

# Interpellation der SP-Fraktion: Ja zur Volksinitiative Wohnen in Zug für alle – wie weiter?

Antwort des Stadtrats vom 28. Mai 2013

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Februar 2013 haben Karin Hägi und Urs Bertschi für die SP-Fraktion die Interpellation „Ja zur Volksinitiative ‚Wohnen in Zug für alle‘ - wie weiter?“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

## Frage 1

Welche Massnahmen beabsichtigt der Stadtrat zum Erhalt, zur Förderung und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen?

## Antwort

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurden vier Gebiete neu für den preisgünstigen Wohnungsbau eingezont. In diesen Gebieten werden mindestens 340 zusätzliche preisgünstige Wohnungen entstehen. In allen Gebieten sind die Planungsarbeiten abgeschlossen. Zurzeit werden die Bebauungspläne erarbeitet bzw. sind bereits dem Grossen Gemeinderat zur Beratung unterbreitet worden. In Oberwil laufen die Vorbereitungen für die Einreichung des Baugesuchs. Damit ist sichergestellt, dass die Massnahmen aus der Ortsplanungsrevision 2009 zeitgerecht umgesetzt werden können.

In einem weiteren Schritt bereitet der Stadtrat den Verkauf der städtischen Liegenschaft GS 3172 in der Gimenen vor. Es ist davon auszugehen, dass dieses Geschäft im Winter 2014/2015 dem Grossen Gemeinderat unterbreitet wird.

In Zukunft werden im Kanton Zug Einzonungen nur noch in bescheidenem Ausmass möglich sein. Der kantonale Richtplan sieht jedoch explizit die Möglichkeit vor, zur Schaffung von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen Arrondierungen der Bauzonen, sprich Neueinzonungen, vorzunehmen zu können (Stand Kantonsratsvorlage vom Januar 2013). Der Stadtrat wird auf diesem Hintergrund innert Jahresfrist eine Umsetzungsstrategie zur Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ entwickeln.

## Frage 2

Mit welchen Massnahmen fördert der Stadtrat den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau?

### Antwort

Für die Beantwortung dieser Frage ist die Umsetzungsstrategie zur Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ abzuwarten.

Aus heutiger Sicht soll der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau durch den Erlös aus dem Landverkauf Gimenen GS 3172 finanziell unterstützt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Zurverfügungstellung und die Subventionierung von Bauland oder die finanzielle Unterstützung beim Kauf von bestehenden Liegenschaften. Wichtig in der Region Zug ist die Unterstützung der Bauträger bei der Suche nach geeignetem und finanzierbarem Bauland. Jedoch ist die Umsetzung dieser Massnahme aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen schwierig. Erstens verfügt die Stadt Zug aktuell nur über sehr geringe Landreserven, welche in einer Wohnzone liegen und sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen würden (siehe nachfolgende Tabelle) und zweitens stehen solche Grundstücke oder Liegenschaften sehr selten zum Verkauf und falls doch, werden sie meist an den Meistbietenden verkauft. Kaum ein privater Land- oder Liegenschaftseigentümer ist bei den aktuellen Marktverhältnissen interessiert, den politischen Prozess abzuwarten bis er das Grundstück verkaufen kann. Dies gilt vor allem für grössere Liegenschaften (bebaut oder unbebaut) mit einem Wert von über CHF 5.0 Mio. Der Kauf einer solchen Liegenschaft erfordert einen Beschluss des Grossen Gemeinderates und ist dementsprechend mit einem relativ langen politischen Prozess verbunden. Die aktuelle Finanzkompetenzregelung bringt unter diesem Gesichtspunkt gesehen Nachteile.

Die nachfolgende Tabelle führt alle im Finanzvermögen der Stadt Zug bilanzierten Grundstücke in einer Baulandzone auf. Theoretisch kommen nur die drei Areale GS 2776 (Industriestrasse), GS 1373/1372 (Zugerbergstrasse) und GS 4107 (Chamerstrasse) für eine Projektentwicklung in Frage. Langfristig ist der Einbezug des preisgünstigen Wohnungsbaus bei der Entwicklung des Gaswerkareals denkbar.

### Übersicht Baulandgrundstücke Finanzvermögen (siehe Beilage 4:\_Planbeilage)

Bezeichnung	GS Nr	m <sup>2</sup>	Zone	Bemerkung
Artherstrasse	1475	218	W1	Kleines Grundstück
An der Aa	2025	1'234	KC	Öffentliche Parkplätze Bahnhof
Dammstrasse	2121	811	KC	Öffentliche Parkplätze Bahnhof
Industriestrasse	2976	5'856	WA4	Masterplan V-Zug in Bearbeitung
Alte Kläranlage	216	7'869	WA4	Tauschobjekt Kanton mit Gaswerkareal
Juhee	72	299	W3	Kleines Restgrundstück
Zugerbergstrasse	1372/1373	1'467	WA3	Mittelfristig bebaubar
Chamerstrasse	4107	2'214	WA2/VF	Ev. bebaubar; Beeinflussung durch kantonale Planung „Leitbild Lorzebene“
Aegeristrasse 75	626	500	W4	Kleines Restgrundstück
Schanz 16	1067	1'729	KA	Weg

Im Folgenden werden die aktuellen Entwicklungen der vier erwähnten Areale Industriestrasse, Zugerbergstrasse, Chamerstrasse, Oberwiler Kirchweg näher erläutert:

### **Industriestrasse GS 2976**

Für das Grundstück GS 2976 an der Industriestrasse läuft gemeinsam mit der V-Zug AG ein Studienverfahren gemäss § 34 der Bauordnung. Bis Ende 2013 werden städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten als Grundlage für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans aufgezeigt. Gestützt auf das Ergebnis des Studienverfahrens wird der bestehende Bebauungsplan überarbeitet und den politischen Gremien unterbreitet. Es ist denkbar, dass aufgrund des neuen Bebauungsplanes das Grundstück oder andere einbezogene Areale der V-Zug AG für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

### **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 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 Ausnützungsziffer 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.

## **Fazit**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im Eigentum der Stadt Zug zurzeit keine grösseren und geeigneten Grundstücke für den preisgünstigen Wohnungsbau befinden. Langfristig gesehen besteht allenfalls ein gewisses Potenzial mit dem Grundstück GS 2976 an der Industriestrasse, dem Gaswerkareal oder bei den beiden Grundstücken am Bahnhof (Dammstrasse, An der Aa), welche aufgrund ihrer Lage auf lange Sicht ein Entwicklungspotenzial aufweisen könnten. Diesen Gegebenheiten soll im Rahmen der Strategieentwicklung gebührend Rechnung getragen werden.

## **Frage 3**

Welche Förderungsmassnahmen sind insbesondere für die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung vorgesehen?

## **Antwort**

Auch diese Frage muss in erster Linie im Rahmen der Umsetzungsstrategie beantwortet werden.

Wie in der Antwort zur Frage 2 ausgeführt, ist die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung schwierig umzusetzen. Die Stadt Zug wird bei entsprechenden Angeboten oder Informationen als Vermittlerin tätig und nimmt Kontakt mit den ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften auf. Es bestehen enge Kontakte zu den Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Bauträgern durch die bereits erfolgten gemeinsamen Projekte wie zum Beispiel bei der Überbauung Roost (GEWOBA, AWZ) oder auch an der Baarerstrasse 130 -142 (WGZ).

## **Frage 4**

Welche Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum kann sich der Stadtrat vorstellen?

## **Antwort**

Die Stadt Zug verfügt momentan nicht über eigene Mittel um gemeinnützige Wohnbauträger zinslos unterstützen zu können. Aktuell hat die Stadt erhebliche Fremddarlehen in der Höhe von CHF 130 Mio. aufgenommen. Die Stadt Zug kann jährlich aus der Laufenden Rechnung rund CHF 30 Mio. netto für die Selbstfinanzierung der Investitionen frei setzen. Deshalb sind zusätzlich zinslose Finanzierungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht möglich.

**Frage 5**

Ist der Stadtrat der Überzeugung und willens, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision weitere Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan auszuscheiden und zu sichern?

**Antwort**

Wie bereits in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, ist der Stadtrat bereit, im Rahmen der kommenden Ortsplanungsrevision - und nötigenfalls auch schon vorher - weitere Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen. Dies wird jedoch nur noch in bescheidenem Umfang möglich sein. Zukünftig liegt das raumplanerische Gewicht, so wie es der kantonale Richtplan vorgibt, bei der inneren Verdichtung. Hier sind im Zusammenhang mit der Ausarbeitung von Bebauungsplänen Anteile für den preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen.

**Frage 6**

Wie und in welcher Grössenordnung werden Beitragsleistungen gemäss dem Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug (Wohnbauförderungsreglement) vom 26. Mai 1992 beansprucht?

**Antwort**

Gemäss Recherchen wurden seit 1992 keine Beitragsleistungen beansprucht.

**Frage 7**

Wurde das Wohnbauförderungsreglement bereits den aktuellen Verhältnissen angepasst, wie es in der Abstimmungsbroschüre angekündigt wurde?

**Antwort**

Nein, dies ist nicht erfolgt. Für die Anpassung des Wohnbauförderungsreglements müsste der Stadtrat ein entsprechendes Rechtsetzungsmandat beschliessen. Im Rahmen der Umsetzungsstrategie wird zu prüfen sein, ob an diesem Reglement festgehalten werden soll bzw. inwiefern es verbessert werden kann.

## Frage 8

Ist es für den Stadtrat denkbar, eine oder mehrere der folgenden Massnahmen zur Umsetzung des Volkswillens zu ergreifen?

- Die Zonen OelB auch für preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.
- In den Wohn- und Arbeitszonen den Wohnanteil zugunsten preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen.
- In Bebauungsplänen einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen festzuschreiben.
- Bei städtischen Liegenschaften ein Anreizsystem für den Umzug in eine kleinere Wohnung einzuführen.
- Bei städtischen Liegenschaften die Wohnungsgrössen und somit die Erstellungskosten zu senken.
- Städtisches Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger für Wohnbauten abzugeben.
- Gemeinnützige Wohnbauträger mit zinslosen Darlehen zu unterstützen.

## Antwort

- Die Zonen OelB auch für preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.  
Ob der Bau von preisgünstigem Wohnraum als öffentliches Interesse bezeichnet werden kann, ist umstritten. In Zonen des öffentlichen Interesses sind Mantelnutzung zur finanziellen Unterstützung der öffentlichen Aufgaben zulässig. Hier kommen insbesondere Alterswohnungen zum Zuge. Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau hingegen wären Umzonungen vorzunehmen. Die überwiegende Mehrheit der Zonen des öffentlichen Interesses in der Stadt Zug sind einerseits zweckgebunden und weisen andererseits keine Reserven auf. Punktuelle Anpassungen wie z.B. an der Hofstrasse (ehemaliges Areal Landis & Gyr) sind zu prüfen.
- In den Wohn- und Arbeitszonen den Wohnanteil zugunsten preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen.  
Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich. Mischzonen wurden schwergewichtig in Kerngebieten oder an lärmexponierten Lagen festgesetzt. Bei einer Erhöhung des Wohnanteils sind die qualitativen Aspekte genau zu prüfen. Es empfiehlt sich, wie bei den Verdichtungsgebieten auch hier mit Bebauungsplänen zu arbeiten.
- In Bebauungsplänen einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen festzuschreiben.  
Diese Möglichkeit sieht der kantonale Richtplan vor. Die Festschreibung eines minimalen Anteils an preisgünstigen Wohnungen soll bei Bebauungsplänen zur Anwendung gelangen, welche einen Mehrwert, sprich Mehrnutzen durch Verdichtung schaffen.
- Bei städtischen Liegenschaften ein Anreizsystem für den Umzug in eine kleinere Wohnung einzuführen.  
Die Wohnungszuteilung bei städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen erfolgt auf Basis der vom Stadtrat am 9. April 2013 verabschiedeten Richtlinien (Beilage 2). Bei jeder Neuvermietung im Verwaltungsvermögen kommen diese Richtlinien zur Anwendung. Dabei betrifft das Hauptkriterium für die Mieterauswahl die Wohnungsbelegung. Für die WFG-Wohnungen bestehen zudem die Bedingungen des Kantons, welche bei der Wohnungsbelegung jedoch weniger

streng sind (Beilage 3: Merkblatt für Mietzinsbeiträge). Eine Unterbelegung ist im aktuellen Wohnungsbestand kaum gegeben. Die grösseren Überbauungen Frauensteinmatt und Roost sind erst vor kurzer Zeit vermietet worden, weshalb noch wenige Situationsveränderungen zu verzeichnen waren. Bei den älteren Überbauungen wurde in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass der Wunsch nach einem Umzug in eine kleinere Wohnung von den Mietern selber geäussert wurde, weil damit auch Mietkosten eingespart werden können. Aus diesen Gründen wird ein entsprechendes Anreizsystem im Moment als nicht notwendig erachtet.

- Bei städtischen Liegenschaften die Wohnungsgrössen und somit die Erstellungskosten zu senken.

Bei den bestehenden Liegenschaften ist eine Verkleinerung der Wohnungsgrössen schwierig umzusetzen. Bei zukünftigen grösseren Sanierungsvorhaben werden selbstverständlich Grundrissoptimierungen geprüft und wo machbar oder sinnvoll umgesetzt.

Ausserdem sind bei den Wohnungen, welche im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes erstellt werden, die Anlagekostenlimiten relativ tief angesetzt.

Dies ist ein Anreiz, um die Wohnungsgrundrisse möglichst effizient zu gestalten.

- Städtisches Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger für Wohnbauten abzugeben.

Wie in der Antwort zur Frage 2 dargelegt, befinden sich zurzeit keine geeignete Baulandgrundstücke im Eigentum der Stadt Zug. Langfristig gesehen sind bei wenigen Arealen Entwicklungen denkbar.

- Gemeinnützige Wohnbauträger mit zinslosen Darlehen zu unterstützen.

Zuerst stellt sich die Frage nach der Rechtsgrundlage, um Darlehen zinslos zu gewähren. Nach § 26 FHG ist eine Ausgabe nur dann gebunden, wenn sie durch eine Rechtsgrundlage oder ein Gerichtsurteil grundsätzlich und dem Umfang nach vorgeschrieben ist (vgl. Bst. a) oder aber zur Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich ist, wenn anzunehmen ist, mit der Rechtsgrundlage seien auch die sich daraus ergebenden Aufwände gebilligt worden (Bst. b). Demzufolge handelt es sich um eine freiwillige, neue Ausgabe.

Für neue Ausgaben bedarf es einer Rechtsgrundlage, welche vom gemäss geltender Gemeindeorganisation zuständigen Organ verabschiedet werden muss. Gemäss § 16 Abs. 2 Bst. i. der Gemeindeordnung der Stadt Zug ist für die Gewährung von Darlehen über CHF 200'000.00 der GGR zuständig. Nach § 9 des städtischen Wohnbauförderungsreglements ist hierfür die Bewilligung eines Rahmenkredits durch den Grossen Gemeinderat vorgesehen.

## **Frage 9**

In welchem Zeitrahmen sieht er welchen Handlungsbedarf?

### **Antwort**

Die raumplanerischen Massnahmen (Um- und Einzonungen, Verdichtungen, Bebauungspläne etc.) werden mittel- bis langfristig umgesetzt. Vorerst könnte durch den Verkauf der städtischen Liegenschaft in der Gimenen ein Fond geüfnet werden, welcher die Unterstützung von gemeinnützigen oder genossenschaftlichen Institutionen bei der Suche und Subventionierung von Bauland ermöglicht.

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. Mai 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

### **Beilagen:**

1. Interpellation der SP-Fraktion vom 22. Februar 2013: Ja zur Volks-initiative Wohnen in Zug für alle - wie weiter?
2. Richtlinien für die Wohnungszuteilungen im Verwaltungsvermögen
3. Merkblatt für Mietzinsbeiträge
4. Planbeilage Übersicht Baulandgrundstücke Finanzvermögen

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