

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Postulat der FDP-Fraktion: Für mehr Tempo und Verbindlichkeit im Wohnungsbau – Hemmnisse in der Stadtverwaltung abbauen

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3020 vom 9. Juni 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. Mai 2025 haben Maria Hügin und Mathias Wetzel für die FDP-Fraktion das Postulat betreffend «Für mehr Tempo und Verbindlichkeit im Wohnungsbau – Hemmnisse in der Stadtverwaltung abbauen» eingereicht. Sie verlangen das Aufzeigen konkreter Massnahmen, welche das Umsetzen von Wohnbauprojekten spürbar beschleunigen und erleichtern können.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Postulatstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 17. Juni 2025 hat der Grosse Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht und Antrag:

Ausgangslage

Die Stadt Zug ist mit verschiedenen Abteilungen in den Wohnungsbau involviert. Über das Baudepartement (Abteilung Städtebau und Planung) werden die grundlegenden, planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungsbau geschaffen. Die Abteilung Baubewilligung ist für den Bewilligungsprozess von Wohnbauvorhaben zuständig. Das Finanzdepartement (Abteilung Immobilien) ist als Grundstückseigentümerin am städtischen Wohnungsbau beteiligt. Unter anderem mit der Entwicklung von städtischen Grundstücken bis hin zur Baureife, wie auch mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht zugunsten des (preisgünstigen) Wohnungsbaus.

Die Grundstücke in Entwicklungsgebieten sind mit dem immer grösser werdenden Druck auf preisgünstigen Wohnraum und weitere öffentliche Nutzungen in den Fokus gerückt. Daher hat die Stadt Zug in den vergangenen Jahren damit begonnen, ihre Grundstücke aktiv zu entwickeln und/oder im Baurecht an Genossenschaften abzugeben. Grunderwerbe zugunsten des preisgünstigen Wohnraumes wurden bis zum Erwerb des Theilerplatzes im Jahre 2025 nur untergeordnet getätigt.

Bereits bei den letzten Baurechtsvergaben hat sich gezeigt, dass die Abgabe von Grundstücken zugunsten von preisgünstigem Wohnraum sehr komplex ist. Dabei ist jedes Projekt in seiner Ausgangslage individuell. Themenfelder, die die Baurechtsvergaben komplex machen, sind insbesondere Vorgaben, die mit dem Vertrag an den Baurechtsnehmer überbunden werden sollen, der Zeitpunkt der Baurechtsvergabe sowie die wirtschaftliche Abwägung zur Berechnung des Baurechtszinses. Dabei hat sich gezeigt, dass ohne klare, rechtssichere Ausgangslage (z. B. im Bereich des Denkmalschutzes, der Zonierung und planungsrechtlicher Vorgaben etc.) eine Baurechtsvergabe nicht möglich ist.

Fragen der Postulanten

Die Postulanten stellen dem Stadtrat folgende Fragen mit der Bitte um Beantwortung und Berichterstattung inkl. konkreten Massnahmen:

1. Wie die internen Abläufe der Verwaltung effizienter organisiert und besser koordiniert werden können, um längere Verzögerungen bei der Bearbeitung von Projekten zu vermeiden;

Eine Vielzahl der internen Prozesse ist vorgegeben. Die Entscheidungsbefugnisse sind in der Gemeindeordnung und der Finanzverordnung definiert.

Zudem ist es ein Anliegen des Stadtrates, dass politische Entscheide breit abgestützt sind. Dies bedingt eine ausreichende Vorbereitung der Geschäfte unter Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen. Dies können interne Fachstellen, externe Stakeholder oder Teile der Bevölkerung sein. Nur wenn die Geschäfte breit abgestützt sind, haben diese auch Aussicht auf Erfolg. Damit bedingen erfolgreiche Projekte eine ausreichende Vorlaufzeit.

Zur Verbesserung der internen Kommunikation und Abstimmung für die Entwicklung von städtischen Grundstücken, welche im Perimeter eines Bebauungsplanes liegen, besteht eine interne Projektgruppe aus der zuständigen Stadträtin sowie dem zuständigen Stadtrat und Vertretenden der beiden Abteilungen Städtebau und Planung sowie Immobilien. Laufende Fragen, Zuständigkeiten und vorhersehbare Abweichungen von Zeitplänen oder anderen Inhalten können somit diskutiert und effizient abgehandelt werden.

2. Wie die personellen Ressourcen gezielt verstärkt werden können, um die parallele Bearbeitung laufender Projekte (z. B. Theilerplatz, Steinlager, Ahornpark, äussere Lorzenallmend) zu ermöglichen;

Mit Zunahme der eigenen Entwicklungen auf städtischen Grundstücken und deren Komplexität wurde in der Abteilung Immobilien im Portfoliomanagement bereits im Jahre 2022 nach dem Erwerb des Zurlaubenhofes eine neue Stelle geschaffen. Mit dem Erwerb des Theilerplatzes und den zeitlichen Dringlichkeiten bei diversen anderen Entwicklungen wurde im Herbst 2025 eine zusätzliche Stelle ausgeschrieben. Diese konnte per 1. April 2026 besetzt werden und soll 2027 in den Stellenplan überführt werden. Damit besteht das Team nun aus 290 Stellenprozent. Zudem kann ab Sommer 2026 im Rahmen einer Reorganisation der Abteilung Immobilien das Portfoliomanagement partiell wieder entlastet werden und sich vermehrt den originären Aufgaben widmen.

Die Abteilung Immobilien arbeitet zusätzlich mit externen Projektentwicklern und Dienstleistern zusammen, welche die nicht zwingend bei der Eigentümerschaft zu führenden Aufgaben übernehmen. Insbesondere für das Projekt am Theilerplatz hat bereits der Grosse Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung über den Erwerb einen zusätzlichen Kredit für die Projektentwicklung gesprochen. Bei Neuerwerben oder neuen Projekten wird der dadurch entstehende zusätzliche personelle Aufwand abgeschätzt und in den Anträgen an den Stadtrat aufgezeigt. Das Schaffen zusätzlicher Stellenprozente macht jedoch nur Sinn, wenn einerseits der Bedarf langfristig gegeben ist und sich auf ein Pensum summiert, für welches eine Besetzung erfolversprechend ist.

Das Baudepartement nimmt für Bebauungsplanverfahren, bei denen die Arbeiten aus Ressourcen Gründen nicht intern geleistet werden können, Dienstleistungen von externen Raumplanungsbüros in Anspruch, um Verzögerungen zu verhindern bzw. verringern. Bezüglich Äussere Lorzenallmend wird auf den Planungsbericht zur Gebietsentwicklung (Zonenplanänderung und 5 Bebauungspläne)

verwiesen, welcher in Kapitel IV der GGR Vorlage Nr. 2965 vom 16. September 2025 die Meilensteine des Planungsprozesses detailliert aufzählt. Dieser zeigt auf, dass die langen Planungsprozesse aus verschiedenen Gründen entstehen, oftmals aufgrund der Klärung von eigentümerbedingten, wirtschaftlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen.

3. Wie bei Arealentwicklungen wie dem Steinlager mit klaren Zeitplänen und verbindlichen Verhandlungen Fortschritte erzielt werden können, insbesondere bei Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgern;

Für das Areal Steinlager wurde im Jahr 2019 ein Wettbewerb mit Baugenossenschaften für die Entwicklung eines Wohnbauprojekts mit Industrie in den Sockelgeschossen ausgeschrieben. Die teilnehmenden Baugenossenschaften konnten aufzeigen, dass circa 70-80 preisgünstige Wohnungen realisierbar wären. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat sich der Partner für das industriell genutzte Sockelgeschoss zurückgezogen und das Projekt musste neu entwickelt werden. Durch den Kauf des nördlich gelegenen Grundstückes der Pensionskasse der V-Zug kann man das Grundstück nun ohne industrielle Sockelgeschosse entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen in einem neuen Projekt dadurch nun erhöht.

Der Stadtrat hat zudem im Grundsatz entschieden, dass auf dem Grundstück trotzdem keine (sofortige) Entwicklung nach Regelbauweise erfolgt, sondern gemäss den Vorgaben des Masterplanes «Baarer- und Industriestrasse» aus dem Jahre 2021 eine Verdichtung erreicht werden soll. Nach den ersten Gesprächen für einen erneuten Anlauf wurde der Bebauungsplanperimeter auf Wunsch weiterer Grundstückseigentümer vergrössert (einschliesslich Parzellen in der Nachbargemeinde Baar) und eine Planungsvereinbarung für das gemeinsame Vorgehen zu einem städtebaulichen Konkurrenzverfahren, einem daraus resultierenden Richtprojekt und Bebauungsplanverfahren, aufgelegt. Gleichzeitig wurden bzw. sind noch Grundstücksvereinbarungen (Arrondierungen) in Gange, die wiederum die Ausgangslage für den Wettbewerb vereinfachen sollen.

Selbe Erfahrungen wurden bei der Baurechtsvergabe des Knopfliweges gemacht. Hier mussten viele denkmalpflegerische und baurechtliche Rahmenbedingungen abgeklärt werden.. Auch wenn die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorliegen, kann es bei Bauprojekten, wie derzeit bei der im Baurecht abgegebenen Liegenschaft Zugerbergstrasse 6-10, im Bewilligungsprozess durch Einsprachen zu Verzögerungen kommen.

Dies zeigt, dass zielführende, verbindliche Verhandlungen erst sehr spät in einem (Entwicklungs-)Projekt vorgenommen werden können. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen, wie ein rechtskräftiger Bebauungsplan, eine Unterschutzstellung oder Nutzungsvorgaben, müssen klar definiert sein. Hier ist die Stadt Zug als Grundstückseigentümerin gefordert, diese Rahmenbedingungen zu schaffen.

Für das Aufstellen klarer Zeitpläne ist das Minimieren äusserer Einflüsse eine wesentliche Voraussetzung. In den Projekten sind regelmässig verschiedene Partner involviert und der Zeitplan ist abhängig von mehreren Meilensteinen. Können diese nicht eingehalten werden, verschieben sich aufgestellte Zeitpläne. Zielführender erscheint es vielmehr, Angaben zur Dauer der Prozessschritte aufzuzeigen. Sollten sich die daraus resultierenden Meilensteine aufgrund von Verzögerungen, wie bspw. länger andauernden Verhandlungen, Einsprachen oder zusätzlicher Abklärungsaufträge, nicht erreichen lassen, wird die Verschiebung zeitlich messbar.

In Bezug auf das Areal Steinlager hält der Stadtrat an seinen früheren Aussagen, dass das Grundstück im Baurecht an Zuger Genossenschaften gehen soll, fest. Aufgrund der oben genannten

notwendigen Prozessschritte sind jedoch Verhandlungen über Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern zum aktuellen Zeitpunkt nicht zielführend. Zudem möchten wir darauf verweisen, dass in den vergangenen zwei Jahren gegen mehrere verabschiedete Bebauungspläne das Referendum ergriffen wurde, weshalb die Stadt Zug von erheblichen Vorinvestitionen vor dem Erreichen einer gesicherten Rechtsgrundlage abrät.

Fazit:

Die Stadt Zug sieht in den Zuger Baugenossenschaften einen wichtigen Partner, um preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen. Sie kennen die Bedürfnisse der Stadtzuger Bevölkerung und weisen auch die entsprechende Fachkompetenz auf, um preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen.

Der Stadtrat hat diese Stossrichtung bereits mit der Abgabe von Baurechten im Knopfliweg und Zugerbergstrasse 6-10 aufgezeigt und weitere sind geplant im Steinlager und am Theilerplatz.

4. Ob und unter welchen Bedingungen die Stadt Zug gezielt Grundstücke oder Anteile erwerben kann, um blockierte Projekte zu entwirren – etwa im Fall Bebauungsplan Herti Süd;

Die Stadt Zug nimmt eine aktive Rolle im Erwerb von Liegenschaften ein und wird auch von Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen als potenzielle Verhandlungspartnerin wahrgenommen und geschätzt. Für den Erwerb von Grundstücken ist jeweils eine klare Auslegeordnung notwendig, für welchen Zweck dieses erworben werden soll und welche Entwicklungsschritte noch anstehen. Im Rahmen der Überarbeitung der Immobilienstrategie erfolgt eine Schärfung der Kriterien zum Erwerb von Liegenschaften. Zudem sieht die Stadt Zug ihre Rolle auch als die einer Vermittlerin und knüpft Kontakte zwischen Baurechtsgebern und potenziellen Baurechtsnehmern.

Am Beispiel von Grundstücken, welche zu Wohnzwecken genutzt und somit im Baurecht abgegeben werden können, hat sich gezeigt, dass es aber zielführend ist, wenn eine gewisse Baureife des Grundstücks vorliegt. Zudem ist zu beachten, dass die Stadt Zug als Grundeigentümerin finanziellen und klaren Prozessen unterliegt und mit der Geschwindigkeit eines privaten Investors/Grundeigentümers in der Regel nicht mithalten kann. Ein «Einkauf» in Entwicklungsprojekte muss daher im Einzelfall abgewogen werden. In gewissen Fällen könnte ein Erwerb durch die Stadt Zug aber entwirrend wirken.

Der von den Postulanten geforderte Erwerb von Grundstücken, um Projekte zu «entwirren», resultiert nach Ansicht des Stadtrates aus der Intention heraus, dass sistierte oder derzeit nicht weiterverfolgte Bebauungspläne weiterbearbeitet werden. Die Sistierung der Bebauungspläne oder einzelner Projekte erfolgte auf Wunsch der privaten Eigentümer aufgrund der Unsicherheit bezüglich der Auswirkungen der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand». Ein wesentlicher Faktor dabei ist sicherlich auch die wirtschaftliche Komponente. Inwieweit die Stadt Zug hier proaktiv eingreifen sollte, um allenfalls nicht rentable Baufelder zu übernehmen, müsste politisch gestützt werden. Eine diesbezügliche Diskussion ist nicht lanciert. Geänderte raumplanerische Rahmenbedingungen oder Einsprachen/Beschwerden, welche zu Verzögerungen im Planungs- und Bauprozess führen können, könnten auch mit einem Grundstückserwerb durch die Stadt Zug nicht ausgehebelt werden.

Im Falle des Bebauungsplans Herti Süd ist das Projekt derzeit aufgrund der angenommenen Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» seitens der Eigentümerschaft zurückgestellt. Die beteiligten Grundeigentümer ziehen gegenwärtig eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens in Betracht.

5. Wie die Stadt insgesamt dafür sorgt, dass sie ihrer Rolle als aktive Partnerin im Wohnbau besser gerecht wird, auch durch klare Schnittstellen zur Bauherrschaft und mehr Transparenz im Umgang mit Dritten.

Städtische Liegenschaften

Die Stadt Zug als Grundeigentümerin ist in verschiedenen Entwicklungsprojekten und als Baurechtsgeberin im Kontakt mit privaten Dritten und Bauherrschaften. Je nach Projekt ist die Rolle der Stadt Zug dabei unterschiedlich ausgelegt. Diese Rolle wird in den Projektgruppen transparent kommuniziert und gelebt. Bei Baurechtsvergaben werden durch klare Vorgaben der Rahmenbedingungen und Grundlagen sowie Musterbaurechtsverträge die Schnittstellen definiert.

Bebauungspläne

Bebauungspläne werden von der Abteilung Städtebau und Planung stets im Austausch mit den Grundeigentümerschaften erarbeitet. Dies ist umso wichtiger, weil gerade die informellen Arbeitsschritte bei der Erarbeitung eines Bebauungsplans sehr spezifisch, d. h. nie gleich sind. Ein intensiver Austausch, welcher insbesondere auch im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren stattfindet, trägt positiv zur Entwicklung der Areale bei. Die Kommunikation mit der Bevölkerung wird im Austausch mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgenommen, auch wenn das Baudepartement selbst in erster Linie für die behördliche Kommunikation zuständig ist.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Bericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen, und
- das Postulat der FDP-Fraktion vom 28. Mai 2025 betreffend «Für mehr Tempo und Verbindlichkeit im Wohnungsbau – Hemmnisse in der Stadtverwaltung abbauen» als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 9. Juni 2026



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilage

- Vorstoss vom 28. Mai 2025

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement und Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.