



Wohin gehen sie, wenn ihr Haus abgerissen wird? «Keine Ahnung», sagt Anna Bollettieri. (Bild: mbe.)

## **Reportage aus der Zuger Gartenstadt**

### **«Warum Umbau? Ist gut, neu, schönes Haus»**

Bis in drei Jahren sollen in der Gartenstadt in Zug 17 Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die rund 100 Wohnungen liessen sich nur schlecht vermieten, der Standard sei nicht mehr gefragt, argumentiert der Besitzer. zentral+ hat die Mieter besucht. Und etwas einfache, aber wohnenswerte und preiswerte Verhältnissen angetroffen. Der Grund für den Abriss scheint ein anderer zu sein.

Wie Abbruchhäuser sehen die gelben Mehrfamilienhäuser an der Aabachstrasse nicht aus. Die Balkone sind bei der letzten Sanierung vor 19 Jahren entstanden, wirken aber wie neu.

Auf ihrem Balkon stehen Antonia und Giovanni Bollettieri. Sie leben bereits eine Ewigkeit, seit bald 40 Jahren, in ihrer 4-Zimmer-Wohnung an der Aabachstrasse 21. Er ist 79, arbeitete bei Landis & Gyr als Materialtransporter, die Mamma sorgte für die zwei Töchter und zwei Söhne, jetzt ist sie 70 Jahre alt.

#### **Küche und Bad wie neu**

Die «Kinder» sind längst ausgeflogen und verheiratet. Jetzt ist das italienische Ehepaar allein. Es mag seine Wohnung. Wohin gehen sie, wenn ihr Haus in einigen Jahren abgebrochen wird? Antonia Bollettieri zuckt fragend die Schultern. Zu den Kindern ziehen sie aber nicht, nach

Italien ebenfalls nicht. Und er meint, in gebrochenem Deutsch: «Warum Umbau? Ist gut, neu, schönes Haus.»

Dürfen wir mal die Wohnung besichtigen? «Si.» Die Kücheneinrichtung und das Bad wirken tatsächlich wie neu, man sieht ihnen die 20 Jahre nicht an. Weniger schön sind der enge Korridor, der graue Linoleumboden, die klobigen Türen und abgewetzten Türschwellen. Da müsste investiert werden. «Es ist halt eine Wohnung für arme Leute», meinen die Bollettieri entschuldigend. Sie zahlen 1201 Franken im Monat. Andere im Haus, die später gekommen seien, hätten einen viel höheren Mietzins.



Giovanni Bollettieri bittet den Journi herein. «Es ist halt eine Wohnung für arme Leute», sagt der ehemalige Arbeiter.

### **«Wohnungen sind teuer in Zug»**

Ein weiteres Beispiel: Maria Ladero lebt mit ihrem Mann seit elf Jahren im Haus Aabachstrasse 19 B. Die zwei Töchter des spanischen Ehepaars sind ausgezogen, ihre Fotos stehen gerahmt im Wohnzimmer. Frau Ladero ist zufrieden mit ihrer Wohnung. «Sie ist nicht elegant oder gross, aber gut», sagt sie. Mit Heizung und Waschmaschine im Keller. Auch das zentral gelegene und ruhige Hertiquartier gefalle ihr. 80 bis 90 Prozent der Bewohner in den Wohnblöcken an der Aabachstrasse und der Hertistrasse seien Ausländer verschiedenster Nationalitäten, sagt Ladero.

Es ist eine ähnliche Wohnung wie im vorher beschriebenen Haus, vielleicht noch ein wenig besser in Schuss. Doch auch hier fällt auf, dass Küche und Bad in einem guten Zustand und modern sind, absolut benutz- und bewohnbar, wenn man keine grossen Ansprüche hat. Das Ehepaar bezahlt

1330 Franken für die 4-Zimmer-Wohnung. «In Zug sind Wohnungen teuer. 3000 Franken könnten wir uns nicht leisten», sagt die Spanierin. Sie weiss noch nicht, wohin sie ziehen wird, wenn dieses Haus einmal nicht mehr stehen wird.

### **Demo der Bewohner – eher nicht**

Auch die Laderos wurden von den Neubauplänen überrascht. «Doch wenn es ein Projekt gibt, kann man wohl nichts mehr machen», sagt Maria Ladero. Ihre italienischen Nachbarn hätten vorgeschlagen, eine Demonstration der Bewohner zu organisieren. «Doch ich habe ihnen gesagt, dass das nur in Italien möglich ist, aber nicht in der Schweiz.» Einem Protestbrief oder etwas ähnlichem würde sie sich schon anschliessen, aber nur wenn alle anderen auch mitmachen.

Die Solidarität zwischen den betroffenen ausländischen und den schweizerischen Mietern ist offenbar auch schwierig. Willi Müller, ein weiterer langjähriger Gartenstadt-Bewohner und pensionierter Landis & Gyr-Mitarbeiter, ist konsterniert. «Die meisten Bewohner der Wohnblöcke sind Ausländer. Sie wollen gar nicht wahrhaben dass die Häuser hier weg sollen. Wenn es dann zu spät ist, wachen sie vielleicht auf.» Müller ist froh, dass sich Werner Binzegger aus dem Hertiquartier «für uns alle einsetzt». Binzegger wohnt im Hertiquartier, aber nicht in einem Haus, das verschwinden soll.

### **Alle Wohnungen können vermietet werden**

Diese Wohnungen ähneln vielen anderen in Zug. Dennoch erklärt Max Uebelhart, Geschäftsführer der Zuger Gebäudeversicherung: «Oft haben wir Mühe, überhaupt Mieter zu finden.»

Die Wohnungen werden verwaltet von der Regimo Zug. Regimo-Geschäftsführer Matthias Häfelin: «Wenn wir an junge Familien vermieten wollen, sind die Wohnungen zu klein. Eine Familie mit zwei Kindern will nicht auf 70 bis 75 Quadratmetern leben. Zudem haben die Wohnungen nur eine einzige Nasszelle. Das entspricht nicht dem heutigen Standard.»

Dennoch findet die Verwaltung immer einen Mieter, räumt Häfelin ein. «Keine Wohnung steht längere Zeit leer. Wir haben momentan auch nichts frei.» Doch offenbar findet man nicht diejenigen Mieter, die man sich wünscht. Zum Beispiel mehr Schweizer. «Viele Schweizer sagen, dass sie keine Wohnung in einem solchen Zustand mieten wollen.»



Im Treppenhaus eines Hauses.

### **Durchmischung zum Ziel**

Häfelin spricht von einer angestrebten «Durchmischung»: Familien, jüngere und ältere Leute seien ein guter Mix, damit das Zusammenleben in einer Siedlung funktioniere.

Dass es auch anders gehen würde und diese Wohnungen durchaus weiter betrieben werden könnten, beweist, dass die letzte Sanierung erst 20 Jahre her ist. «Damals hat man eine vernünftige Sanierung vorgenommen, um die Mieten tief halten zu können. Bäder, Küchen, Versorgungsleitungen wurden erneuert und die Wohnungen erhielten einen Balkon.» Zur Frage, ob er die Neubaupläne denn sinnvoll finde, will sich Häfelin nicht äussern. «Das ist letztlich der Entscheid der Eigentümer.»

### **Gebäudeversicherung seit zwei Jahren am Planen**

Die grösste Hausbesitzerin im Projekt ist die Gebäudeversicherung Zug. Ihr gehören die gelben Mehrfamilienhäuser Aabachstrasse 19 bis 31 und Hertistrasse 53 und 55, die durch Neubauten ersetzt werden sollen. Wird die Gebäudeversicherung nach dem Protest aus dem Quartier und der CSP ihre Pläne ändern oder diese gar fallen lassen? «Nein. Wir haben uns ja etwas überlegt dabei und es liegen Fakten vor», sagt Geschäftsführer Max Uebelhart. Man habe schon vor zwei Jahren gewusst, dass die Sache brisant sein würde und habe alles sauber und korrekt eingefädelt mit der Stadt Zug und der kantonalen Denkmalpflege.

Uebelhart verweist auf einen rund 200-seitigen Bericht des Büros Ernst Basler + Partner, auf den sich die Gebäudeversicherung bei ihrer Analyse über die Erhaltenswürdigkeit abstützt. Diesen will man aber nicht herausgeben. Die Stadt Zug sei immer involviert und informiert gewesen, fügt Uebelhart hinzu. Man werde sich an die Auflagen halten. «Wo Blöcke stehen, werden wieder Blöcke stehen. Wir dürfen und wollen auch keine Hochhäuser bauen, es wird also nicht besonders verdichtet. Und Flachdächer sind ebenfalls nicht erlaubt, obwohl es Gebäude im Quartier mit solchen Dächern gibt.»

«In Italien wäre eine Demonstration vielleicht möglich. In der Schweiz nicht.»

Maria Ladero, Mieterin

### **Architekturwettbewerb mit zwölf Büros**

Die Preise für die geplanten Wohnungen würden sich im mittleren Preissegment bewegen, fügt der Chef der Gebäudeversicherung hinzu. Die Gebäudeversicherung plane Wohnungen mit einem besseren Standard als die Baugenossenschaften Familia und Heimstätte. «Aber Luxuswohnungen planen wir nicht. Es wird sicher keine Attikawohnung für 5000 Franken realisiert», betont er. Wie die Wohnungen konkret aussehen werden und welchen Standard sie aufweisen, könne man heute noch nicht sagen. «Wir laden jetzt zwölf Architekturbüros ein, im Rahmen eines Wettbewerbs Projekte auszuarbeiten», sagt Max Uebelhart.

### **Widerstand mit falschen Argumenten?**

Uebelhart findet, dass der Protest aufgebauscht ist. Wortführer Werner Binzegger wohne gar nicht in den Blöcken. Teilweise stimmten die Fakten auch nicht. Die CSP schreibe in ihrem Vorstoss von 15 Häusern, es seien aber effektiv 17 betroffene Liegenschaften.

«Dass wir viele alte Landis & Gyr-Arbeiter auf die Strasse stellen, ist ebenfalls nicht richtig. Von diesen sind nur noch ganz wenige im Quartier. Schauen Sie sich einmal die Namen an den Klingeln an, alles ausländische Namen. Verstehen Sie mich nicht falsch, ich habe nichts gegen diese Leute, es sind unsere Mieter. Aber ich wehre mich gegen falsche Behauptungen», sagt Uebelhart. Weder Werner Binzegger noch die CSP seien mit der Gebäudeversicherung Zug bis dato in Kontakt getreten, fügt er hinzu.

Zentral+ 14.April 2015  
Marc Benedetti