



Kantonsratsbeschluss

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

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 28. April 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Umsetzung der Massnahme M 5.2 «Beratungspool für Verdichtung von Einfamilienhaus-Quartieren bereitstellen» der Wohnpolitischen Strategie 2030 im Kanton Zug.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

1.	In Kürze	1
2.	Ausgangslage	2
3.	Zahlen und Fakten zu den EFH im Kanton Zug	3
4.	Konkrete Umsetzung Massnahme M 5.2	6
5.	Finanzielle Auswirkungen und Leistungsauftrag	10
6.	Inkrafttreten und Befristung	10
7.	Zeitplan	11
8.	Antrag	11

1. In Kürze

Der Regierungsrat verabschiedete die Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030) des Kantons Zug Ende 2024. Die Strategie beinhaltet verschiedene Massnahmenpakete für die Schaffung von mehr Wohnungen im Kantonsgebiet. Die Massnahme M 5.2 sieht ein Beratungsangebot für die Verdichtung von Einfamilienhaus (EFH)-Quartieren vor.

Die Massnahme 5.2 stützt sich auf § 1 Abs. 1 und 2 Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Dieses gibt dem Kanton einen allgemeinen Förderauftrag für den Bau und Erhalt von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen vor.

Eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus Gemeinden, Kanton und einem externen Planungsbüro konkretisierte die Umsetzung der Massnahme M 5.2 und zeigte auf, wie ein solches Beratungsangebot aufgebaut wird:

Modul 1: Ein vom Kanton beauftragtes externes Team berät die Eigentümerschaften von EFH über das Potenzial zur Realisierung von mehr Wohnungen auf ihrer Liegenschaft. Das Team kann die Beratung auch an Eigentümerschaften mit ihren Architektinnen respektive Architekten delegieren. Für das Modul 1 beantragt der Regierungsrat einen Kredit von 3,52 Mio. Franken (inkl. Mehrwertsteuer) für ein auf fünf Jahre befristetes Pilotprojekt.

Modul 2: Ergänzend zu dieser «Einzelberatung» beinhaltet der Antrag auch ein Beratungsangebot für koordinierte Lösungen in Form von einfachen Bebauungsplänen in EFH-Nachbarschaften. Dazu beantragt der Regierungsrat einen Kredit von 0,86 Mio. Franken (inkl. Mehrwertsteuer) ebenfalls befristet auf fünf Jahre.

Das Programm richtet sich ausschliesslich an Eigentümerschaften von Einfamilienhäusern (EFH).

2. Ausgangslage

2.1 Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030)

Ziel der Strategie ist die Schaffung von mehr Wohnungen im Allgemeinen, mehr preisgünstigen Wohnungen und mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung. Der Kanton will dies mit verschiedenen Massnahmenpaketen erreichen. Die Abbildung 1 zeigt diese Massnahmen auf der Zeitachse (blau für die Phase der Erarbeitung und rot für die Zeit der Umsetzung):

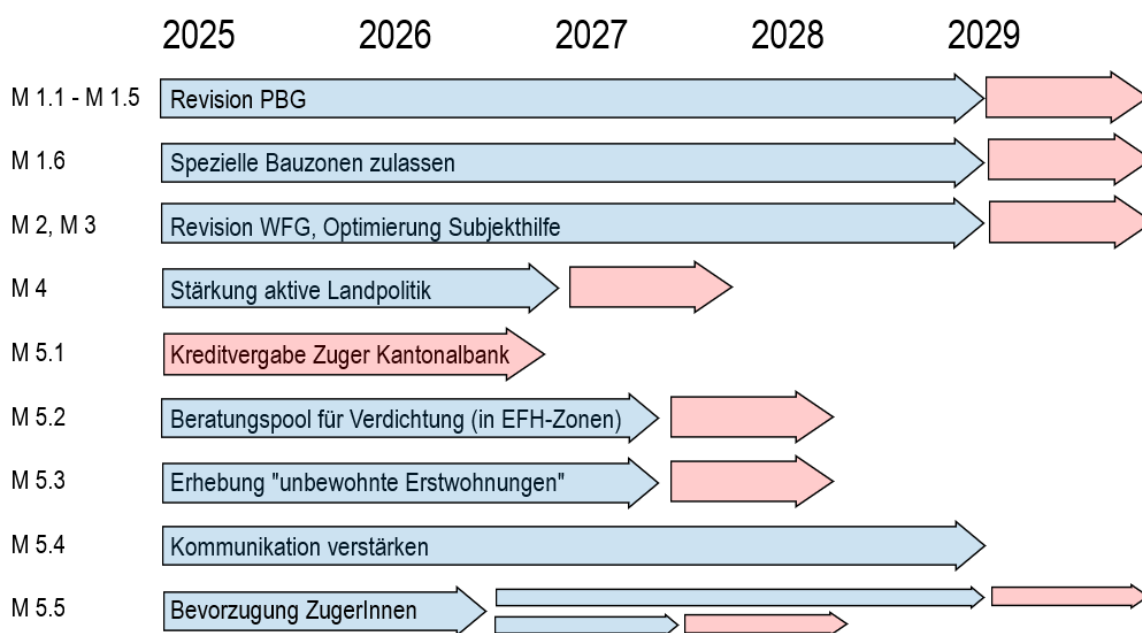


Abbildung 1: Die Massnahmenpakete der WPS 2030

Das Massnahmenpaket 5 umfasst ergänzende Massnahmen, die neben den vorgesehenen Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen im Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom Regierungsrat festgelegt wurden. Massnahme M 5.2 sieht die Bereitstellung eines Beratungspools für Verdichtung in EFH-Quartieren vor. Abbildung 2 zeigt den entsprechenden Auszug aus der WPS 2030:

M 5.2 Kostenloser Beratungspool für Verdichtung in EFH-Quartieren bereitstellen

Der Kanton stellt – in Zusammenarbeit mit den Gemeinden – interessierten Eigentümerschaften eine freiwillige kostenlose Erstberatung für die Verdichtung ihrer Häuser zur Verfügung. Dazu bildet der Kanton einen Beratungspool mit ausgewiesenen Fachleuten und organisiert mit den Gemeinden Veranstaltungen vor Ort. Eine Beratung mit ersten Skizzen ist mit einem fixen Betrag zu vergüten. Analoge Modelle nutzt bereits die kantonale Energieberatung.

Ein solcher finanzieller Anreiz hilft privaten Eigentümerschaften, sich den Fragen zur Verdichtung zu stellen; bspw. wie ein heutiges EFH sinnvoll in ein Mehrgenerationenhaus oder ein Zweifamilienhaus umgebaut wird.

Fokus Zielerreichung: Ziel C

Projektleitung (fett = Lead): **ARV**

Einbezug: Gemeinden

Projektzeitraum: 2025-2027

Abbildung 2: Auszug aus der WPS 2030 zur Massnahme M 5.2

3. Zahlen und Fakten zu den EFH im Kanton Zug

3.1 Anzahl und Anteil der EFH am Gesamtbestand der Gebäude nach Gemeinde

Die untenstehende Tabelle 1 zeigt, dass im Kanton Zug rund 40 % aller Gebäude EFH sind. Hünenberg hat mit 57 % den grössten Anteil.

	EFH	Total Gebäude	Anteil EFH
Baar	884	2693	33 %
Cham	770	1947	40 %
Hünenberg	840	1461	57 %
Menzingen	337	802	42 %
Neuheim	235	461	51 %
Oberägeri	457	1207	38 %
Risch	529	1196	44 %
Steinhausen	414	1025	40 %
Unterägeri	603	1511	40 %
Walchwil	380	830	46 %
Zug	1060	3090	34 %
Total	6509	16 223	40 %

Tabelle 1: Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand 2024 (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

3.2 Belegung der EFH

Abbildung 3 zeigt, dass in rund 50 % aller EFH weniger als drei Personen leben. Interessant ist auch, dass in 7 % aller EFH niemand mit festem Wohnsitz gemeldet ist. Das können Ferienhäuser oder leerstehende EFH sein.

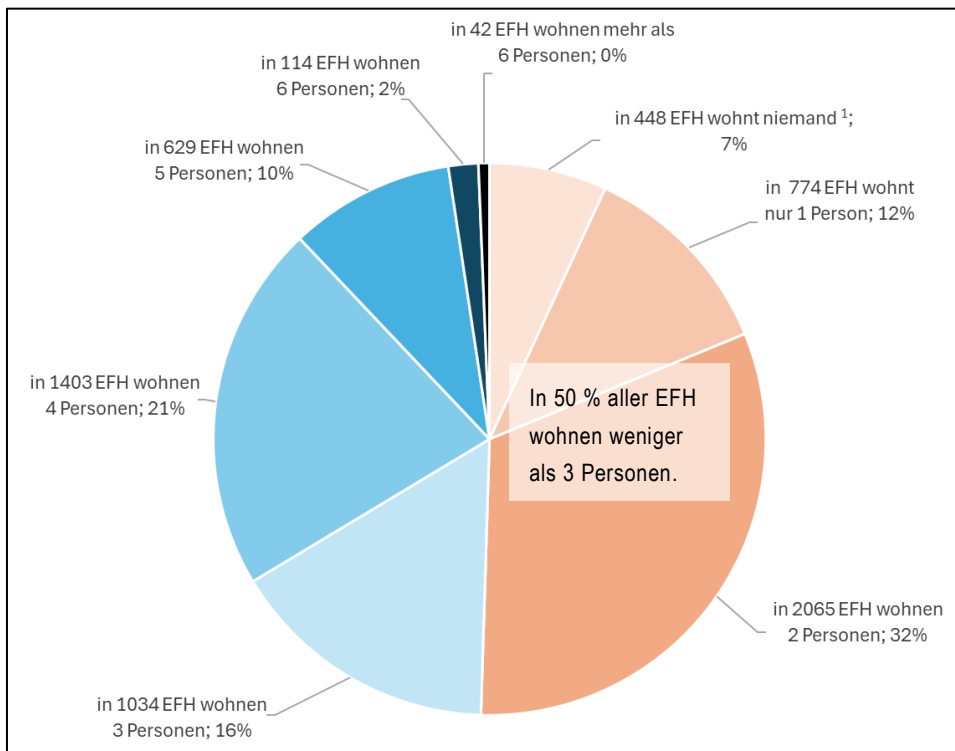


Abbildung 3: Belegung von EFH im Kanton Zug nach Anzahl Bewohnenden (¹ als unbewohnt gelten z. B. Ferienhäuser oder Häuser, die sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft befinden und nicht vermietet sind (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

Abbildung 4 zeigt, dass in 2/3 aller EFH nur erwachsene Personen leben. EFH mit minderjährigen Kindern machen nur rund 1/3 aus.

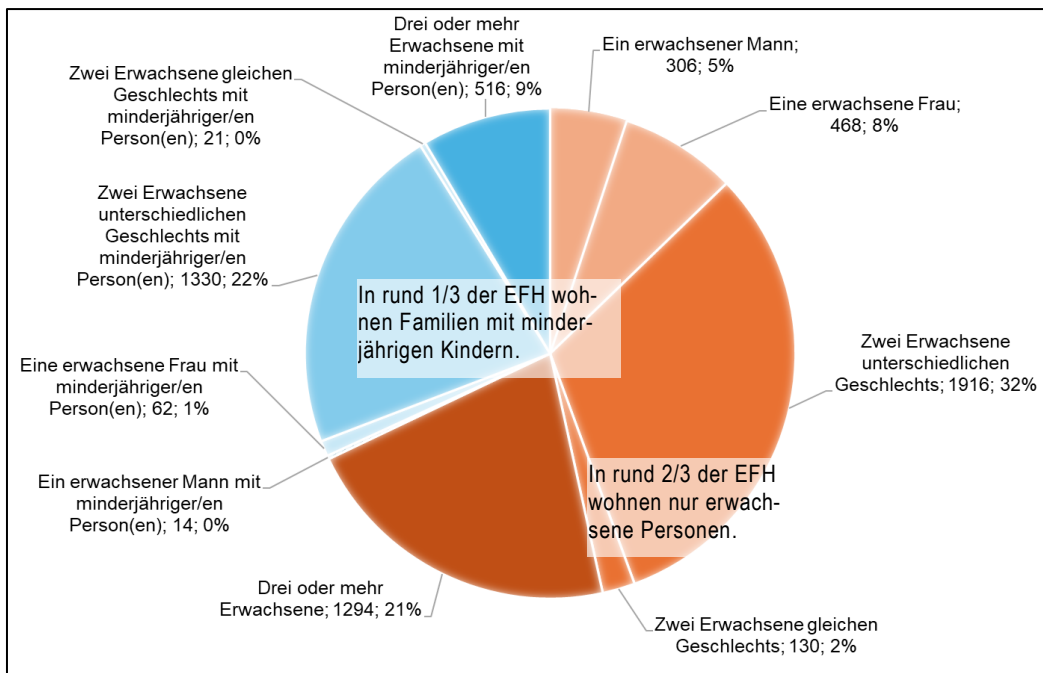


Abbildung 4: Belegung von Einfamilienhäusern nach Haushaltszusammensetzung (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

3.3 Wohnungsgrösse in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Bei der Wohnungsgrösse zeigt sich, dass eine Wohnung in einem EFH rund 50 % grösser ist als eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (MFH) (siehe Tabelle 2 unten). Zusammen mit der teilweise tiefen Belegung (vgl. Abbildung 3) zeigt sich hier ein grosses Potential für die Entwicklung nach Innen in den EFH-Quartieren.

	EFH	MFH
Baar	171 m ²	97 m ²
Cham	156 m ²	101 m ²
Hünenberg	171 m ²	112 m ²
Menzingen	159 m ²	104 m ²
Neuheim	158 m ²	102 m ²
Oberägeri	159 m ²	113 m ²
Risch	180 m ²	102 m ²
Steinhausen	167 m ²	102 m ²
Unterägeri	149 m ²	100 m ²
Walchwil	173 m ²	121 m ²
Zug	166 m ²	100 m ²
Durchschnittliche Wohnungsgrösse	165 m ²	102 m ²

Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnungsgrössen von EFH und MFH über alle Wohnungen in den Gemeinden (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

3.4 Haushalte nach Staatsangehörigkeit

Das EFH im Kanton Zug ist eine Schweizer Angelegenheit: Zu 75 % sind diese von Schweizerinnen und Schweizern bewohnt. In 7 % aller Wohnungen lebt es sich gemischt und nur 11 % sind von Ausländerinnen und Ausländern bewohnt. Die 7 % mit fehlenden Angaben sind wiederum leerstehende Wohnungen oder Ferienwohnungen (vgl. Abbildung 3).

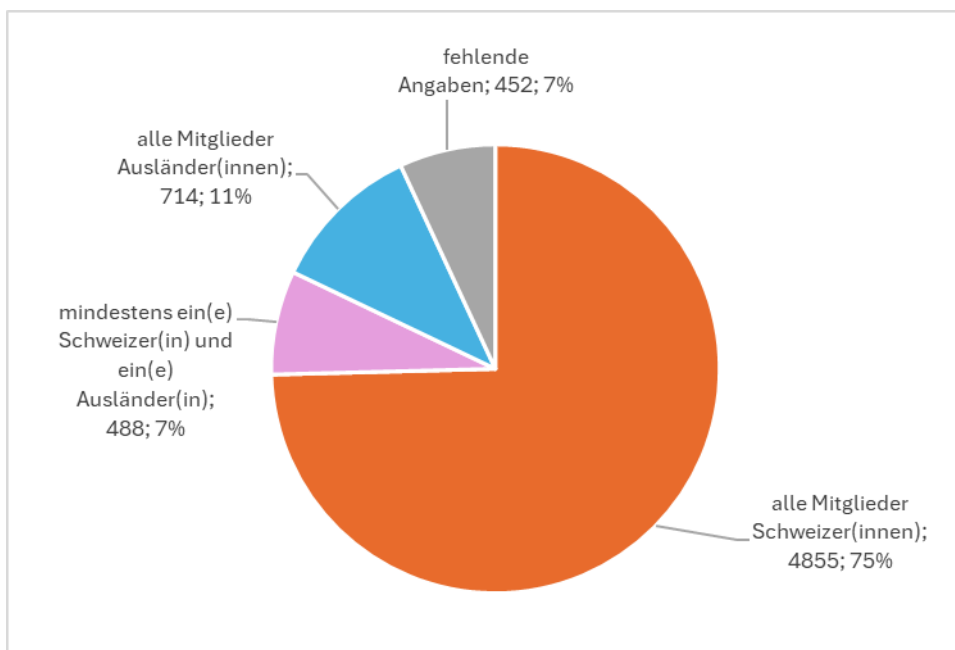


Abbildung 5: Haushalte im Kanton Zug nach Staatsangehörigkeit (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Eidg. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

3.5 Fazit aus den statistischen Zahlen

Die statistischen Zahlen zeigen, dass theoretisch ein grosses Potential für die Massnahme M 5.2 im Kanton Zug besteht. Die EFH sind oftmals stark unterbelegt und verfügen über sehr grosse Wohnflächen.

4. Konkrete Umsetzung Massnahme M 5.2

Der Regierungsrat beauftragte die Baudirektion in seiner WPS 2030, die konzeptionellen Grundlagen für die Umsetzung der Massnahme M 5.2 auszuarbeiten. Ein externes Büro unterstützte die Baudirektion in drei Workshops mit konzeptionellen Grundlagen (Teilnehmende waren: Vertreter der Gemeinden Unterägeri, Hünenberg und Cham sowie des Amts für Raum und Verkehr [ARV]).

Folgende Punkte sind vorab festzuhalten:

- a) Die Eigentümerschaften beteiligen sich an der Beratung finanziell. Dies im Gegensatz zum Wortlaut der Massnahme in der WPS 2030. Damit erreicht der Regierungsrat, dass sich nur solche EFH-Besitzende melden, welche den Wert der Beratung anerkennen und mittragen.
- b) Die ganze Beratung ist «auszulagern». Dazu ist ein externes Mandat auszuschreiben, für welches sich Teams mit einem lokalen Bezug zum Kanton Zug bewerben können. Der Regierungsrat diskutierte auch verwaltungsinterne Modelle, verwarf diese jedoch aus folgenden Gründen:
 - Pilotprojekt mit fünfjähriger Dauer;
 - Knowhow liegt in der Privatwirtschaft;
 - bewährte ähnliche Systeme mit externen Mandaten in der Energieberatung;
 - keine neuen Stellen notwendig.
- c) Führt ein Mitglied des Berater-Teams eine solche Beratung durch, wird es von einem Folgeauftrag nicht ausgeschlossen.
- d) Der administrative Aufwand ist klein zu halten. Die Gelder sind in erster Linie in die Beratung zu investieren und nicht für «Overheadkosten» wie teure Websites, grosse Rechenschaftsberichte und viel formellen Aufwand für die Eingaben der Gesuche.
- e) Die Projektdauer ist bewusst auf fünf Jahre festgelegt. Danach ist zu evaluieren, ob diese Massnahme erfolgreich war oder ob kein Bedürfnis im Kanton Zug besteht.

4.1 Modul 1: Erstberatung für EFH-Besitzende (Lead: Kanton)

4.1.1 Ziel

Im Modul 1 stellt der Kanton interessierten Eigentümerschaften eine freiwillige Erstberatung für die Verdichtung im Bestand zur Verfügung. Das Modul 1 aktiviert Verdichtungspotenziale auf Einzelparzellen im EFH-Bestand. Kern ist eine möglichst niederschwellige Beratung mit ersten Skizzen, Kosten und Finanzierungen. Umgesetzt wird das Programm im Mandat durch ein externes Team, mit dem die Baudirektion eine Leistungsvereinbarung für eine Laufzeit von fünf Jahren unterzeichnet. Eine einfache Website ist als Kommunikationsmittel und Informationsträger vorgesehen. Um den Bekanntheitsgrad weiter zu fördern, sind Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden geplant.

4.1.2 Prozessablauf 1a (siehe Abbildung 6)

Besteht seitens Eigentümerschaften ein Interesse, wird in einem Erstkontakt die Situation grob abgeklärt. Dabei informiert der Mandatsträger/die Mandatsträgerin (nachfolgend: Mandatsträgerin) über die Möglichkeit der Beratung (Inhalte, Vorgehen, mögliche Fachpersonen, Ergebnisse und mögliche Folgeschritte). Es wird noch keine Beurteilung der baulichen Situation bzw. der möglichen Entwicklungspotenziale vorgenommen.

Spricht sich die EFH-Eigentümerschaft für eine Durchführung einer Beratung aus, wird eine kurze Vereinbarung durch die Mandatsträgerin aufgesetzt.

Die anschliessende Beratung umfasst eine Potenzialabschätzung. Die dazu notwendigen Grundlagen werden von den Eigentümerschaften zur Verfügung gestellt. Der Kanton beteiligt sich finanziell mit 80 % oder max. 10 000 Franken an der Beratung. Dazu überweist er nach Vorliegen der Vereinbarung zwischen der Mandatsträgerin und der Eigentümerschaft das Geld an die Mandatsträgerin. Die Eigentümerschaft steuert einen Beitrag von 20 % bei. Auch sie überweisen diesen Betrag nach Abschluss der Vereinbarung an die Mandatsträgerin.

Die Resultate der Beratungen werden in einem Kurzbericht festgehalten und dienen als nicht-verbindliche Orientierungshilfe für die Eigentümerschaften. Die resultierende Wirkung der durchgeführten Beratung wird erfasst. Es interessiert, ob die Beratung zu einem Bauprojekt führte. Während der Pilotdauer wird dies durch die Mandatsträgerin erhoben, nach Ablauf des Pilots durch die Baudirektion (ARV) während weiteren fünf Jahren.

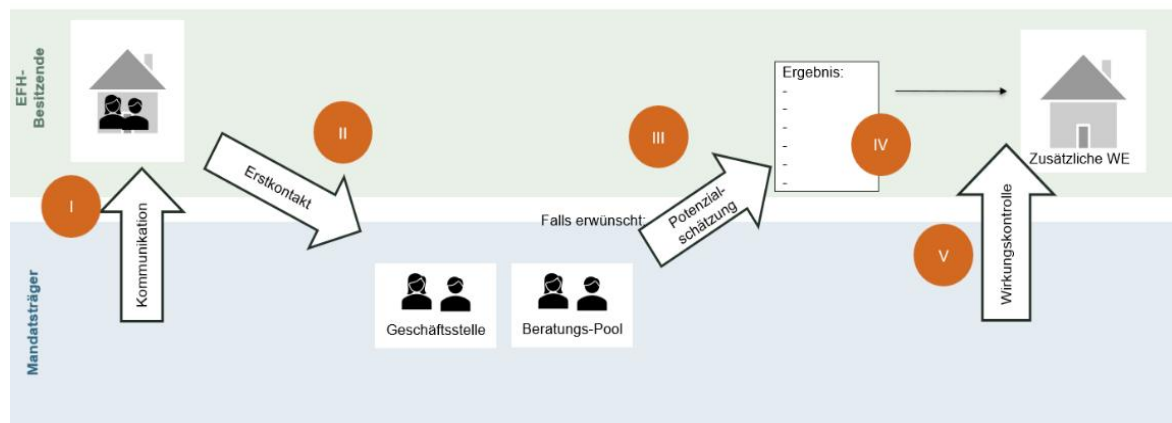


Abbildung 6: Beratungsprozess Modul 1

4.1.3 Prozessablauf 1b

Es ist denkbar, dass sich Eigentümerschaften mit ihrem qualifizierten Architektenteam an die Mandatsträgerin wenden. In diesem Fall kann die Beratung auch von diesem Büro durchgeführt werden. Der Kanton beteiligt sich ebenfalls finanziell mit 80 % oder max. 10 000.– Franken. Die Mandatsträgerin sorgt dafür, dass sich die Eigentümerschaft mit 20 % mitbeteiligt und zahlt den Beitrag nach Abschluss der Arbeiten der Architektin/dem Architekten aus. Weiter sorgt die Mandatsträgerin dafür, dass für diese Variante die gleichen Bedingungen eingehalten werden (Umfang und Form der Arbeit, Prozessablauf etc.).

4.1.4 Kostenschätzung Modul 1

Die Baudirektion geht von rund 60 Gesuchen pro Jahr für eine Beratung aus. Dies ergibt über 5 Jahre rund 300 Gesuche. Dies bei einem Gesamtbestand von rund 6500 EFH im Kanton Zug. Pro Gesuch steuert der Kanton max. 10 000 Franken bei. Die Grundeigentümerschaften tragen 20 % der Kosten bei. Mit diesen Geldern ist keine umfassende Machbarkeitsstudie möglich, aber das Entwicklungspotential lässt sich durch die Mandatsträgerin oder die Architektenteams

der Eigentümerschaften fundiert und objektspezifisch aufzeigen. Ziel ist, dass die Potentialabschätzung für die nächsten Planungsschritte eine gute Basis bildet.

Die Kosten für Modul 1 setzen sich aus drei Kostenstellen zusammen (Aufbaukosten einmalig 50 000 Franken, jährlicher Betrieb von 40 000 Franken und den Beratungen). Das Modul 1 rechnet mit 3,25 Mio. Franken ohne Mehrwertsteuer. Mit Mehrwertsteuer ergibt dies rund 3,52 Mio. Franken. Wird die Beratung nicht im abgeschätzten Ausmass beansprucht, verfällt der Kredit nach Ende der 5-jährigen Pilotphase. Fallen mehr Gesuche als «budgetiert» an, müsste der Pilot beendet oder ein neuer Ergänzungskredit beantragt werden.

Kosten Modul 1 über 5 Jahre (ohne Mehrwertsteuer)

		Kosten Kanton über 5 Jahre
Aufbaukosten	Fr. 50 000 einmalig	Fr. 50 000
Betrieb	Fr. 40 000 pro Jahr	Fr. 200 000
Beratungen:	60 Gesuche pro Jahr à Fr. 10 000	Fr. 3 000 000
Kosten für den Kanton über 5 Jahre		Fr. 3 250 000

Tabelle 3: Kostenaufstellung für Modul 1 (Annahme) ohne Mehrwertsteuer

4.2 Modul 2: Einfache Bebauungspläne in EFH-Gebieten fördern (Lead: Gemeinde)

4.2.1 Ziel

Das Modul 2 unterstützt mehrere EFH-Eigentümerschaften, wenn diese gemeinsam mit den Gemeinden einen einfachen Bebauungsplan erarbeiten. Damit wird die Innenentwicklung durch den gezielten Einsatz einfacher Bebauungspläne gestärkt. Diese erlauben Abweichungen von der Regelbauweise (zusätzliches Geschoss, plus 20 % Nutzungsmass, geringere arealinterne Abstände, um 50 % grössere Gebäudelänge) und schaffen so Spielraum für koordinierte Ersatzneubauten in EFH-Gebieten.

Die Initiierung erfolgt durch die Gemeinde oder durch Eigentümerschaften, die über ≥ 50 % der Bebauungsplanfläche verfügen. Voraussetzung ist eine Mindestfläche von 2000 m². Der einfache Bebauungsplan wird in koordinierter Zusammenarbeit und unter der Leitung der Gemeinde erarbeitet. Gegenüber der Einzelbauweise ermöglicht Modul 2 parzellenübergreifende Lösungen mit erweitertem Gestaltungsspielraum und erhöht so das Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten in EFH-Quartieren.

4.2.2 Prozess (siehe Abbildung 7)

Durch eine gezielte Kommunikation auf der Website des Moduls 1 und gemeindespezifischen Informationsveranstaltungen sollen EFH-Nachbarschaften/-Besitzende motiviert werden, sich über einfache Bebauungspläne zu informieren.

Besteht Interesse, initiiert die Gemeinde den Start der Planung und grenzt ein geeignetes Gebiet ab. Damit werden Zuständigkeiten, Zeitplan, Verfahrensschritte und Finanzierung festgelegt. Daraus erstellt die Gemeinde ein Finanzierungsgesuch mit Projektperimeter, Ziel- und Nutzensetzung, Arbeitspaketen und Budget. Dieses Gesuch reicht sie der Baudirektion (ARV) ein.

Die Baudirektion (ARV) prüft die Unterlagen. Je nach Erfüllung der notwendigen Kriterien (Mitfinanzierung Gemeinde, Projektleitung etc.) verfügt die Baudirektion (ARV) über einen max. Betrag von 20 000 Franken pro Gesuch. Zentrale Voraussetzung ist, dass sich die Gemeinde mit einem gleich grossen finanziellen Betrag beteiligt. Das Geld wird der Gemeinde überwiesen. Für das jährliche Reporting ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

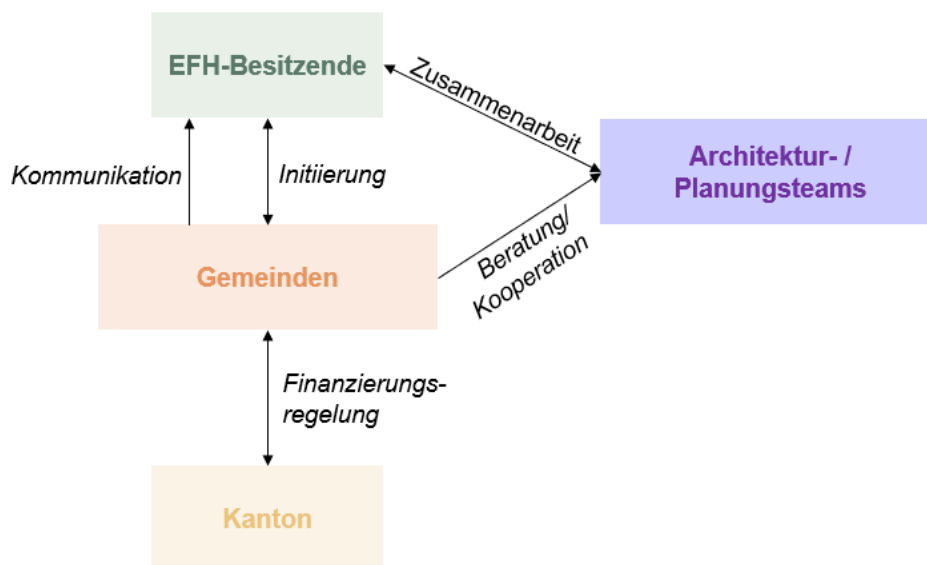


Abbildung 7: Beratungsprozesse Modul 2

4.2.3 Kostenschätzung Modul 2

Die Baudirektion geht von rund 8 Gesuchen pro Jahr aus. Der Kanton beteiligt sich nur, wenn die Gemeinde einen mindestens gleich hohen Beitrag an der Planung mitfinanziert. Das Modul 2 rechnet mit 0,8 Mio. Franken (ohne Mehrwertsteuer). Mit Mehrwertsteuer ergibt dies rund 0,86 Mio. Franken.

Kosten Modul 2 über 5 Jahre (ohne Mehrwertsteuer)

		Kosten Kanton über 5 Jahre
Finanzierung durch Kanton	8 Gesuche pro Jahr à Fr. 20 000	Fr. 800 000
Kosten für den Kanton über 5 Jahre		Fr. 800 000

Tabelle 4: Kostenaufstellung für Modul 2 (Annahme) ohne Mehrwertsteuer

4.3 Zeitplan für das Programm Modul 1 und 2

Damit das Programm noch im 2027 eingeführt werden kann, ist im 2026 der Entscheid des Kantonsrats einzuholen. Die Inkraftsetzung ist auf Frühling 2027 geplant. Anschliessend erfolgt die Ausschreibung des Mandats für das Modul 1.



Abbildung 8: Zeitplan Programmeinführung

5. Finanzielle Auswirkungen und Leistungsauftrag

5.1 Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

A	Investitionsrechnung	2026	2027	2028	2029
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	bereits geplante Ausgaben	0	0	0	0
	bereits geplante Einnahmen	0	0	0	0
2.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	effektive Ausgaben	0	0	0	0
	effektive Einnahmen	0	0	0	0
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	bereits geplante Abschreibungen	0	0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	effektive Abschreibungen	0	0	0	0
C	Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	bereits geplanter Aufwand	0	0	0	0
	bereits geplanter Ertrag	0	0	0	0
6.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	effektiver Aufwand *	0	920 000	865 000	865 000
	effektiver Ertrag	0	0	0	0

* inklusive Mehrwertsteuer

5.2 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Die vorgeschlagenen Module sind freiwillige Massnahmen.

Für die Gemeinden entstehen durch das Modul 1 keine Kosten.

Grundsätzlich führt das Modul 2 nicht zu Mehrkosten bei den Gemeinden. Die Kosten der Gemeinden für die Erarbeitung eines einfachen BBP bleiben mit dem Modul 2 unverändert. Es gibt allerdings nur dann einen kantonalen Beitrag, wenn die Gemeinde einen mindestens gleich grossen Beitrag beisteuert.

5.3 Leistungsauftrag

Der Leistungsauftrag G «Umsetzung Wohnpolitische Strategie 2030; Massnahme M 5.2» gemäss Budget 2026 wird erfüllt.

6. Inkrafttreten und Befristung

Der Beschluss soll vom Regierungsrat im Frühling 2027 in Kraft gesetzt werden.

7. Zeitplan

21. Mai 2026	Kantonsrat, Kommissionsbestellung
22. Mai 2026	Kommissionssitzung(en) Raum und Verkehr
Anfang Juni 2026	Kommissionsbericht
Juni 2026	Beratung Staatswirtschaftskommission
Juli 2026	Bericht Staatswirtschaftskommission
August 2026	Kantonsrat, 1. Lesung
Oktober 2026	Kantonsrat, 2. Lesung
November 2026	Publikation Amtsblatt
Januar 2027	Ablauf Referendumsfrist
Frühling 2027	Inkrafttreten

8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage Nr. 4110.2 - 18578 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 28. April 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Andreas Hostettler

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart