



# Hochhäuser und Eilverfahren: Zug will in «weissen Zonen» die Bauregeln ausschalten

**Radikales Mittel** Die Schweizer Bau- und Immobilienbranche schaut momentan gespannt auf den Kanton Zug. Dort arbeitet man an einem revolutionären Instrument zur Bekämpfung der Wohnungsnot.

**Christian Zürcher**

In Zug gibt es eine ungeschriebene Regel für politische Ideen. Wenn man eine solche hat, eine verrückte, eine visionäre, eine unmögliche, dann geht man «zum Tännler», zum Regierungsrat Heinz Tännler, einem macht- und gestaltungsbewussten Politiker.

Eine andere, ebenfalls ungeschriebene Regel lautet, dass ältere Männer in Zug gern mit Nachnamen und vorangestelltem Artikel voneinander reden. Der Tännler, der Hutter, der Held.

Der Held, Thomas Held, war einmal Chef von Avenir Suisse, einer wirtschaftsliberalen Denkfabrik. 2023 trat er mit dem Immobilienexperten Beat Weiss an den Zuger Finanzdirektor Heinz Tännler heran und erzählte ihm von einer tollkühnen Idee im Kampf gegen die Wohnungsnot, von einer Zone, in der man einfacher bauen kann. Daraus entstand die weisse Zone.

In einer weissen Zone sollen praktisch alle Bauregeln aufgehoben werden. Im Fall Zug heisst das: Hochhäuser sind möglich, Mindestabstände zwischen den Gebäuden fallen weg, ebenso Ausnutzungsziffern. Eine solche legt fest, wie intensiv Grundstücke bebaut werden dürfen.

Einzig die gängigen Regeln und Normen der Baukunst bleiben bestehen. Zum Beispiel, wie hoch ein Balkongeländer sein muss und welche Materialien verwendet werden dürfen.

In der Praxis heisst das: Wer Land hat, darf innerhalb eines bestimmten Zeitraums zügellos bauen. So lange, bis die vom Kanton gewünschte Zahl an Wohnungen in der Zone erstellt ist. First come, first served. Ein Windhundrennen, einfach ohne Regeln, quasi ein Bauen auf Steroiden.

## Zugs Paradoxon

Es ist eine Antwort auf eine fast schon paradoxe Entwicklung. Der Kanton Zug erlebt seit Jahren ein Wirtschaftswunder und kämpft zugleich mit hartnäckigen Wachstumsschmerzen. Zwischen 1981 und 2024 wuchs die Zuger Bevölkerung um 75 Prozent. Die tiefen Steuern lockten Firmen an, es kamen gut bezahlte Arbeitskräfte, das Bauland wurde knapp, die Mieten stiegen, heute ist das Thema Wohnen Schmerzpunkt Nummer 1 bei den Einheimischen.

Herr Tännler sei von den weissen Zonen begeistert gewesen, sagt Held. Anders als vielleicht der typische Politiker sehe dieser nicht in erster Linie Risiken, sondern Chancen. Tännler schlug eine Studie vor, Held erstellte sie zusammen mit Experten aus Städtebau, Baurecht und Immobilienökonomie.

Tännler selbst erzählt, wie er es unterstützte, dass die Leute «out of the box denken». Und genau das hätten «der Held» und dessen Team gemacht. Ein Problem anpacken, es lösen und dabei der Schweiz zeigen, dass die Zuger nicht nur jammern, sondern auch kreative Ansätze dagegen



Höher und dichter. In Zugs weissen Zonen soll das bald möglich sein. Illustration: Michael Treuthardt. Foto: Urs Jaudas

finden. Genau nach seinem Gusto. Er trägt Rollkragenpulli und Brille mit Halteband, an der Wand hängen weisse Plakate, darauf sieht man anhand von kleiner werdenden Balken, dass im Kanton Zug immer weniger gebaut wird.

Hutter erklärt es mit einem Beispiel aus der Stadt Zug. Dort seien Tausende Wohnungen in der Pipeline, doch die würden durch Einsparungen und lange Verfahren ausgebremst. «Die weissen Zonen sind ein Lösungsansatz dagegen. Einer von mehreren.»

Bauen ist gewöhnlich keine Raketenwissenschaft. Man braucht ein Stück Land, ein Projekt, stellt ein Baugesuch und beginnt, bei einer Zusage zu bau-

und Raum im Kanton Zug. Er trägt Rollkragenpulli und Brille mit Halteband, an der Wand hängen weisse Plakate, darauf sieht man anhand von kleiner werdenden Balken, dass im Kanton Zug immer weniger gebaut wird.

Hutter erklärt es mit einem Beispiel aus der Stadt Zug. Dort seien Tausende Wohnungen in der Pipeline, doch die würden durch Einsparungen und lange Verfahren ausgebremst. «Die weissen Zonen sind ein Lösungsansatz dagegen. Einer von mehreren.»

Bauen ist gewöhnlich keine Raketenwissenschaft. Man braucht ein Stück Land, ein Projekt, stellt ein Baugesuch und beginnt, bei einer Zusage zu bau-

en. Leitpläne dabei ist der sogenannte Nutzungsplan, dieser bestimmt in den jeweiligen Parzellen die Regeln, zum Beispiel die Höhe eines Hauses und wie es genutzt werden darf.

Sobald man viel grösser und höher bauen will als vorgesehen, braucht es einen Bebauungsplan. Der Kanton wird eingeschaltet, Baukommissionen werden aktiv, das Quartier mischt sich ein, am Ende muss das Projekt vor die Gemeindeversammlung oder das Parlament. Alles nicht sehr tempofernd.

«Viele Investoren meiden heute einen solchen Prozess», sagt Hutter. Ein solcher koste Zeit und Geld, zudem könne das Projekt

«Wir sagen sicher nicht Nein im Voraus. Die Wohnungsnot ist so gross, dass man jede Lösung genau prüfen muss.»

**Luzian Franzini**  
Kantonsrat  
und Präsident der Grünen

immer auch scheitern. «Darum gehen viele auf Nummer sicher und planen häufig von Anfang zum Beispiel nur mit vier Etagen, wie es die Regelbauweise vorsieht», sagt Hutter.

## Hochpolitische weisse Zone

In einer weissen Zone wären diese Prozesse nicht mehr notwendig. Man könnte einfach loslegen und ohne weiteres ein Haus mit 15 Stockwerken bauen. Damit das rechtlich standhält, arbeitet Hutter seit einem Jahr an der Umsetzung.

Drei Punkte werden auf dem politischen Weg geklärt. Erstens muss Hutter im Kanton mögliche weisse Zonen finden und den kantonalen Richtplan anpassen. Er sucht dabei nach «städtebaulich unsensiblen» Gebieten, man könnte auch sagen: die heutigen Unorte.

Zweitens braucht es eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, das Ziel und Zweck der Zonen bestimmt. Darunter ist auch der Punkt, dass die ansässige Bevölkerung bei der Vermietung bevorzugt wird. Beide Anpassungen müssen vom Zuger Kantonsrat gutgeheissen werden.

Drittens müssen die betroffenen Gemeinden eine Anpassung des Zonenplans absegnen, in der zum Beispiel die Maximalhöhe und Minimalabstände bei den Gebäuden geregelt werden.

## Aus der bürgerlichen Ecke

Alle Entscheide können mittels Volksabstimmung angefochten werden. Zug ist bürgerlich dominiert, das Anliegen dürfte politisch zumindest intakte Chancen haben. Von einer Fundamentalopposition ist bislang wenig zu hören.

Anruf bei Kantonsrat Luzian Franzini, Präsident der Grünen, die stärkste linke Kraft im Kanton, eine Partei, die sich als Themenführerin bei Wohnungsthemen sieht. «Wir sagen sicher nicht Nein im Voraus. Die Wohnungsnot ist so gross, dass man jede Lösung genau prüfen muss», sagt Franzini. Seine Partei hat höhere Ausnutzungsziffern bereits 2017 vorgeschlagen und sie an mehr kostengünstige Wohnungen geknüpft, damals lehnte das Volk die Vorlage ab.

Nun kommt ein ähnlicher Vorschlag aus bürgerlicher Ecke, nur viel radikaler. Die Ausnutzungsziffern fallen gleich ganz weg. Das stimmt Franzini skeptisch. Er sehe bei der weissen Zone die Gefahr, dass die Baukosten sinken und die Investoren die Gewinne nicht weitergeben.

Geht es nach den Studienautoren der weissen Zone, soll das mit einer zusätzlichen Spielregel unterbunden werden. «Wer in der weissen Zone bauen will, muss maximal viele Wohnungen erstellen und mindestens 40 Prozent davon in Kostentante anbieten», sagt Held. Der Anteil an kostengünstigen Wohnungen wäre so hoch, dass linke Politiker die Zone wohl kaum ablehnen könnten.

## Kritik von Zugs Architekten

Offene Kritik hingegen kommt aus Architektenkreisen. «Einem Wilden Westen, vom Untergang der Baukultur ist die Rede. «Wenn zum Beispiel Qualitätskriterien wegfallen, macht mich das skeptisch», sagt der Zuger Architekt Oliver Guntli. Er sieht ein Risiko, dass die architektonische Qualität in weissen Zonen geschmälert würde, dass Aufenthaltszonen und Wege durch das Quartier weniger durchdacht geplant würden.

«Wir schaffen sicher nicht die Baukultur im Kanton Zug ab», sagt Raumplaner Hutter und weist auf das Gebiet zwischen Zug und Baar hin, das Held und seine Mitdenker als mögliche weisse Zone erkoren haben. «Da muss mir erst noch einer sagen, was da genau Baukultur ist. (Tschuldigung!) Tatsächlich entstand dort in den letzten Jahrzehnten eine wilde Ansammlung von Gebäuden, im Behördensprech: städtebaulich eher unsensibel.»

Eine weisse Zone würde den Einfluss von Behördenvertretern wie Hutter in dieser massiv begrenzen. «Das stimmt», sagt er. Doch er fände das gar nicht mal so schlecht. «Wir haben in der Verwaltung eher die Tendenz, dass wir zu viel mitreden und jedes Detail kennen wollen.»

## Nachbarn finanziell abgelten

Nun sollen vor allem die Grundeigentümer miteinander sprechen. Die Eigentümer sollen die Projekte zusammen entwerfen und auch die Nachbarn finanziell abgelden, sagt Mitautor Thomas Held. «Ziel muss sein, dass sie sich selbst einigen und es so zu weniger Einsparungen kommt.»

Doch klappt das? Die Praxis zeigt, dass sich Bodenbesitzer um Kleinigkeiten streiten können – und das ziemlich unversöhnlich.

Architekt Guntli fragt sich darum, ob dereinst überhaupt gebaut wird. Raumplaner Hutter ist gespannt, übrigens wie ziemlich viele Beobachter in der Schweiz – man beobachtet sehr genau, was in Zug geschieht und wann in weissen Zonen gebaut wird.

Tännler rechnet mit acht Jahren, Held mit fünf, Hutter mit irgendwas dazwischen. Sicher sind sie nur bei einem Punkt: Die Zone wird kommen.