

Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Januar 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Dezember 1980 hat die Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug 822 gültige Unterschriften für die Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot auf der Stadtkanzlei eingereicht. Der Stadtrat hat davon an seiner Sitzung vom 16. Dezember 1980 Kenntnis genommen.

Die Initiative lautet wie folgt:

"Gestützt auf Art. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Zug reichen die unterzeichneten Stimmberechtigten folgendes Volksbegehren ein:

Die Behörden der Stadt Zug werden beauftragt, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen. Davon sind wenigstens 20% als Alters- und Invalidenwohnungen auszugestalten.

Uebersteigt der Leerwohnungsbestand während dreier aufeinanderfolgender Jahre 1,0% des gesamten Wohnungsbestandes, so kann das Wohnbauprogramm vom Grossen Gemeinderat eingestellt werden.

Unterschriftsberechtigt sind alle in der Stadt Zug niedergelassenen Bürgerinnen und Bürger, die das 19. Altersjahr zurückgelegt haben. Nur eigenhändige, voll ausgeschriebene Unterschriften sind gültig.

Die nachfolgend aufgeführten Personen sind mit Mehrheitsbeschluss berechtigt, das Volksbegehren zurückzuziehen:

Thomas Fraefel, Hanspeter Hausheer, Armin Jans, Werner Lüönd, Rahel Lustenberger, Dolfi Müller, Armin Oswald, Liny Rüeger, Dominique Schneider."

Gemäss § 37 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates ist die Initiative an der nächsten Sitzung dem Grossen Gemeinderat zu übermitteln. Dieser hat vier Möglichkeiten. Er kann das Initiativ-Begehren zum Beschluss erheben oder Ablehnung beschliessen. In diesem Falle ist die Initiative der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Er kann aber auch das Initiativ-Begehren an eine Kommission des Grossen Gemeinderates oder an den Stadtrat zum Bericht und Antrag überweisen.

Aufgrund der bisherigen Praxis beantragen wir Ihnen, die Initiative an den Stadtrat zur Stellungnahme zu überweisen mit dem Auftrag, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen.

Am 14. Juni 1981 findet ein eidgenössischer Urnengang statt. Es erscheint deshalb angezeigt, eine eventuelle Abstimmung über das Initiativ-Begehren, trotz der Zeitüberschreitung von vier Tagen, auf dieses Datum festzulegen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, vom Eingang der Initiative Kenntnis zu nehmen, diese an den Stadtrat zu überweisen und ihn zu beauftragen, Ihnen Bericht und Antrag zu unterbreiten.

Zug, 19. Januar 1981

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. März 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

An der Sitzung vom 27. Januar 1981 hat der Grosse Gemeinderat von der sozialdemokratischen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot Kenntnis genommen und diese an den Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen. Die Initiative lautet wie folgt:

"Gestützt auf Art. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Zug reichen die unterzeichneten Stimmberechtigten folgendes Volksbegehren ein:

Die Behörden der Stadt Zug werden beauftragt, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen. Davon sind wenigstens 20% als Alters- und Invalidenwohnungen auszugestalten.

Uebersteigt der Leerwohnungsbestand während dreier aufeinanderfolgender Jahre 1,0% des gesamten Wohnungsbestandes, so kann das Wohnbauprogramm vom Grossen Gemeinderat eingestellt werden."

II.

Eine kürzlich veröffentlichte Statistik der Gebäudeversicherung des Kantons Zug zeigt, dass der Netto-Wohnungszuwachs von 1960 (5'193 Wohnungen) bis 1980 (8'564 Wohnungen) 3'370 Wohnungseinheiten beträgt oder rund 64%. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 20'022 im Jahre 1960 auf 22'251 im Jahre 1980 angewachsen, d.h. um 2'229 Einwohner. Daraus lässt sich schliessen, dass auch andere Kriterien zur gegenwärtigen Wohnungsnot beigetragen haben, so u.a. die Tatsache, dass viele alleinstehende Leute, die früher bei ihren Eltern oder in einem möblierten Zimmer wohnten, sich heute eine eigene Wohnung leisten, der Wohnkomfort und Nutzungsänderungen. Darüber hinaus ist der Zuzug von den Gemeinden in die Stadt nach wie vor sehr gross und freiwerdende Wohnungen wechseln ihre Mieter meistens unter der Hand.

III.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen und sie am 14. Juni 1981 in diesem Sinne der Volksabstimmung zu unterbreiten. Zur Begründung führen wir an:

Es ist bekannt, dass Grossstädte kommunalen Wohnungsbau betreiben. Ob jedoch in einer Kleinstadt wie Zug mit ca 22'250 Einwohnern die Kriterien die gleichen sind, um das direkte Eingreifen des

Staates in den Wohnungsbau zu rechtfertigen, ist fraglich. In der Stadt Zug haben bisher Private, Industriebetriebe, Pensionskassen und soziale Wohnbaugenossenschaften die notwendigen Wohnungen erstellt. Im sozialen Wohnungsbau betätigten sich mit Erfolg die Wohnbaugenossenschaften, die von Bund, Kanton und Gemeinde mit namhaften Zinsverbilligungsbeiträgen grosszügig unterstützt wurden und mit den städtischen Behörden seit jeher eine gute Zusammenarbeit pflegen. Mit dem Rezessionseinbruch 1974 ging die Nachfrage nach Wohnungen in der ganzen Schweiz wie auch in Zug auffallend zurück. In den umliegenden Gemeinden lagen mehrere hundert Wohnungen im Angebot. Unter diesen Umständen kam der Wohnungsbau in der Stadt zum Erliegen und man ersuchte sogar die Wohnbaugenossenschaften, zurückhaltend zu sein. Es ist bekannt, dass in Aussengemeinden Wohnende sofort in die Stadt ziehen, wenn sich dazu Gelegenheit bietet. Während dieser Periode hätte die Weiterführung des Wohnungsbaues in der Stadt lediglich in den Aussengemeinden die Zahl der leerstehenden Wohnungen erhöht, was aus volkswirtschaftlicher Sicht nicht zu verantworten gewesen wäre.

Im Jahre 1975 lehnten die Zuger Stimmbürger mit 2'465 gegen 2'377 Stimmen die Stadtplanung knapp ab. Als hauptsächlichstes Gegenargument wurde immer wieder angeführt, dass die neue Planung zuviel Bauland vorsehe und man Zug lieber "klein aber fein" wünsche. Die Befürworter der Planung wiesen darauf hin, dass genügend Land eingezont werden müsse. Damit könne einer ungesunden Preisentwicklung für Bauland entgegengetreten werden und es wäre zu beachten, dass noch lange nicht alles Land, das eingezont wäre auch überbaut würde. Nach Ablehnung der Planung verfügte der Kanton eine Ersatzbauordnung für die Stadt. Diese fiel sehr restriktiv aus und es wurden grosse Flächen ausgezont oder Zonen späterer Planung zugewiesen. Selbst rechtsgültig eingezontes Land wurde davon betroffen und eine dagegen eingereichte Beschwerde beim Bundesgericht im Hinblick auf die wiederanlaufende Planung abgewiesen.

Mit der restriktiven Ersatzbauordnung wollte der Kanton die Stadt zwingen, möglichst rasch eine neue Planung auszuarbeiten. In den Bearbeitungsphasen der vergangenen Jahre konnten sich die Planungsinstanzen und Behörden auf eine aktive Mitarbeit der Bevölkerung, interessierter Gruppen und Quartiere abstützen. Mit der vor kurzem zu Handen der zweiten öffentlichen Auflage verabschiedeten Stadtplanung hat der Grosse Gemeinderat kundgetan, dass er wohl ein kontinuierliches Wachstum der Stadt ermöglichen, aber nicht unter dem Eindruck dieser Initiative einem beschleunigten Wachstum zum Durchbruch verhelfen will. Die neue Stadtplanung sieht wiederum zusätzliches Bauland zur Einzonung vor. Wenn die Planung zu einem raschen Abschluss kommen kann, dürfte auch die Privatinitiative zum Wohnungsbau wieder vermehrt sichtbar werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Planungsunsicherheit, wie sie zur Zeit mangels gemeindeeigenem Planungsrecht vorherrscht, aber auch durch verschiedene politische Vorstösse geschaffen worden ist, viele an einer aktiven Wohnbaupolitik gehindert haben. Beredtes Beispiel ist das Vorhaben der Korporation im Hertizentrum, wo die Zentrumsüberbauung und damit die Erstellung von 200 bis 230 Wohnungen verzögert worden ist. Der Stadtrat ist der festen Ueberzeugung, dass nach in-

krafttreten des neuen Planungsrechts die Wohnbautätigkeit wieder vermehrt gefördert werden kann, sofern die politischen Behörden auf allen Stufen den Bauwilligen die notwendige Unterstützung zukommen lassen. Er wird, wie er dies schon in einer Interpellationsbeantwortung zum Wohnungsmangel vom 8.4.1980 (Vorlage Nr. 543) dargelegt hat, den gemeinnützigen Wohnungsbau entsprechend der bisherigen bewährten Praxis unterstützen. In der Bauordnung (§ 38) wird überdies der Stadtrat beauftragt, die Erschliessung des Baulandes zu fördern und die erforderlichen Massnahmen zu treffen. Der Stadtrat ist willens, diesen Auftrag zur aktiven Erschliessungspolitik kurzfristig wahrzunehmen.

Mit den Initianten ist der Stadtrat der Meinung, dass Alterswohnungen von der Gemeinde erstellt oder speziell gefördert werden sollen wie bei den Alterswohnheimen. Mit dem Bau von Alterswohnungen kann die Erstellung von teuren Alterswohnheimen längerfristig reduziert werden. Viele ältere Leute bevorzugen so lange als möglich in eigenen Wohnungen selbständig zu bleiben, sofern es ihnen die Gesundheit erlaubt und ihnen von der Öffentlichkeit Service-Leistungen angeboten werden. Im Hertizentrum wird im Herbst mit dem Bau des Alterszentrums begonnen, wobei im Alterswohnheim 80 Personen Platz geboten wird. Die Korporation hat sich in entgegenkommender Weise bereit erklärt, 55 Alterswohnungen auf eigene Kosten zu erstellen. Gleichzeitig laufen die Landerwerbsverhandlungen im Gebiete des Bergliweges/Metallstrasse. Hier haben sich Private aus der Nachbarschaft für den Bau von Alterswohnungen interessiert und die Stadt hat ihre Unterstützung zugesichert. Mit dem Bezug von Alterswohnungen durch Einwohner der Stadt Zug werden viele grössere preisgünstige Altwohnungen freigesetzt.

Gegenwärtig sind südlich der Alterssiedlung Herti 90 Wohnungen vorgesehen, mit deren Bau wenn möglich noch dieses Jahr begonnen werden soll. Sie sind Bestandteil der vorerwähnten Zentrumsüberbauung. In Oberwil erstellt die Pensionskasse des Personals der Stadt Zug weitere 27 Wohnungen. Sobald die Landverhandlungen mit der Metall-Immobilien AG/Verzinkerei Zug AG abgeschlossen sind, wird der Stadtrat Land im Göbliquartier für den sozialen Wohnungsbau freigeben als Ersatz für das an die Firma Bossard verkaufte Land an der Steinhauserstrasse. Mit der Erstellung des Einkaufszentrums im Hertiquartier werden gleichzeitig weitere 70 - 80 Wohnungen gebaut. Die angeführten Wohnüberbauungen inkl. Alterswohnungen und andern privaten Bauvorhaben stellen in den nächsten 5 Jahren den Bau von mindestens 400 neuen Wohnungen sicher. In Berücksichtigung der Erklärung der Korporation Zug, dass sie nach dem Bau des Hertizentrums bereit ist, weitere Landparzellen nördlich der Eichwaldstrasse für den Wohnungsbau freizugeben, kann eher noch mit einer grösseren Zahl von Wohnungen gerechnet werden. Somit erübrigt es sich unseres Erachtens, dass die Stadt, mit Ausnahme der Alterswohnungen, sich direkt am Wohnungsbau beteiligt.

IV.

Die Stadt ist nach wie vor bereit, den sozialen Wohnungsbau tatkräftig zu unterstützen. Nur so wird es möglich sein, Mietpreise für Wohnungen zu erreichen, die auch von Lohnempfängern der untern Besoldungsstufen verkraftet werden können. Dies dürfte ja unbestrittenermassen auch das Ziel der Initiative sein, vor allem die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Wie Sie unserem Bericht entnehmen können, liegt die Schwierigkeit nicht bei der Finanzierung der Wohnbauten, sondern ausschliesslich im rechtzeitigen Zurverfügungstellen von Bauland. Die rezessionsbedingte Sinnesänderung kam deutlich im Schlagwort "Zug klein, aber fein" zum Ausdruck und hat zur heutigen unerfreulichen Situation auf dem Wohnungsmarkt beigetragen. Man muss sich im klaren sein, dass der Förderung des Wohnungsbaues weitere Grünflächen zum Opfer fallen und die Strassen ausgebaut werden müssen. Hier war in den letzten Jahren, wie auch heute noch, ein starker Widerstand zu spüren. Wir können Ihnen versichern, dass der Stadtrat alles unternehmen wird, den Wohnungsbau in jeder Form tatkräftig zu fördern und ersuchen Sie, ihn dabei zu unterstützen. Einer zielstrebigten Förderung läuft aber auch das Ergreifen von Initiativen gegen Wohnüberbauungen zuwider und es ist vielleicht nötig, inskünftig Einzelinteressen hinter jene der Allgemeinheit zu stellen. Als letztes Argument zum kommunalen Wohnungsbau mit Ausnahme der Alterswohnbauten führen wir an, dass die Wohnungsnot in der Schweiz und in den umliegenden Ländern auch in jenen Städten nicht kleiner ist, die kommunalen Wohnungsbau betreiben. Dazu kommen noch Ungerechtigkeiten in der Vergebung der Wohnungen, wenn diese durch die politischen Behörden zuzuweisen sind. Vielfach muss dann der lohnmässig Gleichgestellte und nicht Berücksichtigte mit seinen Steuern den andern die Wohnungsmiete verbilligen, obwohl er ebenso sehr auf eine günstige Mietwohnung angewiesen wäre.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, die Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot abzulehnen, auf einen Gegenvorschlag zu verzichten und sie mit dem Antrag auf Ablehnung der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Zug, 13. März 1981

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 24. März 81

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In Anwesenheit des Finanzchefs, Herrn Stadtpräsident Walther A. Hegglin, hat die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage Nr. 585.1 geprüft und sich dabei grundsätzlich auf die Beratung der finanziellen Auswirkungen beschränkt.

Die Initiative will die Behörden der Stadt Zug beauftragen, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen. Nach Meinung der Kommission würde dies - aufgrund der heutigen Baukosten - Erstellungskosten von mindestens Fr. 100 Mio ausmachen, was auch bei einer weitgehenden Fremdfinanzierung für die Stadt eigene Investitionen von ca. Fr. 30 Mio bedingen würde.

Da das Finanzprogramm unter Berücksichtigung der möglicherweise hohen Landerwerbskosten aufgrund der Stadtplanung ohnehin knapp bemessen ist, müsste sich die Stadt - vorausgesetzt, dass sie das erforderliche Bauland überhaupt erwerben könnte - in dieser Höhe zusätzlich verschulden.

Gleichzeitig würden sich auch erhebliche Folgekosten ergeben, u.a. aus einem zusätzlichen Bedarf an Personal für die Erstellung und Verwaltung der stadteigenen Wohnungen.

Weil nach Ansicht der Initianten offenbar kostendeckende Mietzinse erreicht werden sollten, ist die Kommission der Meinung, dass sich neben grundsätzlichen Ueberlegungen auch aus finanzieller Sicht der Bau von stadteigenen Wohnungen nicht empfiehlt, da der Staat bekanntlich nicht billiger baut als Private.

Die Geschäftsprüfungskommission ist deshalb mit dem Stadtrat der Meinung, dass spezialisierte Trägerschaften wie Wohnbaugenossenschaften für diese Aufgaben besser geeignet sind. Die Stadt soll deshalb auch inskünftig den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und unterstützen und sich nur im Bereich der Alterswohnungen direkt am Wohnungsbau beteiligen.

Aufgrund der vorerwähnten Ueberlegungen beantragt die GPK dem Grossen Gemeinderat mit einer Gegenstimme, die Initiative abzulehnen, auf einen Gegenvorschlag zu verzichten und sie mit dem Antrag auf Ablehnung der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Zug, 31.3.1981

Für die Geschäftsprüfungskommission
Dr. Walter Jeck, Präsident