

«Wir geben alles dafür, mehr Wohnungen zu bauen»

Ob beim Hochhaus Pi, auf dem Areal Göbli oder bei den geschichtsträchtigen Häusern am Knopfliweg – die Zuger Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau mischt vorne mit.

Interview: Tijana Nikolic

Die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (Gewoba) besteht bereits seit 60 Jahren und zählt 1079 Mitglieder sowie 155 zu betreuende Wohnungen. Die Genossenschaft ist aktuell sehr aktiv beim Wohnungsbau in Zug, beispielsweise beim Hochhaus Pi im Geviert GIBZ. Im Interview erzählt Geschäftsführerin Esther Keiser, die seit 17 Jahren bei der Gewoba arbeitet, über die laufenden Projekte. Ebenfalls wirft die 62-jährige einen Blick in die Zukunft des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Es stehen spannende Zukunftspunkte der Gewoba an. Wie ist da der Stand?

Esther Keiser: Kürzlich konnten wir ein **Vierfamilienhaus an der Guthirtstrasse** zu sehr guten Konditionen kaufen. Das war ein Glücksfall. Ein Jurist, im Auftrag einer älteren Eigentümerschaft, hat sich bei uns und weiteren Genossenschaften gemeldet. Die Bedingung ist, dass die jetzigen vier Mietparteien zu den gleichen Konditionen dort wohnen bleiben können. Über mehr solche Anfragen würden wir uns freuen.

Beim **Hochhaus Pi** liegt aktuell eine Beschwerde vor. Die Verfasser finden, dass in einem Hochhaus keine preisgünstigen Wohnungen möglich sind. Unsere 70 geplanten Wohnungen und viele weitere eines anderen Investors werden aber alle der Wohnaufförderung des Kantons Zug unterstellt sein. Dazu gibt es bereits einen ersten Entwurf der späteren kantonalen Verfügung. Geplant ist ein grossartiges Projekt mit sogenannten «Piazas» zwischen den Stockwerken. Beispielsweise einer «Nuggi-Piazza» mit Spielgeräten, einer Lounge mit Kaffeemaschine für die Eltern und Wickeltischen. Oder eine «Marktplatz-Piazza» mit Gemeinschaftskühlschränken, Terrassen und Platz für Marktstände, vielleicht von regionalen Anbietern. Angedacht ist, dass auf den weiteren «Piazas» Fitnessgeräte, eine Bibliothek, Werkbänke, Yogaräume oder ein Wellnessbereich angeboten werden. Zugang sollen alle Bewohnerinnen und Bewohner haben.

Beim Areal **Göbli** können wir das erste Mal in der Geschichte der Gewoba Bauland erwerben. Die Zusammenarbeit mit der Göbli Immobilien AG, welche uns die Liegenschaft schlüsselfertig verkauft, ist sehr angenehm. Wir können bei der Ausstattung der Wohnungen mitreden und unsere Vorstellungen einbringen.

Die zwei Häuser am **Knopfliweg** waren einst eine Kirschbrennerei und ein Schlachthaus. Die Gebäude sind mittlerweile unter Denkmalschutz,



Geschäftsführerin Esther Keiser am Empfang der Gewoba-Geschäftsstelle in Zug.

Bild: Matthias Jurt (25. 6. 2024)

was den Bau spannend gestaltet. Es entstehen sechs Ein- bis Zweizimmerwohnungen in einem Gebäude und drei Atelierhäuser mit bis zu 60 Quadratmeter Wohnfläche über drei Stockwerke verteilt im anderen. Auch gemeinsame Schrebergärten mit Pergola sind angedacht sowie eine grosse Gemeinschaftsküche und ein Fernsehraum. Der Erstbezug ist auf nächsten Februar oder März angedacht.

Was ist euer Geheimrezept für den Erfolg?

Unser Geheimrezept ist der persönliche Kontakt. Wir haben in der Geschäftsstelle zwei Liegenschaftsbetreuerinnen, in einem 40- und einem 70-Prozent-Pensum. Wenn jemand aus unseren Liegenschaften anruft und ein Anliegen hat, geht eine von ihnen selbst dorthin und kümmert sich darum. Bei solchen Besuchen treffen unsere Mitarbeiterinnen meist weitere Mieterinnen und Mieter an. Es ergeben sich gute Gespräche, manche haben weitere Fragen und es entsteht eine gewisse Nähe zu den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Am 7. Juni hat die 60. Gewoba-Generalversammlung stattgefunden. Was hat sich alles in diesen sechs Jahrzehnten in der Branche verändert?

Ein wichtiger Aspekt ist die Professionalisierung, die 2010 mit der Wahl von Urs Niederberger zum Präsidenten begonnen hat. Wir haben damals 2012 auf der Überbauung Roost in Zug 28 neue Wohnungen, teils im höheren Preissegment, gebaut und hatten eine ganz andere, anspruchsvollere Klientel. Da merkten wir, dass wir etwas ändern müssen. Wir teilten den operativen Teil der Geschäftsstelle zu, alles Strategische kam zum Vorstand. Seit sechs Jahren leben wir das konsequent. Bei der Gründergeneration der Gewoba war die Basis zwei Häuser mit verschiedenen Wohnparteien, die ehrenamtlich Aufgaben erledigten. Der Vorstand wohnte grossmehrheitlich in Gewoba-Wohnungen.

Welchen Einfluss hat die angenommene Wohnungsinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» auf die Gewoba?

«Bei mir kommt ebenfalls die Frage auf, wie viel Wachstum Zug überhaupt noch erträgt. Und kommt beispielsweise die Schulraumplanung dabei nach?»

Esther Keiser
Geschäftsführerin Gewoba

Wir merken leider noch nichts. Der Stadtrat müsste in dieser Hinsicht vorwärts machen. Denn es braucht jetzt preisgünstige Wohnungen. Die Initiative umzusetzen, ist bestimmt nicht einfach. Trotzdem soll die Stadt nun passende Grundstücke vorbringen, wir von der Gewoba sind bereit. Unsere Aufgabe bleibt weiterhin, alles dafür zu

geben, damit wir noch mehr Wohnungen bauen können.

Wie wichtig ist gemeinnütziger Wohnungsbau und wie wichtig wird er in Zukunft noch werden?

Sehr wichtig. Der Boden ist ein Gut, das sich nicht vermehren lässt. Die öffentliche Hand sollte Boden aus ihrem Besitz auf keinen Fall mehr verkaufen, sondern im Baurecht abgeben.

Wie viel ist in Zug überhaupt noch möglich? Land wird bekanntlich knapp.

Wir müssen künftig in die Höhe bauen und verdichten. Einzonen kann man eigentlich nichts mehr. Was in Zug nicht vorhanden ist, sind grosse Industriebrachen, wie es sie zum Beispiel in Basel oder Zürich gibt. Bedauernd ist auch, dass man es bei der letzten Revision der Nutzungsplanung verpasst hat, das Gebiet Kirschloch mit einer Bebauungsplanpflicht zu überlagern. Bei mir kommt ebenfalls die Frage auf, wie viel Wachstum Zug überhaupt noch erträgt. Und kommt beispielsweise die Schulraumplanung dabei nach?

Wie sieht es beim «Gewoba-Nachwuchs» aus?

Wir haben viele junge Mitglieder. Angefangen hat es mit der Generation meiner Söhne, also den 1990er-Jahren. Die haben weitere junge Personen dazu motiviert, auch beizutreten. Das ist nachvollziehbar, denn junge Menschen sollen faire Chancen auf passende Wohnungen haben. Man muss eine Mitgliedschaft beantragen, bevor man in eine unserer Wohnungen ziehen kann. Die Wartelisten für Wohnungen sind sehr lang.

Sieht die Gewoba in Zukunft mehr Projekte mit Alterswohnungen vor?

Es sind keine expliziten Alterswohnungen geplant, da wir unsere Wohnhäuser gerne mit verschiedenen Generationen durchmischen. Aber wir schauen, falls es nötig wird, dass beispielsweise Personen, deren Kinder ausziehen oder deren Partner oder Partnerin verstirbt, innerhalb einer Überbauung einen Wohnungswechsel machen können. Wir unterstützen und helfen diesen Personen, wenn sich in unseren Liegenschaften etwas Passendes anbietet.