

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 Geschäftsprüfungskommission vom 16. März 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2197.3 vom 18. November 2014. Des Weiteren wurde die Sitzung der GPK vom 16. März 2015 protokolliert.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Fünfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär, und Hans Petermann, Leiter Immobilien. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Dr. Karl Kobelt erläutert und kommentiert die Vorlage. Der Stadtrat hat für die angenommene Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ eine Umsetzungsstrategie ausgearbeitet. Diese Umsetzungsstrategie sieht folgende drei Kernansätze vor:

- Verdichtung
- Abgabe von Grundstücken an Wohnbaugenossenschaften
- Förderung von Wohnbaugenossenschaften

Die Initiative soll konsequent umgesetzt werden, das ist das Ziel der Stadtregierung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Stadt Zug bereits über viele preisgünstige Wohnungen verfügt, und so in den nächsten Jahren durch verschiedene Bauträger weitere preisgünstige Wohnungen gebaut werden sollen.

Mit der aktuellen Wohnungssituation soll durchaus auch die Agglomeration mitberücksichtigt werden, welche sich nicht nur auf die umliegenden Zuger Gemeinden, sondern auch auf Gemeinden in angrenzenden Kantonen (LU, ZH, SZ) erstreckt.

Als Sofortmassnahme steht eine gute Kommunikation mit Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund, mittelfristig soll städtisches Bauland an Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden, wobei aber das städtische Potenzial sehr beschränkt ist. Langfristig sind zonenplanerische Massnahmen vorgesehen.

4. Beratung

Frage: Bei einer konsequenten Umsetzung der Initiative stellt sich die Frage nach dem realen Handlungsspielraum des GGR.

Antwort: Der Handlungsspielraum liegt in der Würdigung dieser Initiative. Der GGR kann mit kritischen Bemerkungen und Anregungen eine optimale Umsetzung der Initiative fördern, insbesondere stellt sich die Frage, ob die drei genannten Kernansätze genügen oder ob weitere Instrumente zu thematisieren sind.

Frage: Bereits heute sind 14% aller Wohnungen in der Stadt Zug „preisgünstig“, wo genau liegt das zu erreichende Ziel?

Antwort: Die Initianten geben vernünftigerweise keine genaue Prozentzahl vor. Die Volksinitiative soll in einem vernünftigen Mass umgesetzt werden, was jedoch ein bis zwei Legislaturen Zeit braucht. Es ist dem Stadtrat wichtig, dass der preisgünstige Wohnungsbau thematisiert und auf einen bestimmten Bestand an solchen Wohnungen geachtet wird.

Frage: Besteht überhaupt ein Bedürfnis nach solchen Wohnungen (Erfahrungen Roost)?

Antwort: Die Nachfrage besteht in der Tat. In der Vergangenheit sind viele Familien in die Agglomeration gezogen, weil sie in der Stadt Zug keine Wohnung mehr finden konnten. Einem weiteren Mitglied stellt das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnungsbau in Frage: Beim Roost konnten leider gar nicht alle Wohnungen vermietet werden, was schlussendlich dazu führte, dass rund die Hälfte der heutigen Bewohner aus anderen Kantonen zugezogen sind. Es ist wichtig, dass in preisgünstigen Wohnungen auch Menschen leben, die den Bedarf dafür haben. Sinn und Zweck soll sein, Bewohner in Zug zu behalten und nicht das Neue aus anderen Gemeinden zuziehen. Dem Votanten wird entgegengehalten, dass im Herti VI alle Wohnungen sehr schnell vermietet worden sind.

Zu Seite 3:

Ein Mitglied erkundigt sich nach den Obergrenzen für den Nettomietzins.

Antwort: Die Obergrenzen des Nettomietzinses werden durch eine Verordnung des Baudepartements festgelegt, diese Verordnung basiert auf kantonalen Richtlinien. Die Obergrenzen der Nettomietzinsen lauten 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

Zu Seite 5:

Warum muss das Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug vom 26. Mai 1992 aufgehoben werden?

Antwort: Der Grund für die Aufhebung dieses Reglements ist das nicht mehr bestehende Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Dieses Reglement ist heute ein toter Buchstabe und blieb zuletzt ohne jegliche Wirkung.

Zu Seite 6:

Die Stadt Zug sieht in Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau einen Ausnutzungsbonus von 10% vor, davon betroffen sind die Gebiete Rank, Schleife, Lüssi-Göbli und Franziskusheim.

Zu Seite 17:

Die langfristigen Rückstellungen von CHF 6.6 Mio. sollen weiterhin zweckgebunden zur Verfügung stehen. Es muss nun allerdings geprüft werden, an wen man diese Rückstellungen vergibt. Zwecks Erhöhung dieser Rückstellungen soll das Bauland in der Gimenen verkauft werden und der Erlös in diesen Fonds fliessen.

Die Geschäftsprüfungskommission hat den aufschlussreichen Bericht mit grossem Interesse gelesen und zeigt sich insgesamt mit dem Vorgehen des Stadtrates zufrieden. Der erste Schritt zur Umsetzung dieser Volksinitiative ist erfüllt. Die GPK begrüsst das pragmatische Vorgehen, dankt dem Stadtrat und möchte ihn ermuntern, ihr bei Gelegenheit den zu erarbeitenden Aktionsplan zur Verfügung zu stellen.

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 GPK die Vorlage einstimmig mit 5:0 Stimmen bei zwei Abwesenden zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Vorlage 2197.3, Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 18. November 2014 zuzustimmen.

Zug, 26. März 2015

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident