

Ein Zuger Quartier probt den Aufstand



Sorgen sich um die Zuger Gartenstadt: Willy Müller (links) und Werner Binzegger. (Bild Werner Schelbert)

ZUG · In der Zuger Gartenstadt gehen die Emotionen hoch. Dort soll günstiger Wohnraum verschwinden. Die Bewohner wollen Widerstand leisten.

Harry Ziegler

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Zuger Gartenstadt sind beunruhigt. Verschiedene Wohnblocks sollen in den nächsten Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Damit geht dringend benötigter günstiger Wohnraum in der Stadt Zug verloren – schreibt die CSP im Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug in einer Interpellation. Verschwinden würden rund 100 Wohnungen, davon betroffen sein dürften gegen 300 Personen.

Die Gebäudeversicherung Zug sowie die Baugenossenschaft Familia AG und die Heimstätte AG planen den Ersatz von in die Jahre gekommenen Wohnblöcken entlang der Aabach- und Hertistrasse. Die Interpellation der CSP spricht von 15 Gebäuden. Zusammen besitzen die drei Körperschaften im Gebiet Gartenstadt 17 Wohnblöcke (Familia AG: 3, Gebäudeversicherung Zug: 10, Heimstätte AG: 4).

«Ein zweifacher Skandal»

Die CSP spricht von einem «zweifachen Skandal». Zum einen handle es sich um einen sozialen Skandal, «weil um die hundert sehr preisgünstige Wohnungen vernichtet werden». Zum anderen sei es ein städtebaulicher Skandal, weil die Gartenstadt unter Ortsbildschutz steht (siehe Box). Bemängelt wird weiter, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nur am Rande einer Informationsveranstaltung zum «Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug» vom bevorstehenden Abriss orientiert worden seien. «Es wurde im Saal sehr unruhig. Leute haben geweint», schreibt Werner Binzegger in einem Leserbrief (Ausgabe vom Samstag) zu dieser Veranstaltung. Es soll gesagt worden sein, dass mit dem Abriss der Häuser in zwei Jahren begonnen werde.

Widerstand formiert sich

In der Gartenstadt ist man mit den Neubauplänen gar nicht einverstanden. «Wir werden versuchen, Widerstand zu leisten», sagt Bewohner Willy Müller. Er lebt seit fast 70 Jahren in der Gartenstadt. «Seit der 3. Primarklasse», wie er betont. Seine Familie zählte zu den ersten Bewohnern der durch die Landis & Gyr erbauten Siedlung. Der ehemalige Polizist Werner Binzegger und Willy Müller wehren sich gemeinsam gegen die Pläne. Sauer stösst beiden auf, wie die Pläne kommuniziert wurden. «Sie wurden uns an der Informationsversammlung quasi in einem Nebensatz serviert», sagt Müller. «Das akzeptieren wir nicht», so Werner Binzegger. «Ich sehe nicht ein, wieso die Häuser abgerissen werden sollen. Sie sind in einem guten Zustand. Erst kürzlich wurde bei einigen die Heizung erneuert», erklärt Müller. «Wird hier neu gebaut, können sich viele die Miete dann nicht mehr leisten.» Wo nötig, könne man sicher auch sanieren, ist Müller überzeugt.

Schwer zu vermieten

«Die Wohnblöcke haben ihre Lebensdauer erreicht», sagt Max Uebelhart, Geschäftsführer der Gebäudeversicherung Zug. Entsprechende Gutachten zeigen, dass sich weitere Investitionen in die Häuser nicht lohnen, so Uebelhart. Die Bausubstanz stamme teilweise aus den 40er- und 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Eine weitere Sanierung würde die Lebensdauer lediglich um etwa 10 Jahre verlängern. Danach stünde man vor denselben Fragen wie jetzt. Hinzu komme, dass die Wohnungen wohl günstig seien, jedoch einen nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandard aufwiesen. «Wir haben heute zunehmend Mühe, Wohnungen, die leer stehen, zu vermieten», erklärt Max Uebelhart.

Uebelharts Ansicht jedoch widerspricht die CSP: «Die gegen hundert Wohnungen wurden zwischen 1945 bis 1960 von der damaligen Landis & Gyr für ihre Mitarbeiter erstellt. Immer noch wohnen viele dieser heute pensionierten Personen in den Wohnblocks, zum Teil seit 40 und mehr Jahren. Die Miete ist sehr tief, der Ausbaustandard der Wohnungen

entsprechend bescheiden. Seit den Balkonbauten vor längerer Zeit wurde kaum mehr investiert. Trotzdem fühlen sich die Mieter wohl und sehen keinen Bedarf für eine radikale Sanierung oder sogar Neubauten.»

Noch kein Projekt

«Wir haben uns während über zwei Jahren intensiv mit der kantonalen Denkmalpflege und den Stadtbehörden beraten, unter welchen Umständen wir und die Familia AG Neubauten erstellen können», erklärt Max Uebelhart. Da sich die Gartenstadt im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (Isos) befinde, gelten rigorose Vorschriften. «Das bedeutet, dass sich das Ortsbild nicht stark ändern wird», so Uebelhart. Es sei beispielsweise nicht erlaubt, aus zwei Wohnblöcken einen zu machen, um allenfalls mehr Grünfläche zu bekommen. «Wir müssen einen Wohnblock durch einen neuen ersetzen», erklärt der Geschäftsführer der Gebäudeversicherung. Noch sei nicht einmal ein Projekt vorhanden. Zuerst habe man abklären wollen, unter welchen Auflagen geplant werden könne. «Wir werden nun einen Projektwettbewerb starten.»

Bau in Etappen

Uebelhart versichert, dass der Bau der neuen Häuser etappiert erfolgen werde. «Für die Bewohner bedeutet das, dass sie allenfalls in andere Wohnblöcke umziehen können.» Ausserdem verwalte eine grosse Immobiliengesellschaft die Bauten. «In Härtefällen kann diese Gesellschaft sicher auch ihre Hilfe anbieten.»

Der Geschäftsführer der Gebäudeversicherung Zug räumt ein, dass die durch die Gebäudeversicherung zu erstellenden Wohnungen wohl kaum mehr zu den aktuellen Konditionen angeboten werden können. Aktuell beträgt die Miete für eine Dreizimmerwohnung etwa 1000 Franken. «Wir bauen keine Luxuswohnungen, sondern solche im mittleren Preissegment», betont Uebelhart.

In der Gartenstadt werde es nach dem Neubau der verschiedenen Blöcke auch weiterhin vergünstigten Wohnraum geben. «Die Familia AG wird ihre Neubauten als Wohnraum gemäss Wohnraumförderungsgesetz konzipieren und anbieten.» Die Baugenossenschaft Familia AG und die Gebäudeversicherung planen ihre Bauten gemeinsam. Wie hoch die Kosten für die Neubauten sein werden, könne momentan nicht beziffert werden.