Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2044

Motion Fraktion Alternative-CSP betreffend 170 günstige Wohnungen

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 25. August 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. Februar 2008 hat Gemeinderat Patrick Steinle names der Fraktion Alternative-CSP folgende Motion eingereicht:

"Die Stadt stellt Wohnbaugenossenschaften oder anderen nicht gewinnorientierten Organisationen Land im Baurecht zur Verfügung zur Erstellung von mindestens 170 günstigen Wohnungen. Mindestens 75% der Wohnungen müssen 4 oder mehr Zimmer haben, Wohngemeinschaften werden wie normale Wohnungen gezählt. Diese Wohnungen werden nicht der Wohnbauinitiative angerechnet, sondern entstehen zusätzlich."

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 18. März 2008 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen. Die Motionärin hat sich im Februar 2009 mit einer Fristerstreckung für die Beantwortung der Motion bis nach den Sommerferien einverstanden erklärt. Grund dafür waren die noch ausstehenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie alte Kläranlage/ZVB-Areal des Kantons sowie neuste Informationen über die Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG).

Wir erstatten Ihnen folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Mit den GGR-Vorlagen

- Nr. 1890 vom 23. Mai 2006, Motion der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau
- Nr. 1926 vom 20. März 2007, Motion der Alternativen Fraktion und der CSP betreffend Erstellen von preisgünstigen Wohnungen an der Industriestrasse/Göbli (GS 2976) und
- Nr. 1986 vom 12. August 2008, Interpellation Fraktion Alternative-CSP betreffend Areal Schleife Nord Zug

hat der Stadtrat ausführlich seine Haltung zur Frage der Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau dargelegt.

2. Aktive Wohnbaupolitik des Stadtrates

Wir sind uns bewusst, dass die Wohnraumsituation in der Stadt Zug - es fehlen insbesondere preisgünstige Wohnungen - sehr angespannt ist. Die nachfolgend aufgezählten Projekte zeigen, dass die Stadt Zug bezüglich Wohnungsbau in den letzten Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv war.

Mit dem bereits am 11. März 2007 bewilligten, jedoch wegen Einsprachen und Beschwerden verzögerten Wohnbauprojekt Roost, umfassend 56 städtische und 57 Genossenschaftswohnungen, dem Projekt Zentrum Frauensteinmatt mit 11 Familienwohnungen (3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen) und 36 Alterswohnungen (2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen) werden bis im Jahre 2011 an vorzüglichen Lagen preisgünstige Wohnungen realisiert. Zudem konnten in der Liegenschaft Lüssiweg 19, im 1. und 2. Obergeschoss, Wohnraum realisiert werden, welcher 12 bis 14 Studentinnen und Studenten sowie Lehrlingen günstige Wohnmöglichkeiten bietet. Mit dem geplanten Umnutzungsprojekt Neustadt 2 mit 18 Alterswohnungen (zehn 2 ½- und acht 3 ½-Zimmerwohnungen) kann die städtische Wohnbaubilanz auf 428 Wohneinheiten erhöht werden, womit die Initiative betreffend die Erstellung von 400 Wohnungen (Wohnbauinitiative; GGR-Vorlage Nr. 1600) erfüllt wird.

Ein weiteres Projekt – in der Wohnüberbauung Feldhof hätten aus dem Verkaufserlös des Grundstückes GS 2976 im Göbli 32 preisgünstige Wohnungen im Sinne der Wohnbauinitiative schlüsselfertig gekauft werden können – scheiterte, weil die Vertragspartnerin ihr Angebot zurückzog, nachdem das Kaufgeschäft (auf Antrag der Alternativen Fraktion) mit 14 Ja-Stimmen dem Behördenreferendum unterstellt worden war.

3. Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften

Der Motionär fordert, nicht gewinnorientierten Organisationen Land für mindestens 170 günstige Wohnungen (davon 75% mit 4 und mehr Zimmern) im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Für 170 Wohnungen mit ca. 18'000 m² Wohnfläche würden - je nach Ausnützungsziffer - zwischen 12'000 bis 20'000 m² Bauland benötigt.

Die Stadt verfügt zurzeit über keine derartigen Grundstücke, welche Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung gestellt werden können.

Aufgrund der Verknappung von günstigem Wohnraum und der hohen Wohnkostenbelastung von einzelnen Bevölkerungskreisen in der Stadt Zug ist der Stadtrat jedoch bestrebt, im Wohnungswesen eine Grundverantwortung zu übernehmen und die Genossenschaften bei der Suche nach Liegenschaften und Grundstücken zu unterstützen. Er wird versuchen, freie Grundstücke oder Liegenschaften, die zum Verkauf angeboten werden, zu erwerben. Im Oktober 2009 sollte der Entscheid der SBB-Immobilien gefallen sein, welcher Investor den Zuschlag für das Grundstück GS 434, Schleife Areal Süd, mit ca. 10'010 m² Fläche, zusammen mit einem Bauprojekt mit rechtskräftiger Baubewilligung des Architekten Valerio Olgati mit ca. 110 Wohneinheiten erhält. Ein Angebot hat der Stadtrat nicht eingereicht. Es wurde jedoch dem beauftragten Vermarkter eine Absichtserklärung für einen Teil des Projektes eingereicht. Sobald der definitive Investor bekannt ist, wird dieser auf den Stadtrat zukommen. Mindestens eine Wohnbaugenossenschaft der Stadt Zug hat sich ebenfalls für ein Teilprojekt beworben.

4. Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Änderung der Bau- und Zonenordnung unterbreiteten wir dem Grossen Gemeinderat verschiedene Vorschläge, um den preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug zu fördern (vgl. BPK-Sitzung vom 20. Januar 2009). Diese sind im Entwurf der Bauordnung vom 7. April 2009 unter § 37 und § 38 wie folgt neu formuliert:

Einzonungen für preisgünstigen Wohnungsbau

Die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist einer Wohn- oder Wohn-Arbeitszone überlagert. In dieser überlagernden Zone ist mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Vier Grundstücke in der Stadt Zug sind für den preisgünstigen Wohnungsbau ausgeschieden worden. Bei den Grundeigentümern handelt es sich um die Korporation, eine kirchliche Institution und um zwei private Körperschaften. Auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus wird ein Ausnützungszuschlag von 10% gewährt.

Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Stadtrat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung festgelegt. Sie dürfen die vorgesehenen Obergrenzen nicht überschreiten. Sollen zusätzliche Vergünstigungen der Wohnungen bzw. des Mietzinses seitens des Kantons Zug in Anspruch genommen werden, so müssen die wesentlichen baulichen Voraussetzungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) erfüllt werden.

Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Stadtrat ein Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes beschlossen, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Kaufs- und

Vorkaufsrecht kann an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

5. Teilrevision der Wohnbauförderungsgesetzgebung im Kanton Zug

Mit dem knapp zur Verfügung stehenden und hauptsächlich teuren Bauland können mit dem bestehenden kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) nur noch wenig preisgünstige Wohnungen gefördert werden. Mangels Anreizen kann das bisherige Instrumentarium die Schaffung von günstigem Wohnraum nicht mehr im gewünschten Mass fördern. Mit Bericht und Antrag vom 27. Januar 2009 unterbreitete der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Teilrevision des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, BGS 851.211) und je einen Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und betreffend Statut der Aktiengesellschaft zur Förderung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum zu erlassen. Darin beantragt der Regierungsrat die bereits vorhandenen Wohnraumförderungsmassnahmen mit den folgenden Instrumenten und Finanzhilfen zu ergänzen:

- Mietzinsbeiträge für Erneuerungen und Neuwohnungen (Ziff. IV.1.);
- Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen (Ziff. IV.2.);
- Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen (Ziff. IV.3.);
- Errichtung einer Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Ziff. IV.4.);
- Beiträge für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter (Ziff. IV 5. und VI 10.4).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen möchte der Regierungsrat folgende Veränderungen in der Gesetzgebung vornehmen:

- Schaffung einer spezialgesetzlichen Aktiengesellschaft anstelle der Stiftung (§ 8b);
- Wegfall des Zwecks der Aktiengesellschaft, Wohnungen selber erstellen oder erneuern zu können (§ 8b Abs. 2 Bst. c);
- Verankerung einer Rückerstattungspflicht bei Nichteinhalten der Miete für beitragsgeförderte erneuerte Wohnungen und Neuwohnungen (§ 8 Abs. 1);
- Förderung von Projekten für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter (§ 8c neu).

Der Kanton hat bereits rund 1'500 Wohnungen vergünstigt. Mit den neuen Massnahmen sollen 800 weitere dazu kommen. Der Regierungsrat ist bereit, dafür in den nächsten 15 Jahren beträchtliche Finanzmittel bereitzustellen.

Vor allem unterstützt der Stadtrat den Vorschlag des Regierungsrates zur Errichtung einer spezialrechtlichen Aktiengesellschaft, die den preisgünstigen Wohnungsbau fördern soll und die sich aus Mitgliedern der öffentlichen Hand, Wirtschaftsvertretern, Sozialpartnern und Investoren zusammensetzt. Der Aktiengesell-

schaft soll ein Kapital von CHF 24 Mio. zur Verfügung gestellt werden. Diese Aktiengesellschaft bezweckt die Beschaffung, Erhaltung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum. Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Aktiengesellschaft zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen gewähren, Bauland und Baurechte erwerben und an gemeinnützige Bauträger abgeben, Wohnungen und Liegenschaften erstellen, erwerben oder erneuern und an gemeinnützige Bauträger abgeben. Sie kann viel flexibler und direkter auf dem Wohnungsmarkt tätig werden und neue Wohnbauprojekte effizienter und schneller umsetzen. Diese Teilrevision wird mithelfen, auch in der Stadt Zug eine ausgewogenere Bevölkerungszusammensetzung und -entwicklung zu ermöglichen.

Die vorberatende kantonsrätliche Kommission des Kantons tagte bereits zwei Mal zur Vorlage des Regierungsrates betreffend die Revision der Wohnraumgesetzgebung. Die Schlussitzung findet am 28. September 2009 statt. Über die Resultate darf noch nicht kommuniziert werden.

Über die definitive Variante wird der Kantonsrat voraussichtlich im Herbst 2009 entscheiden. Der Stadtrat hat am 12. August 2008 bereits in einer Vernehmlassung zur Teilrevision des Wohnbauförderungsgesetzes zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion Stellung bezogen und sich dabei für die Variante mit einer gemeinnützigen, öffentlich-rechtlichen Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit begrüsst. Wir befürworten auf jeden Fall die geplante Teilrevision der Wohnraumförderungsgesetzgebung des Kantons Zug über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

6. Machbarkeit und Planungsvereinbarung für GS 216 „alte Kläranlage“ und GS 287 ZVB-Areal

Am 26. Mai 2009 haben wir aufgrund einer Machbarkeitsstudie eine Planungsvereinbarung mit dem Kanton Zug und der Zugerland Verkehrsbetriebe AG betreffend das stadt eigene Grundstück GS 216 „alte Kläranlage“ und das ZVB-Areal GS 287 der unterzeichnet. Geplant ist ein neuer Hauptstützpunkt der ZVB, ein Verwaltungsgebäude für die kantonale Verwaltung sowie Räume für Dienstleistungen und Wohnungen. Erst wenn die Resultate der Planung vorliegen, ca. 2011/2012, können Aussagen bezüglich Wohnungen auf diesen beiden Arealen gemacht werden.

7. Fazit

Der Stadtrat setzt auf die Strategie, in Zukunft die Realisierung von preisgünstigen Wohnbauprojekten den Wohnbaugenossenschaften und anderen öffentlichen Körperschaften sowie gemäss Vorschlag der Ortsplanungsrevision auch privaten Körperschaften zu überlassen. Er wird die Genossenschaften bei der Suche nach Liegenschaften und Grundstücken unterstützen. Gleichzeitig wird versucht, freie Grundstücke oder Liegenschaften, die zum Verkauf angeboten werden, zu erwerben. Es soll jedoch in Zukunft kein zusätzlicher stadteigener Wohnraum realisiert werden. In

diesem Sinne ist der Stadtrat bereit, die Forderung des Motionärs entgegenzunehmen, jedoch nicht in Form einer Motion, sondern als Postulat.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Motion der Fraktion Alternative-CSP betreffend 170 günstige Wohnungen vom 27. Februar 2008 in ein Postulat umzuwandeln und
- als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 25. August 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Motion Fraktion Alternative-CSP vom 27. Februar 2008 betreffend 170 günstige Wohnungen

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Theddy Christen, Leiter Immobilien, unter Tel. 041 728 20 30.