

# Der Gesamtpreis wird sich verdoppeln

Das Stadtparlament hat beschlossen, ein Grundstück für Wohnungen auf dem L&G-Areal für 65 Millionen Franken definitiv zu kaufen. Bis zum Bebauungsplan werden einige Kosten dazukommen.

Tijana Nikolic

An der Januar-Sitzung des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug (GGR) wurde beschlossen, das 7240 Quadratmeter grosse Grundstück auf dem L&G-Areal für 65 Millionen zu kaufen. Zu diesem zentralen Grundstück beim Bahnhof Zug gehören das alte Bahnhofgebäude der ehemaligen Landis & Gyr sowie der Theilerplatz. Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher des Finanzdepartements, ergriff dazu das Wort: «Es gibt Ereignisse im Leben, die man nicht vergisst. Der Moment, als ich zum ersten Mal von der Möglichkeit hörte, ein Grundstück auf dem Landis & Gyr-Areal zu kaufen, gehört für mich in diese Kategorie.»

Das Grundstück zählt zu den wenigen grossen noch unbebauten Grundstücken in der Stadt Zug. Gemäss vorliegendem Richtprojekt ist auf dem Grundstück ein Hochhaus mit 19 Stockwerken und einem Mindestanteil von 25 Prozent (vier Stockwerke) für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dies teilte der Zuger Stadtrat bei der Präsentation des Vorhabens vergangenen Herbst mit. Die übrigen 15 Stockwerke könnten dem Wohnen dienen, davon mindestens drei Stockwerke für preisgünstigen Wohnraum. Die Realisierung eines höheren Anteiles an preisgünstigem Wohnraum sei möglich.

Weiter wurde an der GGR-Sitzung für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes ein Nachtragskredit in der Höhe von 750'000 Franken bewilligt. Ebenfalls wurde für die weiteren Aufwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und



Das Hochhaus rechts symbolisiert das Gebäude, das die Stadt auf dem Grundstück des L&G-Areals realisieren will.

Visualisierung: zvg

zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Nachtragskredit in der Höhe von 100'000 Franken bewilligt. Eine Urnenabstimmung über den Bebauungsplan solle in spätestens drei Jahren folgen.

## Weitere Ein- oder Umzonung ist nicht nötig

«Beim Preis kam uns die Park Lane Zug AG sehr entgegen und gab uns einen Abschlag von über 20 Prozent», verriet Raschle erfreut bei der Erstpräsentation des Vorhabens. Doch ist dieser Kauf wirklich so ein Glücksgriff? Kommen da nicht noch einige Kosten und Hürden in Form von Auflagen auf den

Stadtrat zu? Und muss das Grundstück ein- oder umgezont werden?

Tatsächlich werden sich die Gesamtkosten, bis ein Bebauungsplan vorliegt, noch verdoppeln. Raschle: «Das haben wir zuhanden der Geschäftsprüfungskommission (GPK) ausgewiesen. Die Baukosten waren ein Teil der Bewertungen und liegen bei rund 55 Millionen Franken für den Baubereich.» Damit Wohnungen zudem preisgünstig erstellt werden können, brauche es zusätzlich eine Wertberichtigung von 11 bis 20 Millionen Franken. «Je nachdem, wie viele Wohnungen preisgünstig erstellt werden sol-

len. Auch diese Information war der GPK und dem GGR bewusst», so Stadtrat Raschle.

Das Grundstück sei bereits eingezont (Bauzone mit speziellen Vorschriften). Daher seien Wohnungen in der aktuellen Zone möglich. «Es besteht zudem eine Bebauungsplan (BBP)-Pflicht. Im Rahmen des BBP wird ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben», fährt Raschle fort. Eine weitere Ein- oder Umzonung sei deshalb nicht notwendig.

## Weiteres Gleis Zug-Baar ist kein Hindernis

Für den Zimmerbergtunnel muss einst ein drittes Gleis von

Zug nach Baar erstellt werden. Die Rede war einmal davon, dass es auf der Seite des L&G-Areals entstehen soll. Werden sich die zwei Vorhaben nicht in die Quere kommen? «Der Ausbau mit dem dritten Gleis von Zug nach Baar kommt im Rahmen des «Ausbauschritt 35» und hängt mit dem grossen Bahnprojekt des Bundes und der SBB zusammen», erklärt Urs Raschle.

Im Bereich des Perimeters für den Bebauungsplan L&G-Areal seien es aber nur die Umbauten der Abstellanlagen des Bahnhofs und der Umbau des Gleisfelds an sich, welche die SBB planen würden. «Die bei-

«Die beiden Vorhaben werden sich nicht in die Quere kommen.»



Urs Raschle  
Stadtrat und Vorsteher  
des Finanzdepartements

den Vorhaben werden sich also nicht in die Quere kommen», versichert der Finanzvorsteher. Die SBB hätten diesen Landbedarf mittels Interessenlinien gesichert. Der sich in Erarbeitung befindliche Bebauungsplan L&G-Areal respektiere diese. Und auch die weiteren Planungen zur Entwicklung des Areals würden diese Langfristperspektive berücksichtigen.

Mit dem Kauf des Grundstücks möchte die Stadt gegen den enormen Wohnraummangel vorgehen, unter dem Zug leidet. Laut Prognosen soll die Stadt Zug bis 2040 noch um weitere 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen.

## Mehrere Unfälle auf Zuger Strassen

**Polizei** Ein 10-jähriges Mädchen wollte am Freitagmittag um etwa 12.15 Uhr die Ägerstrasse in der Stadt Zug auf dem Fussgängerstreifen überqueren. Ein Auto, das vom Kolinplatz kommend in Richtung Talacher fuhr, hielt zuerst an, fuhr anschliessend jedoch wieder los und touchierte dabei das Mädchen, schreibt die Zuger Polizei in einer Mitteilung. Das Mädchen verletzte sich dabei leicht. Die Person hinter dem Steuer setzte die Fahrt jedoch fort. Menschen, die den Unfallhergang beobachtet haben, werden gebeten, sich bei der Einsatzzentrale zu melden (041 595 41 41).

In Baar prallte zudem ein 63-jähriger Autofahrer in die Fahrzeugseite einer 37-jährigen Autofahrerin. Das Auto der Lenkerin kippte zur Seite. Ersthelfern gelang es, die Lenkerin aus dem Wagen zu bergen. Sie wurde zur Kontrolle ins Spital gebracht. In Holzhäusern übernahm ein 22-jähriger Autofahrer beim Verlassen des Golfplatz-Parkplatzes ein Auto und es kam zu einer seitlich/frontalen Kollision. Verletzt wurde dabei niemand. (nid)

## Zuger Ansichten

# Wohnraumpolitik: Zugerinnen und Zuger first!

Nein, in dieser Kolumne geht es nicht um das nächste Hochhaus der Stadt Zug, sondern um persönliche Gedanken zu einer pragmatischen Wohnpolitik in unserem Kanton.

Die Ausgangslage ist klar: Es gibt eine Kluft zwischen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und dem schlechenden Rückgang des Wohnungsbaus. Die Anzahl Wohnungen hält nicht Schritt mit dem Bevölkerungswachstum. Man könnte dazu einige Ursachen aufzählen – etwa die hohe Standortattraktivität des Wirtschaftsmagneten Zug oder die schwierige Umsetzung der inneren Verdichtung –, doch wir brauchen Ideen zur Abhilfe. Denn: In den kommenden Jahren muss mehr Wohnraum für Zugerinnen und Zuger erstellt werden.

Für mehr Wohnraum und für eine zukunftsfähige Wohnpolitik braucht es eine langfristige Wachstumsstrategie für den Kanton Zug. Diese muss ge-

meinsam mit den Gemeinden entwickelt werden, um das Wachstum an die regionalen Gegebenheiten anzupassen. Wir müssen festlegen, welches Wachstum wir anstreben, es muss für die Zugerinnen und Zuger zumutbar sein. Dabei geht es nicht nur um das Wie, sondern vor allem um das Wo.

Die viel gepriesene «Verdichtung nach innen» ist gescheitert. Aus meiner Sicht dürfen Neueinzonungen kein Tabuthema mehr sein. Es ist notwendig, Flächen in bereits gut erschlossenen Gebieten zu nutzen. Dort kann schnell und nachhaltig Wohnraum geschaffen werden, ohne zu grosse Belastungen für die bereits bestehenden Infrastrukturen (etwa Strassen und Schulen).

Seit 2019 wird bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben. Mit dem damit erzielten Ertrag können und sollen die Gemeinden Massnahmen ergrei-

fen, um gezielt preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Nun will die Mehrwertinitiative der SP ebenso wie der Gegenvorschlag, die im Mai 2025 zur Abstimmung kommen, auch bei Auf- und Umzonungen und Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe erheben.

Die Gemeinden können das schon heute tun, doch damit werden sie gezwungen, diese Mehrwertabgabe flächendeckend einzuführen. Eine zusätzliche Steuer auf Bebauungspläne macht bereits teure Projekte noch unattraktiver und hemmt den Wohnungsbau. Das ist kontraproduktiv und das Ergebnis wären höhere Mieten. Wenn wir die Wohnpolitik in unserem Kanton zukunftsfähig gestalten wollen, müssen wir pragmatisch und lösungsorientiert vorgehen.

Was die Entwicklung des Wohnungsmarktes zusätzlich hemmt, ist die bürokratische Trägheit. Es sind oft langwierige Verfahren und Verwaltungs-

prozesse, die den Wohnungsbau bremsen. Hier muss der Fokus auf effiziente, transparente und flexible Verfahren gelegt werden. Dazu hat die FDP-Fraktion einen Antrag im Kantonsrat eingereicht. So tragen wir dazu bei, dass der Markt schnell und effektiv auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren kann.

Wenn wir mehr Wohnraum schaffen, dann wollen wir diesen auch den Zugerinnen und Zugern zuhalten können. Dafür braucht es Kreativität und Mut, denn es ist in der liberalen Eigentumsordnung unüblich, eine bestimmte Gruppe zu bevorzugen. Ich finde daher den diese Woche eingereichten Vorstoss interessant, sogenannte «Zuger Wohnungen» zu schaffen. Wir finden sicher Wege und Möglichkeiten, in der Wohnraumpolitik mehr für Zug zu tun.

Dazu gehört auch, dass sich Eigentümerinnen und Eigentümer selbst dazu bekennen,

ihr Eigentum langfristig für Menschen in Zug zur Verfügung zu stellen. Hier geht es um Menschen, die hier aufgewachsen und seit Jahren verankert sind, Brauchtum leben und pflegen oder in Vereinen und Organisationen aktiv sind. So bleibt Zug attraktiv, lebenswert, bezahlbar und Heimat. Deshalb – Zugerinnen und Zuger first!



Tom Magnusson,  
FDP-Kantonsrat, Menzingen  
redaktion@zugerzeitung.ch

## Hinweis

In der Kolumne «Zuger Ansichten» äussern sich Kantonsrätinnen und Kantonsräte zu einem frei gewählten Thema. Ihre Meinung muss nicht mit jener der Redaktion übereinstimmen.