

Daniel Brunner
Artherstr. 32
6300 Zug

An den Präsidenten
des GGR Dr. Felix Horber
Rothusweg 3b
6300 Zug

Zug, 28. September 1998

Interpellation betreffend:

Lahmender Wohnungsbau in der Stadt Zug

Auch während der Rezession Jahren nahm die Bevölkerung des Kantons Zug um jährlich 2 bis 2.5 Prozent zu. Fast alle Gemeinden verzeichnen ein jährliches Bevölkerungswachstum über 1 Prozent. So wird der Kanton Zug bei der Einwohnerzahl schon im Laufe des Jahres 2000 die 100'000er-Grenze erreichen.

Einzig in der Stadtgemeinde Zug stagniert die Bevölkerung seit über zwanzig Jahren bei unter 23000 EinwohnerInnen (allein in der Stadt Zug, d.h. ohne Oberwil, ist sie heute sogar kleiner). Das kann nicht allein auf die Verkleinerung der Haushaltgrössen und grösseren Wohnflächenbedarf zurückgeführt werden. Da die Stadt Zug nach wie vor ein attraktiver Wohnort ist, mangelt es ganz eindeutig am Neuwohnungsbau; die Zahl der Wohnungen nimmt denn auch insbesondere seit Inkrafttreten der neuen Stadtplanung (Sommer 1995) nur noch wenig zu.

Trotz relativ grosser Kapazitäten durch die neue Stadtplanung kommen Projekte in den Neubaugebiete Riedmatt, Herti Nord, L&G-Areal, Rothuswiese, Roostmatte etc. nicht vom Fleck. Auch die Verdichtungsprojekte, die einzelnen Quartieren wie Räämatt oder oberhalb der Ägeristrasse massive Veränderungen bringen, ändern nichts am quantitativ mageren Resultat.

Nach dem Einbruch 1992 bis 1994 hat seither im Kanton Zug die Zahl der Arbeitsplätze rasch und fast kontinuierlich zugenommen, letztes Jahr gemäss Schätzungen des Bundesamts für Statistik zum Beispiel um über 3 Prozent. Für die Jahre 1998 bis 2002 sagt eine aktuelle Studie der CS dem Kanton weiterhin ein jährliches Wachstum des BIP von fast 4 Prozent voraus. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Zuwanderungsdruck in unsere Region weiter anhalten wird.

Auch wenn der Wohnungsmarkt der Region dank der grossen Wohnungsproduktion und des tiefen Hypozinses zur Zeit einigermaßen entspannt erscheint, gilt für die Stadt Zug etwas anderes. Hier war und ist der Leerwohnungsbestand nämlich praktisch immer unter 0.5 Prozent, während für einen funktionierenden Markt rund 1.5 Prozent als nötig angesehen werden. Sollte die Neubautätigkeit in den Aussengemeinden ebenfalls

ins Stocken kommen, wäre sehr rasch wieder eine Situation der Wohnungsnot vorhanden wie Ende der 80er/Anfang der 90 Jahre. Generell ist es aber nicht sehr sinnvoll, noch mehr Pendlerbewegungen auszulösen.

Neben der rein quantitativen Seite läuft andererseits auch weiter ein Verdrängungsprozess weniger gut verdienender Schichten ab. „Vom Schiff aus“ gesehen besteht mit Ausnahme der Fuchsloch - Wohnungen in Oberwil und zweier Überbauungen in der Riedmatt nämlich fast die gesamte Neuwohnungsproduktion aus teuren Eigentumswohnungen. Und wo renoviert wird, stiegen im allgemeinen die Mietzinse nachher auch deutlich an, so dass auch ein Teil der Bewohnerschaft ausgewechselt wird.

Obwohl die Stadt Zug seit 1981 und weiterhin den Auftrag hat, 400 städtische Wohnungen zu erstellen (von denen erst rund 200 realisiert sind), sind offenbar alle Projekte blockiert: Das Waldheim-Debakel ist bekannt; in der Roostmatte ist nach dem Abschied vom Bau eines Altersheims kein Baubeginn für Wohnungen abzusehen; das Areal der alten Kläranlage ist auf längere Sicht als ZVB-Parkplatz vermietet etc. Auch der städtische 3-Millionen-Rahmenkredit für den sozialen Wohnungsbau ist seit vier Jahren praktisch unbenutzt.

Die damit angesprochene Passivität oder Unfähigkeit der städtischen Behörden macht dem Interpellanten Sorgen. Schliesslich sieht das städtische Leitbild vor, dass in der Stadt „alle Schichten“ leben können sollen. Da der Markt von sich aus erfahrungsgemäss nicht für die (Wohnungsversorgung der) unteren Einkommensschichten schaut, wären hier gemeindliche Initiativen angesagt. Ebenso sieht das Leitbild vor, dass die Pendlerbewegungen nicht mehr anwachsen sollen, was beim Arbeitsplatzüberhang in der Stadt logischerweise schon seit Jahren die Erreichung eines Bevölkerungswachstums bedeuten müsste.

In diesem Zusammenhang wünsche ich die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren 1995, 1996, 1997, 1998 (bis zur Beantwortung) in der Stadtgemeinde Zug bewilligt, wieviele gebaut? Wie viele Wohnungen sind zur Zeit bewilligt, davon im Bau?
2. Von den realisierten Wohnungen gehören gemäss einer groben Einteilung wie viele der unteren, mittleren und der gehobenen Preisklasse an? (Da wie erwähnt nicht sehr viele Projekte realisiert wurden, ist dies mittels einer Analyse der Baugesuche nicht so aufwendig zu eruieren.)
3. Wie viele der Neubauwohnungen sind Mietwohnungen, wie viele (Stockwerk-) eigentum? (Auch diese Frage ist mittels Orts- bzw. Liegenschaftenkenntnissen gut eruierbar.)
4. Für wieviele der 1995-98 neugebauten Wohnungen mussten Häuserabbrüche (Anzahl der betroffenen Wohnungen) in Kauf genommen werden?
5. Wie sieht gegenwärtig der Zeitplan für die nächsten städtischen Wohnbauten aus (Name der Projekte sowie dazugehörig Anzahl der Wohnungen und Zeitplan)?

6. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass das Reglement zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nächstens geändert werden sollte (insbesondere der Paragraph, der festlegt, dass durch die Stadt nur Projekte unterstützt werden können, welche die eidgenössischen WEG-Kostenlimiten überschreiten)?
7. Welche Landreserven im städtischen Eigentum könnten, ohne das Ziel der 400 städtischen Wohnungen zu gefährden, an soziale WohnbauträgerInnen abgegeben werden?
8. Wie will der Stadtrat angesichts des in der Regel „gehobenen“ Neubau- und Renovationsstandards sicherstellen, dass eine soziale Durchmischung auch in einzelnen Quartieren erfolgt oder weiterhin sichergestellt ist.
9. Wann ist mit der Umzonungsvorlage „L&G-Areal“ (Mischzone statt Industriezone mit Wohnverbot wie heute) zu rechnen? Wie viele Wohnungen sollen dort gebaut werden können?
10. Wann wird die Motion Iten betr. eines Rahmenkredits für Landkäufe durch die Stadt endlich verwirklicht? (Seit Ablehnung der Gemeindeordnung durch die StimmbürgerInnen herrscht in dieser Beziehung absolute Funkstille.)

Ich wünsche schriftliche Beantwortung, wäre aber nicht unglücklich darüber, wenn diese noch vor Dezember erfolgen könnte.

Mit bestem Dank für Ihre Bemühungen und freundlichen Grüssen

Daniel Brunner