

Schweizerische Bauzeitung

TEC21

22. November 2024 | Nr. 26

Mehr Wohnungen – nur wie?

**Strategie und Gedankenexperiment
im Kanton Zug**

Wohnpolitische Strategie 2030:
Mit Anreizen zu mehr Wohnraum

Interview mit Peter Märkli:

«Wir sind an einem Punkt, an dem
es neue Lösungen braucht»





Untersuchung in Zusammenhang mit der Studie «Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Experiment», erarbeitet im Auftrag des Amtes für Raum und Verkehr, Baudirektion Zug (vgl. S. 27 und Link S. 33). Die Skizze zeigt mögliche Gebiete innerhalb der Siedlungsfläche, in denen eine Innenentwicklung denkbar wäre, umgeben von Gebieten, die es freizuhalten gilt. Coverskizze von **Peter Märkli**

A

ls mehrsprachiges Land mit einer bewegten Topografie ist die Schweiz reich an kulturellen Unterschieden. Es gibt aber auch grundlegende Erfahrungen, die alle teilen – zum Beispiel die Tatsache, dass man nicht alles gleichzeitig haben kann. Diese schmerzhafteste Erkenntnis kommt je nach Region in vielfältigen Nuancen zum Ausdruck: In der Deutschschweiz heisst es «Dä Foifer und s’Weggli chasch nöd haa»; die von der französischen Küche geprägten Romands sagen «On ne peut pas avoir le beurre et l’argent du beurre»; im Tessin wiederum fokussiert man mit «Non si può avere l’uovo e la gallina» auf die Aspekte Zeit und Transformation.

Auch in diesem Heft geht es um Transformation und darum, was man haben oder eben nicht haben kann, damit sie gelingt. Wir beschäftigen uns mit einer Frage, die alle wachsenden Zentren der Schweiz umtreibt: Wie lässt sich die steigende Nachfrage nach Wohnraum ohne Verschleiss von Kulturland befriedigen? Was braucht es, damit die bauliche Verdichtung – sprich: näher zusammenrücken und in die Höhe bauen – innerhalb der Siedlungsflächen nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial nachhaltig erfolgen kann? Die Antworten der Kantone und Gemeinden sind ebenso unterschiedlich wie diese selbst. Alles haben kann niemand. In dieser Ausgabe richten wir den Blick auf den Kanton Zug: Unterstützt von der Baudirektion, diskutieren wir die «Wohnpolitische Strategie 2030» und ein Gedankenexperiment, das eine mögliche Umsetzung mit ungewohnter Konsequenz zu Ende denkt.

Judit Solt,
Chefredaktorin

Jennifer Bader,
Redaktorin Architektur

2 **Editorial**5 **Wettbewerb**

Ausschreibungen/Preise |
Parzellenurbanismus im
UNESCO-Perimeter –
Neubau Kunstmuseum,
Bern

12 **Menschen**

«Etablierte nachhaltige
Bauweisen sind nicht
teurer» – Interview mit
Barbara Sintzel

14 **Aus dem SIA**

«Einfach mitmachen» –
Das SIA-Mentoring-
Programm

17 **espazium**

Aus unserem Verlag

18 **Vitrine**

Aktuelles aus der
Baubranche

21 **Agenda**34 **Stellenmarkt**37 **Impressum**38 **Unvorhergesehenes**

Unregelmässigkeit
im System

22 Mehr Wohnungen – nur wie?



Der Grünanteil soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Innenverdichtung lautet die Devise der Zuger Wohnpolitik. Damit dies funktioniert, muss sich einiges ändern.

22 **Mit Anreizen zu mehr Wohnraum**

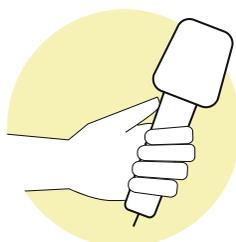
Jennifer Bader In keinem anderen Kanton ist bezahlbarer Wohnraum knapper als im Kanton Zug. Die neue «Wohnpolitische Strategie 2030» soll die festgefahrene Lage entschärfen.

27 **«Wir sind an einem Punkt, an dem es neue Lösungen braucht»**

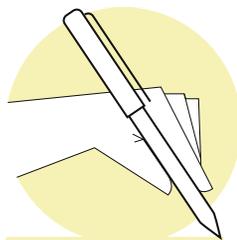
Judit Solt Zusammen mit Peter Märkli geht TEC21 im Interview einem radikalen Gedankenexperiment auf den Grund, das neue Impulse für den Wohnungsbau verspricht.

espazium

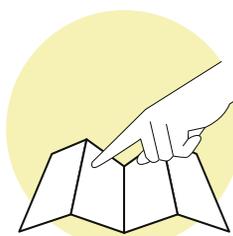
Entdecken Sie jetzt unsere Services!



Events und
Moderation



Content
Creation



Führungen



Marketing und
Kommunikation



Wettbewerbe und
Auszeichnungen



espazium – mehr als ein Verlag

Hier!

Mit Anreizen zu mehr Wohnraum

Die Lage am Wohnungsmarkt ist im Kanton Zug angespannt, erschwinglicher Wohnraum ist hier noch rarer als in anderen Schweizer Wirtschaftszentren. Die «Wohnpolitische Strategie 2030» setzt auf flexiblere Bauvorschriften und optimierte Subjekthilfe. Was heisst das konkret für den Wohnungsbau?

Text: Jennifer Bader



Der Blick auf Baar und Zug aus der Vogelperspektive.
Die beiden zusammengewachsenen Städte sollen in Zukunft nach innen verdichtet werden.

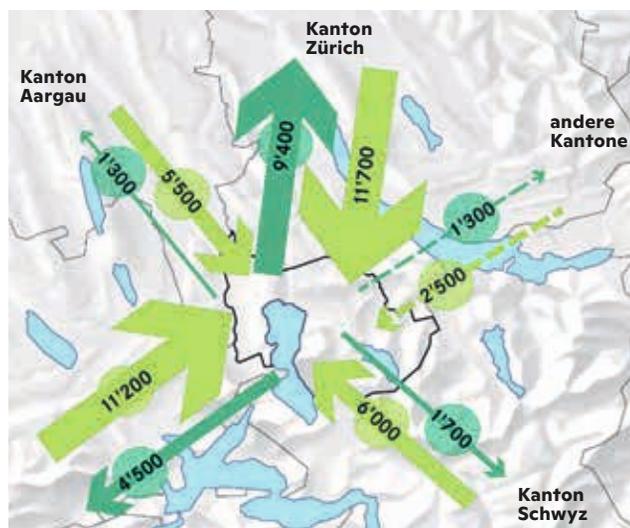
Wer in einem der Schweizer Wirtschaftszentren eine bezahlbare Wohnung sucht, geht oft leer aus – ein vielerorts bekanntes Problem, das im Kanton Zug jedoch eine besonders deutliche Ausprägung findet. Die Leerwohnungsziffer lag hier 2023 auf dem tiefsten Stand der Schweiz, die Mietzinse dagegen waren am höchsten: 2022 übertrafen sie den Schweizer Durchschnitt um 31 % (vgl. Grafiken S. 24). Die Fluktuation ist entsprechend gering; wer erschwinglichen Wohnraum hat, zieht nicht um. Der mediane Baulandpreis hat sich seit 2010 verdreifacht und die Miet- und Immobilienpreise explodieren, was es gerade für gemeinnützige Baugenossenschaften erschwert, bezahlbares Bauland und Immobilien zu erwerben. Nicht zuletzt wegen der hohen Preise liegt der Wohnflächenverbrauch im Kanton Zug mit rund 40 m² pro Person unter dem gesamtschweizerischen

Durchschnitt von 46.5 m². Die Zahl der neu erstellten Wohnungen war in den letzten Jahren rückläufig und stieg erst ab 2021 wieder an. Der Wohnungsbau hinkt weit hinter dem Bevölkerungswachstum her. Geringverdienende und zunehmend auch der Mittelstand werden aus den Zentren beziehungsweise dem Kanton verdrängt. Die soziodemografische Zusammensetzung wandelt sich, in der Bevölkerung regt sich Unmut. In der Stadt Zug baut der Mittelstand politischen Druck auf, etwa mit den Initiativen «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» und «20% preisgünstige Wohnungen im Jahr 2040».

Nun reagiert der Zuger Regierungsrat auf diese Herausforderungen und verabschiedete am 17. September 2024 die neue «Wohnpolitische Strategie 2030» (WPS 2030). Die Strategie soll die festgefahrene Lage entschärfen und nennt drei Ziele: mehr Wohnraum, mehr erschwinglicher Wohnraum für den Mittelstand und mehr Wohnraum für die ansässige Bevölkerung. Gleichzeitig verlangt das Raumplanungsgesetz (RPG) einen haushälterischen Umgang mit der beschränkten Ressource Land. Die bauliche Entwicklung soll deshalb an gut erschlossenen, teilweise bereits überbauten Standorten vorangetrieben werden; auf «substanzielle Neueinzonungen» will der Zuger Regierungsrat auch in Zukunft verzichten.

Vereinfachung bestehender Prozesse

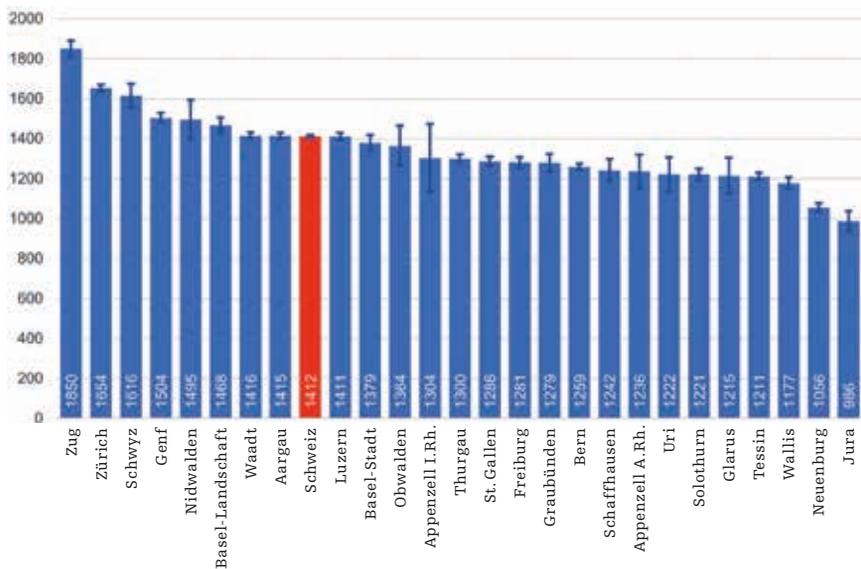
Der Kanton Zug gehört zu den Kantonen in der Schweiz, die eine eigene Wohnpolitik verfolgen (vgl. Grafik S. 24). Dabei setzt er seit vielen Jahren auf Subjekthilfe, etwa durch direkte Mietzinszuschüsse. Im Gegensatz zu anderen Kantonen, wie zum Beispiel Genf, verzichtet Zug auf eine aktive Wohnbautätigkeit. Dies bleibt auch in



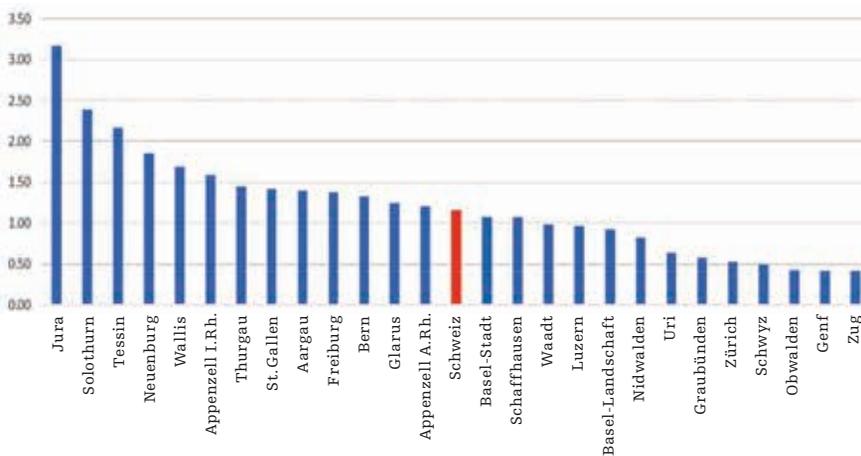
Interkantonale Pendlerbewegungen im Kanton Zug (2019–2021). Jeden Tag fahren rund 18000 Zugerinnen und Zuger an einen Arbeitsort ausserhalb des Kantons. Der Pendlerstrom, der von umliegenden Kantonen nach Zug führt, ist mit rund 37000 erwerbstätigen Personen fast doppelt so gross. Gründe dafür sind die hohe Arbeitsplatzdichte und die guten ÖV-Verbindungen.

Instrumente	BL	BS	GE	NE	NW	VD	VS	ZG	ZH
Abgabe von Land im Baurecht	x	x	x	x	x			x	
Aktive Landpolitik/Vorkaufsrecht	x		x			x			
Darlehen	x	x	x	x		x	x	x	x
Bürgschaften		x	x	x		x			
Objekthilfen (direkt an Bauträger)	x	x	x			x	x		
Mietpreisdeckel bei Sanierungen		x	x						
Beteiligungen am Anteilskapital				x	x				
Steuerliche Massnahmen		x	x						
Beratung, Branchenförderung	x		x						
Zonen mit Mindestanteil an gemeinnützigen bzw. preisgünstigen Wohnungen			x		x			x	x
Subjekthilfe (direkt an Mieterschaft)		x	x			x		x	

Wohnpolitische Instrumente in den unterschiedlichen Kantonen. In der Schweiz sind verschiedene Kantone wohnpolitisch aktiv, wobei die Instrumente und die Förderungsart stark variieren und den Vergleich erschweren. Hinzu kommt, dass viele Gemeinden – darunter Kantonshauptstädte wie Zürich – eigene Strategien und Förderungsmassnahmen kennen. Auffällig ist, dass die Kantone Genf und Zug, die bei den Mietpreisen an der Spitze stehen und beim Leerstand den Abschluss bilden, eine gegensätzliche Politik verfolgen – vgl. auch das Interview mit Ariane Widmer Pham, gegenüberliegende Seite.



Durchschnittlicher Mietpreis über alle Wohnungen in der Schweiz (2022). Im Kanton Zug liegt der Mietzins mit 31% deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt. Im Bezug auf die Preise im Kanton Zürich liegt die Differenz bei 12%.



Leerwohnungsziffer in der Schweiz (2023). Der Kanton Zug bildet in Bezug auf die Anzahl verfügbarer Wohnungen das Schlusslicht, dicht gefolgt vom Kanton Genf. Während im Kanton Zug der niedrige Steuerfuss und die Magnetwirkung für Unternehmen die Tendenz antreiben, sind im Kanton Genf unter anderem die fehlenden Baulandreserven verantwortlich.

«Die Qualität nicht vergessen!»



Ariane Widmer Pham ist Stadtplanerin des Kantons Genf. In dieser Funktion ist sie für die Orientierung und die Qualität von dessen räumlicher Entwicklung zuständig.

Frau Widmer Pham, die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Genf ist sehr ähnlich wie im Kanton Zug: Die Leerwohnungsziffer ist erheblich tiefer als der Schweizer Durchschnitt, die Mietpreise sind deutlich höher. Die kantonale Wohnpolitik dagegen unterscheidet sich klar: In Genf ist der Wohnungsbau eher stark reguliert, in Zug dagegen fordert der Kanton vor allem die Gemeinden sowie die privaten Bauträger und Investoren zum Handeln auf – so auch mit der kürzlich publizierten Wohnpolitischen Strategie 2030. Offenbar stossen aber beide Ansätze an ihre Grenzen. Wo liegt das grundlegende Problem?

Ariane Widmer Pham: Aus der Zahlenperspektive scheinen der Genfer und der Zuger Wohnungsmarkt tatsächlich ähnlich. Die Hintergründe und die Perspektiven sind jedoch grundsätzlich verschieden: Zug ist ein ländlicher Kanton, dessen Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten rapide gewachsen ist. Hier sind es vor allem die elf Gemeinden, die dieses Wachstum verwalten und dringend

Steuerungsinstrumente brauchen. Genf dagegen ist ein Stadtkanton, der den 45 Gemeinden das Tempo vorgibt und der seit Jahrhunderten sein zu enges Territorium mit komplexen Abkommen verwaltet. Insofern sind wir in Genf gut aufgestellt; es gibt Handlungsbedarf, aber wir gehen ihn mit einer relativen Gelassenheit an. Die Schweiz hat beschlossen, mit der Zersiedelung, in der sich jeder bedienen kann, Schluss zu machen. Innenentwicklung ist jedoch komplexer und braucht neue Spielregeln, die das Interesse der Gemeinschaft besser wahren. Hier liegt für mich das grundlegende Problem.

Wie könnte man es angehen?

Die extreme Lage in Zug und Genf zeugt von einem strukturellen Ungleichgewicht. In beiden Fällen ist die wirtschaftliche Attraktivität ein wichtiger Auslöser davon. Ein zusätzlicher und verstärkender Faktor in Genf ist die grenzüberschreitende Lage, in Zug ist es der sehr niedrige Steuersatz. Solche «Anomalien» brauchen Gegensteuer, sonst gibt es zu viele «Verlierer» und das ist nie gut. In Genf spricht man vom «phénomène de la métropolisation», das die Ärmsten immer weiter verdrängt. Um diesem entgegenzuwirken, braucht es Ausgleichssysteme, regulatorische Ansätze. Weil Wohnen ein Grundbedürfnis ist, liegt für mich diese Verantwortung in den Händen der Kantone, respektive der Kommunen. Sie müssen die Rahmenbedingungen gestalten, wie es der Kanton Zug mit seiner Wohnpolitischen Strategie 2030 auch tut.

Diese schlägt neben anderen Massnahmen auch die Schaffung von speziellen Bauzonen vor. Eine mögliche Umsetzung beschreibt das Gedankenexperiment für «weisse Zonen» (vgl. «Wir sind an einem Punkt, an dem es neue Lösungen braucht», S. 27). Halten Sie diese Deregulierung für einen vielversprechenden Ansatz?

Die «weissen Zonen» klingen für mich ein wenig wie «Wilder Westen». Trotzdem sehe ich darin auch interessante Ansätze, wie zum Beispiel das Regelwerk der Grundordnung neu zu überdenken, die 30-m- bzw. 25-m-Höhe-Regel für bestimmte Lagen oder dass man grundsätzlich an die Parzellengrenze beziehungsweise Brandmauer zum Nachbarn bauen darf. Ich bin überzeugt, dass das Planen und Bauen bei der Nachverdichtung im urbanen Raum gänzlich neue Regeln braucht. Das Genfer Raumplanungsgesetz erlaubt zum Beispiel in gewissen Zonen den Verzicht auf einen Gestaltungsplan, wenn der Perimeter bereits stark bebaut ist, das heisst, man kann hier direkt zum Bauprojekt springen. In diesem Feld gilt es jetzt neue Wege zu finden, aber Achtung: Wer Stufen überspringt, darf die Qualität nicht vergessen!

Welche Instrumente – bereits existierende oder auch neue – halten Sie für sinnvoller, um den Bau von erschwinglichen Wohnungen zu ermöglichen?

Die Drei-Drittel-Regel ist für mich eine Grundregel. Eine lebendige Stadt braucht gemischte Nutzungen und soziale Durchmischung. Dies ist der Zement des sozialen Zusammenhalts. Plant man ein neues Quartier, sollte es neben Stockwerkeigentum und Mietwohnungen im freien Markt auch Platz für günstige oder subventionierte Mietwohnungen geben. Boden im Baurecht für gemeinnütziges Wohnen ist ein zentrales Fördermittel der öffentlichen Hand. In Genf ist das Instrumentarium breit und komplex, die öffentliche Hand hat es über die Jahrzehnte erdacht. Es wird regelmässig weiter daran geschraubt und gefeilt, aber grundsätzlich hilft es, in einem sehr dynamischen Transformationsprozess das Gleichgewicht zu wahren. •

Interview: Judit Solt, Chefredaktorin

Zukunft so: Die WPS 2030 schlägt 19 Massnahmen vor, die auch private Initiativen ankurbeln sollen (vgl. Link S. 26), beispielsweise indem sie administrative und juristische Hindernisse in Baubewilligungsprozessen abbauen. Andere Massnahmen – darunter auch staatliche Interventionen wie der Kauf von Bauland oder der Bau von subventionierten Wohnungen – wurden diskutiert und verworfen, sind jedoch in einem Ergänzungsbericht publiziert (vgl. Link S. 26).

Ein interessanter Aspekt, den ein Vergleich zwischen den wohnpolitischen Strategien und Fördermassnahmen der verschiedenen Kantone offenbart, ist: Der wirtschaftsliberale Kanton Zug und der aktiv in den Markt eingreifende Kanton Genf weisen in Bezug auf Mietpreisniveau und Leerstandsziffer erstaunliche Ähnlichkeiten auf (vgl. Grafiken S. 24 und Interview

mit Ariane Widmer Pham, Stadtplanerin des Kantons Genf, Kasten oben). Im Kanton Zug sieht die WPS 2030 unter anderem vor, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zu revidieren, damit die Innenverdichtung Fahrt aufnehmen kann. Der Regierungs- und Kantonsrat haben dazu im Jahr 2013 sogenannte «Verdichtungsgebiete» beschlossen, in denen die Gemeinden die maximale Ausnutzungsziffer stark erhöhen und neue Mindestdichten einführen können. Mit der WPS 2030 sollen neu auch die Vorschriften für Erweiterungen wie Aufstockungen und Anbauten gelockert werden, um vor allem Einfamilienhausquartiere zu verdichten. Zudem sollen Hochhäuser im urbanen Raum einfacher zu realisieren sein. Deshalb wird nun auch das Baubewilligungsverfahren auf Herz und Nieren geprüft, vereinfacht und beschleunigt.

«Den grössten Hebel sehe ich bei der Revision des PBG»



Florian Weber ist Mitglied des Zuger Regierungsrats und Vorsteher der Baudirektion.

Herr Weber, im schweizweiten Vergleich hat der Kanton Zug seit Jahren die tiefste Leerwohnungsziffer und den höchsten durchschnittlichen Mietpreis pro Wohnung. Wohneigentum ist so teuer, dass es für weniger als 5 % der Haushalte erschwinglich ist. Das wird zu einem Standortnachteil. Weshalb ist es so weit gekommen?

Florian Weber: Die Standortattraktivität des Kantons Zug ist seit Jahrzehnten hoch. Nicht nur steuerlich, sondern auch landschaftlich ist er attraktiv. Es ist interessant, in Zug zu wohnen. Im Spitzenjahr 2014 bauten Private, Genossenschaften und Gemeinden rund 1300–1400 neue Wohnungen. 2015–2020 war die Entwicklung rückläufig, die Zahl der gebauten Wohnungen sank auf 500–600. Die Gründe? Mit seiner zurückhaltenden Einzonungspolitik setzt der Kanton auf

die Entwicklung nach innen. Der Wohnungsbau im Siedlungskörper ist komplex: Gesetzliche Vorgaben mit hohem Koordinationsaufwand, viele Einsprachen und generell anspruchsvolle Verfahren schaffen schwierige Rahmenbedingungen. Immerhin, 2022 entstanden rund 900 neue Wohnungen, Tendenz steigend.

Inwiefern kann oder will die Wohnpolitische Strategie 2030 die Ursachen für diese Entwicklung angehen – oder sich auf Massnahmen zur Symptomlinderung beschränken?

Für den Regierungsrat steht fest, dass die künftige Attraktivität des Kantons auch von der Wohnsituation abhängt. Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt müssen gut überlegt und für künftige Generationen tragbar sein. Der Kanton kennt seit über 20 Jahren eine Objekt- und Subjekthilfe für den gemeinnützigen Wohnungsbau: Hier gilt es, Optimierungen vorzunehmen. Zum Beispiel soll die Vergabe von Darlehen vereinfacht werden. Mit den vorgesehenen Anpassungen im Planungs- und Baugesetz können neue Leitplanken gesetzt werden: Einfachere Verfahren, weniger hohe Anforderungen an Hochhäuser oder Entwicklungen von Sondernutzungsplänen.

Die Basis für die Wohnpolitische Strategie 2030 ist die kantonale Wohnpolitik, in der vor allem die Gemeinden und die privaten Bauträger und Investoren gefordert sind. Massnahmen für eine aktive Bodenpolitik – etwa ein Vorkaufsrecht für Gemeinden oder ein Fonds für Landkauf zur Förderung des nicht renditeorientierten Wohnungsbaus – wurden diskutiert und verworfen. Wie kam es zu diesem Entscheid?

Der Regierungsrat lehnt ein Vorkaufsrecht für Gemeinden ab. Es ist nicht die Aufgabe des Staats, so stark in den privaten Wohnungsmarkt einzugreifen. Zudem bestehen Bedenken, dass ein aktives Vorkaufsrecht die Eigentumsfreiheit einschränken würde. Auch die Schaffung eines Fonds oder einer Stiftung für den Kauf von Liegenschaften beurteilt der Regierungsrat kritisch. Wenn der Staat mit einem Fonds respektive einer Stiftung selbst in den Wohnungsmarkt eingreifen würde, bestünde die Gefahr, dass der Preisdruck auf die Liegenschaften ansteigt. Es ist den Gemeinden freigestellt, eine aktive Rolle in der Landpolitik einzunehmen.

Die Wohnpolitische Strategie 2030 zielt darauf ab, dass in Zukunft mehr Wohnungen und insbesondere mehr erschwingliche Wohnungen gebaut werden. Wo liegen die wirkungsvollsten Hebel des Kantons, um dies zu erreichen?

Der Kantonsrat hat bereits im Sommer 2013 im Zuger Richtplan Grundsätze zum preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt. Das Parlament unterstützt die Gemeinden und den Kanton, eigene Grundstücke für den preisgünstigen Wohnungsbau zu verwenden. Den grössten Hebel sehe ich bei der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die politische Diskussion wird aufzeigen, wie weit die Vereinfachung und Flexibilisierung des PBG gehen wird. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass der eingeleitete Prozess nicht von heute auf morgen Tausende neue Wohnungen schaffen wird. •

Interview: Judit Solt, Chefredaktorin

Gefragt ist zudem mehr Eigenverantwortung, die zusammen mit finanziellen Anreizen zum wohnpolitischen Ziel führen soll. Gehemmt wird die angestrebte Innenverdichtung seit Jahren auch durch Einsprachen benachbarter Eigentümerschaften; so konnten zahlreiche bestehende Projekte gar nicht erst realisiert werden. Weiter verhindern geringe Ausnutzungsreserven die wirtschaftliche Rentabilität und damit die Motivation, neuen Wohnraum zu schaffen.

Mut zum Experiment

Nicht zuletzt erschweren auch komplizierte Eigentumsverhältnisse die übergeordnete Planung und Innenentwicklung von ganzen Arealen und Quartieren. Die WPS 2030 sieht daher auch «spezielle Bauzonen» vor – eine Massnahme, die noch nicht ausformuliert und in Zukunft zu konkretisieren ist. Wie eine solche spezielle Bauzone zum Beispiel umgesetzt werden könnte, untersucht eine im Auftrag der Baudirektion erstellte Studie (vgl. Link und «Wir sind an einem Punkt, an dem es neue Lösungen braucht», S. 27). Die interdisziplinäre Studie schlägt ein

Gedankenexperiment vor und untersucht, mit welchen ökonomischen Anreizen benachbarte Grundeigentümer dazu animiert werden könnten, sich zu privatrechtlich organisierten Nachbarschaften zusammenzuschliessen und mithilfe neuer, temporärer Bauregelungen eine massive Innenentwicklung samt hohem Anteil erschwinglicher Wohnungen zu realisieren.

Die Zeit wird zeigen, ob die gewählte «Wohnpolitische Strategie 2030» die Wohnungsnot im Kanton Zug in Zukunft lindern kann. Doch eines ist klar: Nichtstun ist auch keine Lösung. •

Jennifer Bader, Redaktorin Architektur



Der Grundlagenbericht, die Massnahmen zur «Wohnpolitischen Strategie 2030» sowie die Studie «Standortfaktor Wohnen Zug» können unter folgendem Link heruntergeladen werden: www.zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030



«Wir sind an einem Punkt, an dem es neue Lösungen braucht»

Im Kanton Zug sollen private Grundeigentümer neue Wohnungen bauen, Tausende von neuen Wohnungen, aber ohne weitere Einzonungen. Ist das mit heutigen Bauregelungen möglich? Eine Studie im Auftrag der Baudirektion wagt ein radikales Gedankenexperiment. Architekt Peter Märkli, Co-Autor der Studie, beantwortet unsere Fragen.

Text und Interviews: Judit Solt

Die am 3. Oktober 2024 veröffentlichte «Wohnpolitische Strategie 2030» des Kantons Zug nennt drei Ziele: mehr Wohnungen, mehr preisgünstige Wohnungen und mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (vgl. «Mit Anreizen zu mehr Wohnraum», S. 22). Um diese Ziele zu erreichen, definiert die Strategie eine Reihe von Massnahmen, die sich «in einem breiten Feld von konkreten, ausformulierten Massnahmen bis hin zu vagen wohnpolitischen Ideen [bewegen], die weitergesponnen und vertieft werden müssen». Zu letzteren Ideen gehört die Schaffung von speziellen Bauzonen, um «unkonventionelle Modelle zur Steigerung der privaten Wohnproduktion» zu prüfen. Wie eine solche spezielle Bauzone in der Praxis funktionieren könnte, konkretisiert eine vom Amt für Raum und Verkehr der Baudirektion Zug in Auftrag gegebene Studie.

Wachstum + Rendite – Land = Höhe

Die Studie «Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Gedankenexperiment»¹ fokussiert auf ein Versuchsgebiet in der Baarer Ebene, wo sich die räumliche Grenze zwischen den Städten Baar und Zug verwischt und ein heterogener Urban Sprawl in landwirtschaftliche Gebiete übergeht. Das Ziel des Experiments ist ambitioniert: In 10 bis 20 Jahren sollen hier 1500 neue Wohneinheiten entstehen, und zwar ausschliesslich als Verdichtung auf bereits bebautem Gebiet. Die Kulturlandschaft darf nicht angetastet werden. Klar ist, dass eine so intensive Innenentwicklung unter regulären Rahmenbedingungen an diesem Ort nicht stattfinden kann. Die Ausnutzungsreserven der meisten Grundstücke erlauben gemäss heutigen Bauregelungen nur kleinere Erweiterungs- oder Ersatzneubauten; in den meisten Fällen wären diese weder ökonomisch rentabel noch würden sie die geforderte Anzahl neuer Wohnungen ermöglichen. Zudem drohen Verzögerungen durch Einsprachen.

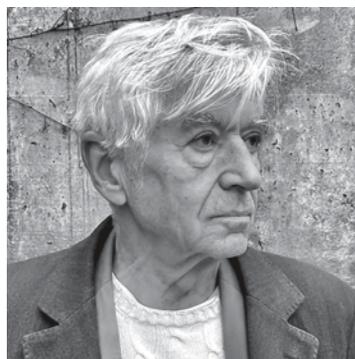
Deshalb entwarfen die Autorinnen und Autoren der Studie ein Gedankenexperiment, das das Verhältnis zwischen öffentlichen Interessen (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Wohnbautätigkeit) und privaten Interessen (ökonomisches Potenzial, Mitsprache) neu austariert. Dazu werden in der «weissen Zone» praktisch alle geltenden Bauregelungen aufgehoben; Zonenpläne, Ausnutzungszielfern und dergleichen entfallen. Gültig bleiben nur die Regeln der Baukunst, das SIA-Normenwesen und Vorgaben zur Nachhaltigkeit. Stattdessen gibt es vorübergehend neue Regeln, die alle Grundeigentümer in Anspruch nehmen können, bis die vorab festgelegte Zahl von Wohneinheiten realisiert ist. Danach erlöschen diese Regeln, und die frühere Grundordnung tritt wieder in Kraft. Grob zusammengefasst lauten die temporären Regeln wie folgt:

- Grundlage für alle Projekte ist ein «Ingenieurplan» von Gemeinde und Kanton. Er dient als städtebauliches, qualitätssicherndes Instrument und als Schutz der angrenzenden Kulturlandschaften. Er legt Freiflächen, Freiraumanlagen, Infrastruktur und Bereiche mit begrenzter Höhe fest; Anpassungen als Reaktion auf geplante Projekte sind möglich.
- Für Zeilenbauten gilt grundsätzlich eine Höhe von 30 m entlang grosser Strassenzüge, sonst 25 m. Hochhäuser dürfen maximal 100 m hoch sein. Mit Ausnahme der Abstände zur Strasse gibt es keine Abstandsbeschränkungen, es kann grundsätzlich auf die Grenzen beziehungsweise an die Brandmauern gebaut werden.
- Die Initiative für Projekte liegt bei den privaten Eigentümern, die sich als Nachbarschaften organisieren. Sie einigen sich über die Verträglichkeit der Projekte sowie allfällige Beteiligungen, Abgeltungen und Entschädigungen und schliessen eine privatrechtliche Planungsvereinbarung ab.
- Die Hälfte der neuen Wohnungen ist auf Basis einer transparenten Kostenmiete zu vermieten und prioritär an Personen, die eine längere Aufenthaltsdauer im Kanton nachweisen.

Mit dieser Anordnung greift das Experiment bekannte Prinzipien der kantonalen Wohnpolitik auf, die hauptsächlich Gemeinden und private Bauträger zum Handeln animiert, und wendet sie direkt auf die Ziele der Wohnpolitischen Strategie 2030 an.

Insofern nehmen die Autorinnen und Autoren lediglich beim Wort, was Stimmvolk, Politik und Verwaltung formuliert haben. Doch die Konsequenz, mit der sie die Folgen dieser Vorgaben weiterdenken, hat eine für Schweizer Verhältnisse ungewohnte Radikalität. Ein Blick auf die Variantenstudien im Anhang zum «Gedankenexperiment» zeigt, welche gewaltigen Massstabsprünge beim Bauen notwendig wären, um Bevölkerungswachstum und nachhaltige Innenentwicklung – zwei demokratisch legitimierte, oft wiederholte politische Ziele – tatsächlich in Einklang zu bringen.

Das Ergebnis kann erschrecken, provozieren, reizen. Warum lohnt es sich, darüber nachzudenken? Wir sprachen mit Peter Märkli, der als Co-Autor der Studie die städtebaulichen und architektonischen Regeln der «weissen Zone» entwickelt hat.



Peter Märkli lebt und arbeitet als Architekt in Zürich, seit 1978 mit eigenem Büro. Er ist emeritierter Professor für Architektur der ETH Zürich. Die Arbeiten des Studio Märkli umfassen Bauten, Überbauungspläne, städtebauliche Studien und neue Bauregeln für Glarus Nord.

Herr Märkli, das «Gedankenexperiment» beschreibt eine mögliche Umsetzung dessen, was die Wohnpolitische Strategie 2030 als «spezielle Bauzone» vorsieht: «weisse Zonen» innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur, in denen neue Regeln gelten, um den Bau von maximal vielen Wohnungen für die Grundeigentümer attraktiv zu machen. Was war Ihre Motivation, an dieser Studie mitzuwirken?

Peter Märkli: Seit Jahrzehnten beschäftigt es mich, dass unsere Landschaften verbaut werden und dass dieses Bauen zwar vielen Regeln und Einschränkungen untersteht, aber überhaupt kein Mehrwert daraus ersichtlich wird. Wir sind an einem Punkt angelangt, an dem es neue Lösungen braucht. In der Schweiz ist Privateigentum nicht antastbar. Wie geht man damit um? Wie findet unsere Gesellschaft einen Weg, um unsere Fragestellungen – und vor allem die Fragestellungen der Zukunft – zu bewältigen? Unsere Generation und die nächste haben die Aufgabe, die Regeln für den Städtebau und das Bauen grundlegend zu ändern. Als Erstes muss man festlegen: Es gibt keinen Quadratmeter neues Bauland. Nichts mehr. Was notwendig ist, baut man innerhalb bestehender Strukturen.

«Weisse Zonen» sollen genau das ermöglichen: dass private Eigentümer ihre Grundstücke massiv weiterentwickeln, wenn sie andere am Mehrwert beteiligen – direkt betroffene Nachbarn durch Vereinbarungen und die Öffentlichkeit mit günstigen Wohnungen. Freiräume, Maximalhöhen und Bautypen sind festgelegt, fast alle anderen Regeln entfallen. Warum ist diese Kombination von übergeordneten Vorgaben und Deregulierung ein vielversprechender Ansatz?

« Unsere Generation und die nächste haben die Aufgabe, die Regeln für den Städtebau und das Bauen grundlegend zu ändern. »

Es gibt viele erfolgreiche Beispiele dafür. Eines ist Manhattan: Als der Felsen kolonisiert wurde, hatten die Gebäude vier oder weniger Geschosse. Weil aber die Struktur der Stadt – die Strassen, der Central Park – feststand und gut funktionierte, konnte das heutige Manhattan mit hohen Blöcken und Türmen entstehen. Ein anderes Beispiel ist die städtebauliche Entwicklung von Mailand bis Mitte der 1970er-Jahre: Damals wurden kleine Häuser durch achtgeschossige ersetzt, mal hier, mal dort, auf den bestehenden Parzellen; so entstanden Strassen mit Geschäften in den Sockelgeschossen und Wohnungen darüber, wo die Leute immer noch gerne hingehen. Die Struktur der Stadt, das sind nicht die einzelnen Häuser, sondern der Raum der Strassen, Plätze, Pärke, Gärten und so weiter, der Freiraum. Wenn die Struktur gut ist, können einzelne Häuser ersetzt werden, ein hohes steht neben einem niedrigen, eine Generation später sieht die Stadt vielleicht ganz anders aus. Eine lebensstarke Struktur lässt ein Weiterdenken zu. Sie muss nicht als solche umgebaut werden, sondern kann eine andere Erscheinung annehmen. Das ist der erste wichtige Punkt.

Und der zweite?

In einer lebendigen Stadt gibt es Brüche. Diese entstehen, wenn Aufbruchstimmung herrscht. In Zürich war das zum Beispiel im 19. Jahrhundert der Fall, deshalb gibt es kleine denkmalgeschützte Häuser, die direkt neben der hohen Brandmauer eines unvollständigen Blockrands stehen. Die Entwicklung funktioniert heute noch so: Wo ein S-Bahn-Knotenpunkt entsteht, steigt der Landpreis. Diese Marktmechanismen kennen wir. Wir müssen nur lernen, sie zu nutzen, um den Markt besser zu steuern. In den «weissen Zonen» geschieht das, indem man neue Möglichkeiten schafft und sie an Bedingungen knüpft. Wenn ein privater Eigentümer mehr bauen will, als

In einer von der Gemeinde temporär im Zonenplan eingerichteten «weissen Zone» können die Grundeigentümer **Nachbarschaften** bilden und eine **privatrechtliche Planungsvereinbarung** abschliessen. Als Grundlage für die Bautätigkeit dient ein mit Kanton und Gemeinde festgelegter **«Ingenieurplan»** zur Definition der Freiräume, Infrastrukturen, Bautypen und maximalen Gebäudehöhen.

Oben: Beispiel einer **möglichen «weissen Zone»** zwischen den Städten Baar und Zug.



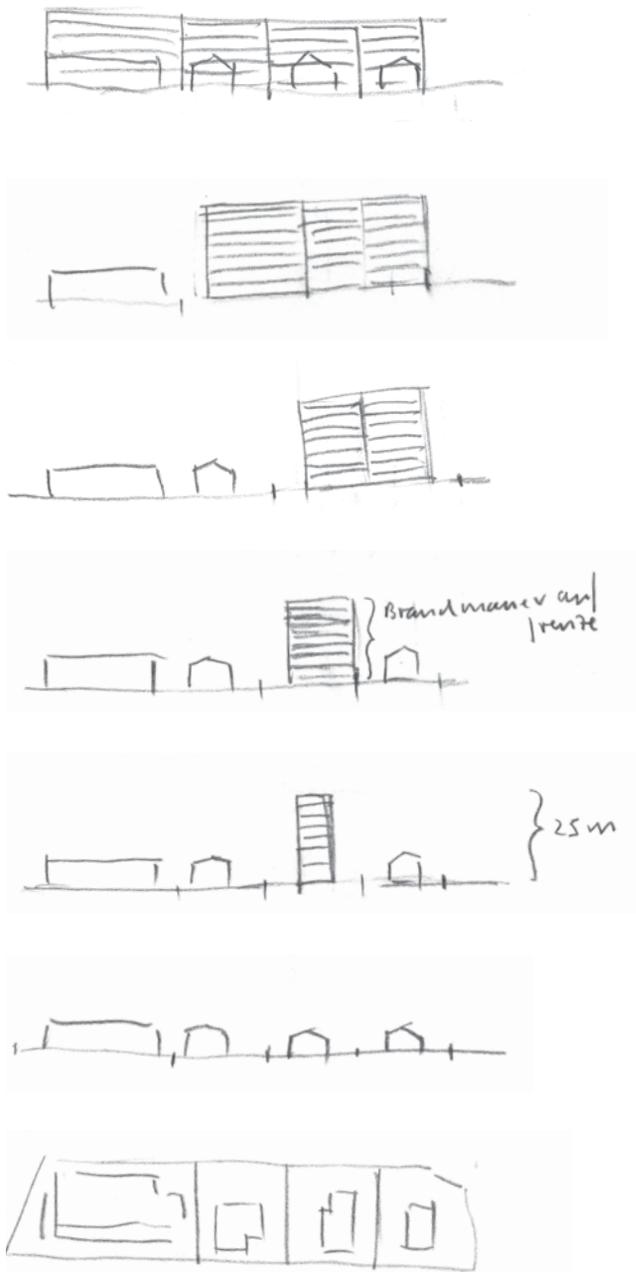
Mitte: Beispiel, wie diese Nachbarschaft in der «weissen Zone» eine **vorgegebene maximale Anzahl Wohnungen** auf den eigenen, bereits bebauten Parzellen realisieren könnte.



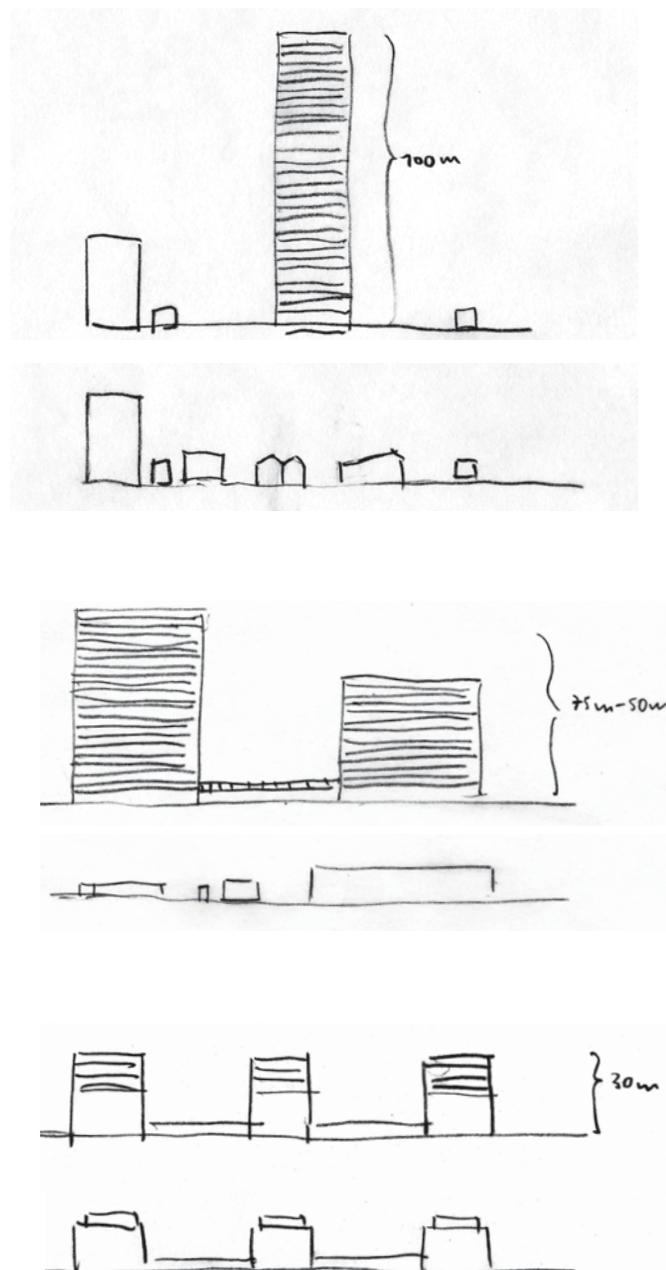
Unten: Theoretischer Flächenbedarf einer kleineren, aber vergleichbaren Anzahl von Wohnungen **ohne bauliche Verdichtung**.



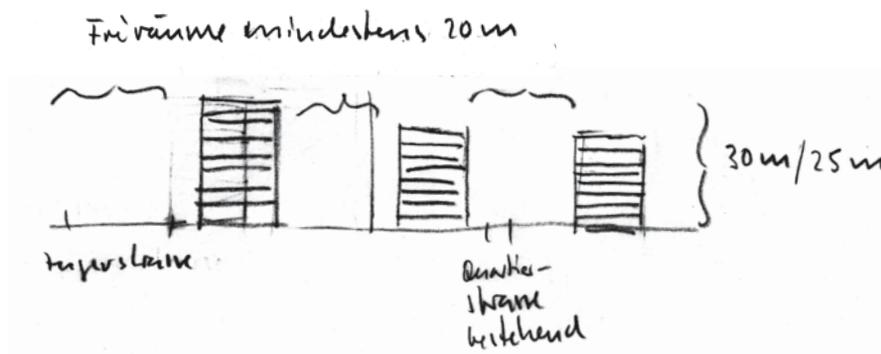
Mögliche Verdichtung entlang einer Quartierstrasse in der «weissen Zone»: Die einzelnen Gebäude dürfen, wenn sie ersetzt oder vergrössert werden, neu bis an die Brandmauer an der Parzellengrenze reichen. Die maximale Höhe der neuen Zeile oder Häuserreihe, die so entsteht, beträgt 25 m. Zwischen den Zeilen oder Häuserreihen müssen die Freiräume mindestens 20 m breit sein.



Mögliche Gebäudetypen für die Verdichtung in der «weissen Zone»: Punkthochhaus, Scheibenhochhaus, Aufstockung und Zeilenbau. Zeilenbauten – und damit auch lange, zusammenhängende Grünräume – können beispielsweise entstehen, indem einzelne Punkthäuser ersetzt werden und die Neubauten jeweils bis an die Parzellengrenze oder Brandmauer zum Nachbarn erstellt werden.



Mögliche Verdichtung in der «weissen Zone», Höhenprofil und Freiräume: Entlang von Hauptstrassen beträgt die maximale Gebäudehöhe 30 m, entlang von Quartierstrassen 25 m. Die Freiräume müssen mindestens 20 m breit sein.



«Dichte gegen Akzeptanz»



Christoph Schweiger vom Zuger Anwaltsbüro Schweiger Advokatur/Notariat ist Co-Autor der Studie mit dem Gedankenexperiment.

Herr Schweiger, die Lage am Wohnungsmarkt im Kanton Zug ist angespannt, die Bautätigkeit hinkt dem Bevölkerungswachstum hinterher. Deshalb sieht die kantonale Wohnpolitische Strategie 2030 unter anderem auch eine Anpassung von Gesetzen, Verordnungen und Prozessen vor. Beispielsweise sollen die Anforderungen an einfache und ordentliche Bebauungspläne gesenkt werden, auch bezüglich Mitwirkung und Einsprachemöglichkeiten. Ist dieser Ansatz zielführend, um den Wohnungsbau anzukurbeln? Sind Regulierungsdichte und Einsprachen die wirklichen Ursachen des Problems?

Die Regulierungsdichte und deren Anwendung durch Bewilligungsbehörden und Gerichte sind eine Ursache der nicht genügenden Bautätigkeit. Das Konzept von Bebauungsplänen (in vielen Kantonen als Gestaltungspläne bezeichnet) geht davon aus, dass eine erhöhte Dichte eine erhöhte Qualität des Bauvorhabens voraussetzt. Zum Nachweis dieser erhöhten Qualität verlangen die Behörden – teilweise, aber nicht nur veranlasst durch Gerichtsentseide – umfangreiche Dokumentationen und Expertenberichte, die weit über einen Planungsbericht hinausgehen, wie er zum Beispiel noch vor gut zehn Jahren ausreichend war. Die Senkung der Anforderungen und die Schaffung höherer Hürden für Einsprecher können hilfreich sein, ändern aber am Grundprinzip «Dichte gegen Qualität» und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit wenig.

Die Wohnpolitische Strategie 2030 schlägt auch die Schaffung von speziellen Bauzonen vor. Eine mögliche Umsetzung beschreibt das Gedankenexperiment für «weisse Zonen», in denen – befristet und unter bestimmten Bedingungen – viele der heute geltenden Regulierungen ausser Kraft gesetzt werden. Sie sind Co-Autor der Studie, die das Gedankenexperiment vorschlägt und untersucht. Weshalb halten Sie diese Deregulierung für einen vielversprechenden Ansatz?

Es geht bei den «weissen Zonen» nicht um «Dichte gegen Qualität», sondern um «Dichte gegen Akzeptanz». Dichte soll dort zulässig sein, wo sie im massgebenden nachbarschaftlichen Umfeld akzeptiert wird, sei es, weil sie am richtigen Ort geplant wird, weil sie qualitativ ist, sei es aber auch nur, weil die Nachbarschaft finanziell abgegolten wird und diese Dichte dadurch akzeptiert. In der weissen Zone massgebend ist somit nicht eine Behörden- und Expertenkultur, sondern das Geschick von Privaten,

die massgebende Nachbarschaft von einem Projekt zu überzeugen. Dieser Ansatz konnte in ähnlicher Form in asiatischen Städten umgesetzt werden. In der Schweiz wird er kaum das entscheidende neue Konzept sein, allenfalls aber ein alternativer, zusätzlicher Ansatz, um Verdichtung zu schaffen.

Ein weiteres Ziel der Wohnpolitischen Strategie 2030 ist der Bau von mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung. Doch wie kann eine Vorzugsbehandlung von Menschen, die bereits im Kanton Zug wohnhaft sind, bei der Vermietung von Wohnungen erreicht werden? Wäre ein solcher Grundsatz, wenn er institutionalisiert wird, juristisch anfechtbar?

Es wird kaum das Ziel sein, Gesetze zu schaffen, die private Grundeigentümer in üblichen Bauzonen zwingen, vorab an die ansässige Bevölkerung zu vermieten. Es wird eher darum gehen, bei staatlichem oder staatlich gefördertem Wohnungsbau sowie allenfalls in Spezialbauzonen Vergabekriterien zu entwickeln. Auch dabei gilt aber: Sobald ein staatlicher Zwang vorgesehen wird, Wohnungen an eine wie auch immer definierte ansässige beziehungsweise «angestammte» Bevölkerung zu vergeben, stellen sich Rechtsfragen. Eine Anknüpfung etwa an das Zuger Bürgerrecht wäre verfassungsrechtlich unzulässig. Eine Anknüpfung an eine gewisse Dauer eines Wohnsitzes kann hingegen zulässig sein, muss sich aber an anderen Verfassungsprinzipien wie der Niederlassungsfreiheit und dem Gleichbehandlungsgrundsatz messen lassen. •

Interview: *Judit Solt*, Chefredaktorin

er gemäss den bestehenden Regelungen dürfte, einigt er sich mit der Nachbarschaft. Er verhandelt mit den Betroffenen, wie er sie für Einschränkungen entschädigt und am Mehrwert beteiligt. Seine Rendite ist tiefer, weil er zum Beispiel 50% der Wohnungen in Kostenmiete vergeben muss und vielleicht Betroffene am Gewinn beteiligt, den die zu Marktpreisen vermieteten Wohnungen abwerfen. Aber die Rendite ist immer noch höher als jene, die er innerhalb der regulären Bauvorschriften erwirtschaften könnte – je mehr Wohnungen, umso höher. Die Idee könnte man an vielen Orten in der Schweiz anwenden.

« Masstabssprünge sind nicht an sich schlecht, es kommt nur darauf an, wie sie ausformuliert sind. »

Das «Gedankenexperiment» schlägt konkrete Bedingungen für die «weissen Zonen» vor. Die juristischen hat das Anwaltsbüro Schweiger Advokatur/Notariat aus Zug entwickelt, die ökonomischen Fahrländer Partner aus Zürich. Für die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben zeichnet Ihr Studio verantwortlich. Sie haben Typen und Volumen definiert und deren Verträglichkeit in der Landschaft geprüft. Die Masstabssprünge sind gross – vor allem, wenn man bedenkt, dass die Entwicklung schubweise und unvollständig erfolgen kann.

Wir leben in einer liberalen Gesellschaft, in der unterschiedliche Lebensweisen Realität sind. Eine heterogene Stadt ist die einzige, die das abbilden kann. Masstabssprünge sind nicht an sich schlecht, es kommt nur darauf an, wie sie ausformuliert sind. Und die Anzahl der bewährten Typen ist überschaubar: Punkthaus, Zeile, Blockrand, kleine Bauten, grosse Bauten. Diese kann man entlang der Freiräume aneinanderreihen. Entscheidend ist, wie die

Wahrnehmung auf der Stadtebene erfolgt, wie die Sockel und die Eingänge gestaltet sind. Weiter oben kann das Volumen mehr oder weniger in die Höhe streben. In den «weissen Zonen» soll eine Entwicklung möglich sein, bei der die Bauten wie Pilze wachsen, mal hier, mal dort, bis der neue Massstab umgesetzt ist. Wenn die städtebauliche Struktur, das Verhältnis zwischen Freiräumen und Volumen, stark genug ist, verträgt sie das problemlos.

« In Städtebau und Architektur geht es um einen Inhalt und um eine Grammatik, in der er sich artikuliert. »

Was macht eine starke städtebauliche Struktur aus?

Sie drückt eine klare Vorstellung davon aus, wie wir uns als Gemeinschaft organisieren wollen. Stehen wir uns feindlich gegenüber? Oder leben wir gerne in einer Nachbarschaft zusammen – und die Strasse ist das Element, die dieses Zusammenleben ordnet? In historischen europäischen Städten ist die Strasse immer als wichtiger öffentlicher Raum angelegt; die Häuser wenden der Strasse ihre beste Seite zu, und ihre Schönheit berührt und nobilitiert jeden Menschen, der vorbeigeht. Man muss nicht ein Haus besitzen oder darin wohnen, um das zu erleben. Aus meiner Sicht sind wir auch heute verpflichtet, unseren Bauten einen Ausdruck zu geben, der emotional berührt.

« Was ist schöner, ein viergeschossiges Haus oder ein achtgeschossiges? Darauf gibt es keine allgemeingültige Antwort. »

Die Beispiele Manhattan – eine niederländische Gründung – und Mailand stammen aus Kulturen, in denen Städte früh eine wichtige Rolle spielten. Die Schweiz dagegen begreift sich, bis auf einige grössere Zentren, eher als ländliche Kultur.

Darum geht es nicht. Städtebauliche Kultur, wie ich sie verstehe, ist keine Frage der Grösse. Es geht darum, dass die Setzung der Häuser eine Aussage darüber macht, wie die Menschen sich als Gemeinschaft begreifen. Ob Stadt oder Dorf ist nur eine graduelle Frage. Ich behaupte: Bis zur Moderne war jede Ortschaft in der Schweiz urban, selbst Weiler. Da sehe ich keinen grundsätzlichen Unterschied zu Manhattan oder Mailand: Es gibt eine Strasse und daran partizipieren Häuser. Es gibt Variationen, die das Zusammenleben der jeweiligen Gemeinschaft

widerspiegeln. Der Grundgehalt ist immer das Verhältnis von Zeile und Strassenraum. Im Städtebau und in der Architektur geht es um einen Inhalt und um die Grammatik, in der er sich artikuliert.

So gesehen sind auch die heutigen Regulierungen des Bauens – Grenzabstände, Zonenpläne etc. – ein Abbild unserer Vorstellung, wie wir als Gesellschaft zusammenleben. Allerdings stehen sie oft im Widerspruch zu übergeordneten Anliegen, etwa zum Raumplanungsgesetz, das eine Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche verlangt. Und vor allem ist die Qualität, die aus heutigen Regelungen resultiert, oft unbefriedigend.

Unsere Regelungen sind eine Katastrophe. Aber sie können geändert werden. Wir müssen uns auf die grundlegenden Dinge konzentrieren und den Rest abschaffen. Wozu brauchen sechs Glarner Gemeinden sechs verschiedene Baureglemente, wo doch die Topografie und die lokale Kultur gleich sind? Warum reicht der Stadtkörper von Zürich nicht bis an die Stadtgrenze? Wenn man gut funktionierende Quartiere und Freiräume schützt, gibt es kein schlüssiges Argument dagegen. Wenn es brandschutztechnisch möglich ist, ohne zusätzliche Sicherheitsvorschriften bis 30 m Höhe oder acht Geschosse zu bauen, warum lässt man das nicht überall zu? Falls jemand doch ein Haus mit vier Geschossen bauen will, darf er das weiterhin tun, aber er soll nicht das Recht haben, dasselbe von allen zu verlangen.

Welches sind die grundlegenden Dinge, die geregelt sein müssen?

Ein sinnvolles Baureglement ist ganz einfach. Die wichtigste Regel ist: Eine Strasse ist ein öffentlicher Raum. Darin sind sich alle einig. Und was heisst das konkret? Wenn man zum Beispiel auf dieser Strasse unterwegs ist, soll man Abfallcontainer sehen oder lieber ein Café oder einen Vorgarten? Weil sich auch hier alle einig sind, folgt: Die Strasse ist geschützt. Nun kann man weiter fragen: Was ist schöner, ein viergeschossiges Haus oder ein achtgeschossiges? Darauf gibt es keine allgemeingültige Antwort. Die Motive sind individuell – jemand versperrt mir die Aussicht etc. – und zeigen nur, wie stark sich die Schweizer Gesellschaft entsolidarisiert hat. Jeder argumentiert auf der Ebene des eigenen Geschmacks. Mich interessieren Geschmacksfragen nicht, also sage ich: Ein achtgeschossiges Gebäude ist nicht hässlicher oder schöner als ein viergeschossiges. Und: Wir müssen unsere Ressourcen schützen. Also dürfen wir alle Häuser achtgeschossig bauen.

Architektinnen und Architekten klagen oft über die Flut von widersprüchlichen und nicht nachvollziehbaren Regelungen. Eine derart radikale Deregulierung des Bauens lehnen sie dennoch ab, sie fürchten sich vor Spekulanten und einem Verlust der baukulturellen Qualität.

«Wie das aussehen wird, bleibe dahingestellt»



Urban Keiser ist Präsident der Korporation Zug, die zu den wichtigen Bauträgern im Kanton gehört.

Herr Keiser, die Korporation Zug ist eine öffentlich-rechtliche Gemeinde des Kantons Zug und funktioniert wie eine Genossenschaft. Ihr ursprünglicher Zweck bestand darin, Ackerland gemeinschaftlich zu verwalten und zu nutzen, heute setzt sie sich für eine nachhaltige Entwicklung im Kanton Zug ein – unter anderem auch, indem

sie ihr Land grundsätzlich nur im Baurecht abgibt und Wohnungen baut, die für den Mittelstand, junge Familien und ältere Menschen erschwinglich sind. Sind die heutigen Gesetze und Regelungen zielführend, um solche Projekte umzusetzen?

Nein. Auch wenn auf den ersten Blick jedes Gesetz für sich betrachtet eine Berechtigung haben mag, sind es in der Summe und Dichte zu viele, die dann auch noch wenig stufengerecht durchgesetzt werden. Das hat zur Folge, dass die Planungsphase viel zu lange dauert und man viel zu früh auf Kriterien eingehen muss, die problemlos später geplant und entschieden werden könnten. Zudem besteht die Gefahr, dass die Bauherrschaft bei einer Ablehnung des Baugesuchs mit den hohen Kosten dieser Planungsaufwendungen im Regen stehen gelassen wird.

Die Wohnpolitische Strategie 2030 des Kantons Zug schlägt neben anderen Massnahmen auch die Schaffung von speziellen Bauzonen vor. Eine mögliche Umsetzung beschreibt das Gedankenexperiment. Halten Sie dieses für einen vielversprechenden Ansatz?

Dieses Gedankenexperiment geht von so vielen Annahmen und Abweichungen des Status quo aus, dass

eine kurzfristige Umsetzung reines Wunschdenken ist. Es kann daher keinen Beitrag an eine zeitnahe Lösung der Wohnungsmisere leisten. Wie das mittel- und langfristig aussehen wird, bleibe mal dahingestellt.

Welche Instrumente – bereits existierende, die aber zu wenig beachtet werden, oder auch neue – halten Sie für sinnvoller, um den Bau von erschwinglichen Wohnungen im Kanton Zug zu ermöglichen?

Es wäre schon eine grosse Erleichterung, wenn die Behörden die Baugesuche mit Weitblick und Augenmass förderlich behandeln würden. Die Verfahren dauern viel zu lange und bei jeder internen Vernehmlassung wird noch eine Schippe draufgelegt, denn jede Fachstelle will sich ja im Projekt wiedererkennen können. Im Weiteren ist es schwer verständlich, dass diejenigen Leute, die vor Jahren froh waren, dass sie eine erschwingliche Wohnung finden konnten, neuen Bewohnenden diese Möglichkeit nicht zubilligen – und stattdessen neue Projekte mit fadenscheinigen Argumenten mittels Einsprachen torpedieren. •

Interview: *Judit Solt*, Chefredaktorin

«Was wir heute als Ergebnis unserer Nachkriegsregelungen anschauen müssen, ist nicht immer schützenswert. Vieles davon ist Barbarei.»

Ein Spekulant ist nicht per se schlecht. Um Wohnungen zu bauen, braucht es jemanden, der Kapital hat. Umgekehrt sind Regelungen nicht per se gut. Sie können schöne Stadtteile hervorbringen, die sich über Generationen bewähren, oder eine Zerstörung der Landschaft, wie teilweise zwischen Zug und Baar. Was wir heute als Ergebnis unserer Nachkriegsregelungen anschauen müssen, ist nicht immer schützenswert. Vieles davon ist schlichtweg Barbarei. Ich sehe ein anderes Problem: Unsere Gesellschaft ist nicht fähig, eine Vorstellung für die Zukunft zu produzieren. Eigentlich müsste die Architekturfakultät der ETH eine A4-grosse Anlei-tung für die Politik bereitstellen, die festhält, worauf es beim Bauen ankommt: erstens die Grundhal-tung, also das Verhältnis zwischen öffentlichem Raum und privatem Gebäude, und zweitens die Gebäudetypen mit ihren maximal möglichen Höhen. Wir müssen neue Wege finden, die es in der heutigen,

vom Privateigentum dominierten Realität ermöglichen, den Verschleiss von Ressourcen zu stoppen. Wir müssen innerhalb der bebauten Strukturen weiterbauen, anstatt weiteres Land zu versiegeln, darum geht es doch. •

Das Interview führte *Judit Solt*, Chefredaktorin.

Anmerkung

1 Thomas Held, Beat Weiss, Peter Märkli, Johanna Roth, Stefan Fahrländer, Marta Dittes, Christoph Schweiger, Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Experiment, Studie im Auftrag des Amts für Raum und Verkehr, Baudirektion Zug, September 2024.



Der Grundlagenbericht und die Massnahmen zur «Wohnpolitischen Strategie 2030» sowie die Studie «Standortfaktor Wohnen Zug» können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

www.zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030

