

Ideen wären vorhanden

Andreas Brunnschweiler, Vorstandsmitglied W'Alter

12 Ursprünglich waren die Wohnraumförderungsmassnahmen im Kanton Zug als Unterstützung einer Minderheit benachteiligter Bevölkerungsgruppen gedacht. Mittlerweile ist auch der Mittelstand in Zug auf preisgünstige Wohnungen angewiesen.

Lag das Durchschnittseinkommen im Kanton Zug 2018 bei 6805 Franken und sollte der Anteil für die Miete maximal ein Drittel bzw. 2270 Franken betragen, so entspricht dieser Betrag heute dem einer preisgünstigen 4-Zimmer-Wohnung nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons (WFG). Im Februar 2023 musste die Baudirektion die Limiten der maximalen Anlagekosten und Mieten nach

bei Weitem nicht aus. In der Stadt Zug liegt er bei 8 Prozent, auch im Kanton sind es weniger als 10 Prozent. Die Dynamik ist bekannt: Normalverdiener*innen müssen Zug verlassen, besser Situierte lassen sich nieder, die Gentrifizierung ist in vollem Gang.

Aber die Höhe der Mieten ist nicht das einzige Problem. Wir brauchen zu viel Fläche, Anpassungen an veränderte

2030 (Ziel 11) empfiehlt sie: Durch partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsentwicklung sollen Städte sicherer, widerstandsfähig und nachhaltig gemacht werden. Insbesondere gilt dies für Frauen und Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Der Zugang zu sicherem und bezahlbarem Wohnraum soll gewährleistet sein. Diese Ziele hat sich auch die Stadt Zug in der Entwicklungsstrategie 2021 gesetzt. Gut und schön, aber wie soll das in den ausufernden Stadtentwicklungsprozess einfließen? Sind es nur schöne Worte oder gibt es ein Engagement bei konkreten Vorhaben? In anderen Städten sind vergleich-



Wie wohnen? Gemeinschaftliche und partizipative Modelle haben es schwer. In Zug haben sie es besonders schwer.

WFG stark nach oben korrigieren, da sich die Vorgaben kaum mehr einhalten liessen. Waren die Wohnraumförderungsmassnahmen ursprünglich als Unterstützung einer Minderheit gedacht, so ist heute – überspitzt gesagt – der Mittelstand in Zug auf preisgünstige «WFG-Wohnungen» angewiesen. Der Bestand reicht dazu

Lebenssituationen sind kaum möglich, es resultieren Unterbelegungen. Sozial Schwächere und Alte werden ausgegrenzt, die Vereinsamung nimmt zu, Soziallasten steigen.

Neue Ideen

Handlungsbedarf hat diesbezüglich auch die UNO erkannt. In der Agenda

bare Projekte entstanden. In Zug sind die Versuche noch zaghaft. Ernsthaft verfolgt wird eine solche Wohnidee von der Wohnbaugenossenschaft W'Alter: Gemeinschaftliche und partizipative Organisation ist die Basis. Es wird eine Philosophie definiert in der soziale Einbindung, Eigenverantwortung und eine lebendige

Nachbarschaft wichtig sind. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind ein zentrales Anliegen, der individuelle Platzbedarf wird reduziert. Weniger Vereinsamung ist die Folge, es werden Beiträge zur Integration und Unterstützung sozial schwächerer Menschen geleistet. Die Hausgemeinschaft soll kindergerechte Lebensräume, aber auch eine hohe Lebensqualität für Ältere schaffen. Möglichkeiten, die das Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort erlauben, sind zu prüfen. Es soll Wohnen für alle sein, für alle Generationen und Schichten.

Für den gängigen Investor ist ein solches Konzept viel zu aufwändig und zu riskant. Zum Tragen kommen kann ein solches Vorhaben nur, wenn die zukünftigen Mieter*innen, die Hausgemeinschaft, ihr Projekt (mit)entwickelt. Als «Mieter-Wohnbaugenossenschaft» muss sie freie Hand haben, kurz: Sie braucht ein Grundstück, sei es im Baurecht oder zu Eigentum.

Die Rolle der öffentlichen Hand

Die Vergangenheit zeigt, dass die Bereitstellung finanzieller Mittel und gesetzliche Rahmenbedingungen nicht gegen die Dynamik des Zuger Immobilienmarktes ankommen. Es gibt viel zu wenige Vorhaben im erschwinglichen Segment und noch weniger innovative Projekte. Leider setzt der Kanton bei eigenen Arealentwicklungen mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen (z. B. Areal altes Kantonsspital, ZVB-Areal) auf Totalübernehmer mit gängigem Investorenkonzept. Der Antwort des Stadtrates vom März 2022 auf die Interpellation der SP (Echtes Engagement oder Dienst nach Vorschrift – nimmt der Stadtrat seine Verantwortung bei der Umsetzung des Volksauftrags «Wohnen in Zug für alle» wirklich wahr?) ist zu entnehmen: Auf dem Areal GS 1295/1297 (Knopfliweg) sind in den nächsten Jahren 6 Kleinwohnungen und 3 Atelierwohnungen

zu erwarten. In Aussicht gestellt ist eine Ausschreibung zum Areal Zugerbergstrasse (GS 1372/1373) auf dem bei optimalem Projektverlauf 2027 ca. 8 Wohnungen bezogen werden können. Auf den Grundstücken GS 2976 und 2348/4107 ist ein Projektierungsbeginn nicht vor 2028 zu erwarten, auf dem Areal GS 357/2488 nicht vor 2035.

Schaut man sich diese Auflistung auf der Zeitachse also genauer an, so werden von den total 300 bis 370 durch die Stadt Zug ermöglichten Wohnungen im Zeitraum 2020 bis 2030, in dem in Zug mehr als 3500 Wohnungen entstehen dürften, gerade mal deren 17 neue preisgünstige Wohnungen bezugsbereit sein. Das ist nicht einmal ein Tropfen auf den heissen Stein des überhitzten Zuger Wohnungsmarktes. Vertröstet werden Normalverdienende mit den ca. 800 preisgünstigen Wohnungen, die laut Nutzungsvorgaben von privaten Bauträger*innen realisiert werden müssen – Zeithorizont ungewiss. Es ist zu erwarten, dass auch hier nach gängigen Mustern Wohnungen für anonyme Mieter*innen entstehen.

Wie weiter mit W'Alters Wohnideen?

W'Alter wird alles daransetzen, um bei zugeneigten Landeigentümer*innen über ein valables Nutzungskonzept den Zuschlag zu erhalten. Ein anspruchsvoller Verwirklichungsprozess wird dann in Gang gesetzt. Viel ist schon diskutiert worden, es gibt Vorbilder. Aus unverbindlichen Vorstellungen müssen Nägel mit Köpfen gemacht werden. Für was steht die Gemeinschaft? Wie findet man einen gemeinsamen Nenner? Werden Entscheidungen basisdemokratisch oder «soziokratisch» herbeigeführt? Wie wird Solidarität gelebt? Ein Projekt setzt Grenzen, räumlich wie finanziell. Was hat Priorität, auf was will man verzichten? Was dürfen Wünsche kosten? Wo wird Unterstützung benötigt, wer kann diese erbringen? Der

Weg bis zur Verwirklichung solcher Ideen ist steinig. Es braucht Glück, Zeit und Geld. Ohne Mut, Engagement und Durchhaltevermögen geht es nicht. Aber diese Ideen sind unumgänglich für erschwingliches Wohnen in der Zukunft. Einfach sind sie nicht zu haben, sie werden auch nicht allen zusagen – aber sie sind hochinteressant und versprechen, eine grosse Bereicherung zu werden. ■

Informationen zu W'Alter



W'Alter: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Stadt Zug



Interpellation: Nimmt der Stadtrat seine Verantwortung bei der Umsetzung des Volksauftrags «Wohnen in Zug für alle» wirklich wahr?