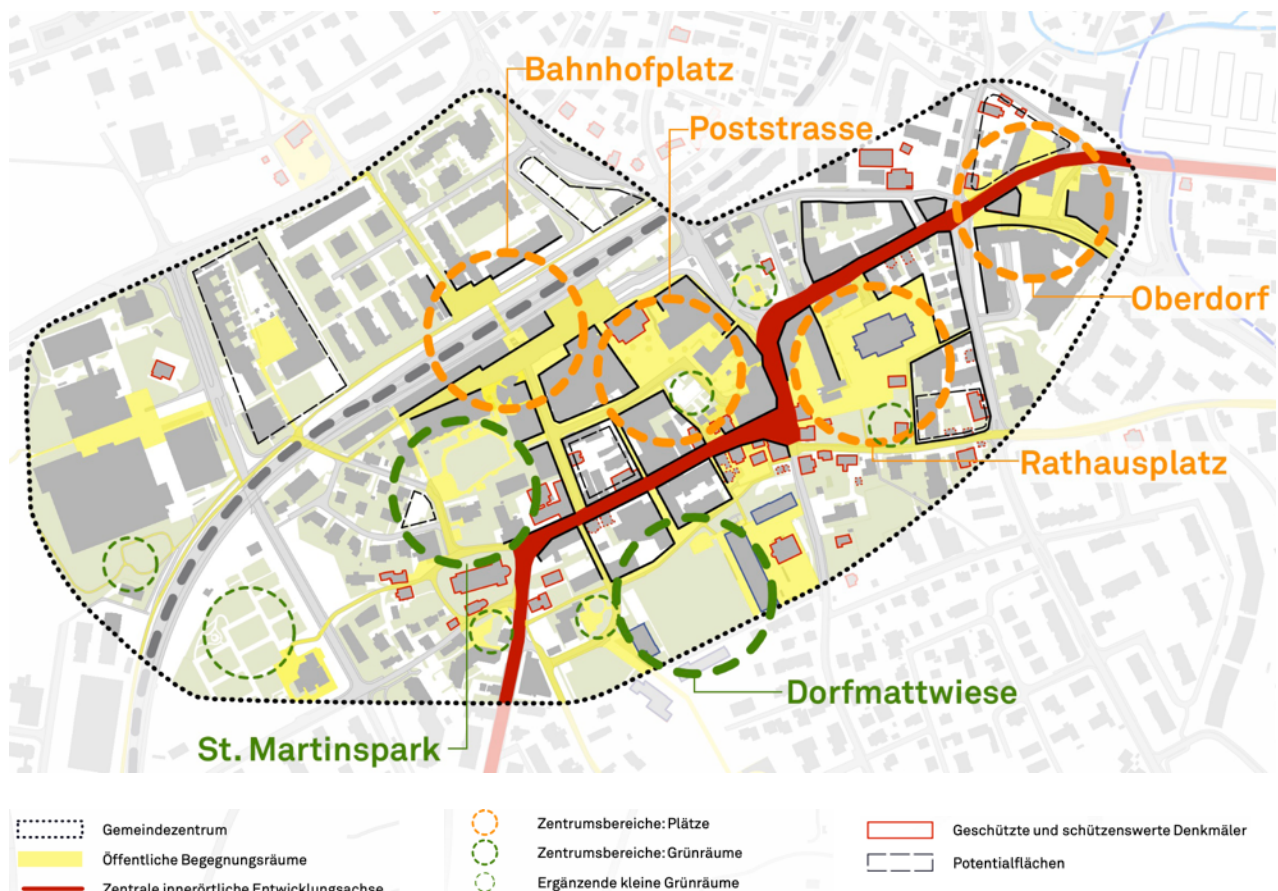
7 RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 Räumliche Entwicklungsstrategie

Zentrumsentwicklung

Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Baar sind die zu entwickelnden Grundstücke Bestandteil des wichtigen Grünraums St. Martinspark. Die Grünflächen im Zentrum dienen als hochwertige Erholungsräume und leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag in der Siedlungsmitte.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie wird der Parkplatz als Potentialfläche für die bauliche Verdichtung bezeichnet.



Ausschnitt räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Baar

7.2 Richtplan

Richtplan Verkehr

Gemäss kommunalem Richtplan führt entlang der Asylstrasse und der Kirchgasse eine kantonale Radstrecke, welche zugleich eine kommunale Fussgängerverbindung darstellt. Die Wegverbindung ist als Verbindungskorridor zwischen Erholungs- und Freizeitalgebieten bezeichnet, wo die bestehende Bestockung zu erhalten und Baumpflanzungen anzustreben sind. Vom Pfarreiheim in Richtung Friedhof dient die Kirchgasse als kommunale Fussgängerverbindung (allgemeines Fahrverbot).

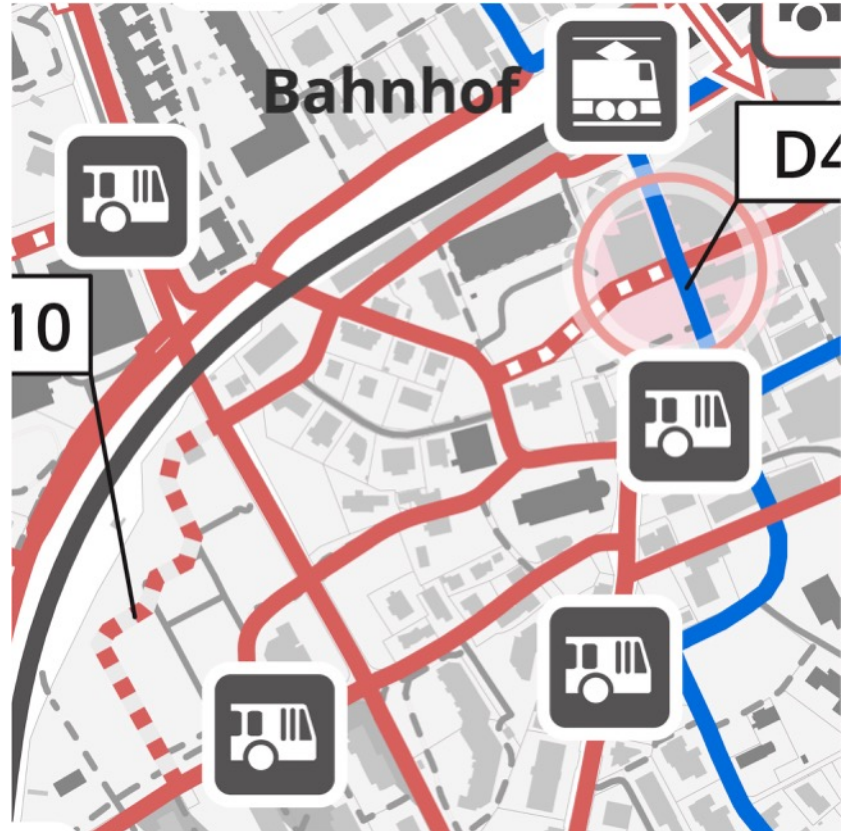
Ausschnitt kommunaler Richtplan
Fusswegnetz

Kommunale Festlegungen

Ausgangslage	Richtplaninhalt	
		kommunale Fussgängerverbindungen (Lücke/fehlendes Wegrecht*)
		Erhöhung Verkehrssicherheit

Informationsinhalte

		Kantonale Wanderwege
		Bahnlinie / Bahnhof (bestehend/geplant)
		Bushaltestelle (bestehend/geplant)



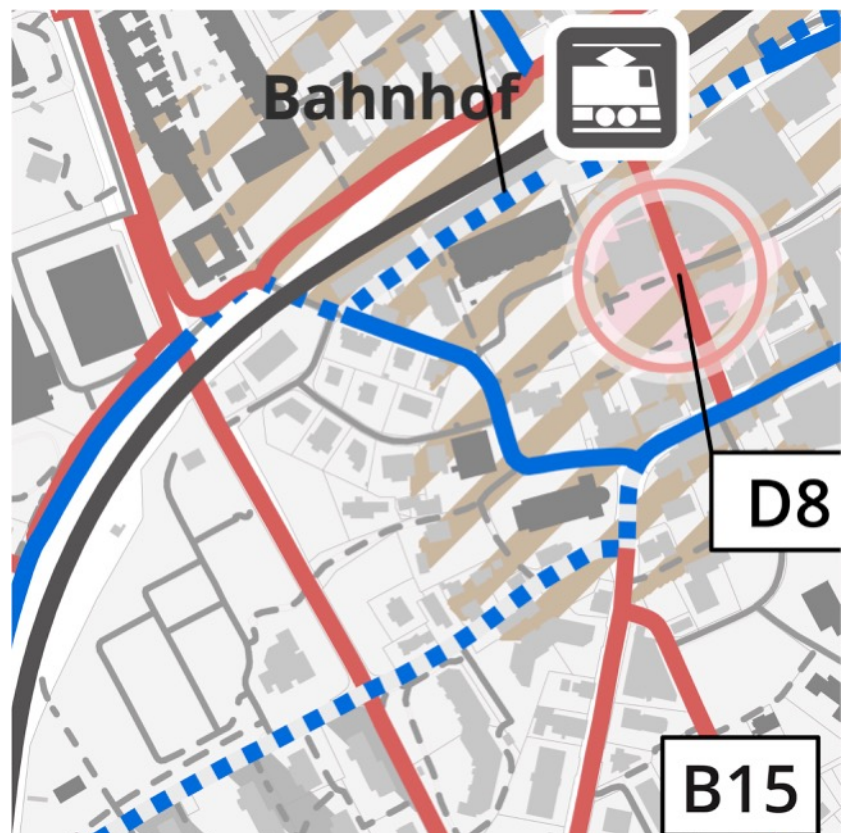
Ausschnitt kommunaler Richtplan
Velowegnetz

Kommunale Festlegungen

Ausgangslage	Richtplaninhalt	
		Wichtige kommunale Velostrecken (Lücke/fehlendes Wegrecht*)
		Erhöhung Verkehrssicherheit

Informationsinhalte

		Kantonale Radstrecke
		Zentrums- und Kernzonenbereich
		Bahnlinie / Bahnhof (bestehend/geplant)



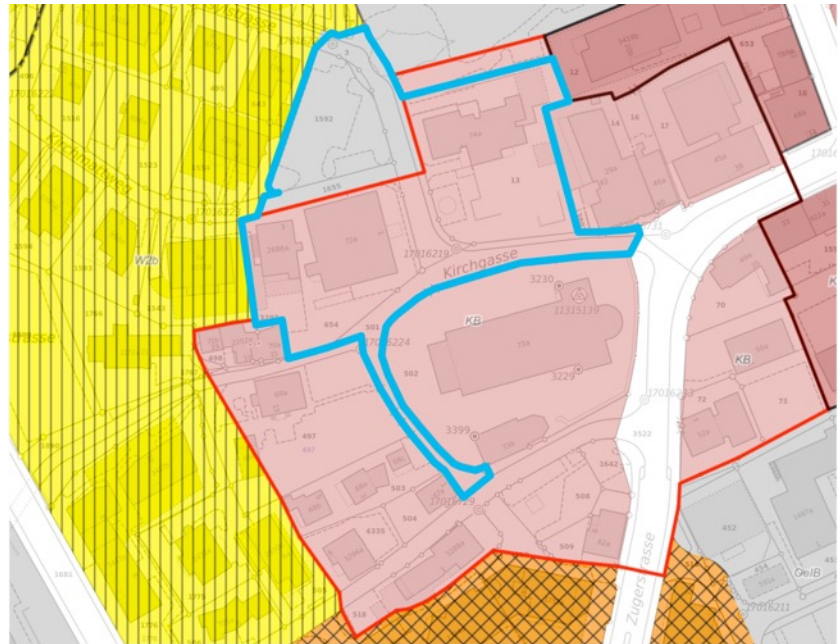
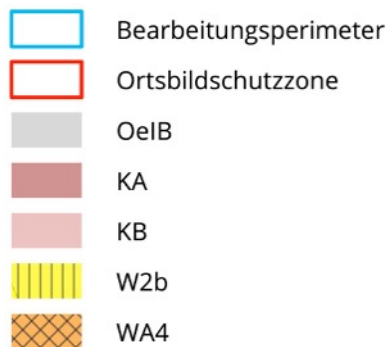
7.3 Nutzungsplan

Rechtskräftiger Zonenplan

Das als Parkplatz genutzte Grundstück (Kat.-Nr. 1592) im nördlichen Teil des Bearbeitungsperimeters ist der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugewiesen.

Die Grundstücke mit dem Pfarreiheim und dem Pfarrhaus liegen in der Kernzone B (KB). Jene befinden sich zugleich innerhalb der Ortsbildschutzzone.

Ausschnitt Zonenplan Baar



Revision Nutzungsplanung

Die Gemeinde Baar überarbeitet zurzeit ihre Ortsplanung. Die Revisionsvorlage der Bauordnung und des Zonenplans (nBO) lag zwischen dem 5. Juni 2025 und 4. Juli 2025 öffentlich auf.

Wesentliche Neuerungen im Planungssperimeter betreffen die geplante Anpassung des Ortsbildschutzzonenplans innerhalb der bestehenden Ortsbildschutzzone sowie die beabsichtigte Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 1592 (Parkplatz) von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse (BSV 3, Martinspark).

Kernzone B / Ortsbildschutzzone

Die Kernzone B (KB) und die Ortsbildschutzzone dienen dem Erhalt, der Pflege und Weiterentwicklung des Orts- und Quartierbilds, von Gebäudegruppen und Freiräumen (§§ 33 Abs. 1 und 34 Abs. 1 BO bzw. Art. 6 nBO und Art. 27 nBO).

Die Kernzone B (KB) ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, wobei eine gemischte Nutzung anzustreben ist (§ 33 Abs. 1 BO und Art. 6 Abs. 1 nBO).

Bauliche Ausnützung	<p>Die Bauordnung legt für Neubauten keine absoluten Baubegrenzungsregelungen fest.</p> <p>Ausgenommen davon sind Dachaufbauten, welche zusammen höchstens 1/3 der Fassadenlänge messen dürfen.</p>
Einordnung und Gestaltung	<p>Hinsichtlich Einordnung und Gestaltung gilt der Grundsatz, dass sich Bauten, Anlagen und Umgebungsflächen besonders gut in das schutzwürdige Ortsbild einpassen und dem Charakter des jeweiligen schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen müssen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen (Art. 27 Abs. 2 nBO).</p>
Ortsbildschutzzonenplan	<p>Der Ortsbildschutzzonenplan sieht für den Bearbeitungsperimeter folgende Festlegungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die bestehenden Gebäude sind als «übrige Gebäude» bezeichnet, für die beim Ersatz die bauliche Dichte, Geschossigkeit, Höhenentwicklung; Fassadenlängen sowie der architektonische Ausdruck in einem Variantenstudium herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen sind (Art. 27 Abs. 3 lit. a nBO).• Der Pfarreigarten ist als «ortsbildprägende Gartenanlage und mehrheitlich begrünte Freifläche» bezeichnet, welche zu erhalten ist und nicht überbaut werden darf. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dadurch das schutzwürdige Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird oder für die Grundeigentümerschaft sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde (Art. 27 Abs. 3 lit. a nBO).• Die Strassenräume und die Vorplätze des Pfarreiheims sind als «Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen» bezeichnet, welche ortsbildgerecht zu gestalten sind (Art. 27 Abs. 3 lit. d nBO).• Die Mauer rund um die Kirche ist als «ortsbildprägende Mauer» bezeichnet, welche an bisheriger Lage ersetzt werden darf (Art. 27 Abs. 3 lit. g nBO). <p>Die beabsichtigten Festlegungen des Ortsbildschutzzonenplans sind im Grundlagenplan (siehe Kapitel 8.1 Baufelder / Freiräume) berücksichtigt.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Gemäss § 34 Abs. 8 BO bzw. Art. 27 Abs. 5 und 6 nBO haben sich die Umgebungsgestaltung sowie die Einfriedungen in ihren wesentlichen Elementen in die Umgebung einzuordnen und anzupassen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, ortsübliche Arten zu wählen. Beläge sind mit einer Pflasterung oder Chaussierung auszuführen. Parkplätze sind einzeln oder als kleine Gruppen anzuordnen.</p>
Grenzabstand	<p>Die Kernzone KB sieht keine Grenzabstände vor. Es gilt der Einordnungsgrundsatz und es sind die minimalen Gebäudeabstände bzw. Brandschutzabstände gemäss Vereinigung Kantonalen Feuerversicherung (VKF) einzuhalten.</p>
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	<p>Die OelB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die Bauvorschriften werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Zu</p>

den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden (§ 37 BO).

Umzonung zur BsV 3

Die beabsichtigte Zuweisung des Parkplatzes zur BsV 3 (Art. 10 nBO) erlaubt zusätzlich zu öffentlichen Nutzungen preisgünstigen Wohnraum und in untergeordnetem Mass auch markübliches Wohnen. Für solche Nutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 0.7. Zudem beträgt der Grenzabstand generell mindestens 6 m. Die übrigen Bestimmungen entsprechen denjenigen der bisherigen OeB.

Ordentlicher Bebauungsplan

Weder die Kernzone B noch die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sehen absolute Baubegrenzungsregelungen vor.

Die bauliche Ausnützung sowie die Baubegrenzungsregelungen werden im Nachgang des Wettbewerbs auf Grundlage des siegreichen Projektvorschlags durch einen ordentlichen Bebauungsplan festgelegt.

Ein ordentlicher Bebauungsplan erlaubt gut begründete Abweichungen von der Einzelbauweise (Regelbauweise), sofern die Einordnungsgrundsätze – insbesondere im Hinblick auf die Ortsbildschutzzone – eingehalten werden. Abweichungen von den im Zonenplan definierten Nutzungsarten sind hingegen nicht zulässig.

Der ordentliche Bebauungsplan stellt eine ortsspezifische und auf das Projekt massgeschneiderte Bauordnung dar, die der Genehmigung durch die kommunale Legislative (Urnenabstimmung) bedarf.

Weitere Hinweise zur BO

Im Folgenden wird auf weitere für den Projektwettbewerb relevante Bauvorschriften der BO hingewiesen:





- Freiflächen: § 11 BO bzw. Art. 35 nBO
- Archäologische Fundstätte: § 16 BO bzw. Art. 28 nBO
- Grenzabstände Unterniveaubauten:
§ 45 Abs. 2 BO bzw. Art 33 Abs. 2 nBO und § 26 V PBG
- Auskragungen / vorspringende Gebäudeteile:
§ 47 BO bzw. Art 33 Abs. 2 nBO und § 21 V PBG
- Terrainveränderungen ohne Stützmauern:
§ 48 BO bzw. § 12 V PBG und Art. 41 nBO
- Terrainveränderungen mit Stützmauern:
§ 49 BO bzw. § 13 V PBG und Art. 41 nBO

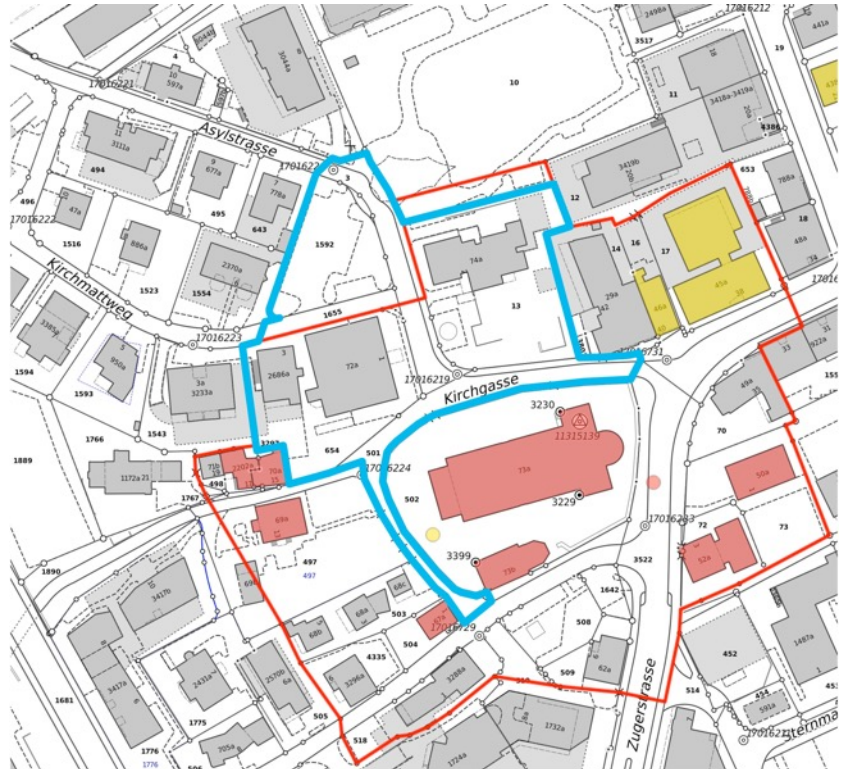
7.4 Ortsbildschutz

Schutzobjekte

Der Bearbeitungsperimeter grenzt an Schutzobjekte. Gemäss kantonalem Denkmalschutzgesetz (DMSG) dürfen bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Objekts dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 29 Abs.1 DMSG). Zudem sind Teile des Bearbeitungsperimeters der Ortsbildschutzzone zugewiesen.

Denkmalschutzobjekte

	Bearbeitungsperimeter
	Ortsbildschutzzone
	Denkmal schützenswert
	Denkmal geschützt



Hinweise für die Projektentwicklung

Obigem entsprechend sind in der Projektentwicklung folgende Punkte zu beachten:

- Der Charakter des Quartiers, d.h. seine Kleinteiligkeit (Gebäudevolumen, Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden) ist beizubehalten.
- Der Umgebungsschutz der angrenzenden Schutzobjekte ist zu berücksichtigen.

Dokumentation Denkmalpflege

Ergänzende Erläuterungen zur historischen Entwicklung rund um die St. Martinskirche und den Schutzobjekten sowie deren ortsbauliche Bedeutung finden sich in der vom kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie bereitgestellten Unterlage 11 «Dokumentation Denkmalpflege».

7.5 Grundbucheinträge

Servitutenprotokoll

Aus dem Servitutenprotokoll des Grundbuchs gehen untenstehende Einträge für die Grundstücke Kat. Nrn. 13, 654, 1592 und 1655 hervor.

Pfarrhaus (Kat. Nr. 13)

- Leitungsrecht zu Gunsten / zu Lasten Kat. Nr. 17.
- Beseitigungsverbot von Grenzvorrichtungen (Mauern, Hecken, Zäune, etc.) zu Lasten Kat. Nr. 14.
- Gegenseitiges Grenzbaurecht für Unterniveaubauten mit Kat. Nr. 3802 (Tiefgargeneinfahrt für Grundstück Kat. Nr. 14).
- Grenzbaurecht für Rampenüberdachung und Grenzmauer zu Gunsten Kat. Nr. 3802.
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Kat. Nr. 3802.

Pfarreiheim (Kat. Nr. 654)

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Kat. Nrn. 496 und 1655 (Kirchmattweg)*.
- Anmerkung: Das Gebäude Vers. Nr. 70a ist ein Schutzobjekt.

Parkplatz (Kat. Nr. 1592)

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Kat. Nr. 1655 (Kirchmattweg)*.
- Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Kat. Nr. 643:
 - Unterirdisch: Auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
 - Oberirdisch: Im Ausmass der angrenzenden Nebenbaute.
- Gegenseitiges Grenzbaurecht unterirdisch mit Kat. Nr. 1554 auf der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- Leitungsbaurecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Baar (Werkleitungen im nördlichen Bereich).

Kirchmattweg (Kat. Nr. 1655)

- Fuss und Fahrwegrechte zu Gunsten Anlieger Kirchmattweg.

* Die Dienstbarkeit ist aktuell nicht von Bedeutung, da der Kirchmattweg gemäss kommunalem Strassenreglement als öffentlich erklärt wurde.

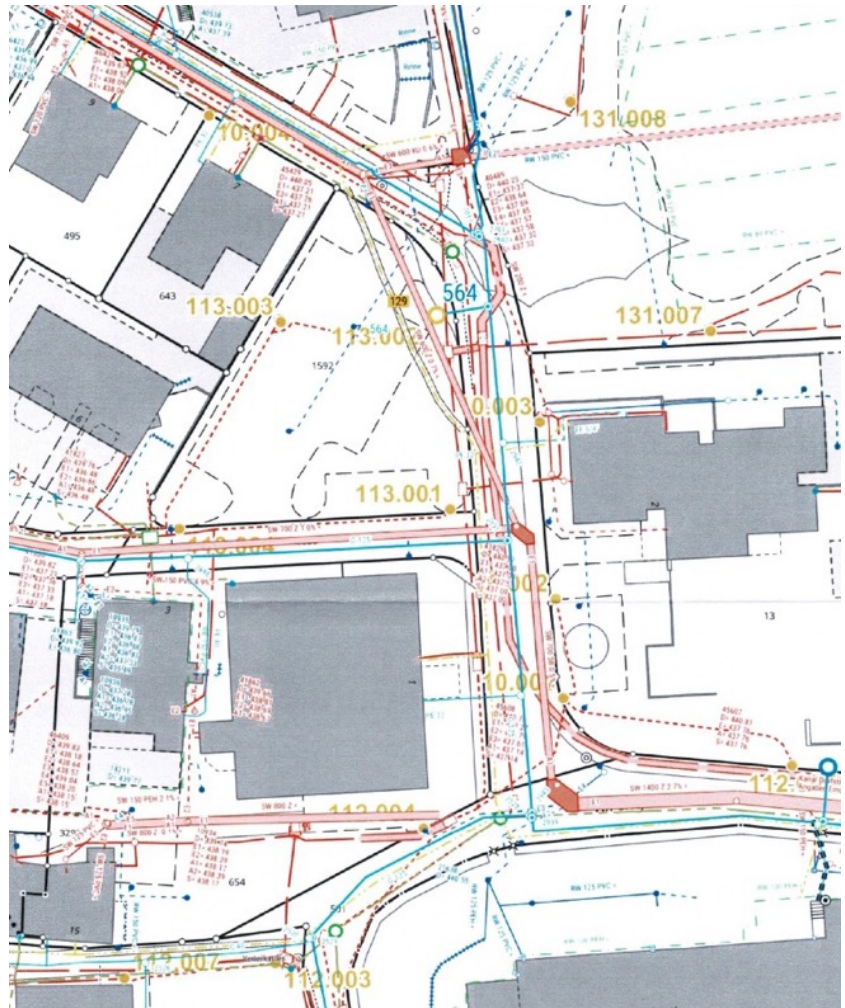
7.6 Erschliessung

Werkleitungen im Bearbeitungsperimeter

Im nördlichen Bereich des Parkplatzes (Grundstück Kat. Nr. 1592) und durch den Kirchmattweg führen übergeordnete Werkleitungen, welche je nach Ausmass der Unterbauung des Bearbeitungsperimeters zu verlegen bzw. anzupassen sind.

Werkleitungsauszug folgender Medien
zusammen

- Abwasser
- Elektro
- Gas
- Telekommunikation
- Wasser



7.7 Umwelt

Lärm

Der Bearbeitungsperimeter mit den Baurundstücken Kat. Nrn. 13 (Pfarrhaus), 654 (Pfarreiheim) und 1592 (Parkplatz) sind gemäss rechtsgültigem Zonenplan unterschiedlichen Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen.

Empfindlichkeitsstufen

Die Grundstücke Kat. Nrn. 13 (Pfarrhaus) und 654 (Pfarreiheim) sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Das Grundstück Kat. Nr. 1592 (Parkplatz) ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES II gemäss Lärmschutzverordnung.

Umzonung Parkplatz zur BsV 3

Mit der beabsichtigten Zuweisung des Grundstücks Kat. Nr. 1592 (Parkplatz) zur BsV 3 gilt für den Parkplatz die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

Strassenlärm

Für den Bearbeitungsperimeter sind die Emissionen des Strassenlärms relevant. Weitere Lärmarten gemäss LSV sind für den Bearbeitungsperimeter nicht relevant.

Keine Grenzwertüberschreitungen

Gemäss kantonalem Strassenlärmkataster sind für die drei Bau-
grundstücke keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

Gefahrenkarte

Die synoptische Gefahrenkarte weist für den Bearbeitungsperimeter
keine Gefährdung auf.

Gewässerschutzbereich Au Grundwasser

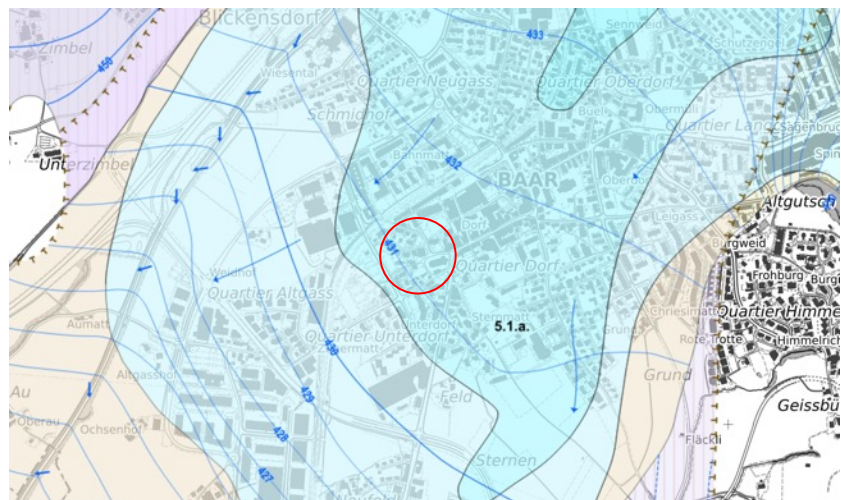
Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich
Au. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der eidgenössischen Gewässer-
schutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anla-
gen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren
Grundwasserspiegel liegen.

Grundwasserkarte

Aus der kantonalen Grundwasserkarte geht hervor, dass der mittlere
Grundwasserstand im Bereich des Bearbeitungsperimeters auf der
Kote 431.0 m.ü.M. liegt.

Bei einer Terrainhöhe von ca. 440 m.ü.M. beträgt der Flurabstand
(vertikaler Abstand zwischen Oberkante Terrain und Grundwasser-
spiegel) im Bearbeitungsperimeter ca. 9 m. Demnach ist die Erstel-
lung von 1–2 Untergeschossen bewilligungsfähig.

Auszug Grundwasserkarte
(Quelle Web-GIS ZG)



Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Bearbeitungsperimeter ist nicht im Kataster der belasteten
Standorte (KbS) des Kantons Zug eingetragen.

7.8 Technische Vorgaben

Brandschutz

Es gelten die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen
Feuerversicherungen (VKF) sowie die Richtlinie für Feuerwehruzufahr-
ten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination
Schweiz (FKS) (§§ 9 und 13a Feuerschutzgesetz, FSG des Kantons
Zug).

Hindernisfreies Bauen

Die Neubauten für das Pfarreizentrum gelten als öffentlich zugängliche Bauten. Solche Gebäude sind für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten (§ 10a Abs. 1 PBG).

Sofern ein Neubau mehr als acht Wohneinheiten umfasst, muss dieser für Behinderte zugänglich sein und die Mehrheit der Wohneinheiten an deren Bedürfnisse anpassbar sein (§ 10a Abs. 2 PBG).

Im Rahmen des Projektwettbewerbs sind die obgenannten Anforderungen gemäss § 10a Abs.2 PBG für alle geplanten Wohneinheiten einzuhalten unabhängig der Anzahl Wohnungen.

Wegleitend für die baulichen Anforderungen des hindernisfreien Bauens sind die Bestimmungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009 (inkl. Korrigenda). Bei der Anwendung der Norm SIA 500 ist zu berücksichtigen, dass für die Neubauten des Pfarreizentrums die Kategorie I: «Öffentlich zugängliche Bauten» und für die Wohnnutzungen die Kategorie II «Bauten mit Wohnungen» massgebend ist.

Zudem sind folgende Grundsätze gemäss § 9 BO zu beachten:

- a) Für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benutzbar sein.
- b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden.
- c) Bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.

Zivilschutzräume

Sofern für die Wohnnutzung mehr als 38 Zimmer erstellt werden sollen, untersteht das Projekt der Schutzraumbaupflicht (vgl. dazu Art. 70 Zivilschutzverordnung (ZSV)).

Gemäss Auskunft der Zivilschutzverwaltung des Amtes für Zivilschutz und Militär des Kantons Zug vom 6. Oktober 2022 verfügt die Gemeinde Baar über genügend Schutzplätze, so dass eine allfällige Schutzraumbaupflicht mit dem Leisten der Ersatzabgabe erfüllt werden könnte.

Für den Projektwettbewerb wird davon ausgegangen, dass eine allfällige Schutzraumbaupflicht mit dem Leisten der Ersatzabgabe erfüllt wird.

8 PROJEKTANFORDERUNGEN

8.1 Baufelder / Freiräume

Prüfung der Machbarkeit

Im Vorfeld des Projektwettbewerbs wurden die baulichen Möglichkeiten im Planungssperimeter anhand einer Machbarkeitsstudie untersucht. Die nachfolgenden Erläuterungen und Anforderungen basieren auf den Erkenntnissen dieser Machbarkeitsstudie.

Mit den Projektvorschlägen im Rahmen dieses Wettbewerbs soll angemessen und in hoher Qualität auf die ortsbaulichen und nutzungsbezogenen Vorgaben reagiert werden.

Um den Projektierungsspielraum weder einzuengen noch zu beeinflussen, wird die Machbarkeitsstudie nicht abgegeben.

Festlegung von Baufeldern und Freiräumen

Im Rahmen des Projektwettbewerbs werden innerhalb des Bearbeitungssperimeters drei Baufelder, Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen und Öffentlichkeitsgraden sowie die Tiefgaragenzufahrten definiert.

Umsetzung Raumprogramm

Das Raumprogramm ist innerhalb der ausgeschiedenen Baufelder umzusetzen.

Der öffentliche Parkplatz kann aufgehoben und neu bebaut werden. Das Pfarreiheim und das Pfarrhaus sind durch Neubauten zu ersetzen. Das Gebäude am Kirchmattweg 3 ist aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen zwingend zu erhalten.

Abgrenzung zwischen Baufeldern und Freiräumen

Die Abgrenzung zwischen Baufeldern und Freiräumen ist nicht exakt festgelegt. Es besteht zwischen den Baufeldern und den Freiräumen ein Anordnungsspielraum. Ausgenommen sind die Begrenzungslinien der Baufelder, welche nicht überstellt werden dürfen.

Zwingende Grenzabstände

Im Baufeld 3 sind die Grenzabstände gegenüber den benachbarten Grundstücken in der Wohnzone W2b zwingend einzuhalten.

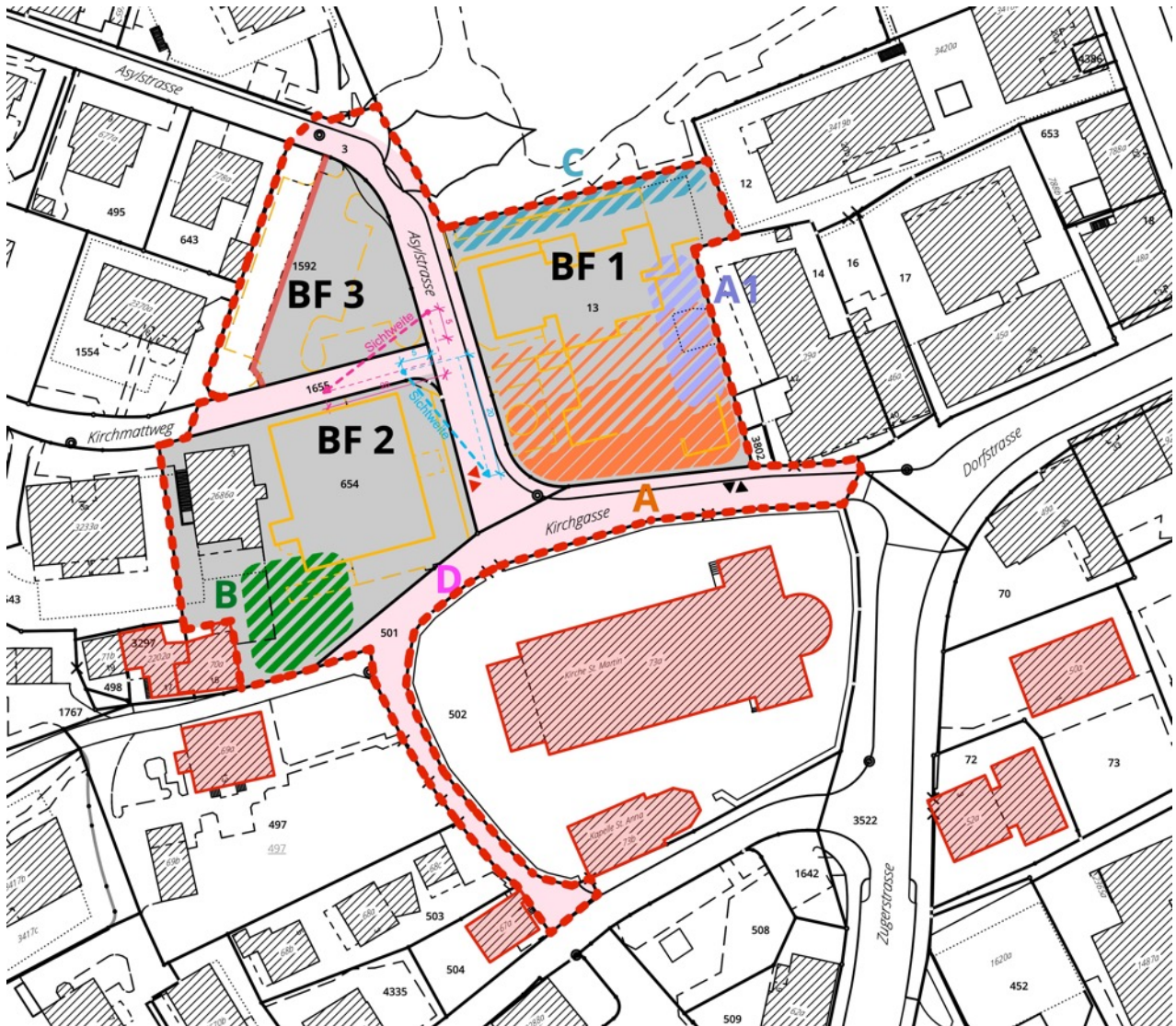
Minimale Fahrbahnbreiten

Für die Kirchgasse, die Asylstrasse und den Kirchmattweg ist die Einführung einer Begegnungszone beabsichtigt. Im Sinne einer Rückfallebene ist die minimale Fahrbahnbreite von 4.80 m für die Anforderungen von Tempo 30 einzuhalten (Begegnungsfall PW / PW) sowie beidseitig jeweils mindestens 2.0 m für das Trottoir.

Gemäss kommunalem Strassenreglement und kantonalem Gesetz über Strassen und Wege beträgt der Strassenabstand 4.0 m. Abweichungen sind ortsbaulich und freiräumlich zu begründen. Sichtweiten und Erschliessungsfunktion müssen gegeben sein. Am Knoten Asylstrasse/Kirchmattweg sind die minimalen Sichtweiten einzuhalten.

Nutzungsverteilung

Zu berücksichtigen ist, dass Wohnnutzungen im Baufeld 3 nur unter der Voraussetzung der erfolgreichen Umzonung zur BSV 3 zulässig sind (vgl. Kap. 7.3) und die zwei Notwohnungen inkl. Sozialdienst aus betrieblichen Gründen nicht im selben Gebäude sein sollen, wie die Wohnnutzungen. Für die Notwohnungen bestehen in keiner Zone Nutzungsbeschränkungen.



	Bearbeitungsperimeter		Freiraum B		Schutzobjekt
	Baufelder BF 1, BF 2, BF 3		Freiraum C		Grenzabstand (6 m)
	Freiraum A		Freiraum D		Zufahrt Tiefgarage
	Freiraum A1		Abbruch Gebäude		zusätzliche Zufahrt Tiefgarage (Lage im Projekt zu prüfen)

Grundlagenplan

Spezifische Anforderungen Baufelder

Die Neubauten sind innerhalb der drei Baufelder BF 1, BF 2 und BF 3 anzuordnen. Für die Baufelder werden folgende teilweise über die Bauordnung hinausgehende Rahmenbedingungen festgelegt:

Baufeld 1

- BF 1 (Grundstück Kat.-Nr. 13, Pfarrhaus):
 - Anzahl Vollgeschosse: Als Erkenntnis der vorangegangenen Machbarkeitsstudie wird im BF 1 eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen und auf der Nordseite zum St. Martinspark hin mit maximal 4 Vollgeschossen als angemessen betrachtet.
 - Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands von 4.0 m ist möglich, jedoch sind Abweichungen ortsbaulich und freiräumlich zu begründen.
 - Nutzungseinschränkung: Im Sinne der Nutzungsdurchmischung und im Zusammenhang mit der erwünschten öffentlichen Erdgeschossnutzung sind maximal 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen zulässig.

Baufeld 2

- BF 2 (Grundstück Kat.-Nr. 654, Pfarreiheim):
 - Anzahl Vollgeschosse: Als Erkenntnis der vorangegangenen Machbarkeitsstudie wird im BF 2 eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen als angemessen betrachtet.
 - Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands von 4.0 m ist möglich, jedoch sind Abweichungen ortsbaulich und freiräumlich zu begründen. Am Knoten Asylstrasse/Kirchmattweg sind die minimalen Sichtweiten einzuhalten.
 - Vermittlung zur angrenzenden kleinmassstäblichen Bebauung. Auf die südwestlich angrenzenden Schutzobjekte ist besonders Rücksicht zu nehmen.
 - Gegenüber dem Gebäude Kirchmattweg 3 (Assek.-Nr. 2686a) sind die minimalen Brandschutzabstände gemäss VKF zu berücksichtigen.

Baufeld 3

- BF 3 (Grundstück Kat.-Nr. 1592, Parkplatz):
 - Anzahl Vollgeschosse: Als Erkenntnis der vorangegangenen Machbarkeitsstudie wird im BF 3 eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen als angemessen betrachtet.
 - Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands von 4.0 m ist möglich, jedoch sind Abweichungen ortsbaulich und freiräumlich zu begründen.

Freiräume/ Aussenräume

Für die unterschiedlichen Freiräume werden folgende Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen definiert.

Freiraum A

Der Freiraum A dient als baulicher Achtungsabstand gegenüber der Kirche St. Martin. Er soll als öffentlicher Treffpunkt genutzt werden und die Hauptadresse für die katholische Kirchengemeinde sein.

Neben temporären kirchlichen Nutzungen im Zusammenhang mit Anlässen im Pfarreizentrum oder der Kirche (Apéros bei Hochzeiten) soll der Freiraum auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden können (Mittagsverpflegung, Generationen-Treffpunkt).

Der Freiraum ist als öffentlicher Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Auf eine bauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Strassenräumen mit Zäunen, Mauern, Hecken und

dergleichen ist zu verzichten. Der Freiraum ist mit ausreichend Sitzgelegenheiten, einem Wasserelement und schattenspendenden Bäumen auszustatten. Ein angemessener Anteil der Fläche ist versickerungsfähig auszugestalten.

Freiraum A1

Der Freiraum A1 dient als «Abstandsfläche» gegenüber dem östlich angrenzenden Wohngebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 14, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu vermeiden. Die angemessene Freiraumgrösse ist im Projekt zu definieren.

Für den Freiraum ist eine intime, ruhige Nutzung vorzusehen. Bei Bedarf kann der Freiraum A1 durch ein bauliches Element von dem Freiraum A begrenzt werden. Der Freiraum ist zu begrünen und überwiegend versickerungsfähig auszugestalten.

Freiraum B

Der Freiraum B gewährleistet den Umgebungsschutz für das Schutzobjekt Kirchgasse 15 (Assek.-Nr. 70a, Grundstück Kat.-Nr. 654). Die Neubebauung auf dem Baufeld 2 darf das Schutzobjekt nicht wesentlich beeinträchtigen.

Freiraum C

Der Freiraum C befindet sich an der Schnittstelle zum Martinspark. Im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung soll der Freiraum als öffentlicher Aussenraum genutzt werden und den Übergang zum Martinspark gewährleisten. Eine ausreichend grosse Verschattungsfläche zum Martinspark ist vorzusehen. Planerische Massnahmen, die den St. Martinspark tangieren, müssen die notwendige Flexibilität zulassen, um den St. Martinspark, der in einem späteren separaten Verfahren neu konzipiert werden soll, aufwerten zu können.

Freiraum D (Strassenraum)

Die Asylstrasse, der Kirchmattweg und die Kirchgasse sind als Begegnungszone (keine vertikalen Versätze, keine Trottoirausbildung) mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Strassenraum ist mit einer angemessenen Anzahl Bäumen zu begrünen und beschatten (vgl. dazu die kommunale Guideline «Strassenbäume Baar», Unterlage 16).

Für den Kirchmattweg wird der Charakter einer Gasse angestrebt.

Die ordentlichen Strassenabstände von 4.0 m können unterschritten werden. Am Knoten Kirchmattweg / Asylstrasse und Kirchgasse / Asylstrasse sind die minimalen Sichtweiten einzuhalten.

Aussenräume Kinderhort / Jugendtreff

Für den Jugendtreff und den Kinderhort sind je Nutzung eigene Aussenräume vorzusehen. Es handelt sich um Aussenräume, die einen privaten Charakter haben und sind mit einer geeigneten Einfriedung (Zäune, Hecken, Mauern) von den benachbarten Grundstücken und den Strassenräumen abzugrenzen.

Die Freiräume sind zu begrünen und mit einer angemessenen Anzahl Bäumen oder textilen Beschattungsvorrichtung zu beschatten und mit Sitzgelegenheiten und altersgerechten Spielgeräten auszustatten.

Der Aussenraum des Kinderhorts soll direkt mit diesem verbunden sein.

Grundsätze Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung vereint die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen mit der Anforderung von ökologisch wertvollen und klimatisch vorteilhaften Flächen und Elementen.

Es sind gute Bedingungen für ökologisch wertvolle Lebensräume mit einer hohen Biodiversität zu schaffen.

Soweit möglich, sind bestehende Bäume zu erhalten und standortgerechte Neupflanzungen vorzusehen. Es sind ideale Bedingungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen.

Grossflächige Bodenbeläge sind möglichst versickerungsfähig zu planen. Regenwasser ist soweit wie möglich vor Ort zu halten bzw. versickern zu lassen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren. Dies betrifft auch den Gebäudefussabdruck inkl. Untergeschoss(e). Die Dimensionierung einer allfälligen Überdeckung ist auf die Bepflanzung abzustimmen.

8.2 Raumprogramm

Neubau Pfarreizentrum

Für den Neubau des Pfarreizentrums sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Nutzungen	Baufeld (BF)	
Öffentliche Nutzungen / Veranstaltungsräume	• 1 Pfarreisaal mit Bühne	BF 1
	• Foyer für den Gemeindesaal mit angrenzender Küche	BF 1
	• 1 Spiritueller Raum	BF 1
	• 7 Gruppenräume unterschiedlicher Grösse	BF 1
	• 2 Proberäume	BF 1/2/3
	• Jugendtreff mit Aussenraum	BF 1/2/3
	• Werkstatt	BF 1/2/3
	• Kinderhort mit Aussenraum	BF 1/2/3
	• Öffentliche WC-Anlage	BF 1/2/3
	Verwaltung Kirche	• Büroräume für die Kirchenverwaltung
Pfarrhaus	• Büroräume für das Pfarramt	BF 1/2/3
Sozialdienst	• Büro- und Beratungsräume für den kirchlichen Sozialdienst	BF 1/2/3
Wohnnutzung	• 2 Notwohnungen	BF 1/2/3
	• min. 4 Wohnungen	BF 1/2/3
	• zusätzliche Wohnungen	BF 1/2/3
	– Die Realisierung zusätzlicher Wohnungen ist erwünscht. Die Anzahl ist nicht vorgegeben, sondern richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit.	
	– Die Wohnungen haben einem mittleren Ausbaustandard zu entsprechen.	
– Bei den zusätzlichen Wohnungen sind in einem ausgewogenen Verhältnis 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen vorzusehen.		

Freifläche für Wohnungen

Sofern für den Ersatzneubau des Pfarrhauses mehr als vier Wohnungen vorgesehen werden, sind entsprechende Freiflächen gemäss § 11 BO bzw. Art. 35 nBO auszuweisen.

Tabellarisches Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm der Unterlage 02 «Raumprogramm, tabellarisch» zu entnehmen.

Tiefgaragenzufahrt

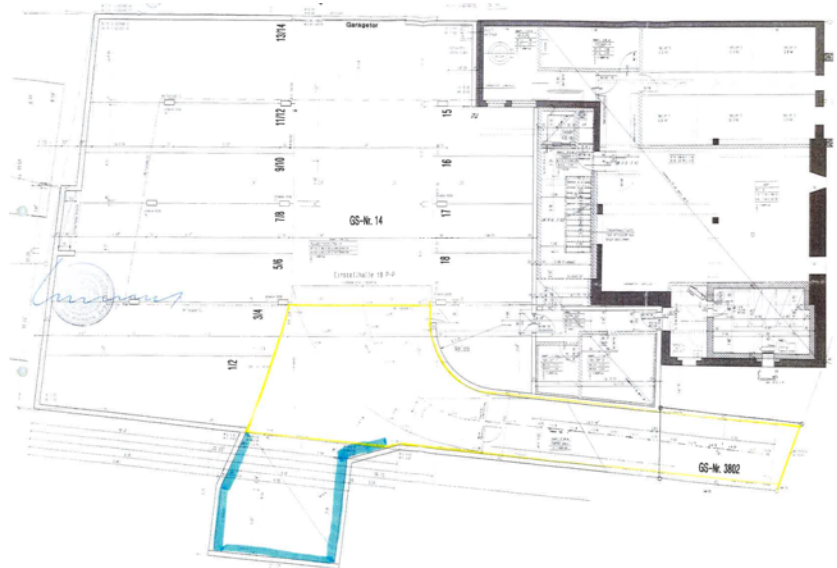
Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst direkt ab der Kirchgasse in eine oder mehrere Tiefgaragen geführt werden.

Die Tiefgaragenzufahrt ist im Projektwettbewerb als selbständiges Bauwerk zu planen und soll direkt angrenzend zur bestehenden Einfahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3802 (angrenzend an das Gebäude Dorfstrasse 42, Grundstück Kat.-Nr. 14) angeordnet werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit der Liegenschaft Dorfstrasse 42 zu prüfen. Die Tiefgarage der Liegenschaft Dorfstrasse 42 ist für das unterirdische Zusammenschliessen mit einer Tiefgarage auf dem Baufeld 3 (Grundstück Kat.-Nr. 13 vorbereitet (vgl. blau markierten Bereich in der nachfolgenden Abbildung).

Untergeschoss Gebäude Dorfstrasse 42,
Grundstück Kat.-Nr. 14

Blau markierter Bereich: Verbindung zum
Grundstück Kat.-Nr. 13



Weitere Tiefgaragenzufahrten

Weitere Ein- und Ausfahrten können entlang der Asylstrasse vorgesehen werden. Nicht zulässig sind Tiefgaragenzufahrten ab dem Kirchmattweg oder zusätzliche Tiefgaragenzufahrten ab der Kirchgasse.

Eine allfällige Tiefgarageneinfahrt bei den Baufeldern 2 und 3 ist in das Gebäude zu integrieren.

Ausdehnung Tiefgarage

Damit ein wirtschaftliches Untergeschoss für die Tiefgarage erstellt werden kann, besteht die Möglichkeit den Kirchmattweg und die

Asylstrasse zu unterbauen und dadurch die Untergeschosse der Baufelder miteinander zu verbinden.

Die vorhandenen Werkleitungen / Kanalisation sind zu berücksichtigen. In der Asylstrasse und dem Kirchmattweg befinden sich Kanalisationsleitungen (Überdeckung Asylstrasse ca. 2.70 m, Rohrdurchmesser 700 mm; Überdeckung Kirchmattweg ca. 3.00 m, Rohrdurchmesser 700 mm; siehe Unterlage 08 «Werkleitungen»). Für eine allfällige Umlegung bzw. Anpassung gilt das Verursacherprinzip. Die Kosten für die Umlegung bzw. Anpassung von Werkleitung sind durch das Projekt zu tragen.

Freiraum A von Unterbauung freihalten

Es ist darauf zu achten, dass der Freiraum A grösstenteils nicht unterbaut wird, um die geforderten Aussenraumqualitäten nicht zu schmälern.

Anzahl Parkplätze Personenwagen

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist der Nachweis von mindestens 45 Parkplätzen gefordert. Als Option ist aufzuzeigen, wie weitere 20 Parkplätze realisiert werden können.

Dimensionierung

Für die Dimensionierung der Parkplätze ist die VSS-Norm (VSS 40 291:2021-12; Parkieren Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder) anzuwenden.

Mobilitätskonzept

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll – Im Rahmen der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans – ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die definitive Anzahl Parkplätze zu bestimmen.

Zugang Tiefgarage

Die Wohnungen sollen möglichst direkt an die Parkplätze in der Tiefgarage angebunden sein.

Veloabstellplätze

Die Anzahl der Abstellplätze (AP) für Velos richtet sich nach der Norm VSS 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019.

Anzahl Veloabstellplätze Wohnen

Nutzung	Anz. Velo-AP für Bewohner	Anz. Velo-AP für Besucher
Wohnen	1 pro Zimmer	Im Richtwert für die Bewohner enthalten

Die Anzahl Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen hängt von der geplanten Anzahl und Art der Wohnungen ab. Sie ist nach obiger Tabelle zu bestimmen.

Anzahl Veloabstellplätze übrige
Nutzungen

Für die öffentlichen, kirchlichen und sozialen Nutzungen sind folgende Richtwerte zu verwenden:

- Anzahl Velo-AP für Mitarbeitenden: 30
- Anzahl Velo-AP für Besucher: 30

Gestaltung der Veloparkplätze

Für die Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung der Veloabstellplätze sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- Aufteilung:
 - ca. 30 % Kurzzeitabstellplätze
(offene Anlagen, Überdachung erwünscht)
 - ca. 70 % Langzeitabstellplätze
(abschliessbare Anlagen, zwingend gedeckt, in Hauptgebäude, Nebengebäude oder Untergeschosse integriert)
- Anordnung:
Die Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in der Nähe der Eingänge und ebenerdig anzuordnen. Langzeitparkplätze sollen nach Möglichkeit ebenfalls ebenerdig oder mit flacher Rampe (max. 12 % Neigung) erreichbar sein. Unterirdische Veloparkplätze müssen fahrend erreichbar sein.

8.4 Gebäudestandards

Energieeffizienz

Es sind möglichst energieeffiziente und ökologische Bauten zu realisieren. Dazu sind primär bauliche Massnahmen zu wählen (z.B. Flächeneffizienz und optimale Ausnützung, kompakte Kubaturen, Minimierung des Anteils an grauer Energie der Konstruktionsmaterialien, klare einfache Statik mit direktem Lastenabtrag, Bauteiltrennung durch konsequente Trennung der technischen Installationen von der Primärstruktur des Gebäudes, Rückbaufähigkeit der Gebäudehülle und der Sekundärstruktur, etc.).

Anforderung Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnikräume und die Installationswege sind für deren Erschliessung so anzuordnen und zu dimensionieren, dass

- möglichst kurze Wege resultieren,
- grosszügige Leitungsquerschnitte möglich sind,
- die gute Zugänglichkeit aller Anlagen und Installationen gewährleistet ist.

Sämtliche gebäudetechnischen Geräte und Apparate müssen ersetzt oder repariert werden können, ohne dass Gebäudeteile oder andere Installationen abgebrochen werden müssen. Die Ein- und Ausbringewege für nicht zerlegbare Apparate müssen genügend gross dimensioniert sein.

Die Zugänglichkeit für sämtliche gebäudetechnischen Anlagen, Apparate und Installationen, die des Unterhalts bedürfen, muss – ohne Demontage fest installierter Bauteile – gewährleistet sein.

PV-Anlage

Die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlage soll maximiert werden, insbesondere auf den Dachflächen.

Wärmeerzeugung

Gemäss kantonaler Hinweiskarte eignet sich der Standort des Bearbeitungsperimeters für die thermische Grundwassernutzung. Für die Nutzung des Grundwasservorkommens sind die besonderen kantonalen Anforderungen zu beachten. Das Wärmeerzeugungskonzept ist in der nächsten Projektphase zu prüfen.

Gutes Innenraumklima

Ein wichtiges Element für das Wohlbefinden der Gebäudenutzer/-innen ist ein gesundes Innenraumklima. Dies umfasst unter anderem:

- die Vermeidung von Materialien und Baustoffen, welche Formaldehyd enthalten (insb. in beheizten Innenräumen) oder mit Lösemitteln oder mit Bioziden behandelt wurden
- die Reduktion von Innen- und Aussenlärm
- eine gute Raumakustik
- eine kontrollierte Lüftung zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels (Minimierung von CO₂- und Geruchsbelastung), idealerweise werden Einlagen in die Primärstruktur vermieden
- den sommerlichen Wärmeschutz
- optimale Tageslichtnutzung

Sommerlicher Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz ist besonders zu beachten. Die Anforderungen an ein angenehmes Temperaturniveau sind primär durch bauliche Massnahmen (robuster und windresistenter Sonnenschutz, Minimierung interner Lasten, wirksame Nachtauskühlung, thermische aktive Speichermasse) sicherzustellen. Das Lüftungssystem soll die Nachtauskühlung ohne zusätzlichen Energieaufwand unterstützen (Freecooling).

Fensterfläche

Der Glasanteil der Gebäudehülle ist sorgfältig zu dimensionieren, um die Tageslichtnutzung sowie thermische Gewinne und Verluste zu optimieren.

8.5 Wirtschaftlichkeit

Kostenschätzung

Für die Neubauten des Pfarreizentrums wurde auf der Basis der Machbarkeitsstudie eine Grobkostenschätzung +/- 25 % erstellt.

Die geschätzten Erstellungskosten (BKP 1-6) für die drei Neubauten betragen 22.3 Mio. CHF (exkl. MwSt.). Für das Strassenprojekt werden die Kosten auf 0.6 Mio. CHF (exkl. MwSt.) geschätzt.

Kostenziel

Die geschätzten Erstellungskosten sind als anzustrebendes Kostenziel zu verstehen.

Es wird ein effizientes Projekt mit wirtschaftlichen Erstellungskosten angestrebt, welches einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Wesentliche Stellschrauben sind eine kompakte Gebäudehülle, ein angemessener Umgang mit Verglasungen, eine entsprechende Bauweise mit effizienten Tragwerken und ein entsprechend abgestimmtes Materialisierungskonzept. Es sind langlebige und robuste Materialien einzusetzen, die dem Nutzungszweck eines kirchlichen Betriebsgebäudes angemessen sind. Der Flächenverbrauch ist zu minimieren und Nutzungssynergien sind gefragt.

8.6 Etappierung

Etappierungsnachweis

Im Rahmen der Projektentwicklung soll eine Lösung präsentiert werden, wie die Neubauten in 2 bis 3 Etappen realisiert werden können. Dabei ist in jeder Etappe darzulegen, wie die bestehenden Räume schrittweise durch die neuen Gebäude ersetzt werden können.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass für den Saal und die funktional dazugehörenden Räume (Foyer, Bühne, Küche, spiritueller Raum, Gruppenräume) kein Provisorium erstellt werden muss. Während der gesamten Neubauphase ist die Saalnutzung jederzeit zu gewährleisten.

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Genehmigung Preisgericht

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 25. Juli 2025 genehmigt.

Sachmitglieder mit Stimmrecht

Thomas Inglin

Peter Langenegger

Andrea Middel

Zari Dzaferi

Corinne Niedermann
(Ersatzmitglied)

Fachmitglieder mit Stimmrecht

Felix Fuchs

Thomas Baggenstos

Mario Vonplon

Dominique Meier

Jan Stadelmann

Zina Lindemann
(Ersatzmitglied)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen; sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen, die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, ebenfalls beizulegen.