

**Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“:**

- Umsetzungsstrategie
- Aufhebung des Reglements über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug (Wohnbau-förderungsreglement) vom 26. Mai 1992
- Rückstellung für den preisgünstigen Wohnungsbau/Landerwerb

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 18. November 2014****Das Wichtigste im Überblick**

Am 17. Juni 2012 hat das Zuger Stimmvolk die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ angenommen. Im Rahmen der Beantwortung der Interpellation von Karin Hägi und Urs Bertschi für die SP-Fraktion „Ja zur Volksinitiative, Wohnen in Zug für alle' - wie weiter?“ vom 22. Februar 2013 hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die Entwicklung einer Umsetzungsstrategie zur Volksinitiative in Aussicht gestellt. Die vorliegende Strategie zeigt auf, wie mittel- bis langfristige eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für alle Bevölkerungsschichten und –gruppen in der Stadt Zug umgesetzt werden kann.

So soll die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Wohnbaugenossenschaften bzw. gemeinnützigen Bauträgern sowie den öffentlich rechtlichen Körperschaften wie der Korporation und der Pensionskasse der Stadt Zug verstärkt werden. Die Stadt Zug wird die Aktivitäten dieser Körperschaften für den preisgünstigen Wohnungsbau mit ihren Möglichkeiten unterstützen. Dies im Rahmen von Informationen über Landverkäufe von Dritten oder Abgabe von Land durch die Stadt für den preisgünstigen Wohnungsbau. Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan ermöglichen einerseits die Festsetzung eines Anteils für den preisgünstigen Wohnraum und schaffen andererseits bei eigenen Grundstücken der Stadt Zug die Möglichkeit, Grundstücke oder Teilbereiche davon im Baurecht für preisgünstigen Wohnungsbau abzutreten.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag über die Umsetzungsstrategie der Initiative „Wohnen in Zug für Alle“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Einleitung**
2. **Definition von Begriffen**
3. **Gesetzliche Grundlagen preisgünstiger Wohnungsbau**
4. **Preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug**
5. **Massnahmenkatalog und Beurteilung**
6. **Fazit**
7. **Antrag**

## 1. **Einleitung**

### 1.1 **Ausgangslage**

Am 17. Juni 2012 hat das Zuger Stimmvolk die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ angenommen. Im Rahmen der Beantwortung der Interpellation von Karin Hägi und Urs Bertschi für die SP-Fraktion „Ja zur Volksinitiative, Wohnen in Zug für alle‘ - wie weiter?“ vom 22. Februar 2013 hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die Entwicklung einer Umsetzungsstrategie zur Volksinitiative in Aussicht gestellt. Das hier vorliegende Dokument soll die Strategien für eine langfristige, nachhaltige Siedlungsentwicklung für alle Bevölkerungsschichten und –gruppen in der Stadt Zug darlegen.

### 1.2 **Inhalt der Initiative**

Der Stadtrat erhielt mit der Annahme der Initiative „Wohnen in Zug für alle“ durch das Stimmvolk den Auftrag, Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu treffen und gleichzeitig den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. Die Förderung von Wohnbaugenossenschaften oder anderen gemeinnützigen Bauträgern kann gemäss der Initiative unter anderem durch Beitragsleistungen für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum erfolgen.

Der Initiativtext lautet wie folgt:

1. Die Stadt Zug trifft Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.
2. Förderungsmassnahmen sind insbesondere
  - a) die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung,
  - b) Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum,
  - c) die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan.

## 2. Definition von Begriffen<sup>1</sup>

### 2.1 Preisgünstige Wohnungen

Preisgünstige Wohnungen sind als leistbar, bezahlbar, erschwinglich, oder finanziell tragbar zu bezeichnen. Diese Adjektive sind synonym verwandt und stehen im Verhältnis zur Einkommens- und allenfalls Vermögenssituation der Haushalte.

Es bestehen gewisse Vorstellungen darüber, wann Wohnraum erschwinglich ist und wann nicht, jedoch gibt es keine allgemein gültigen Grenzwerte. Der Schweizerische Bundesrat schreibt zum Beispiel in einer Antwort auf eine entsprechende Interpellation im Nationalrat (CV 10.3899), dass eine Bruttomietbelastung bei Haushalten mit tiefem und mittlerem Einkommen von mehr als 25% kritisch sein kann. Im vorliegenden Fall geht es um preisgünstige Wohnungen, welche aufgrund dieses Konnexes zur finanziellen Situation der Haushalte einen sozialpolitischen Hintergrund haben. Der Begriff von preisgünstigem Wohnraum ist nicht zu verwechseln mit „günstig“ gemeint als preiswert. Hier bleibt es offen, ob ein Haushalt aufgrund seiner Präferenzen möglichst wenig für eine Wohnung bezahlen will oder ob er aufgrund seiner Budgetrestriktion wenig für eine Wohnung bezahlen kann. Eine relativ „günstige“ Wohnung kann auch auf dem privaten Wohnungsmarkt angeboten werden, wenn zum Beispiel das Gebäude einen tiefen Standard ausweist, das Grundstück günstig erworben werden konnte oder der private Eigentümer keinen höheren Mietzins einnehmen möchte. Ob eine Wohnung günstig also preiswert ist, hängt stark vom Standort, d. h. von der Makrolage, ab. Wenn in der Stadt Zug eine Wohnung als günstig empfunden wird, so ist sie im landesweiten Vergleich meist eher als teuer zu bezeichnen. So sind die in der Verordnung über die Zone für den preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug vom 30. April 2013 definierten Obergrenzen für einen Nettomietzins pro Monat in etwa doppelt so hoch wie die entsprechenden Referenzwerte der Stadt Bern. Die in der Verordnung derzeit definierten Obergrenzen für Nettomietzinse lauten in der Stadt Zug wie folgt:

2-Zimmer-Wohnung: CHF 1'590.00

3-Zimmer-Wohnung: CHF 2'030.00

4-Zimmer-Wohnung: CHF 2'470.00

5-Zimmer-Wohnung: CHF 2'950.00

Ebenfalls abzugrenzen sind preisgünstige Wohnungen von Notwohnungen oder Notzimmern, welche auf Basis der Sozialhilfegesetzgebung (Sozialhilfegesetz, SHG, BGS 861.4) vom Sozialdienst betrieben werden. Die Notunterkünfte werden notleidenden Personen nur vorübergehend zur Verfügung gestellt und stellen keine permanente Unterkunft dar.

---

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Definitionen stützen sich im Wesentlichen auf die Studie „günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“ vom 30. Juni 2012 herausgegeben vom Bundesamt für Wohnungswesen, Halter Unternehmungen und Pensimo Management.

## **2.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau und Kostenmiete**

„Gemeinnützig“ sind Trägerschaften, die mit ihren Tätigkeiten keinen Gewinn anstreben und deren Tätigkeiten der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Gemeinnützige Trägerschaften müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklären. Zu den gemeinnützigen Trägerschaften zählen gemeinnützige Genossenschaften aber auch Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften, die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben haben. Gemeinnützige Wohnbauträger bilanzieren ihre Immobilien zu den effektiven Kosten und wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie kalkulieren zwar nach betriebswirtschaftlichen Regeln, schöpfen jedoch keine Gewinne ab, sondern investieren wieder in ihren Bestand, in den Unterhalt, in Amortisationen und Rückstellungen. Auf dem privaten Wohnungsmarkt hingegen erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien (orts- und quartierübliche Mieten, Lage, Intensität der Nachfrage, Menge der vorhandenen Objekte etc.).

## **2.3 Differenzierung zwischen preisgünstig, preiswert und gemeinnützig**

Es stellt sich die Frage, ob preisgünstig in jedem Fall gemeinnützig ist oder ob gemeinnützige Trägerschaften nur preisgünstige oder preiswerte Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei den preisgünstigen Wohnungen, welche definitionsgemäss Bezug auf die finanzielle Situation der Haushalte nehmen, sind Wohnungen gemeint, welche sich in jedem Fall im Eigentum von gemeinnützigen Trägerschaften befinden und nicht auf dem privaten Wohnungsmarkt angeboten werden.

Wie unter Ziffer 2.2 erläutert, wenden gemeinnützige Trägerschaften das Prinzip der Kostenmiete an. Die Kostenmiete ist nicht in jedem Fall preiswert, da auch gemeinnützige Trägerschaften nicht billiger bauen können als Bauherren des privaten Wohnungsmarkts. Jedoch bewirkt die Kostenmiete mittel- bis langfristig deutlich günstigere Mietzinsen als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt, da die Mieten nach den effektiven Kosten kalkuliert werden und nicht nach dem Marktprinzip von Angebot und Nachfrage. Das heisst, dass die Überschüsse nicht zu den Geldgebern abfliessen, sondern bei den gemeinnützigen Bauträgern bleiben. Damit bleiben diese Wohnungen dauerhaft einer allfälligen Spekulation entzogen.

## **3. Gesetzliche Grundlagen preisgünstiger Wohnungsbau**

### **3.1 Bund**

Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) eingestellt. Als Ersatz ist seit 1. Oktober 2003 das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) in Kraft. Das WFG auf Bundesebene umfasst direkte und indirekte Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wobei die direkten Förderungsmaßnahmen im Rahmen des „Entlastungsprogramms 2003 für den Bundeshaushalt“ bis auf Weiteres sistiert wurden. Die Förderung beschränkt sich somit momentan auf indirekte Instrumente, welche zum einen Baugenossenschaften sowie die Forschung und Förderung von Modellprojekten betreffen.

### **3.2 Kanton Zug**

Auf kantonaler Ebene besteht seit 2003 das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) und die entsprechende Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV). Die Gesetze sehen verschiedene Instrumente für die Förderung von preiswertem Wohnungsbau vor. Die Instrumente umfassen gemäss § 6 des Wohnraumförderungsgesetzes Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse, Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften, Wohnungen und Baurechten oder zinslose und zinsvergünstigte Projektdarlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger.

Im Jahr 2013 wurde der kantonale Richtplan mit dem Kapitel S10 Preisgünstiger Wohnraum ergänzt: „Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstiger Wohnraum.“ Diese Zielsetzung ist mit unterschiedlichen Massnahmen wie durch Verwendung von eigenen Grundstücken, durch eine aktive Landpolitik, durch das Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonung, welche eine Mehrnutzung zulassen, bzw. bei Arrondierungen von Bauzonen bzw. durch eine Reduktion von Gewerbeanteilen umzusetzen.

### **3.3 Stadt Zug**

Im Jahr 1992 wurde in der Stadt Zug „ein Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug“ eingeführt (R651 vom 26. Mai 1992, genehmigt vom Regierungsrat am 28. Oktober 1992). Der Grosse Gemeinderat bewilligte dazu einen Rahmenkredit von CHF 4.0 Mio. Eine Abrechnung wurde nach vier Jahren in Aussicht gestellt. Das Wohnbauförderungsreglement nimmt direkten Bezug auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom Bund aus dem Jahr 1974, welches inzwischen nicht mehr gilt. Es sollte Darlehen zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümer oder Baurechtsberechtigte für die Erstellung oder die Renovation von Wohnungen ermöglichen. Die finanziellen Förderungsmassnahmen werden jedoch nur für Bauvorhaben ausgerichtet, welche auch Leistungen des Bundes gemäss WEG erhalten. Im Zwischenbericht vom 31. Oktober 1994 des Stadtrates wird der aktuelle Stand der Bauvorhaben erläutert. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte kein privates Bauvorhaben unterstützt werden, eine nähere Prüfung wurde allein für die Überbauung Leimatt 1/Fuchsloch in Oberwil in Aussicht gestellt. Alle anderen Eigentümer verzichteten auf eine Unterstützung, da sie die WEG-Bedingungen nicht akzeptieren wollten oder sie nicht auf die Beiträge angewiesen waren.

Die Stadt Zug verfügt per 31. Januar 2013 über eine langfristige, für den Wohnungsbau/Landerwerb definierte Rückstellung von CHF 6.6 Mio. Darin sind die CHF 4.0 Mio. des bewilligten Rahmenkredits für die Umsetzung des Wohnbauförderungsreglements berücksichtigt. Diese Rückstellung dient weiterhin dem preisgünstigen Wohnungsbau.

Im Jahr 2009 beschloss der Grosse Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau. Die Bauordnung wurde entsprechend mit den Paragraphen 37 und 38 ergänzt. Der Stadtrat erliess am 7. Dezember 2010 mit der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau die entsprechenden Ausführungsbestimmungen, welche er am 30. April 2013 mit einer überarbeiteten Verordnung ergänzte.

#### **4. Preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug**

##### **4.1 Die Bedeutung der Korporation Zug – kurze historische Rückblende<sup>2</sup>**

Um den aktuellen Stand des preisgünstigen Wohnungsbaus in der Stadt Zug zu erfassen, ist zunächst ein erhellender Blick in die Vergangenheit angezeigt. Seit jeher gehörte der Boden in der Stadt Zug den Bürgern. Das Land war Bürgereigentum. Minderer Boden, das heisst Land ausserhalb des Siedlungsgebiets, war Allmendland. Es bestand vorwiegend aus Sumpf- und Waldgebieten, also Land, das schwierig zu kultivieren war. Es wurde allen Bauern zur Verfügung gestellt. Viele Dörfer und Städte verfügten bis ins 17. Jahrhundert über Allmenden, wo eine gemeinschaftliche bäuerliche Wirtschaft auf kleinem Raum betrieben wurde. Dies diente der gemeinschaftlichen Selbstsorge.... „Das Zusammenstehen war sozusagen eine ‚lebenswichtige‘ Pflicht.“<sup>3</sup> Um 1530 erklärten sich die Bürger als selbständig. Sie grenzten sich von den sogenannten Beisassen ab, die ohne Stimm- und Wahlrecht und ohne Bodenbesitz waren. Diese politische Situation blieb in den Grundzügen bis 1798 unverändert. Nach dem Untergang des Ancien Régimes und mit der helvetischen Revolution von 1798 fanden die Grundsätze von Gleichheit und Freiheit Einzug in die Gestaltung der öffentlichen Angelegenheiten. Mit dem feudalen Grundbesitz war Schluss. Im Zuge der Helvetik erfolgte eine Zweiteilung der Gemeindeorganisation, nämlich die Aufspaltung der Einheitsgemeinde. Den Bürgergemeinden blieben die Allmenden vorbehalten. Zu den zählte man auch die Korporationen.<sup>4</sup> Mit der Gründung des Bundesstaates waren die Kantone endgültig angehalten, ihre Gemeindeorganisation auf eine neue Basis zu stellen. Die Beisassen machten ihr Recht auf Besitz geltend. Es kam nun zur von oben diktierten Trennung des öffentlichen Wesens in die beiden Gremien des Stadtrates, gewählt von der Bürgergemeinde, und dem Verwaltungsrat, welcher die landbesitzenden Bürger vertrat und dem heutigen Korporationsrat entsprach. 1874/75 kam es zu einer weiteren Bereinigung des städtischen Grundbesitzes. Der neu geschaffenen Einwohnergemeinde, geführt vom Stadtrat, wurden die Liegenschaften zugesprochen, welche eine öffentliche Aufgabe erfüllten: Die städtischen Gebäude, die öffentlichen Brunnen und die Schulen. Bei der Bürgergemeinde verblieben das Rathaus, das Archiv und das Spital (bis 1981 wurde das alte Kantonsspital als „Bürgerspital“ bezeichnet). Der Verwaltungsrat (mithin die Korporation) behielt die Wasserflächen, Bäche und Flüsse, den Wald und die Felder (Allmend) in ihrem Besitz.

---

<sup>2</sup> Die folgenden Ausführungen basieren auf den folgenden Quellen: Die Korporation Zug: ein Porträt. Zug 2010. Christine Kamm-Kyburz unter Mitarbeit von Dr. Christian Raschle: Zug. In: INSA Inventar der neuen Schweizer Architektur 1850-1920; hrsg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern 1992. Gespräch mit Dr. Christian Raschle vom 5. Juni 2014.

<sup>3</sup> Die Korporation Zug, S. 76.

<sup>4</sup> Die Korporation Zug, S. 77.

Die Korporation öffnete sich ab 1850 den modernen Entwicklungen im Zuge der Industrialisierung. So gab sie Land zum Eisenbahnbau ab (Konzession des Standes Zug zum Eisenbahnbau von 1856<sup>5</sup>) und förderte mit dem Bau der Kuranstalt Felsenegg auf dem Zugerberg 1854 – eröffnet durch den Besitzer der beiden am Postplatz gelegenen Etablissements Falken und Bellevue<sup>6</sup> – die touristische Erschliessung der Stadt und ihrer Umgebung. Die Strafanstalt (1882/83)<sup>7</sup>, ja die Metallwarenfabrik (1880/82)<sup>8</sup> und der Bahnhof (1864; Neubau 1897<sup>9</sup>), das städtische Gaswerk (1897)<sup>10</sup>, die Arbeitersiedlungen an der Metallstrasse und im Göbli entstanden allesamt auf einstigem Korporationsland. 1890 bis zum Ersten Weltkrieg wurden erste Bauten in Zug Nord an der Baarerstrasse erstellt. 1914 verkaufte die Korporation erstmals Land in der Herti. (Die Stadt Zug engagierte sich 1919 erstmals im städtischen Sozialwohnungsbau und liess Doppelwohnhäuser an der Hertistrasse in der Gartenstadt errichten.<sup>11</sup>) Ab 1945 entwickelte die Korporation unter Präsident Konrad Hess diejenige Politik, die dessen Nachfolger Walter Weber und Urban Keiser erfolgreiche fortführten und heute im Wesentlichen ihre Gültigkeit hat. Sie lautet, sinngemäss zusammengefasst: „Wir müssen uns den neuen Entwicklungen anpassen. Wir erhalten den Berg (als Landwirtschafts- und Naherholungszone) und geben das Tal (zur Besiedlung) frei.“ 1947 folgte die Planung der ersten Siedlungsetappe in der Herti. Wie wir wissen, folgten bis heute sukzessive die Wohnsiedlungen Herti 2 bis 6.

Dieser kleine Abstecher in die Siedlungsgeschichte der Stadt Zug ist an dieser Stelle aus vornehmlichen Gründen angezeigt. Zum Einen unterscheidet sie sich in ihrer Abfolge wie in ihren Erscheinungen und Wirkungen wesentlich von der Entwicklung in anderen Städten. Dort, wo es keine Einrichtung wie die Korporation gibt, ist die Errichtung von preisgünstigem Wohnungsbau stärker in der Hand der Einwohnergemeinde geblieben, wie etwa in Zürich. Entsprechend droht die politische Diskussion im Links-Rechts-Schema zu erstarren.<sup>12</sup> Zum Anderen hat die Korporation Zug wesentlich, erfolgreich und effektiv zum preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug beigetragen. Heute sind rund 100'000 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum direkt, durch Miete, oder indirekt, vornehmlich durch Abgabe von Land im Baurecht, auf die Politik und das siedlungspolitische Handeln der Korporation zurückzuführen. Geht man von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> pro Objekt aus, entspricht das immerhin 1'000 Wohnungen! Wenn man demnach die aktuelle Lage im preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug erhebt, sind diese rund 1'000 Wohnungen (womöglich sind es noch mehr) mit zu berücksichtigen.

#### 4.2 Städtischer Wohnungsbau

Seit Annahme der sogenannten Wohnbauinitiative im Jahr 1981 engagiert sich die Stadt Zug in stärkerem Mass im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus. In den letzten 15 Jahren konnten verschiedene Bauprojekte der Stadt Zug oder im Rahmen einer gemischten Trägerschaft realisiert werden.

---

<sup>5</sup> INSA, S. 474.

<sup>6</sup> INSA, S. 476

<sup>7</sup> INSA, S. 480

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> INSA, S. 485

<sup>10</sup> INSA, S. 487

<sup>11</sup> INSA S. 490

<sup>12</sup> Als Beispiel zahlreicher Berichte: „Von Gemeinnutz keine Spur.“ Zürich sollte bei der Wohnbauförderung über die Bücher. NZZ 31.Mai 2014, S. 24.

#### 4.2.1 Übersicht Wohnungen im Verwaltungsvermögen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den aktuellen Wohnungsbestand im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug:

Tabelle 1: Wohnungsbestand im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug

Vermietungsart	Anzahl Wohnungen
WFG/WEG	83
Kostenmiete	207
Marktmiete	40
<b>Total</b>	<b>330</b>

Quelle: Liegenschaftsliste Abteilung Immobilien, Stand Mai 2014

##### **WFG/WEG-Wohnungen**

Dies sind Wohnungen, welche an Mieterinnen und Mieter vermietet sind, die die Bedingungen des Wohnraumförderungsgesetzes des Kantons Zug bzw. bei älteren Gebäuden des Bundes (WEG) für Mietzinsbeiträge erfüllen. Nebst der Kostenmiete profitieren diese Mieter somit von zusätzlichen Vergünstigungen. Eine Überprüfung der Berechtigung erfolgt bei diesen Wohnungen alle zwei Jahre.

##### **Kostenmiete**

Die 207 Wohnungen, welche auf Basis einer Kostenmiete vermietet werden, können wie folgt aufgeteilt werden:

- 33 Alterswohnungen Mülimatt (Vermietung erfolgt durch Bürgergemeinde)
- 12 Dienstwohnungen (Hauswarte)
- 6 Wohnungen in „Sanierungsobjekten“: Kostenmiete ist praktisch gleich Marktmiete
- 17 Studentenzimmer/Studios

Die übrigen 139 Wohneinheiten im Verwaltungsvermögen zur Kostenmiete befinden sich überwiegend in der Frauensteinmatt, der Überbauung Roost und der General-Guisan-Strasse. Die geforderten Auflagen an die Mieter zur Wohnungsvergabe einer Wohnung im Segment der Kostenmiete sollen regelmässig überprüft werden. Der Stadtrat erarbeitet gegenwärtig ein Controlling-Tool.

##### **Marktmiete**

Bei den 40 Wohneinheiten, welche zu Marktpreisen vermietet werden, handelt es sich um Wohnungen in den oberen Stockwerken der neuen Überbauungen Frauensteinmatt, Roost und Neustadt 2.

##### **Anrechenbare Wohnungen Wohnbauinitiative**

Von den total 330 Wohnungen im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug gelten 290 Einheiten als sogenannte „Pflichtwohnungen“, welche folglich an die Wohnbauinitiative angerechnet wurden. Insgesamt betragen die anrechenbaren Wohnungen der Wohnbauinitiative 426 Einheiten. Die übrigen Einheiten wurden von diversen Baugenossenschaften wie GEWOBA, AWZ oder WGZ im Baurecht erstellt.

#### 4.2.2 Übersicht Wohnungen im Finanzvermögen

Die Stadt Zug verfügt im Finanzvermögen insgesamt über 68 Wohneinheiten. Dabei berücksichtigt sind nebst den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch Einfamilienhäuser, oder zum Beispiel das „Bröchli“. Die Mietzinse dieser Wohneinheiten können ebenfalls als preisgünstig bezeichnet werden.

#### 4.3 Übersicht über gemeinnützige Bauträger in der Stadt Zug, Korporation und PK Stadt

Neben der Korporation Zug und der Pensionskasse der Stadt Zug gibt es in eine Vielzahl weiterer Wohnbaugenossenschaften, die in der Stadt Zug tätig sind:

- GEWOBA: Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau ([www.gewoba.ch](http://www.gewoba.ch))
- AWZ: Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug: ([www.awzug.ch](http://www.awzug.ch))
- WGZ: Wohnbaugenossenschaft Zug (Baarerstrasse 142, 6300 Zug)
- Wohnbaugenossenschaft Heimat (Lauriedhofweg 10, 6300 Zug)
- Baugenossenschaft Familia Zug: ([www.familia-zug.ch](http://www.familia-zug.ch))
- Liberale Baugenossenschaft: (c/o Blank Architektur AG, Angelgasse 5B, 6317 Oberwil bei Zug)
- Stiftung Heimstätte Zug c/o Erich Kalt Dammstrasse 19, 6300 Zug
- WOHNAG: AG für vorteilhaftes Wohnen, Artherstrasse 17, 6300 Zug

Von den total 14'718 bestehenden Wohnungen in der Stadt Zug sind 2'086 preisgünstige Wohnungen (Beilage 2). Dies entspricht circa 14% des Wohnungsbestandes. Neben den circa 290 städtischen preisgünstigen Wohnungen hat die Korporation Zug mit circa 1'000 preisgünstigen Wohnungen den grössten Bestand. Auf die übrigen Wohnbaugenossenschaften und öffentlich-rechtlichen Körperschaften entfallen weitere 796 preisgünstige Wohnungen. In den nächsten fünf Jahren sind weitere 332 preisgünstige Wohnungen geplant.

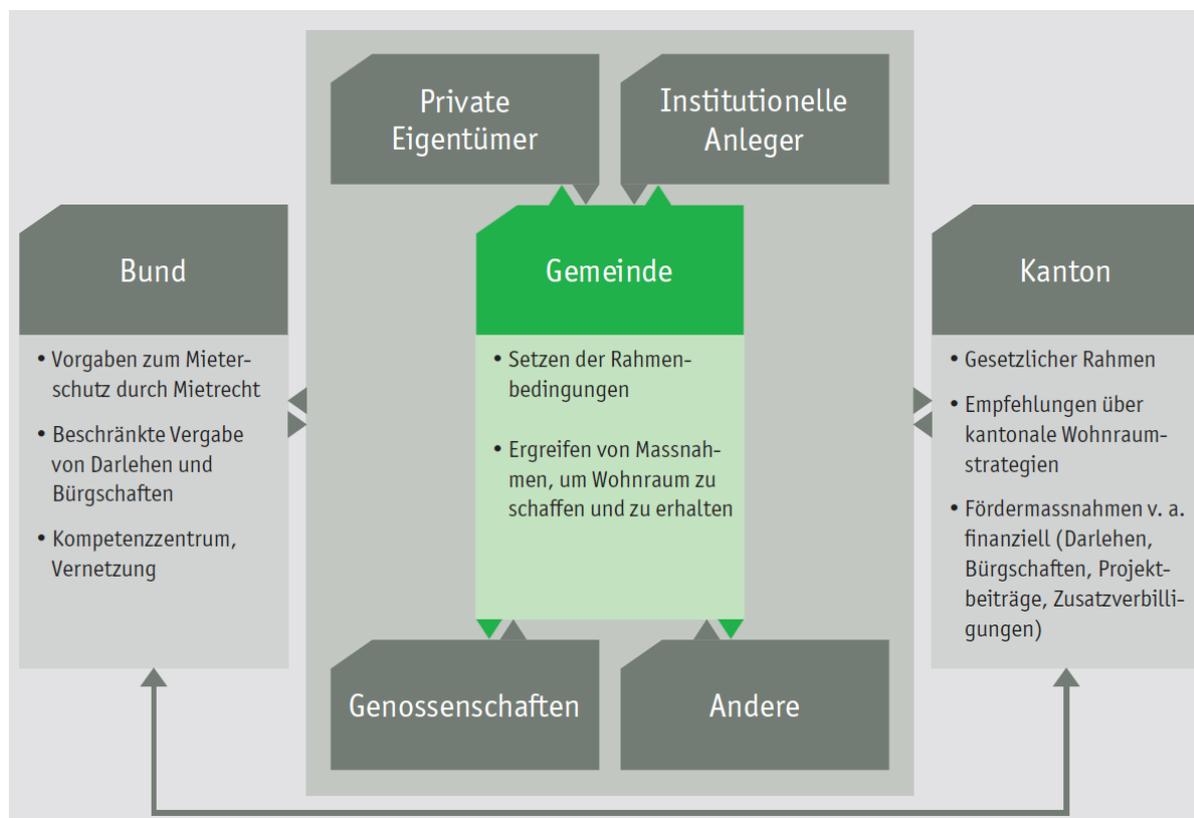
Eine grosse Anzahl der Wohnbaugenossenschaften hat sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklärt. Der andere Teil der Wohnbaugenossenschaft anerkennt die Grundsätze der Charta, ist diesen jedoch nicht beigetreten (z.B. Korporation und Pensionskasse). Die einzelnen Wohnbaugenossenschaften unterscheiden sich von der Struktur und den Statuten her nur geringfügig untereinander, meist aus der Grösse, der finanziellen Tragkraft und der exakten Zweckausrichtung.

## 5. Massnahmenkatalog und Beurteilung<sup>13</sup>

### 5.1 Allgemeine Rolle von Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist weitgehend privat, die Anteile der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand und Wohnbaugenossenschaften ist im Allgemeinen gering. In der Stadt Zug sind es ca. 5 % des aktuellen Wohnungsbestandes. Jedoch bestehen für eine Gemeinde diverse Handlungsoptionen im Bereich der Nutzungsplanung, des eigenen Wohnungsbaus, der finanziellen Förderung anderer Akteure oder der Beratung. Grenzen der Handlungsmöglichkeiten setzen die gesetzlichen Vorgaben wie Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze. Die folgende Darstellung zeigt die Rolle einer Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren:

Tabelle 2: Akteure auf dem gemeindlichen Wohnungsmarkt



Quelle: Preisgünstiger Wohnraum, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013, S. 6

<sup>13</sup> Die allgemeinen Informationen und Grafiken dieses Kapitels stammen vom Dokument „Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden“ vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013

## 5.2 Massnahmenkatalog

Das Bundesamt für Wohnungswesen unterscheidet drei wesentliche Kategorien, wie Kommunen preisgünstigen Wohnungsbau auf ihrer Gemarkung fördern können. Sie können lenkend (vergleiche Lenkungsmaßnahmen Kapitel 5.3), finanzierend (vergleiche Finanzierungsmaßnahmen Kapitel 5.4) und moderierend (vergleiche Kommunikationsmaßnahmen Kapitel 5.5) tätig werden.

Tabelle 3: kommunale Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

lenken	finanzieren	kommunizieren
1 Anteile in Nutzungsplanung	4 Kommunalen Wohnungsbau	9 Verhandlungen
2 Nutzungsprivilegien als Anreiz	5 Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers	10 Beratung
3 Bauverpflichtung und Kaufrecht	6 Abgabe von kommunalem Land	
	7 Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	
	8 Mietzinsbeiträge	

Quelle: Preisgünstiger Wohnraum, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013, S. 8

Die drei Kategorien und deren mögliche Umsetzung in der Stadt Zug, werden in den folgenden Kapiteln 5.3 bis 5.5 erläutert.

## 5.3 Beurteilung von möglichen Lenkungsmassnahmen

### 5.3.1 Anteile in Nutzungsplanung

#### Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau

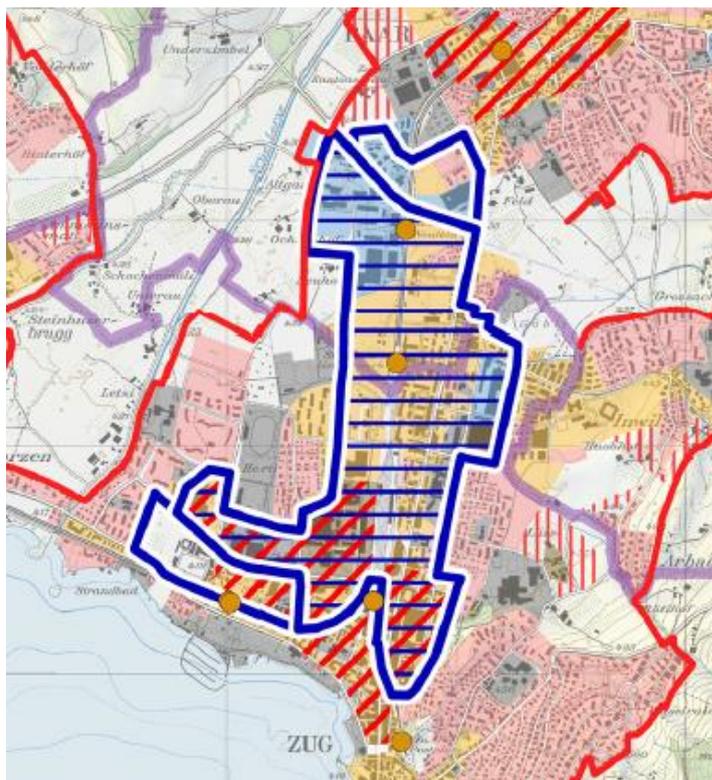
Mit der Revision der Ortsplanung Zug wurden 2009 vier Gebiete mit einer Fläche von 60'000 m<sup>2</sup> für preisgünstigen Wohnungsbau neu eingezont. In diesen Gebieten sind mindestens 50% des Wohnraums für preisgünstiges Wohnen reserviert. Dies entspricht einem Anteil von mindestens 340 preisgünstigen Wohnungen. Im Gebiet Mülimatt in Oberwil wird das Baugesuch vorbereitet (Eingabe Frühling 2015). Der Bebauungsplan im Rank ist genehmigt und der Bebauungsplan Lüssi/Göbli befindet sich im Genehmigungsverfahren. Ab Frühling 2015 liegen die baurechtlichen Grundlagen für die Umsetzung vor. In der Schleife Nord werden die Grundlagen für den Bebauungsplan erarbeitet. Dieser wird im Frühling 2015 gemeinsam mit dem Teilbereich Unterfeld in Baar zur Vorprüfung eingereicht. Die Umsetzung erfolgt in Etappen, frühestens ab 2018.

In den kommenden Jahren kann mit der Ausscheidung zusätzlicher neuer Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau nicht mehr gerechnet werden. Das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz und die Verordnung des Bundesrates schreiben vor, dass zuerst die bestehenden Bauzonen zu überbauen bzw. zu verdichten sind, bevor neues Bauland eingezont werden darf. Die Stadt Zug weist aktuell genügend Baulandreserven aus, um das vom kantonalen Richtplan vorgegebene mögliche bzw. angestrebte Wachstum umzusetzen. Eine Überprüfung und Bewertung der Situation der Baulandreserven ist in circa 10 bis 15 Jahren angebracht.

#### Verdichtung

Der Kantonsrat hat 2013 im kantonalen Richtplan Gebiete für Verdichtung ausgeschieden. In der Stadt Zug sind dafür die Areale entlang der Gubel- und General-Guisan-Strasse, der Nord- und der Baarerstrasse sowie in der Äusseren Lorzenallmend vorgesehen. Es sind Dichten in der Grössenordnung einer Ausnützungsziffer von 2 bzw. 3.5 zulässig.

## Plan 1: Verdichtungsgebiet im kantonalen Richtplan



Quelle: Anpassung kantonalen Richtplan, Synopse 2013, Seite 7

Das Baudepartement hat in den vergangenen Monaten gemeinsam mit der Gemeinde Baar die Verdichtungsgebiete detailliert analysiert und die Potentiale, die Chancen und Risiken der inneren Verdichtung erarbeitet. Der Stadtrat wird den Grossen Gemeinderat in einer separaten Vorlage darüber informieren.

Wird die Verdichtung in dem vom kantonalen Richtplan vorgesehenen hohen Masse umgesetzt, so führt dies zu einem deutlichen Mehrwert der Liegenschaft, vergleichbar mit einer Neueinzonung. Gemäss Kaptitel S10 Preisgünstiger Wohnraum des kantonalen Richtplans ist bei Umzonungen, die eine Mehrnutzung zulassen (Verdichtung), vorgängig ein Anteil für den preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Der Stadtrat sieht in dieser raumplanerischen Massnahme eine grosse Chance für neue, sozial gut durchmischte verdichtete Wohn- und Arbeitsgebiete. Es ist eine zentrale Aufgabe bei der Entwicklung von Städten bzw. bei der Erneuerung und Verdichtung von Quartieren eine sogenannte „Vergoldung“ der Areale zu verhindern und nutzungsmässig wie sozial gut durchmischte neue Stadtteil zu schaffen.

Das generelle Wachstumspotential, der Nutzungsmix sowie der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist zur Zeit nur schwer abzuschätzen. Die Verdichtungsgebiete dürften jedoch für die Stadt Zug einen wichtigen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraum leisten.

### **5.3.2 Nutzungsprivilegien als Anreiz**

Die Stadt Zug sieht einzig in den Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau für dessen Anteil einen Ausnutzungsbonus von 10% vor. Weitergehende Regelungen bestehen nicht. Wie in Kapitel 5.3.1 dargelegt, hat die Stadt Zug durch die Änderung des kantonalen Richtplans im Jahre 2013 die Möglichkeit erhalten, in den Verdichtungsgebieten eine Stadterneuerung zu planen. In den damit verbunden Umzonungen können entsprechende Anteile an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

### **5.3.3 Bauverpflichtung und Kaufrecht**

Dieses Modell sieht vor, dass Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundstückeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet. Andernfalls erhält die Gemeinde oder Dritte (z. B. Genossenschaften) ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren.

Dieses Modell wurde im Kanton Zug in Oberägeri sowie in anderen Kantonen angewandt. Das ist rechtlich nicht unbestritten. Daher hat die Stadt Zug davon abgesehen und mit der Ortsplanung 2009 vier neue Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen (siehe Kapitel 5.3.1).

Wie dargelegt werden in den kommenden Jahren neue Einzonungen nur noch in bescheidenem Umfang, wenn überhaupt, zulässig sein. Das Schwergewicht der schweizerischen Raumplanung verlegt sich auf die Entwicklung der inneren Reserven und Brachflächen (Verdichtung).

## **5.4 Beurteilung von möglichen Finanzierungsmassnahmen**

### **5.4.1 Wohnungsbau oder Abgabe von Land**

Die Stadt Zug hat sich in den letzten 30 Jahren stark im städtischen Wohnungsbau engagiert. Wie bereits in der Antwort zur Interpellation „Ja zur Volksinitiative Wohnen in Zug für Alle – wie weiter?“ (GGR-Vorlage Nr. 2263) erläutert, verfügt die Stadt Zug nur über wenige Landreserven. Das eigene Bauland, welches für den preisgünstigen Wohnungsbau theoretisch in Frage kommt, umfasst folgende Grundstücke:

- Gimenen GS 3172
- Industriestrasse GS 2976
- Zugerbergstrasse GS 1373/GS 1372
- Chamerstrasse GS 4107
- Gaswerkareal GS 286

#### **Gimenen GS 3172**

Das Grundstück GS 3172 mit insgesamt 17'218 m<sup>2</sup> im Quartier Gimenen befindet sich im Eigentum der Stadt Zug. Die Fläche in Hanglage am Zugerberg gelegen, kennzeichnet eine attraktive Aussicht auf den Zugersee und die Alpen. Teile des Grundstücks wurden 2009 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2A (5'005 m<sup>2</sup>) und W1 (3'488 m<sup>2</sup>) eingezont. Die Einzonung erfolgte auf Antrag der bürgerlichen Fraktionen (FDP, CVP, SVP) im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie wurde mit der Auflage verbunden, den Erlös des Grundstückverkaufs für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.

Zudem wurden für das Gebiet erhöhte gestalterische Anforderungen formuliert (kantonaler Teilrichtplan Siedlung und Landschaft 2008 und § 33 Bauordnung Stadt Zug). Seit Beschlussfassung hat sich die Ausgangslage für den Grundstücksverkauf vor allem aufgrund der Neuausrichtung der raumpolitischen Ziele (Revision Eidgenössisches Raumplanungsgesetz) und dem hohen öffentlichen Bewusstsein gegenüber der Zersiedlungsproblematik in der Schweiz (Zweitwohnungsinitiative, Perleninitiative Zug) verändert. Die Entscheidung aus dem Jahr 2009, das Grundstück GS 3172 einzuzonen, zu parzellieren und zu verkaufen, ist vor diesem Hintergrund zu überprüfen. Eine vorgesehene massvolle Aufzoning bzw. Verdichtung der städtischen Gimenen-Parzelle ist raumplanerisch sinnvoll, wird jedoch zurzeit wegen der Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit nicht angestrebt. Ein Verkauf an bauwillige, Wohnnutzende Personen steht nach wie vor im Vordergrund.

### **Industriestrasse GS 2976**

Für das Grundstück GS 2976 an der Industriestrasse sowie der angrenzende Grundstücke zwischen der Baarer- und Industriestrasse bzw. der Göbli- und Grienbachstrasse wird im Zusammenhang mit der Planung für V-Zug AG zurzeit ein Masterplan erarbeitet, welcher im Frühling 2015 abgeschlossen wird. Der Masterplan sieht eine hohe Verdichtung des Gebietes vor, analog dem Richtprojekt der V-ZUG AG. An diesem Standort, in Verknüpfung mit den angrenzenden Grundstücken, ist ein hoher Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau grundsätzlich realisierbar. Der Masterplan dient als Grundlage für die Ausarbeitung mehrerer Bebauungspläne. Neben der Stadt Zug haben auch die Korporation Zug als auch die Pensionskasse der Stadt Zug Grundstücke im Gebiet des Masterplans. Diese haben bereits ihr Interesse signalisiert dort preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

### **Zugerbergstrasse GS 1373/GS 1372**

Die beiden Grundstücke GS 1372 und GS 1373 an der Zugerbergstrasse wurden 2005 zum Verkauf ausgeschrieben. Das Ausschreibungsverfahren musste jedoch sistiert werden, da für diesen Perimeter wegen des Stadttunnelprojekts ein Bauverbot verfügt wurde. Mit dem Baulinienplan des Kantons vom September 2012 sind alle Beschränkungen auf den Grundstücken der Stadt Zug an der Zugerbergstrasse jedoch aufgehoben worden. Die bestehende Liegenschaft Zugerbergstrasse 6-8 wird zurzeit mit einem befristeten Mietvertrag bis Ende August 2017 an den Verein Zuger Chinderhüser für eine Kindertagesstätte und an die Schwestern des ehemaligen Asilo Infantile vermietet. Was nach Ablauf der Mietverträge im Jahre 2017 passiert, ist zurzeit offen.

Ob die bestehenden Gebäude im Rahmen einer neuen Projektentwicklung abgebrochen werden dürfen, ist mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären. Mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 ergibt sich ein Neubaupotenzial von rund 1'170 m<sup>2</sup> anrechenbaren Geschossfläche, was kaum mehr als zehn Wohneinheiten ermöglicht.

### **Chamerstrasse GS 4107**

Das Grundstück GS 4107 liegt zwischen der relativ stark befahrenen Chamerstrasse und den Bahngleisen. Im Zusammenhang mit der kantonalen Planung „Leitbild Lorzenebene“ und der damit angedachten Aufhebung der Parkplätze südlich der Bahnlinie (und allenfalls des Campings) wird dies als möglicher Alternativstandort für die Parkierung in Betracht gezogen. Unter Berücksichtigung der Zone WA2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6, welche für eine Fläche von 1'903 m<sup>2</sup> des Grundstücks gilt, beläuft sich das Neubaupotenzial auf rund 1'140 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, was die Realisierung von nur wenigen Wohneinheiten zulässt.

### **Gaswerkareal GS 286**

Das Gaswerkareal wird im Rahmen des Tauschgeschäfts betreffend der Parzelle „ehemalige Kläranlage“ GS 216 mit dem Kanton Zug von der Stadt Zug übernommen. Die Eigentumsübertragung erfolgt jedoch erst nach Realisierung des neuen ZVB- Hauptstützpunktes, was frühestens im Jahr 2020 der Fall sein dürfte.

### **Fazit städtische Grundstücke**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im Eigentum der Stadt Zug kurzfristig keine grösseren und geeigneten Grundstücke für den preisgünstigen Wohnungsbau befinden. Mittel- bis langfristig gesehen besteht jedoch grundsätzlich Potenzial mit dem Grundstück GS 2976 an der Industriestrasse und auf dem Gaswerkareal. Eine teilweise Nutzung des Grundstückes Gimenen für den preisgünstigen Wohnungsbau ist zu prüfen.

### **5.4.2 Weitere Finanzierungsmöglichkeiten**

Weitere Finanzierungsmassnahmen stellen die Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers, die Vergabe von Darlehen und Beiträge an gemeinnützige Bauträger oder Mietzinsbeiträge dar.

Die Gründung eines zusätzlichen gemeinnützigen Bauträgers ist in der Stadt Zug nicht angezeigt, da bereits genügend gemeinnützige Bauträger auf dem Platz tätig sind. Zudem können die Probleme der Landesbeschaffung etc. damit auch nicht gelöst werden. Für Darlehen und Beiträge an gemeinnützige Bauträger verfügt die Stadt Zug momentan zwar über eine rechtliche Grundlage, diese hat sich, wie in Kapitel 3.3 dargestellt, jedoch als nicht praktikabel herausgestellt. Von einer erneuten Auflage des Wohnbauförderungsreglements soll daher abgesehen werden. Für direkte Mietzinsbeiträge an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen, die sogenannte Subjekthilfe, besteht keine Gesetzesgrundlage auf kommunaler Ebene.

Der Stadtrat unterstützt Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger bereits heute bei der Landesbeschaffung. Da die Stadt Zug nur über geringe Landflächen in der Bauzone verfügt, hat sich die Umsetzung dieser Förderungsmassnahme allerdings in den letzten Jahren als sehr schwierig und stark eingeschränkt herausgestellt. Mittelfristig sieht der Stadtrat grundsätzlich Möglichkeiten bei der Abgabe von Bauland im Baurecht für preisgünstigen Wohnungsbau an der Industriestrasse und auf dem Gaswerkareal. Insbesondere stellt eine engere Zusammenarbeit mit der Korporation, welche über grosse Flächen Bauland verfügt, eine grosse Chance dar.

## 5.5 Beurteilung von möglichen Kommunikationsmassnahmen

Die Kommunikationsmassnahmen der Stadt Zug umfassen die Beratung von interessierten Eigentümern, Investoren oder Mietern zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Direkte Verhandlungen mit Eigentümern und Investoren verfolgen den Zweck, diese mit gemeinnützigen Bauträgern zusammenzubringen, welche letztlich über das erforderliche Knowhow verfügen.

## 6. Fazit

Die Umsetzungsstrategie der drei Förderungsmassnahmen der Volksinitiative a) Landbeschaffung, b) Beitragsleistungen und c) Schaffung weiterer Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sieht wie folgt aus:

### 6.1 Gesetzliche Grundlagen

#### Beitragsleistungen

Mit dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz besteht eine gute gesetzliche Grundlage für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Das städtische Reglement aus dem Jahr 1992 blieb bis zuletzt ein „toter Buchstabe“ und hatte keine Auswirkungen. Der direkte Bezug auf die ehemalige Bundesgesetzgebung (WEG) wirkte sich negativ auf die Umsetzung aus. Ausserdem ist die Basis des Reglements, das WEG, nicht mehr in Kraft. Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat, das Reglement ersatzlos aufzuheben.

#### Landbeschaffung

Die CHF 6.6 Mio. langfristige Rückstellungen für preisgünstigen Wohnungsbau/Landerwerb sollen der Stadt Zug weiterhin zweckgebunden zur Verfügung stehen und für strategische Landkäufe die dem preisgünstigen Wohnungsbau dienlich sind, eingesetzt werden. Die Verwendung der Rückstellungen unterliegt den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005, § 16 und § 17.

#### Verdichtung/Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau

Mit dem kantonalen Richtplan Kapitel 5.2.3 Gebiete für Verdichtung und 5.10 Preisgünstiger Wohnraum verfügt die Stadt Zug über die erforderlichen Rechtsgrundlagen um bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Quartiere in den Verdichtungsgebieten nutzungsmässig wie sozial gut durchmischte neue Stadtteile zu schaffen. Die Umsetzung der Stadtentwicklung in den Verdichtungsgebieten erfolgt mittels Umzonungen und Bebauungsplänen. Die ersten Bebauungspläne befinden sich bereits in Erarbeitung.

Auf der kommunalen Gesetzesstufe wurden 2009 Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau festgesetzt, in welchen in den kommenden Jahren mindestens 340 preisgünstige Wohnungen entstehen werden. Weitere Einzonungen sind in den kommenden Jahren aufgrund der neuen eidgenössischen Gesetzgebung als nicht realistisch zu bezeichnen.

## **6.2 Weitere Umsetzungsmassnahmen**

Auf Basis der vorliegenden Gesetzgebung (Initiative, Kanton) werden im Rahmen einer engeren Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern Gefässe zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus geschaffen. Die Stadt Zug kann diese Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträger wie folgt unterstützen:

### **Kurzfristig:**

#### **a) Informationsaustausch**

Es sollen im Rahmen eines regelmässigen Informationsaustausches die gegenseitigen Bedürfnisse und Entwicklungen thematisiert werden. Durch diesen Informationsfluss ist es möglich, dass Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Bauträger Informationen betreffend allfälligen städtischen Grundstückverkäufen bereits im Vorlauf vor einer öffentlichen Ausschreibung und aus erster Hand erhalten.

Mit den Genossenschaften fand anfangs September 2013 eine erste Besprechung mit dem Ziel statt deren Bedürfnisse aufzunehmen und zu erkennen, wo Unterstützung geleistet werden kann. Die Kontaktpflege wird fortgesetzt.

#### **b) Informationen Verkaufsinteresse Drittanbieter**

Informationen über allfällige verkaufswillige Grundeigentümer werden den Wohnbaugenossenschaften bzw. gemeinnützigen Bauträgern durch die Stadt zugänglich gemacht. Die Stadt ist dabei ausschliesslich für den Erstkontakt zuständig.

### **Mittel- bis langfristig**

#### **a) Verkauf und Abgabe im Baurecht von städtischen Liegenschaften**

Städtische Grundstücke können Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern der Stadt Zug zu ermässigten Preisen zum Verkauf oder im Baurecht für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau abgegeben werden. Hier sieht der Stadtrat ein Potential bei den eigenen Grundstücken, welche sich in den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan befinden (Industriestrasse und Gaswerkareal). Die bestehenden Rückstellungen in Höhe von CHF 6.6 Mio. sollen nach wie vor für den strategischen Landerwerb oder preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Vorstellbar ist auch ein Landerwerb zu Tauschzwecken. Gemeinnützige Bauträger, Wohnbaugenossenschaften, die Korporation Zug oder die Pensionskasse der Stadt Zug können so indirekt bei der Landbeschaffung für preisgünstigen Wohnungsbau unterstützt werden.

#### **b) Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum**

Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und allenfalls andere gemeinnützige Bauträger sind bei Neubauprojekten zu prüfen. Beitragsleistungen verfolgen den Zweck, die Bedingungen der Investoren für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu verbessern. Dies kann beispielsweise durch Abgabe von Land im Baurecht zu vorteilhaften Konditionen geschehen. Die Beitragsleistung würde die Differenz zwischen Marktpreis und Vergabepreis des Baurechts schliessen.

Im Gegenzug müsste sich die nutzniessende Organisation dazu verpflichten, die Wohnungen dauerhaft an Mietende zu vergeben, die WFG-berechtigt sind. Gegebenfalls hätten Mietende die entsprechende Wohnung zu verlassen, wenn sie die Bedingungen nicht mehr erfüllen. All dies wäre in einem Reglement verbindlich festzulegen.

Nach Kenntnisnahme dieser Umsetzungsstrategie wird der Stadtrat die Umsetzung an die Hand nehmen und dem GGR bis Mitte der Legislatur ein Aktionspapier mit etappierten Massnahmenvorschlägen unterbreiten.

## **7. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die vorliegende Strategie zur Kenntnis zu nehmen,
- das Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug, vom 26. Mai 1992, aufzuheben, und
- die langfristige für den preisgünstigen Wohnungsbau/Landerwerb zweckgebunden beizubehalten.

Zug, 18. November 2014

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Zusammenstellung preisgünstige Wohnungen in der Stadt Zug
3. Volksinitiative "Wohnen in Zug für alle": Initiativbogen
4. Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug (Wohnbauförderungsreglement ) von 26. Mai 1992

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Dr. Karl Kobelt, Finanzvorsteher, Tel. 041 728 21 21.

**Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.  
betreffend Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“:**

- **Umsetzungsstrategie**
- **Aufhebung des Reglements über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug (Wohnbauförderungsreglement) vom 26. Mai 1992**
- **Rückstellung für den preisgünstigen Wohnungsbau/Landerwerb**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2197.3 vom 18. November 2014:

1. Von der Umsetzungsstrategie betreffend die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ wird Kenntnis genommen.
2. Das Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug vom 26. Mai 1992 (Wohnbauförderungsreglement), SRZ 651 wird aufgehoben.
3. Die bestehende langfristige Rückstellung zugunsten des Wohnungsbaus/Landerwerbs in Höhe von CHF 6.6 Mio. steht weiterhin zweckgebunden für den preisgünstigen Wohnungsbau/Landerwerb zur Verfügung.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Stefan Moos, Präsident

Martin Würmli, Stadtschreiber