



## **Kantonsratsbeschluss**

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

Bericht und Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr  
vom 22. Mai 2026

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr befasste sich am 22. Mai 2026 an einer halbtägigen Sitzung mit dieser Vorlage. Von der kantonalen Verwaltung nahmen an der Sitzung Statthalter und Baudirektor Florian Weber, Kantonsplaner René Hutter und David Gander, juristischer Mitarbeiter mbA bei der Baudirektion, teil. Das Protokoll verfasste Christa Hegglin, Obfelden.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung und Schlussabstimmung
4. Antrag

#### **1. Ausgangslage**

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 und soll aus zwei Modulen bestehen.

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 wird ein Kredit von 3,52 Millionen Franken (inkl. Mehrwertsteuer) für ein auf fünf Jahre befristetes Pilotprojekt beantragt.

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

Die ausführliche Ausgangslage für diesen Kantonsratsbeschluss ist im Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 28. April 2026 (Vorlage Nr. 4110.1 - 18577) wiedergegeben, so dass darauf verwiesen werden kann.

## 2. Eintretensdebatte

Vor der Eintretensdebatte präsentierte die Baudirektion die Vorlage im Einzelnen und zeigte einige Statistiken.

Im Anschluss an die Präsentation stellten die Kommissionsmitglieder mehrere Fragen, die von den Vertretern der Baudirektion beantwortet wurden.

Einleitend wurde die Frage gestellt, was unter «Einfamilienhaus-Quartieren» zu verstehen sei. Der Kantonsplaner erklärte, dass es keine klar umgrenzte «Einfamilienhauszone» gebe. In der Wohnzone 1 und 2 (W1 und W2) könnten je nach Gemeinde teilweise bis zu vier Wohnungen in einem Gebäude erstellt werden, was den Rahmen wohl sprengen würde. Schreibe man stattdessen «Einfamilienhaus», würde man Häuser mit kleinen Einliegerwohnungen ausschliessen, was ebenfalls nicht gewollt sei. Mit dem Begriff «Einfamilienhaus-Quartiere» habe man bewusst eine offene Formulierung gewählt. So solle für dieses Pilotprojekt bewusst ein Spielraum bestehen.

In der Kommission wurde in der Folge nach der Höhe der Entschädigung der Mandatsträgerin gefragt. Der Kantonsplaner führte dazu aus, dass der Kanton 80 Prozent der Kosten finanziere, aber maximal 10 000 Franken. Es sei aber auch möglich, diese Planung mit der «eigenen Hausarchitektin» bzw. dem «eigenen Hausarchitekten» zu machen. Die Vereinbarung werde aber trotzdem mit der Mandatsträgerin abgeschlossen. Mit diesen 10 000 Franken erhalte man kein Vorprojekt, aber eine erste Grobstudie. Der Statthalter ergänzte, dass so ein niederschwelliger Anreiz geschaffen werden solle, damit sich Einfamilienhausbesitzende Gedanken machen würden, mehr Wohnraum zu schaffen.

Seitens der Kommission wurde schliesslich gefragt, wie gross das Potenzial dieser Massnahme sei. Der Kantonsplaner führte aus, dass schätzungsweise jährlich von 60 Gesuchen ausgegangen werde, was einem Prozent aller Einfamilienhäuser entspreche. In den letzten Jahren seien im Kanton Zug jährlich «nur» noch 300 bis 400 neue Wohnungen entstanden. 60 Wohnungen seien in Relation dazu nicht viel, aber auch nicht nichts.

Beim Eintreten äusserten sich einige Kommissionsmitglieder dahingehend, dass es schwer abzuschätzen sei, welchen Effekt die Massnahme haben werde und ob die Hauseigentümerschaften tatsächlich zum Handeln bewegt werden könnten. Es sei jedoch einen Versuch wert, der als Pilotprojekt auch zeitlich begrenzt sei.

Nach einer kurzen Eintretensdebatte, in der die Vorlage mehrheitlich positiv bewertet wurde, hat die Kommission einstimmig und ohne Enthaltungen Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

## 3. Detailberatung und Schlussabstimmung

### Titel und Ingress

In der Kommission wurde vorgebracht, dass diese Massnahme nicht den preisgünstigen Wohnungsbau fördere, sondern allgemein zu mehr Wohnraum führen solle, weshalb der Verweis auf das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) gestrichen werden sollte. In der Kommission wurde im Weiteren darauf hingewiesen, dass auch bei anderen KRBs einzig § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung als gesetzliche Grundlage aufgeführt werde. In der Folge wurde seitens der Kommission der Antrag gestellt, den Verweis im Ingress auf das Wohnraumförderungsgesetz sowie auf § 34 Abs. 1 der

Kantonsverfassung zu streichen und nur § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung aufzuführen.

Die Kommission stimmte diesem Antrag einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

#### Teil I

In der Kommission wurde darauf hingewiesen, dass der Satz «der Erlass als neuen Erlass publizieren» Fragen aufwerfe, da es keinen alten Erlass gebe, sondern es sich um einen neuen Erlass handle. In der Folge wurde der Antrag gestellt, den ersten Satz komplett zu streichen und direkt mit § 1 zu beginnen.

Die Kommission stimmte dieser Streichung einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

#### § 1

In der Kommission wurde zunächst diskutiert, ob anstelle von Einfamilienhaus-Quartieren nicht besser die Zonen W1 und W2 oder der Begriff «Einfamilien- und Zweifamilienhäuser» verwendet werden solle. Seitens der Baudirektion wurde erklärt, dass möglichst eine offene Formulierung verwendet werden solle, da man Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung nicht ausschliessen wolle. Ein Kommissionsmitglied äusserte, dass Einfamilienhäuser auch in anderen Zonen als W1 und W2 stehen könnten. Diese sollten nicht vom Beratungspool ausgeschlossen werden. In der Praxis solle der für das Pilotprojekt notwendige Spielraum bestehen. In der Kommission wurde in der Folge der Antrag gestellt, den Begriff «Einfamilienhaus-Quartiere» mit «Ein- und Zweifamilienhäusern» zu ersetzen.

Die Kommission stimmte dieser Anpassung einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

Beim zweiten Teil der Bestimmung, in dem es um die Beratung bei Bebauungsplänen geht, wurde seitens der Kommission vorgebracht, dass auch hier nicht «nur» Einfamilienhäuser, sondern – wie im ersten Teil – auch Zweifamilienhäuser profitieren sollten. In der Kommission wurde der Antrag gestellt, den Begriff «Bebauungsplänen in Einfamilienhaus-Quartieren» mit «Bebauungsplänen mit mehreren Ein- oder Zweifamilienhäusern» zu ersetzen. Der Antrag beinhaltete auch, den Begriff «Eigentümerschaften» auf «Eigentümerschaft» zu ändern sowie «von Gemeinden» zu streichen.

Die Kommission stimmte dieser Anpassung einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

#### Teil II, Teil III und Teil IV

Die Kommission war mit diesen Teilen stillschweigend einverstanden.

#### Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung nahm die Kommission die Vorlage Nr. 4110.2 - 18578 mit den von der Kommission beschlossenen Änderungen einstimmig und ohne Enthaltungen an.

#### **4. Antrag**

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr beantragt dem Kantonsrat, auf die Vorlage Nr. 4110.2 - 18578 einzutreten und dieser mit den von der Kommission beantragten Änderungen in der Synopse gemäss Vorlage Nr. 4110.3 - 18624 zuzustimmen.

Steinhausen, 22. Mai 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr

Der Präsident: Thomas Meierhans

#### **Beilage:**

- Synopse