

## Interpellation Fraktion Alternative-CSP: Zur Zerstörung von ca. einem Drittel des preisgünstigen Wohnraums in der ortsbildgeschützten Gartenstadt

Antwort des Stadtrats vom 23. Juni 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. April 2015 haben Monika Mathers-Schregenberger und Ignaz Voser für die Fraktion Alternative-CSP die Interpellation „Zur Zerstörung von ca. einem Drittel des preisgünstigen Wohnraums in der ortsbildgeschützten Gartenstadt“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

### Vorbemerkungen

Lediglich zwei Wohnbauträger (und nicht drei wie in der Interpellation angegeben) beteiligen sich in der Ortsbildschutzzone Gartenstadt am laufenden Projektwettbewerb. Es handelt sich um die Gebäudeversicherung Zug (GVZG) und die Baugenossenschaft Familia Zug (BG Familia Zug). Die GVZG ist eine selbstständige, öffentlich-rechtliche Körperschaft. Sie besitzt in der Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug zehn Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen. Die BG Familia Zug bezweckt preislich günstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen. Sie besitzt in der Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohnungen.

Der Name des im Vorstoss genannten dritten Wohnbauträger lautet korrekt: „Heimstätte Aktiengesellschaft Zug (Heimstätte AG Zug). Bei der Heimstätte AG Zug handelt es sich nicht um eine Wohnbaugenossenschaft, wie im Postulat angenommen, sondern um eine Aktiengesellschaft, deren Zweck darin besteht, preisgünstige und familiengerechte Wohnungen auf privatwirtschaftlicher Grundlage im Raum Zug anzubieten. Die Heimstätte AG Zug besitzt in der Ortsbildschutzzone sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen. Von diesen sind vier Mehrfamilienhäuser im Inventar schützenswerter Denkmäler verzeichnet. Sie gehören zu den frühesten erhaltenen modernen genossenschaftlichen Wohnblöcken im Kanton Zug. Aufgrund der Inventarisierung gelten veränderte Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Veränderung der Gebäude. Gleichzeitig besitzt die Heimstätte AG Zug keine konkreten Pläne für die Entwicklung ihrer Liegenschaften.

Die Heimstätte AG Zug beteiligt sich nicht an dem geplanten Wettbewerbsverfahren der GVZG und BG Familia. Die Ausführungen der Interpellation sind, soweit sie die Heimstätte AG Zug betreffen, somit nicht korrekt.

Die Veranstaltung am 26. Februar 2015 diente der Information der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und Bewohnerinnen und Bewohner der Gartenstadt über den erarbeiteten Entwurf des „Gestaltungshandbuchs Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug“. Die vorgängige Information der Mieterinnen und Mieter der GVZG über ihre Neubaupläne war dem Baudepartement bekannt. Die Mietverhältnisse waren aber nicht Gegenstand der Veranstaltung.

### **Frage 1**

*Hat der Gesamtstadtrat von den Plänen der beiden Wohnbaugenossenschaften und der kant. Gebäudeversicherung gewusst? Wenn ja, wie lange schon?*

### **Antwort**

Am 10. April 2012 traten die GVZG, die BG Familia Zug und die Heimstätte AG Zug an die Stadtplanung Zug heran, um über ihre Bau- und Erneuerungsabsichten zu diskutieren. Ihr gemeinsames Ziel war die Abklärung der Rahmenbedingungen allfälliger Baumassnahmen. Das Baudepartement hat den Stadtrat über diese Absichten informiert. Aufgrund dieser Pläne wurde die Ortsbildschutzzone Gartenstadt zum Pilotprojekt für ein Gestaltungshandbuch bestimmt.

In enger Abstimmung mit dem Baudepartement, unter Einbindung der kantonalen Denkmalpflege, wurden bis April 2014 verschiedene Abklärungen vorgenommen. Unter Beizug des Büros Ernst Basler + Partner Zürich (EBP) wurden Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaften der drei genannten Grundeigentümer und für die gesamte Ortsbildschutzzone untersucht. Zeitgleich untersuchte die kantonale Denkmalpflege die denkmalpflegerische Bedeutung der Gebäude in der Gartenstadt im Rahmen der Revision des Inventars schützenswerter Denkmäler. Die Abklärungen des Büros EBP, der kantonalen Denkmalpflege und des Baudepartements mündeten in den Entwurf des Gestaltungshandbuchs für die Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug.

Am 1. September 2014 bestätigte der Gesamtstadtrat den Entwurf des Gestaltungshandbuchs für die Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug. In der Sitzung vom 4. November 2014 stimmte die Bau- und Planungskommission (BPK) des GGR dem Gestaltungshandbuch zu.

## Frage 2

*Wie stellt sich der Stadtrat dazu, dass genau von diesen Körperschaften sehr preisgünstige Wohnungen abgerissen werden, um Neubauten zu erstellen, die vielleicht zwar nach der stadträtlichen Definition immer noch preisgünstig sein werden, die finanziellen Kapazitäten der jetzigen Bewohner an der Herti- und Aabachstrasse aber bei weitem übersteigen?*

## Antwort

Ein Ziel der Stadt Zug ist es, dass in der Stadt preisgünstige Wohnungen mit einem angemessenen Wohnkomfort verfügbar sind. Zu diesem Zweck trifft sie vielfältige Massnahmen (vgl. Bericht und Antrag der Stadt Zug zur Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ vom 18. November 2014).

Wohnbauten unterliegen generell Erneuerungszyklen, die immer auch mietpreisrelevant sind. Die Gebäude der GVZG und der BG Familia Zug wurden von 1945 bis 1960 errichtet und Mitte der 1990er Jahre letztmals saniert. Die heutigen Mieten für die bestehenden Wohnungen in der Gartenstadt spiegeln somit auch ihre einfache Ausstattung wider.

Die Entwicklung der Liegenschaften in der Gartenstadt obliegt den jeweiligen Eigentümern. Die GVZG und die BG Familia Zug planen gemeinsam entlang der Aabachstrasse und Herti-strasse Neubauten in einer Arealbebauung gemäss § 31 und § 32 der Bauordnung der Stadt Zug. Mit den Neubauten sollen Wohnungen erstellt werden, die hinsichtlich Grösse, Zuschnitte, Energieverbrauch, Ausstattungsstandards und Aussenräumen angemessen und zeitgemäss sind. In den Neubauten der BG Familia Zug sollen neue preiswerte familiengerechte Wohnungen entstehen. Der Stadtrat bedauert, dass mit dieser Entwicklung ausserordentlich günstiger Wohnraum verloren geht, kann die Gründe, die für einen Neubau sprechen, jedoch nachvollziehen.

## Frage 3

*Ist der Stadtrat bereit, bei den Wohnbaugenossenschaften und beim Regierungsrat z.H. der kant. Gebäudeversicherung vorzusprechen um sie davon überzeugen, dass die ca. 100 sehr preisgünstigen Wohnungen erhalten bleiben? Heisst „Wohnen in Zug für alle“ nicht auch, dass sehr preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben muss?*

## Antwort

Das Engagement privater Grundeigentümer „sehr“ preisgünstigen Wohnraum, also Wohnraum, dessen Nettomietzins den gemäss Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnraum noch unterschreitet, anzubieten, liegt im Ermessen der jeweiligen Grundeigentümer. Die Stadt kann hierfür lediglich Überzeugungsarbeit leisten, hat aber keinerlei rechtliche Handhabe, den privaten Grundeigentümern entsprechende Auflagen zu erteilen. Das Baudepartement hat den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gleichwohl auch Wege aufgezeigt, wie die Liegenschaften saniert und erweitert werden können. Dafür organisierte es im September 2013 ein Treffen aller Zuger Genossenschaften sowie im Juni 2014 in Zürich Besichtigungen und einen Austausch mit Zürcher Genossenschaften. Verschiedene institutionelle Eigentümer konnten sich anhand von Sanierungsobjekten ein Bild des möglichen Potenzials machen.

Im Portfolio der städtischen Liegenschaften befinden sich Mietwohnungen, die zu sehr günstigen Konditionen am Markt angeboten werden. Die Mietzinse liegen dabei deutlich unter denen, die in der Verordnung über die Zone des preisgünstigen Wohnungsbaus vom 30. April 2013 definiert sind. Des Weiteren wird vom Finanzdepartement im Rahmen der Umsetzungsstrategie „Wohnen in Zug für alle“ ein Reglement erarbeitet, welches preisgünstigen Wohnungsbau auch ausserhalb der Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau unterstützen soll. Damit sollen private Bauherren als auch Baugenossenschaften und sonstige institutionelle Organisationen unterstützt werden, die preisgünstige Wohnungen auf den Markt bringen möchten.

Der Stadtrat setzt sich zukünftig verstärkt bei den der öffentlichen Hand nahestehenden Institutionen für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ein.

#### **Frage 4**

*Wie stellt sich der Stadtrat dazu, dass ehemalige Arbeiter der Landis & Gyr nach z.T. 40, in einem Fall nach 70 Jahren „ihre“ Arbeitersiedlung verlassen müssen, obwohl diese Siedlung genau für sie gebaut wurde?*

#### **Antwort**

Die Verantwortung für die Gebäude und Mietpreisgestaltung der ehemaligen Landis-&-Gyr-Arbeitersiedlung liegt bei den heutigen Grundeigentümern. Das Unternehmen Landis-&-Gyr hat diese mit dem Verkauf der Gebäude Mitte der neunziger Jahre an die neuen Grundeigentümer abgegeben. Die Stadt kann die dazumalige firmenpolitische Entscheidung nicht abfedern und auch das Rad der Zeit nicht zurückdrehen. Der Stadtrat erwartet, dass alles unternommen wird, damit keine Härtefälle entstehen.

#### **Frage 5**

*Was unternimmt der Stadtrat, damit die soziale Durchmischung in der Gartenstadt erhalten bleibt?*

#### **Antwort**

Die soziale Durchmischung in der Stadt Zug im Allgemeinen sowie nach Möglichkeit in den unterschiedlichen Stadtquartieren von Zug ist ein anerkanntes politisches Ziel zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Dies gilt in besonderem Masse auch für die Gartenstadt Zug. Günstige Mieten begünstigen die Ansiedlung einkommensschwächerer Haushalte und verhindern deren Verdrängung. Gleichzeitig können andauernde schlechte Wohnbedingungen die soziale Ausgrenzung von Bewohnern durch den einseitigen Fortzug besser verdienender Bevölkerungsgruppen befördern. Insofern sind langfristig gesehen „rollende“ Sanierungs- und Erneuerungsprozesse für den sozialen Zusammenhalt in einem Wohnquartier ebenso eine Voraussetzung, wie ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Hier kann auch das kantonale Wohnbauförderungsgesetz (WFG) einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Stadt kann in der Gartenstadt nur bedingt auf die Mietpreisgestaltung Einfluss nehmen, da sie dort nahezu keine Liegenschaften besitzt. Die städtischen Liegenschaften in der Hertistrasse werden bereits günstig vermietet.

Der Grosse Gemeinderat hat sich in seiner Debatte zu den geplanten Devestitionen vom 28. Oktober 2014 gegen eine Veräusserung der Liegenschaften zu den vorgesehenen Konditionen ausgesprochen. Der Stadtrat hat den Bedenken des GGR Rechnung getragen und in seiner Sitzung vom 28. April 2015 festgelegt, dass die Gebäude in der Gartenstadt zunächst nicht veräussert werden. Eine Veräusserung zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen. Den privaten Grundeigentümern steht die Mietzinsgestaltung frei. Im Wettbewerbsperimeter ist allerdings durch die BG Familia Zug sichergestellt, dass preisgünstiger und familienfreundlicher Wohnraum auch längerfristig zur Verfügung stehen wird.

#### **Frage 6**

*Es ist Aufgabe der Gemeinde, das ISOS-Erhaltungsziel A grossflächig umzusetzen. Ist es dem Stadtrat ernst dabei, und was für rechtliche Mittel stehen der Stadt dabei zur Verfügung? Kann sie sich Hilfe beim Kanton holen?*

#### **Antwort**

Die Stadt Zug hat das Inventar der schützenswerten Ortsbilder als Planungshilfe bei der Anpassungen des Zonenplans 2009 beigezogen und unter Einbezug der Denkmalpflege eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt. In der Folge wurde die Gartenstadt Zug als Ortsbildschutzzone ausgewiesen. Bei Umzonungen bestehender rechtsgültiger Bauzonen und beim Erstellen/Genehmigen von Sondernutzungsplänen ist formell die Berücksichtigung des ISOS nötig. (Schweizerische Eidgenossenschaft: Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NGH in der Richt- und Nutzungsplanung, 15. November 2012). Baugesuche in Einzelbauweise und Arealbebauungen sind hingegen unabhängig vom ISOS zu beurteilen.

Ziele der Ortsbildschutzzone sind gemäss § 61 der Bauordnung der Stadt Zug der Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- oder Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen. Rechtlich sind Neubauten, die bestehende Bauten ersetzen (Ersatzneubauten), zulässig, sofern es sich nicht um Denkmäler handelt.

In der Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug sind insgesamt 68 Gebäude (gemäss Assek.-Nr.) in das Inventar schützenswerter Denkmäler aufgenommen worden (auf Empfehlung der Denkmalkommission, 3. Juli 2013). Zur Förderung einer ortsbildtypischen Gestaltung erarbeitet das Baudepartement der Stadt Zug das „Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug“. Hier werden die Einordnungskriterien für die Beurteilung von Baugesuchen benannt und Empfehlungen zur Projektierung von Sanierungsmassnahmen und Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzzone ausgesprochen.

Die Zusammenarbeit bezüglich der Bauvorhaben der beiden Grundeigentümer wird auf der behördlichen Ebene, unter anderem mit der kantonalen Denkmalpflege, intensiv sein. In diesem Rahmen bringt sich die Stadt entschieden ein.

## **Frage 7**

*Wann werden diese Pläne, die die Gartenstadt unwiederbringlich verändern werden, dem GGR oder zumindest der BPK zur Stellungnahme vorgelegt?*

## **Antwort**

Das Bauvorhaben wird nicht von der Stadt, sondern von der GVZG und BG Familia Zug, den zwei Grundeigentümern der Liegenschaften im Projektierungsperimeter, entwickelt. Dazu führen sie einen Projektwettbewerb mit voraussichtlich fünfzehn eingeladenen Architekturbüros im qualifizierten Verfahren gemäss SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durch. Wettbewerbe gemäss SIA 142 bilden eine bewährte Methode, um auf der Grundlage verschiedener Lösungsvorschläge ein qualitativ hochstehendes Bauprojekt zu ermitteln, welches den Anforderungen am besten entspricht. Das Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt bildet eine Richtschnur für das Wettbewerbsprogramm. Die Grundeigentümer planen derzeit eine Arealbebauung gemäss §§ 31 und 32 BO. Eine Bebauungsplanpflicht besteht nicht. Das Bauvorhaben fällt daher nicht in den Zuständigkeitsbereich des GGR oder der BPK. Die Baugesuche werden der Stadtbildkommission unterbreitet, sofern das im Wettbewerb für die Umsetzung ausgewählten Projekte im Nachgang wesentlich verändert werden sollte.

## **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 23. Juni 2015

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Fraktion Alternative-CSP vom 7. April 2015: Zur Zerstörung von ca. einem Drittel des preisgünstigen Wohnraums in der ortsbildgeschützten Gartenstadt

Die Vorlage wurde vom Baudepartement unter Einbezug des Finanzdepartements verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51 und Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 041 728 21 21.