

## Wo entstehen günstige Wohnungen?

Die Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist angespannt. Umso wichtiger ist es nun, dass neue und auch erschwingliche Wohnungen in der Stadt entstehen. Eine aktuelle Übersicht.

Tijana Nikolic

Aktuell liegt bei der Stadtverwaltung Zug der einfache Bebauungsplan der Chamerstrasse 85 auf. Das Grundstück grenzt an die Kantonsstrasse, die Lorze und die Bahnlinie. Der bestehende Baukörper soll einem Mehrfamilienhaus-Neubau weichen. 13 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen sind vorgesehen. «Wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten sollen damit gesichert werden», heisst es im aufliegenden Planungsbericht. Preisgünstige Wohnungen sind keine vorgesehen.

Wer die Debatte um die angenommene SP-Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» genau mitverfolgt hat, könnte nun kurz Schnappatmung bekommen. Denn: Zwei Grundstücke an der Chamerstrasse (grosse Wiese direkt bei der Unterführung zum Brüggl, wo aktuell Parkplätze entstehen) bezeichnet der Stadtrat schon seit über vierzig Jahren als geeignet für den preisgünstigen Wohnungsbau. Bisher ist jedoch noch nichts in dieser Hinsicht geschehen.

Auf Anfrage gibt es jedoch Entwarnung von der Stadtverwaltung: «Der einfache Bebauungsplan Chamerstrasse 85 ist ein privates Projekt (Grundstück liegt weiter Richtung Strandbad Zug). Es ist keine Parzelle im Eigentum der Stadt Zug enthalten.» Die Voraussetzungen zur Verpflichtung des Erstellens von preisgünstigem Wohnraum gemäss der Initiative seien nicht erfüllt. «Die Gründe sind, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan und nicht um einen ordentlichen Bebauungsplan handelt, die Parzelle nicht im Verdichtungsgebiet liegt und auch nicht die erforderliche Grösse hat», schreibt der Stadtrat.

Rupan Sivaganesan, Präsident der SP Stadt Zug, findet: «Trotzdem hätte die Stadt einen Anteil von 20 Prozent preisgünstigen Wohnungen verlangen sollen.» Denn die Initiative verlange, dass die Stadt Zug den preisgünstigen Wohnungsbau fördere und dafür Sorge, dass bis 2040 mindestens 20 Prozent aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig seien.

«Aus Nutzungssicht sehen wir keine besonderen Qualitäten, es handelt sich um reinen Wohnungsbau in einer Wohn-/Arbeitszone. Mit preisgünstigen Wohnungen wäre hier wenigstens etwas erreicht», fährt Sivaganesan fort. Kritisch findet er ebenfalls, dass 18 Parkplätze für die 13 Wohnungen vorgesehen sind, obwohl «eine Bushaltestelle vor der Tür ist».

### Projekt «Colin» mit 26 preisgünstigen Wohnungen

Beim Projekt «Colin» an der Göblistrasse in Zug wird die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (Gewoba) ab Anfang 2027 26 preisgünstige Wohnungen anbieten



**Oben:** Das Gebäude an der Chamerstrasse 85 soll einem Neubau mit 13 Wohnungen weichen. **Unten:** So könnte das Bauprojekt «Im Göbli» einst aussehen. Bilder: Stefan Kaiser (25. 7. 2024) / zvg

können. Am 16. Juli fand der Spatenstich dazu statt. «Das Projekt Colin verspricht eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten. Es umfasst Doppelfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und bezahlbaren Wohnraum, der Familien, Paaren und Einzelpersonen gleichermaßen ein Zuhause bieten wird», heisst es in einer Medienmitteilung dazu.

Gewoba-Geschäftsführerin Esther Keiser erklärt: «Die Gewoba kaufte im Göbli das sogenannte Haus C schlüsselfertig von der Göbli Immobilien AG. Alle Wohnungen werden der kantonalen Wohnbauförderung unterstellt.» Kaufpreis und Mieten würden sich gemäss Bebauungsplan Lüssi Göbli nach der städtischen «Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau» richten. Diese Verordnung habe der Stadtrat im April 2024 angepasst.

Auf 17700 Quadratmetern Fläche sollen laut Bebauungsplan Lüssi Göbli zehn vier- und fünfgeschossige Mehrfamiliengebäude mit je zwischen 11 und 13 Wohneinheiten entstehen – insgesamt deren 125. Zur Erinnerung: Der Plan sieht vor, dass

im Gebiet zwischen Lauried und Baarer matt auf knapp 34500 Quadratmetern neuer Wohnraum entstehen soll. Dies, nachdem die Gemeinde Baar und die Stadt Zug 2009 gemeinsam eine Studie in Auftrag gegeben hatten, in der Siedlungsstrukturen für die Erweiterung der Quartiere Lüssi und Göbli entwickelt wurden.

Gemäss Studie sollen beim angrenzenden Bauprojekt «Im Göbli» auf Baarer Boden an der Grenze zur Stadt Zug in den nächsten Jahren sechs Gebäude mit 186 Mietwohnungen entstehen. Die Wohnüberbauung «Im Göbli» basiert auf dem 2013 bewilligten Bebauungsplan «Lüssi Göbli, Baar». Bauherrin ist die Zuger Pensionskasse.

Und wie steht es um den preisgünstigen Wohnraum beim Projekt «Im Göbli»? Laut der Zuger Pensionskasse sei preisgünstiger Wohnungsbau im Sinne des Zuger Wohnraumförderungsgesetzes nicht vorgesehen. «Unterschiedliche Wohn- und Angebotswelten sollen auf eine gute soziale Durchmischung hinwirken und äussern

sich in einem breiten Spektrum an Mietangeboten und Preisniveaus», heisst es auf der Webseite des Projekts.

Auf Anfrage antwortet Marco Kaufmann, Geschäftsführer der Zuger Pensionskasse: «Wir werden uns bei der Preisgestaltung für die drei Wohn- und Angebotswelten «Gemeinschaft», «Privatheit» und «Individualität» an entsprechenden Preissegmenten im Markt orientieren. Konkrete Angaben sind aber erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, sobald wir mit der Vermarktung starten.» Aktuell sei der Zeithorizont noch zu gross, um eine fundierte Aussage machen zu können. Doch die Zuger Pensionskasse sei bestrebt, Wohnungen zu fairen Mietpreisen anzubieten.

«Wir haben verschiedene Ausbaustandards sowie unterschiedliche Wohnungsgrössen innerhalb der gleichen Wohnungskategorie, also zum Beispiel kleinere und grössere 3-Zimmer-Wohnungen. Auf dieser Basis lassen sich diverse Preiskategorien für unterschiedliche Bedürfnisse anbieten», erklärt Kaufmann.

### Marktgerechte Renditen müssen erreicht werden

Die in Zug speziell angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt sei der Pensionskasse durchaus bewusst. «Mit der Erstellung der 186 neuen Wohnungen leisten wir einen offensichtlichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsknappheit», fügt Kaufmann an. Die Zuger Pensionskasse besitze ein breit angelegtes Immobilienportfolio in der Stadt Zug und den umliegenden Gemeinden mit sehr unterschiedliche Liegenschaften. Dadurch könne sie viele Wohnungen auch zu erschwinglichen Mietpreisen und teilweise in Form einer Kostenmiete anbieten.

«Grundsätzlich ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass wir als Pensionskasse gesetzlich verpflichtet sind, für unsere Versicherten marktgerechte Renditen zu erzielen, um die Sparguthaben ausreichend zu verzinsen und die Renten heute und in Zukunft sichern zu können», fährt Kaufmann fort.

Die Zuger Pensionskasse habe das Areal Göbli im Jahr 2020 mit dem bereits bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 erworben. «Basierend auf diesem Bebauungsplan – welcher keinen preisgünstigen Wohnungsbau gemäss der Definition der kantonalen Verordnung vorsieht – hat die Zuger Pensionskasse einen Architekturwettbewerb durchgeführt und das aktuell vorliegende Bauprojekt entwickelt», so Kaufmann. Die Pensionskasse strebe eine hohe Bauqualität und die Erfüllung von umfangreichen Nachhaltigkeitszielen an. Kaufmann: «Böten wir in dieser Liegenschaft 40 Prozent preisgünstige Wohnungen an, könnten wir keine marktgerechte Rendite mehr erreichen.»

## Weiterer erschwinglicher Wohnraum

An welchen Orten sonst entstehen preisgünstige Wohnungen? Die Gewoba mischt bei vielen aktuellen Bauprojekten vorne mit. Beim Hochhaus Pi, dem Leuchtturmprojekt im Bebauungsplan Geviert GIBZ im Gutthurtquartier der Stadt Zug, wird die Gewoba 70 preisgünstige Wohnungen vermieten. Rund 80 weitere Wohnungen werden voraussichtlich als preisgünstige Wohnungen durch die Pensionskasse der V-Zug ebenfalls im Hochhaus Pi angeboten werden. Pi befindet sich neben anderen

Gebäuden mit Wohnflächen auf dem Gelände des Tech Clusters Zug, einem neu entstehenden Innovationsquartier. «Die Preise für die 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen der Pensionskasse der V-Zug werden sich in der Preisklasse von 1300 Franken bis 2900 Franken bewegen», erklärt Marisa Schwytter, Marketing & Communication Manager Tech Cluster Zug AG. So wie Arbeitersiedlungen einst den Betrieb einer Fabrik ermöglicht hätten, solle das Hochhaus Pi jungen Angestellten, Start-ups

oder Forschenden des Tech Clusters erschwinglichen Wohnraum bieten. Der Bezug wird voraussichtlich frühestens 2031 möglich sein.

Weiter entstehen neue preisgünstige Wohnungen der Gewoba am Knopfliweg in Zug. Der Bezugstermin ist auf 2027 gesetzt. An der Zugerbergstrasse 6 bis 10 sieht W'alter, die alternative Wohnbaugenossenschaft für Jung und Alt, spezielle Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens vor. Der Bezug ist voraussichtlich 2028 geplant. (tn)