

## Medienmitteilung

# Zukunft Industrie Zug: «Die Zukunft des Wohnraums». Kann in der Schweiz nicht mehr gebaut werden?

**Zug, 6. Juli 2023 – Am gestrigen Anlass der Tech Cluster Zug AG verfolgten über 150 Gäste aus Wirtschaft und Politik eine hochaktuelle Diskussion zur Situation auf dem Wohnungsmarkt.**

Beat Weiss, VR-Präsident der Tech Cluster AG, betonte einleitend, dass die Themen für die «Zukunft Industrie Zug»-Gespräche mehrere Monate im Voraus festgelegt werden. Dass nun fast täglich Schlagzeilen zur Wohnungsnot erscheinen, konnten die Organisatoren der Abendlichen Gespräche nicht ahnen. Auch nicht, wie Beat Weiss freimütig zugab, dass am 18. Juni in Zug eine Initiative angenommen werden würde, die die Stadt verpflichtet, 2000 Wohnungen «für den Mittelstand» zu schaffen. Bei aller Überraschung über das politische Verdikt wies Beat Weiss aber daraufhin, dass der Tech Cluster Zug das Wohnthema schon vor ein paar Jahren angepackt hat: Im Holzhochhaus Pi sind mehr als zur Hälfte preisgünstige Wohnungen mit neuen Wohnformen in vertikalen «Quartieren» vorgesehen. Diese Wohnungen würden schon 6% der von der SP-Initiative geforderten 2000 Einheiten ausmachen, was hoffen lässt, dass der entsprechende Bebauungsplan nun rasch zustande kommt. Weiss rief in Erinnerung, dass der physische Raum eine nicht nachwachsende Ressource ist und dass wir mutiger und freier das Potential des Raums differenziert nutzen und gestalten: «Wir suchen stimmige Orte, nicht einfach Wohnflächen.»

Ursina Kubli, Leiterin des Immobilien-Research der ZKB und Chefautorin des kürzlich publizierten Berichtes zur Wohnungsnot [ ] zeigte in ihrem Einleitungsreferat die Lücke zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsproduktion auf, die durch die Verschiebung von Familienwohnungen zu Einzelhaushalten noch akzentuiert wurde. Geradezu dramatisch erschienen unter diesen Umständen die Verlängerung der Bewilligungsprozesse, die in Zug zwar nicht so krass wie in Genf ausfallen, aber doch stärker als in Zürich. Ursina Kubli verglich den Planungsprozess mit einem Hürdenlauf, bei dem sich die Höhe der Hindernisse oft verändert. Selbst von bewilligten Wohnbauten würden 10% letztlich nicht realisiert. Die ZKB-Studie zeigt auch auf, dass im bebauten Raum, also bei Ersatzneubauten, 140 Wohneinheiten neu errichtet werden müssen, um netto ein Plus von 100 Wohnungen zu erzeugen.

Auf dem Podium begrüsst danach die Moderatorin Marina Villa vier Gäste mit unterschiedlichem Wohn- und Immobilien-Hintergrund. Hans Rupp arbeitete als Geschäftsführer der ABZ, der grössten Wohnbaugenossenschaft der Schweiz, als CEO der Terresta-Immobilien danach aber auch im kommerziellen Immobiliensektor. Die Zuger Nationalrätin Manuela Weichelt vertritt neben ihren zahlreichen Funktionen in sozialen und gemeinwirtschaftlichen Organisationen den Kanton Zug auch im Vorstand der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Die Bau- und Immobilienwirtschaft war mit Marc Lyon vertreten, dem Head Real Estate Development Switzerland Implenia und die Raumplanung mit der

Soziologin und Bauherrschaftsberaterin Joëlle Zimmerli, die auch in Deutschland verschiedene grosse Wohnbauprojekte begleitet.

Sowohl bei den Antworten auf die Einstiegsfrage, warum nicht mehr gebaut wird, als auch in der Schlussrunde zu Lösungsansätzen setzte die Genossenschaftsseite andere Akzente als die Vertreter der Bauwirtschaft und Bauträger. Auch die von Ursina Kubli geschilderten Bauhürden wurden unterschiedlich gewichtet, wenn auch Einigkeit darüber bestand, dass einzelne Lärmschutzbestimmungen im Interesse des Wohnungsbaus unbedingt geändert werden sollten.

*Hans Rupp* betonte, dass die Verdichtung nicht gescheitert sei, niemand bestreite dieses Ziel. Aber bei Veränderungen im bebauten Raum müssten eben alle einbezogen werden, einzelne Personen sowie die Verbände. So können, wie beim viel diskutierten Koch-Areal in Zürich geschehen, Einsprachen vermieden werden. Genossenschaften hätten weniger Probleme mit der Bauregulierung.

*Joëlle Zimmerli* widersprach dieser positiven Einschätzung. Bei Bebauungsplänen, Sondernutzungen etc. bestehe ein hohes Risiko für private Bauträger, denen von politischer Seite oft grundsätzlich misstraut würde. Schon im Planungsstadium würden Bebauungspläne verhindert. Es fehle immer häufiger die politische Unterstützung durch Stadtregierungen, ohne die auch die Verwaltungen nicht zu gemeinsamen Lösungen kommen. Zudem müsse nach Zimmerli unbedingt das Einsprache-Recht geändert werden, z.B. durch Einführung einer Gewichtung der Stimmen.

*Nationalrätin Weichelt*, aber auch *Hans Rupp* lehnten solche Einschränkungen, insbesondere des Verbandbeschwerderechts ab. Der Heimatschutz vertrete keine Einzelinteressen. Das Problem liege nicht bei der Bauverhinderung durch Einzelne, sondern im Widerstand der Kapitalseite gegen eine Mehrwertabschöpfung von zusätzlichen Ausnützungen im Rahmen von Arealüberbauungen und Bebauungsplänen. Das Kernproblem seien die hohen Landpreise. Deshalb forderte Manuela Weichelt einen Landerwerbssfonds für die öffentliche Hand und eine Senkung des Wohnflächenverbrauchs, der in den letzten 20 Jahren enorm gestiegen sei. Das Ziel sei Verdoppelung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus von 5 auf 10 Prozent.

*Marc Lyon* kam auf die langwierigen und risikoreichen Planungsprozesse zurück. Implemia beobachte die Verzögerungen in der ganzen Breite der grossen Projektpalette. Zu den Grundproblemen der Regulierung gehören überholte Zonen-Definitionen, die mit der neuen Arbeitswelt nichts zu tun hätten. In Genf werde es möglich Büroräume in Wohnungen umzuwandeln. Joëlle Zimmerli erwähnte in diesem Zusammenhang aktuelle Beispiele aus Deutschland, etwa eine «Urbane Zone» auf Bundesebene, die Einführung eines experimentellen Gebäudetyps E in München mit grossen Freiheitsgraden bei einzuhaltenden Kern-Normen und eine Folgekosten-Abschätzung der Bauvorschriften in Hamburg.

In verschiedenen Voten aus dem Publikum wurde der im Einleitungsreferat erwähnte Hürdenlauf angesprochen. Angesichts der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse, gerade in der Agglomeration, seien Eigentümer mit Verdichtungsinstrumenten wie Arealüberbauungen und Bebauungsplänen überfordert.



Ursina Kubli formulierte zum Schluss noch einmal die Kernfrage, wie der Wohnbedarf an die wechselnden Lebensumstände, insbesondere an die Alterung und den Trend zu Einzelhaushalten angepasst werden könnte.

Beat Weiss schloss die Diskussion mit einem Hinweis auf das sommerliche Spiessen der Natur-Hightech-Skulptur Semiramis. Die «learnings» aus der insgesamt sehr positiven Entwicklung des Tech Cluster Zug sollten seines Erachtens auf den Wohnungsbau übertragen werden. Dies heisst: sehr gemischte Zonen, flexible Möglichkeiten, aber auch Grenzen im BBP aufzeigen. Nicht nur die Genossenschaften, sondern auch Private seien mit solchen flexiblen Plänen und Zusatzverdichtungen in der Lage preisgünstige Wohnungen zu bauen. Im Projekt Pi sogar an der Baarerstrasse. Die wohlwollende und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit der Verwaltung sei dazu unerlässlich. Das neueste «Produkt» dieser Zusammenarbeit sei der Kultur Cluster Zug für das Kunstmuseum und andere Kunstschaffende in einer langfristigen Zwischennutzung des Tech Clusters Zug.

### **Über den Tech Cluster Zug**

Der Tech Cluster ist ein «Generationenprojekt» der Metall Zug Gruppe. Auf dem Areal der VZUG entstehen in den kommenden Jahren eine neue, vertikale Fabrik für die V-ZUG und in mehreren Etappen weitere Gebäude zur industriellen Nutzung. Erschlossen wird das Areal mit einem ökologischen Multi Energy Hub und einem innovativen Mobilitätskonzept. Das technologisch geprägte Ökosystem soll zu einem lebendigen Stück Stadt heranwachsen (<https://techclusterzug.ch/>).

### **Über die Metall Zug Gruppe**

Metall Zug ist eine Gruppe von Industrieunternehmen mit Hauptsitz in Zug. Die Gruppe beschäftigt rund 3'300 Mitarbeitende und umfasst fünf Geschäftsbereiche:

- Infection Control (Belimed Gruppe)
- Medical Devices (Haag-Streit Gruppe)
- Wire Processing (Schleuniger Gruppe)
- Technologiecluster & Infra (Tech Cluster Zug AG, Urban Assets Zug AG)
- Andere (Belimed Life Science, Gehrig Group AG und Metall Zug AG)

Die Holdinggesellschaft Metall Zug AG ist im Swiss Reporting Standard der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Namenaktie Serie B, Valorenummer 3982108, Ticker-Symbol METN).

### **Weitere Informationen**

Beat Weiss

Tech Cluster Zug AG

Präsident

Tel.: + 41 58 768 67 91

Sie finden weitere Informationen zur Veranstaltung unter [«Die Zukunft des Wohnraums» Kann man in der Schweiz nicht mehr bauen? - Tech Cluster Zug](#) und zum Tech Cluster Zug unter <https://techclusterzug.ch/>