

## 50 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC)

Jubiläumsansprache von Regierungsrat Matthias Michel, Volkswirtschaftsdirektor Cham, 9. April 2014

### Einen Schritt voraus

Sehr geehrte Damen und Herren des Vorstandes  
Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
Sehr geehrte Gäste

Ich freue mich, bei Ihrem stolzen Jubiläum präsent zu sein und Ihnen die besten Grüsse und Wünsche des Zuger Regierungsrates überbringen zu dürfen. Mit einem regierungsrätlichen Leitsatz beginne ich auch gerne meine Rede:

*"Mit Zug einen Schritt voraus"* heisst der Leitgedanke, welcher über der derzeitigen Strategie des Zuger Regierungsrates steht. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC) war bereits vor 50 Jahren einen Schritt voraus, ja sie war dem Kanton und dem Bund voraus: Noch lange bevor es eine Bundesförderung (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG seit 1981) und eine kantonale Förderung (Wohnraumförderungsgesetz seit 1992) gab, hat die GBC mittels genossenschaftlichem Wohnungsbau und -vermietung die Notwendigkeit des preisgünstigen Wohnungsbaus erkannt und diesen auf privater Basis genossenschaftlich organisiert. Das erste Projekt am Enikerweg geht auf das Jahr 1966 zurück.

Der Pioniergeist hielt weiter an: So hat die GBC als eine der ersten Genossenschaften im Jahr 1981 mit Mitteln des WEG Wohnungen realisiert. Seitdem - unterstützt durch Bund und Kantone - 170 Einheiten erstellt worden. Das ist ein Spitzenwert im Vergleich zu den anderen gemeinnützigen Bauträgern! Sie sehen: Auch hier sind Sie einen Schritt voraus!

Die kantonale Wohnraumförderung basiert auf der sogenannten Objekthilfe. Das heisst, dass es nur in Verbindung mit der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen eine Unterstützung durch Mietzinszuschüsse gibt. Damit soll erreicht werden, dass preisgünstige Objekte neu entstehen, dass also das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zunimmt. Das ist mit inzwischen 1800 mit Mitteln des Bundes und des Kantons unterstützten Wohnungen gelungen. Diese sog. Objekthilfe wurde vom Kantonsrat letztmals vor 5 Jahren explizit unterstützt.

Damals haben wir die Erfahrungen aus der kantonalen Wohnraumförderung analysiert und erarbeiteten neue Instrumente der Wohnraumförderung. Einige haben es dann zwar nicht bis zur Umsetzung geschafft. So wurde z.B. die Ausdehnung der Wohnraumförderung auf Wohngebiete und Gemeinden anderer Kantone im Grenzgebiet zu Zug politisch nicht akzeptiert; hier waren wir wohl nicht nur einen, sondern mehrere Schritte voraus.

Grossen Support und Umsetzung fand aber das neue Instrument, dass der Kanton zinsfreie oder -vergünstigte Darlehen geben kann an Bauträger, damit diese Bauland zu günstigeren Konditionen erwerben und dann auch vermieten können. Es gibt aber ein grosses ABER: Auch dafür braucht es erst Land, das zu moderaten Preisen erhältlich ist. Und hier gab es in es in der parlamentarischen Beratung eine erwähnenswerte Entwicklung: Die Einwohnergemeinden sollten sich verstärkt in der Landpolitik engagieren: Sie kennen ihr Gebiet, kennen Landeigentümer und sollen Land erwerben, um es zu günstigen Konditionen den gemeinnützigen Bauträgern abzugeben. Dass ein solches Modell, wo der Staat sich verstärkt als Landkäufer und -eigentümer sowie Baurechtsgeber betätigt, auch in bürgerlichen Kreisen nicht nur akzeptiert, sondern auch gefordert wurde, stellte einen eigentlichen Paradigmenwechsel dar. Generell habe ich in den letzten Jahren eine erhöhte politische Bereitschaft festgestellt, in Infrastrukturen des öffentlichen Interesses (über Verkehrsinfrastrukturen hinaus auch Energie- und Kommunikationsinfrastrukturen) dem Staat eine aktivere (Eigentümer-)Rolle zuzubilligen.

Die andere politische Entwicklung, vor allem im Kanton Zug, betrifft das Wachstum: Ausgehend von sehr wachstumsstarken Jahren bekannte sich der Regierungsrat vor vier Jahren dazu, das Wachstum mehr zu lenken und abschwächen zu lassen, insbesondere was die Siedlungsbreite anbelangt: Ausfluss davon war der revidierte Zuger Richtplan 2013, wo die bisherigen Siedlungsbegrenzungslinien weitgehend unverändert blieben und ein verdichtetes Wachstum in die Höhe verlangt wird. Im selben Richtplan fand erstmals auch die Verpflichtung von Kanton und Gemeinden zum preisgünstigen Wohnungsbau Niederschlag. Gerade die erwähnten Elemente Begrenzung des Siedlungswachstums in die Breite sowie Wohnraumförderung fanden breite politische Unterstützung.

Doch es braucht mehr als einen Richtplan: Gefordert ist ein Engagement auf der Ebene Politik wie Gesellschaft, der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wie der Landeigentümer.

Durch die gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen kann die Politik (einschliesslich die Einwohnergemeindeversammlung, welche ja das Ganze dann beschliesst) beeinflussen, ob und welche Art von Wohnungen entstehen; sie können Nutzungsdichten und Anteile von preisgünstigem Wohnraum beeinflussen. Umgekehrt können private Landeigentümer und Bauherren mitwirken, indem sie Familienwohnungen erstellen, welche dazu beitragen, dass unser Kanton nicht überaltert und wir auch in 30 oder 50 Jahren noch eine ausreichend grosse erwerbsfähige Bevölkerung haben. Eine gute Altersdurchmischung wie Durchmischung von sozialen Schichten ist gesellschaftlich aber auch wirtschaftlich erwünscht: Sie führt zur Stabilität einer Gesellschaft und dient auch der wirtschaftlichen Absicherung. Diese nachhaltige Entwicklung sollte vor kurzfristigem Profit stehen - sowohl für die Gemeinde als auch die Privaten.

Ich betone das private Engagement, sei es als Baugenossenschaft, sei es als Stimmbürgerin und Stimmbürger, sei es als Landeigentümer auch aus folgendem Grund: Ich habe erwähnt, dass der Staat, bei uns Kanton und Gemeinden, sich zunehmend in der

Landpolitik und im Wohnungswesen engagieren. Doch der Staat kann und soll nicht alles richten; es gibt Grenzen der staatlichen Tätigkeit. Gemeinnütziger Wohnungsbau ist nicht staatlicher Wohnungsbau. Gute staatliche Rahmenbedingungen mit punktueller Förderung einerseits, gepaart mit privater Verantwortung andererseits, das muss das Erfolgsmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau sein. Das bedingt ein partnerschaftliches Engagement von zwei Seiten:

Erstens von privater Seite: Landeigentümer, welche in einen langfristigen Interesse handeln; Einwohnerinnen und Einwohner, welche eine Gemeindepolitik unterstützen, welche nicht auf Steuermaximierung aus ist und Wohnzonen schafft, wo Wohnungen auch für untere und mittlere Einkommen entstehen können; gemeinnützige Bauträger, welche so aktiv sind wie die GBC.

Zweitens von öffentlicher Seite: Gemeindebehörden, welche eine langfristige Politik im erwähnten Sinn verfolgen; auch Chancen packen wie nun auf dem Papieri-Areal oder wie von der GBC vorgeschlagen, auf dem Gebiet des nicht mehr benötigten Kleinschulhauses Enikon - der Kreis zum ersten Objekt vor 50 Jahren am Enikerweg würde sich schliessen. Gerade Cham kann hier vorbildhaft wirken. Denn: Gerade in Cham, diesem kleinstädtischen Dorf mit gesunden Strukturen, wo man sich kennt und wo es noch räumliche Ressourcen gibt, kann diese partnerschaftliche Erfolgsgeschichte weitergeschrieben werden. Allen, die dazu beitragen, die Gemeinde mit Behörden und Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, und heute vor allem den Verantwortlichen der der GBC sei dafür bestens gedankt. Sie haben es alle in der Hand, weitere Schritte voranzugehen. Dass Sie diese Schritte heute gehen, dazu möchte ich Sie ermuntern, denn nur so werden Sie auch in Zukunft einen Schritt voraus sein!