

Mieter wehren sich mit Referendum

Der Bebauungsplan GIBZ kommt im Februar an die Urne. Hinter dem Referendum stecken Betroffene: Ihr Wohnblock soll abgerissen werden.

Tobias Söldi

«Der Weg ist frei für ein Pionierprojekt.» Das sagte die Zuger Bauchefin Eliane Birchmeier vergangenen September, als der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den Bebauungsplan GIBZ einstimmig befürwortete. Dessen Herzstück: das rund 80 Meter hohe Hochhaus Pi, das an der Göblistrasse/Baarerstrasse entstehen soll. Nun ist auf diesem Weg ein neues Hindernis aufgetaucht. Gegen den Beschluss des Rats ist das Referendum ergriffen worden. Mit Erfolg. Am 9. Februar 2025 kommt es zur Abstimmung.

Hinter dem Referendum steckt eine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern des Blocks an der Baarerstrasse 104/106/108. Dieser soll der einst dem Hochhaus Pi Platz machen; zuletzt sprach die Tech Cluster Zug AG, die Trägerschaft des Projektes, von einem frühestmöglichen Baustart im Jahr 2027. Nach ihren Beweggründen gefragt, schreiben die Initiantinnen und Initianten des Referendums: «Es ist für uns äusserst wichtig, dass wir weiterhin in dem Haus wohnen dürfen und dass bei dem Mangel an günstigen Wohnungen in Zug keine solchen abgerissen und dafür neue, aber viel teurere gebaut werden. Die können wir nämlich nicht bezahlen.»

Tatsächlich dürften die geplanten preisgünstigen Wohnungen im «Pi» teurer werden als diejenigen im Wohnblock. Gemäss Tech Cluster Zug AG wird eine 4-Zimmer-Wohnung mit 78 Quadratmetern Fläche aktuell für 1800 Franken ohne Nebenkosten vergeben. Im neuen Hochhaus soll eine 4,5-Zimmer-Wohnung Stand heute zwischen 2200 bis 2500 Franken kosten. Die Tech Cluster AG be-



Anstelle des Gebäudes in der Bildmitte soll das Hochhaus Pi der Tech Cluster Zug AG entstehen.

Bild: Stefan Kaiser (Zug, 5. 5. 2024)

tond dabei, dass sie der bisherigen Mieterschaft ein Vorrecht gewährt, vorausgesetzt, sie erfüllen die entsprechenden Kriterien für die Wohnungen.

Zusätzliches Wohnhaus statt Abriss

Weiter sind die Bewohnenden des Blocks der Meinung, dass das geplante Hochhaus «rundherum alles erdrückt» und das «Bild verunstaltet» – aus ihrer Sicht ein weiterer Grund, weshalb die Zuger Bevölkerung mitbestimmen können soll. Nach ihrer Idee für das Areal gefragt, schlägt das Referendumskomitee statt des Abrisses ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück des Blocks vor. «Platz hat

es ja genug.» 771 Unterschriften haben die Mieterinnen und Mieter für ihr Anliegen gesammelt; für das Zustandekommen des Referendums sind 500 Unterschriften nötig. Sie handelten dabei in Eigenregie: «Wir haben bisher noch keine Unterstützung bekommen. Das ist alles noch in Planung.» Die Unterschriften zusammenzukriegen, sei nicht einfach gewesen, nicht zuletzt, weil viele Stadtzuger den Kanton wegen der Wohnungsnot bereits verlassen hätten. Aber: «Viele waren bereit, uns ihre Unterschrift zu geben.» Auch nach dem Erreichen des Referendums hätten sie viele positive Feedbacks bekommen. «Wir sind sehr optimistisch, sonst hätten

wir nie angefangen mit dem Referendum. Viele Leute finden nicht gut, was hier passiert.»

Kritik aus Architektenkreisen

Widerstand gegen das Projekt hat sich in der Vergangenheit auch von anderer Seite geregigt. Zusammen mit fünf Mitunterzeichnenden hat der pensionierte Zuger Architekt Philipp Brühwiler eine Einwendung eingereicht. Darin wurde unter anderem der Vorwurf erhoben, dass das geplante Hochhaus dem städtebaulichen Kontext nicht angepasst sei. Es sei auf 60 Meter Höhe zu beschränken und die Grundfläche sei entsprechend zu verkleinern. Ausser-

dem war die Rede von Widersprüchen zum kantonalen Richtplan. In der Zwischenzeit hat der Zuger Stadtrat die Kritikpunkte widerlegt, vom GGR wurde die Einwendung abgewiesen.

Dass nun das Referendum ergriffen worden ist, findet Brühwiler, der keine Verbindung zum Komitee hat, entsprechend positiv. «Wenn dadurch der Hochhausbau verhindert werden würde, käme mir das gelegen», sagt er. Denn nicht nur das Komitee führe aus seiner Sicht legitime Gründe gegen das Projekt an. «Auch aus Architektenkreisen gibt es Kritik. Das Hochhaus ist monströs und nicht am richtigen Ort. Es ist gut, dass nun darüber gesprochen wird.» Ob er die ab-

gewiesene Einwendung dabei an die nächste Instanz weiterziehen wird, macht er vom Ausgang der Abstimmung abhängig. «Wird das Referendum angenommen, müsste ich nichts mehr machen. Wenn es abgelehnt wird, werde ich mir überlegen, wie es weitergeht.» Die Tech Cluster Zug AG sieht der Abstimmung im Februar zuversichtlich entgegen, wie sie in einer Mitteilung schreibt.

Abstimmung «zweifelloso angemessen»

Dass die Stimmberechtigten der Stadt Gelegenheit erhielten, über das Bauvorhaben zu entscheiden, sei «seiner städtebaulichen Bedeutung und seinem hohen Allgemeinutzen zweifellos angemessen». Erwähnt werden etwa die markante Architektur, die das Bild des Quartiers prägen werde, aber auch die preisgünstigen Wohnungen, die zur Linderung der prekären Situation auf dem Wohnungsmarkt beitragen sollen. «Die Trägerschaft Pi vertraut auf die Zuger Stimmberechtigten.»

Stadtpräsident André Wicki schreibt auf Anfrage, ein Referendum gehöre zur Demokratie. Seinen Unmut versteckt er indes nicht und verweist auf Ausführungen gegenüber dem Stadtparlament im September. Damals betonte er die Wichtigkeit des Projekts für Zug: «Wir haben übergeordnete Ziele in dieser Stadt. Wir haben Wohnungsnot. Seit über zehn Jahren ist der Stadtrat und waren die Vorgänger von uns allen darum bemüht, dass wir preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug erstellen können.» Wie es mit dem Areal weitergeht, wenn das Referendum angenommen und der Bebauungsplan abgelehnt werden würde, ist offen. Wicki: «Einen «Plan B» nach einer Ablehnung gibt es nicht.»

Deshalb wird günstiger Wohnraum in Zug teurer

Cyril Aregger

Der Zuger Stadtrat hat die Anfangsmietzinsen in der Zone für preisgünstigen Wohnraum im Frühjahr deutlich um bis zu 28 Prozent erhöht (siehe Tabelle). Damit werde es auch für Personen und Familien mit einem mittleren Einkommen schwer, in Zug eine bezahlbare Wohnung zu erhalten, finden Dagmar Amrein und Gabriela Furrer Auf der Maur (beide ALG). Sie stellten dem Stadtrat mittels Interpellation mehrere Fragen zum Thema preisgünstiges Wohnen. Nun liegen die Antworten vor.

Unter anderem wollten die Interpellantinnen wissen, wie der Stadtrat «preisgünstig» in Zusammenhang mit Wohnungsmieten in Zug definiere und auf welche Referenzgrößen man sich dabei beziehe. Hier weist der Stadtrat zunächst darauf hin, dass die Anpassungen ausschliesslich die vier Ge-

biete in der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau (Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülimatt) betreffen.

Fünf Anpassungen seit dem Jahr 2013

Die maximalen Anfangsmietzinsen hat der Stadtrat am 30. April erhöht, weil sich der Referenzzinssatz und die Anlagekostenlimiten geändert haben. Dieses Vorgehen entspreche der Verordnung über den preisgünstigen Wohnungsbau von 2013. Dort ist festgehalten: «Der Stadtrat passt die Obergrenzen umgehend an, wenn sich der Referenzzinssatz oder die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug ändern und gibt die Anpassungen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bekannt.» Dies sei seit 2013 fünfmal geschehen.

Die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohn-

ungsbau soll zudem aktualisiert und mit der auszuarbeitenden Verordnung zur angenommenen Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» zusammengeführt werden. Dies soll nächstes Jahr geschehen. Unterstützt wird vom Stadtrat auch die Bevorzugung der Stadtzuger Bevölkerung bei der Vergabe von preiswertem Wohnraum («Zug first»). Das Anliegen, das auf einen Vorschlag der Mitte-Fraktion zurückgeht, soll in der aktu-

ellen Ortsplanungsrevision aufgegriffen werden.

Der Stadtrat hält weiter fest, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt ausgetrocknet ist und die wenigen verfügbaren Wohnungen «preislich vielfach über den finanziellen Möglichkeiten der Stadtzuger Bevölkerung» liegen. Davon betroffen seien nicht nur Haushalte mit geringen Einkommen, sondern auch der Mittelstand. Gegensteuer gibt er beispielsweise, indem er die Vergabe von geeigneten Grund-

stücken an Zuger Baugenossenschaften fördert. Verschiedene städtische Projekte für preisgünstigen Wohnungsbau stünden in der Pipeline. Der Stadtrat nennt hier die Planungsverfahren Ahornpark und Schleifepark und den angestrebten Erwerb eines Hochhaus-Grundstückes für preisgünstigen Wohnungsbau auf dem LG-Areal.

Wohnraum für über 10'000 Personen

Bei einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Wohnbauprojekte würde sich «die Situation auf dem Wohnungsmarkt mindestens vorübergehend entspannen», schreibt der Stadtrat. Derzeit ist im Rahmen von Bebauungsplänen in Zug Wohnraum für über 10'000 Personen vorgesehen, 35 Prozent davon – das entspricht Raum für knapp 3700 Personen – ist als preisgünstiger Wohnraum vorgesehen. Grundlage dieser Berechnung ist eine durchschnittliche

Wohnfläche von 45 Quadratmetern pro Person. «Ein Grossteil der sich in der Pipeline befindlichen Wohnflächen wird allerdings erst mittelfristig verfügbar sein», schränkt der Stadtrat ein. Dies, weil sich die einzelnen Projekte noch in unterschiedlichen Stadien von Bebauungsplan-Verfahren befinden oder laufende Verfahren durch Einsprachen und Beschwerden verzögert werden.

Anpassungen maximale Anfangsmietzinse (in Fr.)

	30.4.13	19.1.16	7.7.16	24.3.20	25.1.22	9.4.24
2-Zi-Wohnung	1590	1360	1280	1200	1300	1660
3-Zi-Wohnung	2030	1750	1650	1540	1640	2110
4-Zi-Wohnung	2470	2120	1990	1860	2050	2640
5-Zi-Wohnung	2950	2530	2380	2220	2455	3140

Quelle: Stadt Zug, Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

ANZEIGE

JA zur Natur zum Zuger Waldgesetz

«Ein modernes Gesetz für einen gesunden Wald.»

Michael Arnold, Kantonsrat, Baar

Am 24.11. ja-zur-natur.ch