

Kantonsratsbeschluss

betreffend Umsetzung der Massnahme M 5.2 «Beratungspool für Verdichtung von Einfamilienhaus-Quartieren bereitstellen» der Wohnpolitischen Strategie 2030

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 30. September 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlagen Nr. 4110.2 - 18578 an den Sitzungen vom 24. Juni 2026 und 30. September 2026 beraten. Ein Stawiko-Mitglied ist auch Mitglied der vorberatenden Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr. Finanzdirektor Heinz Tännler vertrat die Meinung des Regierungsrats. Das Protokoll führte Peter Berchtold, Stawiko-Sekretär. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung
4. Schlussabstimmungen
5. Anträge

1. Ausgangslage

Mit der Wohnpolitischen Strategie 2030 hat der Regierungsrat Ende 2024 verschiedene Massnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum im Kanton Zug verabschiedet. Eine dieser Massnahmen betrifft die Verdichtung von Einfamilienhausquartieren. Vorgesehen ist ein Beratungsangebot für Eigentümerschaften von Einfamilienhäusern, um aufzuzeigen, wie auf bestehenden Liegenschaften zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Massnahme stützt sich auf das Wohnraumförderungsgesetz, das dem Kanton einen allgemeinen Förderauftrag für den Bau und Erhalt von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen erteilt. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus Gemeinden, Kanton und einem externen Planungsbüro hat die Umsetzung konkretisiert und ein Modell mit zwei Modulen erarbeitet.

Das erste Modul umfasst eine individuelle Beratung von Eigentümerschaften durch ein vom Kanton beauftragtes externes Team. Dieses zeigt das Potenzial zur Realisierung von mehr Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken auf und kann die Beratung bei Bedarf zusammen mit den beauftragten Architektinnen und Architekten durchführen. Dafür beantragt der Regierungsrat einen auf fünf Jahre befristeten Kredit von 3,52 Millionen Franken.

Das zweite Modul ergänzt dieses Angebot durch Beratungen für koordinierte Lösungen in Einfamilienhaus-Nachbarschaften, insbesondere in Form einfacher Bebauungspläne. Hierfür wird ein weiterer, ebenfalls auf fünf Jahre befristeter Kredit von 0,86 Millionen Franken beantragt. Das Programm richtet sich ausschliesslich an Eigentümerschaften von Einfamilienhäusern.

Die vorberatende Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr ist einstimmig ohne Enthaltungen auf die Vorlage eingetreten und beantragt folgende Änderungen:

- Streichung des Verweises auf das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, da die vorliegende Massnahme nicht den preisgünstigen Wohnungsbau fördere, sondern allgemein zu mehr Wohnraum führen solle.
- Ersatz des Begriffs «Einfamilienhaus-Quartiere» mit «Ein- und Zweifamilienhäusern» in den gesetzlichen Grundlagen bei beiden Modulen.

2. Eintretensdebatte

Aus der Stawiko wird bemängelt, dass das Vorgehen mit Beantragung von einzelnen Massnahmen aus der Wohnpolitischen Strategie 2030 «Salamitaktik» sei. Eine Gesamtvorlage würde die Gelegenheit geben, aus einer Gesamtsicht die besten Massnahmen auswählen und umsetzen zu können.

Der Finanzdirektor hält diesem Votum entgegen, dass es viel länger dauern würde, ein Gesamtpaket auszuarbeiten. Die Massnahmen aus der Wohnpolitische Strategie 2030 seien bekannt und würden nun Schritt für Schritt umgesetzt. Der vorliegende Antrag sei zudem auf fünf Jahre befristet.

Weiter wird das langsame Vorgehen kritisiert. Erst rund eineinhalb Jahre nach der Präsentation der Wohnpolitischen Strategie 2030 im Oktober 2024 liege nun die Vorlage für eine erste Massnahme vor. Der «Leidensdruck» sei gross und es werde ein zügigeres Vorgehen erwartet.

Es wird zudem am Erfolg dieser Massnahme gezweifelt. Man sei skeptisch, ob die eingesetzten Mittel einen Nutzen bringen würden.

- Die Stawiko ist mit 3 : 1 Stimmen bei 1 Enthaltung (und bei 2 Entschuldigungen) auf die Vorlage eingetreten.

3. Detailberatung

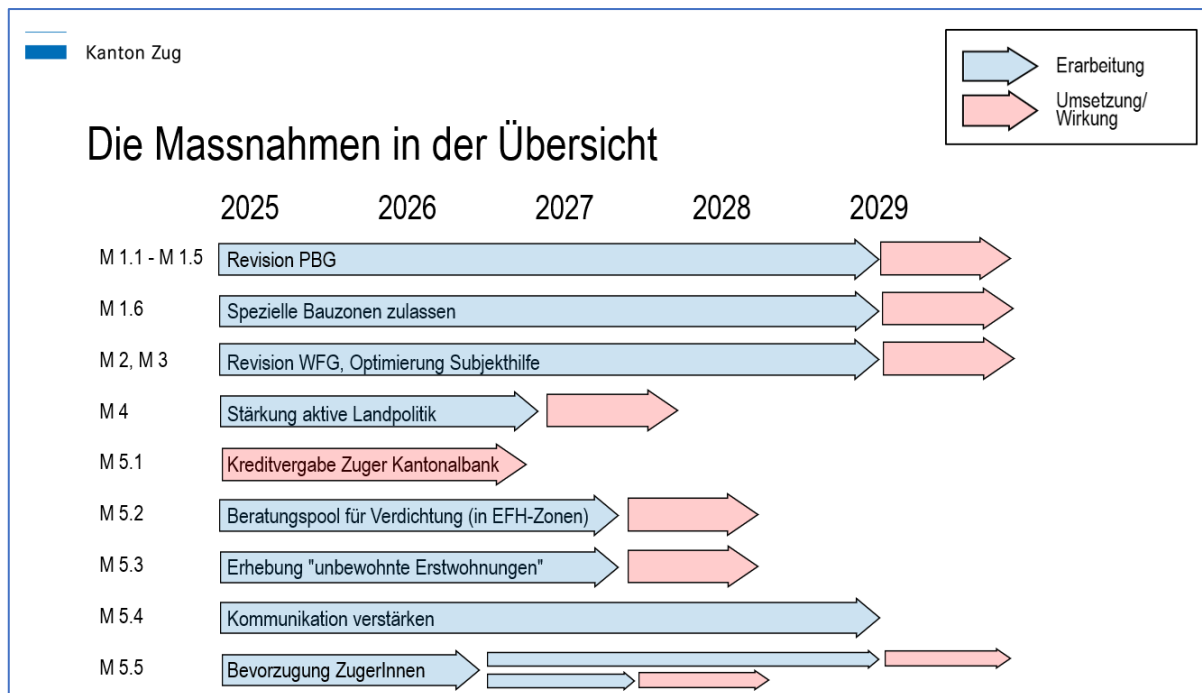
Im Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 28. April 2026 werden die Prozessabläufe zwar beschrieben und dargestellt. Für die Stawiko stellt sich jedoch die Frage, ob damit die Zuständigkeiten und Abläufe ausreichend festgelegt sind. Zudem wird seitens der Kommission nach Ablauf des fünfjährigen Rahmenskredits ein Abschlussbericht erwartet.

Die Stawiko ist sich einig, dass die Baudirektion aufgefordert werden soll, ein mögliches Vorgehen für die drei erwähnten Bereiche vorzuschlagen.

Die Baudirektion hat im Nachgang zur ersten Sitzung für die drei Bereiche Zuständigkeit, Abläufe und Abschlussbericht folgende Ausführungen gemacht:

Heute abschätzbare Kosten der WPS 2030

Der Regierungsrat hat folgende Massnahmen beschlossen (die Details vgl. Beilage «Stand Wohnpolitik anfangs Juli 2026»):



Die Kurzübersicht über die Massnahmen zeigt:

- Die verschiedenen Massnahmen sind konsequent in Umsetzung.
- Die Anpassungen des WFG befinden sich in der externen Vernehmlassung. Das PBG wird nach den Sommerferien folgen. In diesen Vorlagen werden die finanziellen Auswirkungen aufgezeigt. Für die Revision des WFG sollen die Darlehen erhöht werden. Sollte der Kantonsrat die Anpassung beschliessen, folgt anschliessend ein Kreditantrag für die zukünftigen Darlehen. Dieser soll 100 Millionen Franken umfassen. Aus der Anpassung des PBG werden sich keine direkten finanziellen Auswirkungen für den Kanton ergeben.
- Für die Massnahme M 4 sind aktuell noch keine Kosten absehbar. Der Prozess der Konkretisierung der Massnahmen läuft.
- Die Kosten der Massnahme M 5.2 sind im vorliegenden Bericht und Antrag ausgewiesen.
- Für die Massnahme M 5.3 hat das ARV einen externen Auftrag erteilt (Kosten rund 20 000 Franken). Weitere Kosten zeichnen sich nicht ab.
- Für die Massnahme M 5.5 hat das ARV eine Datenstudie bei der Hochschule Luzern in Auftrag gegeben. Kosten rund 15 000 Franken. Weitere Kosten sind momentan nicht absehbar.

Zuständigkeiten

- Für das Modul 1 liegt die Zuständigkeit für die Vergabe des externen Mandatsträgers bei der Baudirektion. Sie wird aufgrund eines Auswahlverfahrens den Auftrag vergeben. Das Mandat kostet für den 5-jährigen Pilotbetrieb gemäss Bericht und Antrag des Regierungsrates rund 250 000 Franken exkl. Mehrwertsteuer (einmalige Aufbaukosten 50 000 Franken plus 5 x 40 000 Franken für den jährlichen Betrieb).

- b) *Die detaillierten Auszahlungsmodalitäten sind in der noch zu schliessenden Leistungsvereinbarung festzulegen.*
- c) *Für das Modul 2 liegt die Kompetenz der Auszahlung der maximal 20 000 Franken an die federführende Gemeinde beim Amt für Raum und Verkehr. Dies aufgrund der Prüfung des Gesuchs der zuständigen Gemeinde. Auch hier sind die Anforderungen an die Gesuche in einer einfachen Checkliste noch zu erarbeiten. Dies ist sinnvollerweise erst nach dem JA zum Kredit durch den Kantonsrat zu erledigen.*

Ablauf

Der generelle Ablauf ist im Bericht und Antrag in den entsprechenden Abbildungen aufgezeigt. Auch hier ist der detaillierte Ablauf erst nach der Kredit-Sprechung zu konkretisieren und in der Leistungsvereinbarung festzuhalten. Es handelt sich um einen 5-jährigen Pilotbetrieb.

Die Idee ist eine niederschwellige Beratung der EFH-Besitzenden. Das Geld soll in erster Linie in die Beratungen investiert werden und nicht in komplexe Abläufe.

Abschlussbericht

Nach dem 5-jährigen Pilotprojekt wird ein Bericht zuhanden des Geschäftsberichtes erstellt.

Vorschlag Anpassung des Kantonsratsbeschlusses

Aufgrund ihrer Erläuterungen schlägt die Baudirektion folgende Ergänzungen des Kantonsratsbeschlusses vor:

§ 1 Abs. 2 (neu)

Die Baudirektion beauftragt eine Mandatsträgerin zur Abwicklung des Moduls 1. Die maximale Vergütung für den 5-jährigen Pilotbetrieb beträgt 250 000 Franken exkl. Mehrwertsteuer.

§ 1 Abs. 3 (neu)

Die Baudirektion schliesst mit der Mandatsträgerin eine Leistungsvereinbarung für Modul 1 ab, die mindestens folgende Punkte regelt:

- a) *Ablauf und Kriterien für die Prüfung der Gesuche*
- b) *Auszahlungsmodalitäten für die Kostenbeteiligung pro Gesuch*

§ 1 Abs. 4 (neu)

Das Amt für Raum und Verkehr prüft die Gesuche der Gemeinden für das Modul 2 und zahlt bei Erfüllung der festgelegten Kriterien die maximal 20 000 Franken exkl. Mehrwertsteuer pro Planung aus.

§ 1 Abs. 5 (neu)

Der Regierungsrat erstellt nach Ablauf des 5-jährigen Pilotprojektes einen Bericht zuhanden des Geschäftsberichtes.

In der Diskussion über die Ergänzungen des Kantonsratsbeschlusses zeigt sich, dass aus Sicht der Kommission die neuen Absätze 2 und 3 gemäss Vorschlag der Baudirektion nicht notwendig sind. Hingegen sind die neuen vorgeschlagenen Absätze 4 und 5 (als Absätze 2 und 3 des Kantonsratsbeschlusses) aufzunehmen.

➔ Die Stawiko stimmt dieser Ergänzung des Kantonsratsbeschlusses mit 7 : 0 Stimmen zu.

Es stellt sich die Frage, ob die Vergabe des Mandats gemäss dem massgeblichen Verfahren nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, BGS 721.52) erfolgen werde.

Der Finanzdirektor bestätigt nach Rücksprache mit dem Baudirektor, dass die Vergabe des Mandats nach den Vorgaben der IVöB erfolgen wird.

4. Schlussabstimmungen

Vor der Schlussabstimmung wird aus der Kommission nochmals – wie beim Eintreten – eingebracht, dass am Erfolg dieser Massnahme gezweifelt werde und diese Vorlage deshalb nicht überzeuge.

Dem wird entgegengehalten, dass die Wohnraumproblematik gross sei und es darum wichtig wäre, möglichst bald erste Massnahmen zu ergreifen.

Die Stawiko beschliesst mit 4 : 3 Stimmen, der Vorlage Nr. 4110.2 - 18578 nicht zuzustimmen.

5. Anträge

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen die Stawiko,

- auf die Vorlage Nr. 4110.2 - 18578 einzutreten,
- die Änderungen gemäss Detailberatung anzunehmen und
- die Vorlage in der Schlussabstimmung abzulehnen.

Edlibach, 30. September 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission

Der Präsident: Tom Magnusson

Beilagen:

- Synopse
- Stand Wohnpolitik anfangs Juli 2026