

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der Fraktionen ALG-CSP und SP: Wer kann ich das Wohnen in den Häusern Hertizentrum nach der Sanierung noch leisten? Fragen zur Leerkündigung der Wohnhäuser Hertizentrum 2 - 5

Antwort des Stadtrats Nr. 3005 vom 28. April 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Februar 2026 haben die Fraktionen ALG-CSP und SP die Interpellation «Wer kann sich das Wohnen in den Häusern Hertizentrum nach der Sanierung noch leisten? Fragen zur Leerkündigung der Wohnhäuser Hertizentrum 2 – 5» eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat (als grösste Aktionärin der WWZ) eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die vom Projekt betroffene Häuserzeile im Hertizentrum befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Zug, der WWZ AG und der Zuger Pensionskasse. Das Sanierungs- und Entwicklungsprojekt wird von den Eigentümerinnen gemeinsam vorbereitet. Von den insgesamt fünf Gebäuden gehört lediglich das Gebäude Herti 2 der WWZ AG. Die Fragen der Interpellation beziehen sich auf die WWZ als Unternehmen. Seitens Stadt Zug sind Stadtpräsident André Wicki, Vorsteher Präsidialdepartement und Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement im Verwaltungsrat vertreten. Aus diesem Grund hat der Stadtrat die Stellungnahmen und Antworten der WWZ in die Beantwortung der Interpellation integriert, um eine umfassende und sachgerechte Antwort zu gewährleisten. Die WWZ AG ist seit über 130 Jahren in der Region Zug verwurzelt. Im Management der WWZ AG sind mehrere Zugerinnen und Zuger vertreten, die ihre Verantwortung gegenüber allen Anspruchsgruppen aktiv wahrnehmen. Die nachhaltige Entwicklung der Region und ihrer Infrastruktur steht im Zentrum des Handelns der WWZ AG und wird auch künftig eine wichtige Leitlinie bleiben.

Frage 1

Die Stadt Zug ist mit 2 Stadträten, Andre Wicki und Urs Raschle, im Verwaltungsrat der WWZ vertreten. Was ist ihnen über die aktuelle Vermietungssituation in der Liegenschaft der WWZ bekannt? Welches sind die aktuellen Mietpreise? Wie sind die Wohnungen belegt (Anzahl Personen pro Haushalt)? Wie viele Personen insgesamt wohnen in der Liegenschaft der WWZ?

Antwort WWZ

Der Verwaltungsrat war über das Sanierungsprojekt als solches informiert, jedoch nicht über operative Details. Der Wohnblock von WWZ umfasst 20 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen wurde im Hinblick auf die Sanierung nur befristet vermietet. Einige der grösseren Wohnungen werden von Einzelpersonen mit langjährigen Mietverhältnissen bewohnt.

Antwort Stadtrat

Die Stadträte André Wicki und Urs Raschle wurden im Rahmen ihrer Tätigkeit im Verwaltungsrat der WWZ über die geplante Aufstockung und Sanierung der Liegenschaft informiert. Im Verwaltungsrat setzten sie sich kritisch mit dem geplanten Vorgehen auseinander und wiesen darauf hin, dass die vollständige Kündigung aller bestehenden Mietverhältnisse zur Durchführung der Sanierung erhebliche soziale Herausforderungen mit sich bringt. Sie betonten, dass dieser Schritt nur mit sorgfältiger Vorbereitung, transparenter Kommunikation und angemessener Unterstützung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter erfolgen sollte. Die Stadträte legten Wert darauf, dass die Interessen der bisherigen Mieterschaft bestmöglich gewahrt werden und soziale Aspekte bei der Umsetzung des Projekts berücksichtigt werden, konnten im Gremium aber keine Mehrheit gewinnen. Detaillierte Kenntnisse über einzelne Mietverhältnisse oder die genaue Zusammensetzung der Mieterschaft lagen dem Verwaltungsrat jedoch nicht vor.

Frage 2

Was ist bekannt über das Sanierungsprojekt? Wie viele Wohnungen welcher Grösse sind in der sanierten Liegenschaft der WWZ geplant? Wurde ein prozentualer Anteil preisgünstiger Wohnungen diskutiert?

Antwort WWZ

WWZ besitzt einen der fünf Wohnblocks und beteiligt sich mit der Pensionskasse und der Bürgergemeinde am Gesamtprojekt, um dringend benötigten Wohnraum in Zug zu schaffen und die zusätzliche Ausnützung optimal zu nutzen.

Der WWZ-Block umfasst 20 Wohnungen. Geplant waren neu 34 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 1½ bis 4½ - Zimmer-Einheiten. Beim Projekt Hertzentrum standen von Anfang an bezahlbare Mietobjekte - gerade auch für Zuger Familien - sowie die soziale Verantwortung im Vordergrund.

Antwort Stadtrat

Das Projekt steht im Zusammenhang mit der geplanten umfassenden Sanierung und der Aufstockung der Gebäude. Ein Projektwettbewerb hat gezeigt, dass eine zeitgemässe, nachhaltige und energetisch verbesserte Wohnqualität sowie dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum, insbesondere auch für Familien, geschaffen werden können. Die Entmietung während der Umbauphase war mit einer vorbildlichen sozialen Abfederung wie Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, Mietzinsrabatten usw. gepaart. Die temporäre Entmietung wurde vom Projektteam durch die sozialen Massnahmen als nachvollziehbar und verhältnismässig beurteilt. Die Sanierung und Aufstockung des Gebäudes im leeren Zustand hätte in einer kurzen Bauzeit erfolgen können ohne massive Lärmbelästigung der Mieterinnen und Mieter während der Umbauphase.

Der Mangel an kleinen Wohnungen stellt in Zug ein seit Langem bekanntes Problem dar, das auch dem Stadtrat bewusst ist. Besonders für Singles, junge Paare oder ältere Menschen, die sich verkleinern möchten, sind bezahlbare Kleinwohnungen von grosser Bedeutung. Aus diesem Grund unterstützt der Stadtrat grundsätzlich private Initiativen und Projekte, die gezielt solche Wohnformen schaffen und damit zur Verbesserung des Angebots beitragen. Die Förderung von Kleinwohnungen ist nicht nur ein Beitrag zur sozialen Durchmischung, sondern hilft auch, den akuten Bedarf an erschwinglichem Wohnraum zu decken. Der Stadtrat sieht darin einen wichtigen Schritt, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Zug aktiv zu begegnen und die Lebensqualität für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu erhöhen.

Frage 3

Bereits heute besteht in der Liegenschaft der WWZ ein ausgewogener WG-Mix mit verschiedenen grossen Wohnungen. Was waren die Überlegungen den Wohnungsmix auch bei den bestehenden Wohnungen und nicht nur bei der Aufstockung zu ändern?

Antwort WWZ

Die Gebäude im Hertzentrum sind nach jahrzehntelanger Nutzung in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung nötig macht. Ein Projektwettbewerb hat gezeigt, dass damit eine zeitgemässe, nachhaltige und energetisch bessere Wohnqualität erreicht und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Frage 4

Wie viele Ersatzwohnungen zu vergleichbaren Konditionen hat die WWZ für die gekündigten Mieterinnen und Mieterinnen ihrem Portfolio?

Antwort WWZ

Im Portfolio des Baukonsortiums (Zuger Pensionskasse, Bürgergemeinde Zug und WWZ) besteht ein Potenzial von rund 500 Wohnungen, auf die bei Mieterwechsel zurückgegriffen werden kann. Zusätzlich stehen ab 2028 in einer Überbauung der Pensionskasse im Göbli 180 weitere Wohnungen zur Verfügung.

Frage 5

Wie genau wird die WWZ den vorherigen Mietenden entgegenkommen, wenn sie in ihre Wohnungen zurückkehren wollen? Wurden hierzu verbindliche Reduktionen festgelegt?

Antwort WWZ

Die Entmietung während der Umbauphase wäre mit einer umfassenden sozialen Abfederung verbunden gewesen - unter anderem mit Ersatzwohnungen, Umzugshilfen und Mietzinsreduktionen. Für die bestehenden Mieterinnen und Mieter war vorgesehen, dass der Mietzins für eine neue Wohnung höchstens ein Drittel des nachgewiesenen Haushaltseinkommens betragen darf; auch das Vermögen wäre berücksichtigt worden. Wäre der neue Mietzins über diese Schwelle hinausgegangen, hätte WWZ die Differenz übernommen.

Antwort Stadtrat

Die beiden Vertreter im Verwaltungsrat setzten sich dafür ein, dass die soziale Abfederung des Projektes umfassend und zum Wohl der betroffenen Mieterinnen und Mieter ausgestaltet wird. Sie betonten, wie wichtig es ist, dass konkrete Massnahmen wie Ersatzwohnungen, Umzugshilfen und Mietzinsreduktionen transparent und nachvollziehbar kommuniziert werden. Nach ihrer Auffassung konnte die WWZ diese Massnahmen klar erläutern und zeigen, wie sie den Betroffenen während der Umbauphase Unterstützung bietet. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass die Folgen der Sanierung für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering ausfallen und ihnen eine Rückkehr zu fairen Konditionen ermöglicht wird.

Frage 6

Im Zeitungsbericht wird auf einen Projektwettbewerb hingewiesen. Wurde dabei die Sanierung ohne Leerkündigung prioritär geprüft? Falls nein: wieso nicht?

Antwort WWZ

Ja, eine Entmietung ist ein grosser Einschnitt für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner und wurde entsprechend sorgfältig geprüft. Mit dem Projektwettbewerb wurden Vorschläge für eine städtebaulich verträgliche Hüllensanierung sowie für die Aufstockung und Erweiterung des Wohnraums gesucht – mit dem Ziel, nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen zum Wohl der Zuger Bevölkerung zu entwickeln. Das Siegerprojekt erfüllt diese Anforderungen in idealer Weise. Die Ergebnisse des Wettbewerbs und die damalige Planung zeigten, dass die Bauarbeiten als so umfangreich beurteilt wurden, dass ein Verbleib in den Wohnungen während der Sanierung als nicht zumutbar galt. Mit dem Entscheid, keine Leerkündigung vorzunehmen, ist das Siegerprojekt in dieser Form jedoch nicht mehr realisierbar.

Antwort Stadtrat

Der Stadtrat hat ausdrücklich begrüsst, dass das Projekt von Anfang an nachhaltig und umfassend geplant wurde. Aus seiner Sicht hätte die Umsetzung dazu beigetragen, insbesondere die stark nachgefragten, kleinen Wohnungen für die Zuger Bevölkerung bereitzustellen. Die beiden Vertreter der Stadt Zug im Verwaltungsrat brachten sich schon frühzeitig aktiv in die Diskussionen ein und äusserten dabei wiederholt ihre kritische Haltung gegenüber einer Sanierung, die mit einer vollständigen Leerkündigung der Mietenden verbunden gewesen wäre. Sie setzten sich dafür ein, alternative Lösungen zu prüfen, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und die Interessen der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner bestmöglich zu berücksichtigen, konnten aber im Gremium keine Mehrheit finden.

Die temporäre Entmietung wurde vom Projektteam durch die sozialen Massnahmen als nachvollziehbar und verhältnismässig beurteilt. Dem Stadtrat ist bewusst, dass ein Projekt dieser Grössenordnung viele Menschen betrifft sowie Verunsicherung und Fragen auslöst. Umso wichtiger sind eine sorgfältige Planung und transparente Kommunikation. Alle Mieterinnen und Mieter erhielten ein Schreiben und wurden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um sie frühzeitig persönlich über das Projekt und die geplanten sozialen Massnahmen zu informieren. Vorgesehen war auch, Härtefälle bestmöglich zu unterstützen.

Frage 7

Wurden die Leerkündigungen vom Verwaltungsrat der WWZ abgesehen? Mit welchem Stimmverhältnis? Mit welcher Argumentation?

Antwort WWZ

Der Verwaltungsrat der WWZ war über das Projekt informiert.

Das Projekt verfolgt das Ziel, möglichst rasch dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum - insbesondere für Familien - zu schaffen. Die Entmietung während der Umbauphase wäre mit einer umfassenden sozialen Abfederung verbunden gewesen, darunter Ersatzwohnungen, Umzugshilfen und Mietzinsreduktionen. Die temporäre Entmietung wurde vom Projektteam aufgrund der vorgesehenen sozialen Massnahmen als gerechtfertigt und verhältnismässig beurteilt. Eine Sanierung und Aufstockung der Gebäude im unbewohnten Zustand kann deutlich schneller erfolgen - ohne die ansonsten unvermeidliche, massive Lärmbelästigung und weitere Einschränkungen für die Mieterinnen und Mieter während der Umbauphase.

Das Abstimmverhalten einzelner Verwaltungsräte wird nicht öffentlich bekanntgegeben.

Frage 8

Wie haben beiden Vertreter der Stadt abgestimmt? Haben sie sich für eine Sanierung ohne Leerkündigung eingesetzt? Wie stellt sich der Stadtrat zu den Leerkündigungen in den Liegenschaften der WWZ?

Antwort WWZ

Über das Abstimmverhalten einzelner Verwaltungsräte gibt die WWZ öffentlich keine Auskunft.

Antwort Stadtrat

Siehe Antwort zur Frage 1 und 6.

Frage 9

Welche Alternativen zur Leerkündigung wurden geprüft?

Antwort WWZ

Die Entmietung stand im ursprünglichen Projektzuschnitt im Zusammenhang mit der geplanten umfassenden Sanierung und Aufstockung der Gebäude und wurde in der damaligen Evaluation, als die insgesamt zweckmässigste Variante beurteilt. Das Projekt hätte rasch dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum geschaffen und eine bessere Ausnutzung ermöglicht. Mit dem Entscheid, keine Entmietung vorzunehmen, kann das Projekt in dieser Form jedoch nicht mehr umgesetzt werden.

Antwort Stadtrat

Der Stadtrat bedauert, dass das ursprünglich als sinnvoll erachtete Projekt in dieser Form nicht realisiert werden kann. Er fordert alle beteiligten Parteien auf, gemeinsam tragfähige Alternativen zu erarbeiten, damit der dringend benötigte Wohnraum dennoch geschaffen werden kann. Dabei erwartet der Stadtrat, dass innovative und sozialverträgliche Lösungen gefunden werden, die sowohl den Interessen der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner als auch den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Zug Rechnung tragen. Die Stadt Zug ist bereit, sich aktiv in diesen Prozess einzubringen und die Entwicklung eines neuen Konzeptes konstruktiv zu begleiten.

Frage 10

Die Bürgergemeinde plant ihr Gebäude ohne Leerkündigungen zu sanieren. Wurde mit der Bürgergemeinde bezüglich Sanierung ohne Leerkündigung Rücksprache genommen?

Antwort WWZ

Ja, die Bürgergemeinde ist Teil des Baukonsortiums, verfügt jedoch über eine andere Ausgangslage. Die bestehenden Wohnungen sind dort bereits kleiner geschnitten, und ein grosser Teil der Wohnungen wurde in den vergangenen Jahren saniert. Eine Totalsanierung drängt sich daher aktuell nicht auf. Die drei Eigentümer haben in der Vergangenheit unterschiedliche Erneuerungsstrategien verfolgt.

Fazit

Stellungnahme WWZ

Das Projekt hatte zum Ziel, möglichst rasch dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum - insbesondere für Familien - zu schaffen. Die Entmietung während der Umbauphase wäre mit einer umfassenden sozialen Abfederung verbunden gewesen, darunter Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, Mietzinsreduktionen. Die temporäre Entmietung wurde im ursprünglichen Projektzuschnitt aufgrund der vorgesehenen Eingriffstiefe als sinnvoll und verhältnismässig beurteilt und im Gesamtinteresse von Zug als zweckmässigste Variante eingeschätzt. Mit dem Entscheid, keine Entmietung vorzunehmen, ist das Projekt in dieser Form jedoch nicht mehr realisierbar.

Stellungnahme Stadtrat

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt in der vorgesehenen Form nicht realisiert wird. Die Verantwortung für diese Entscheidung liegt bei den Projektpartnern und nicht bei der Stadt Zug. Der Stadtrat begrüsst ausdrücklich die Haltung, die Bedürfnisse der direkt betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner ernst zu nehmen und auf eine «Leerkündigung» zu verzichten. Gleichzeitig stellt er ernüchert fest, dass es zunehmend schwieriger wird, sinnvolle Sanierungen und Aufstockungen umzusetzen. Dies kann dazu führen, dass dringend notwendige Sanierungen verzögert werden und bestehender Wohnraum nicht optimal genutzt werden kann. Der Stadtrat appelliert daher an alle Beteiligten, innovative und sozialverträgliche Lösungen zu entwickeln, die sowohl den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Zug als auch den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Die Stadt Zug ist bereit, sich aktiv in diesen Prozess einzubringen. Ziel bleibt, die Gebäude zukunftsfähig zu machen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und langfristig eine nachhaltige Wohnqualität sicherzustellen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,
– die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. April 2026

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilage
– Interpellation vom 6. Februar 2026

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementvorsteher, Tel. 058 728 92 01.