**Grosser Gemeinderat, Vorlage** **Nr. 2197.4**

# 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

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 3. März 2015**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage
Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2197.3 vom 18. November 2014.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit
Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, von Stadtrat Dr. Karl Kobelt sowie dem Leiter Immobilien Hans Petermann. Ein Mitglied der BPK hat sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage
Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage. Der Finanzvorsteher erklärt, dass preisgünstige Wohnungen nicht einfach aus dem Hut gezaubert werden könnten. Daher werde kein Massnahmenplan, sondern eine Strategie für die Umsetzung unterbreitet. Dabei stünden drei Themenbereiche im Vordergrund:
- Verdichtung: Verschiedene Areale kommen in Betracht, einiges geschieht auch bereits in diesem Bereich. Der kantonale Richtplan bietet dabei den Gemeinden Unterstützung, indem sie gehalten sind, in den Verdichtungsgebieten dafür zu sorgen, dass auch Private preisgünstige Wohnungen bauen, wenn sich ein Verdichtungspotential ergibt und sie aufstocken können. Dabei handelt es sich um eine behördenverbindliche Anweisung, welche die Stadt umsetzen wird.

- Abgabe von Grundstücken im Baurecht: Grundstücke sollen an Wohnbaugenossenschaften oder andere Bauträger, die preisgünstigen Wohnraum realisieren, im Baurecht abgegeben werden.
- Förderung von Wohnbaugenossenschaften durch Information usw.

Die Stadt könne preisgünstigen Wohnraum nicht finanzieren und selber realisieren. Solches werde von der Initiative auch nicht verlangt. Daher solle diese im Rahmen dieser Strategie umgesetzt werden, konsequent und mit Augenmass. Die Korporation Zug sei hierbei eine wichtige Playerin. Bei gesamthaft 14'000 Wohnungen in dieser Stadt sei der Anteil der preisgünstigen Wohnungen mit 2'000 beachtlich. Weitere preisgünstige Wohnungen würden in den nächsten Jahren geschaffen werden. Neben der V-Zug und der äusseren Lorzenallmend sei das Unterfeld zu erwähnen, wo sich die Korporation zur Realisierung von 60% preisgünstigen Wohnungen verpflichtet habe.
Die Stadt Zug werde als Kernstadt mit entsprechend hoher Attraktivität und daher auch entsprechend hohen Bodenpreisen verstanden. Die Volksinitiative wolle der Stadtrat daher zeitgerecht angehen. Gewisse Massnahmen könnten sofort vollzogen werden, z.B. die Förderung von Wohnbaugenossenschaften. Mittelfristig denke der Stadtrat an die Abgabe von Land im Baurecht und langfristig an Zonenplanmassnahmen im Rahmen einer nächsten Bau- und Zonenplanrevision. Der GGR wird ersucht, diese Strategie zu unterstützen und den Stadtrat damit zur Umsetzung dieser Initiative auf die Reise schicken.

**4. Beratung**

Eine Verdichtung in dem vom kantonalen Richtplan vorgesehenen Masse führt zu einem deutlichen Mehrwert einer Liegenschaft, vergleichbar einer Neueinzonung. Diese Verdichtung soll in einem sehr grossen Gebiet stattfinden. Hat der Stadtrat bei den Massnahmen zur Umsetzung der Initiative auch an eine monetäre Mehrwertabschöpfung gedacht? Damit liessen sich neue vergünstigte Wohnungen finanzieren. – Mit der Annahme des RPG hat der Bund die Kantone verpflichtet, monetäre Mehrwertabschöpfungen einzuführen und hat auch die Stossrichtungen für die Verwendung eingesetzt, d.h. Auszonungen andernorts und für alle Massnahmen gemäss Art. 3 RPG. Vom Kanton her ist klar, dass dies auch Massnahmen für den preisgünstigen Wohnungsbau sein können. Die hierzu notwendige gesetzliche Grundlage werde zurzeit intern beim Kanton aufbereitet. Die städtischen Interessen und Anliegen müssten dann im gesetzgeberischen Prozess eingebracht werden.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt die Aktivitäten der verschiedenen Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträger mit Aktivitäten für den preisgünstigen Wohnungsbau unterstützt. Wie stellt sich der Stadtrat diese Unterstützung vor, wenn man berücksichtigt, dass die Stadt selber ja kaum Land hat? – Die Stadt Zug verfügt in der Tat über wenig Land. Zwei Grundstücke (Industriestrasse und Gaswerkareal) könnten hierfür aber grundsätzlich in Frage kommen, wenngleich derzeit noch Unwägbarkeiten bestünden. Zudem sei hier die aktive Immobilienpolitik der Stadt Zug erwähnt, indem man mit Tauschgeschäften immer wieder Land erwerbe. Der Stadtrat treffe sich zudem regelmässig mit den Baugenossenschaften zum Austausch. Diese hätten ihrerseits Interesse und fragten bei der Stadt auch immer wieder nach.

Auch neue Wohnbaugenossenschaften könnten sich jederzeit bei der Stadt melden. Sodann werde für das gesamte Portfolio eine Objektstrategie erarbeitet, die aufzeige, welche Objekte Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung gestellt werden könnten.

Die Stadt Zug weist aktuell genügend Baulandreserven aus, um das vom kantonalen Richtplan vorgegebene mögliche bzw. angestrebte Wachstum umzusetzen. Somit stellt sich die Frage, wie man mit schon länger eingezonten, jedoch nicht überbauten Grundstücken zu verfahren gedenkt? Will der Stadtrat solche Eigentümer konkret ansprechen? – Um hier intervenieren zu können, fehlt derzeit noch die gesetzliche Grundlage. Diese sei jedoch Thema bei der Revision des kantonalen PBG. Dazu würden verschiedene Szenarien geprüft.

## 5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2197.3 vom 18. November 2014 empfiehlt die BPK mit 10:0 Stimmen, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

## 6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Antrag des Stadtrats zur Umsetzungsstrategie, zur Aufhebung des Wohnbauförderungsreglements und zur Rückstellung für den preisgünstigen Wohnungsbau/ Landerwerb zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 26. März 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident