

Urs Bertschi
Weinbergstrasse 42 c
6300 Zug

Tel. 041 710 90 00 (Büro)

Stadtkanzlei
Postfach 1258
6301 Zug

Parlamentarischer Vorstoss GGR
Eingang :..... 23. 6. 2008
Bekanntgabe im GGR : 1. 7. 2008

Zug, 22. Juni 2008

Motion "Ausnützungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau"

Sehr geehrter Herr Stadtschreiber
sehr geehrte Damen und Herren

Ich erlaube mir, Ihnen folgende Motion zu unterbreiten:

Der Stadtrat wird beauftragt, im Zuge der Revision der Ortsplanung auf die 2. Lesung der Bauordnung hin die gesetzliche Grundlage für einen "Ausnützungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau" in der Grössenordnung von 15 % zu schaffen, dessen Gewährung an den Bau und das Anbieten von preisgünstigem Wohnraum gebunden ist.

"Zug will weitere 800 Wohnungen verbilligen". Dies die Schlagzeile in der Ausgabe der Neuen Zuger Zeitung vom 20. Mai 2008. Die Regierung des Kantons Zug hat erkannt, dass Wohnraum trotz reger Bautätigkeit rar und überaus teuer ist. "Letztlich steht den Bevölkerungskreisen mit bescheidenem bis mittlerem Einkommen im Kanton Zug immer weniger preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung" schreibt der Zuger Regierungsrat in der Vernehmlassung zum Wohnraumförderungsgesetz (WFG).

Was für den Kanton Zug heute zutrifft, ist in der Stadt Zug schon lange an der Tagesordnung. Günstige Wohnungen sind Mangelware. Das Beispiel Roost hat zudem gezeigt, dass städtischen Wohnbauvorhaben, die preisgünstigen Wohnraum zum Ziel haben, ein rauer Wind entgegen bläst. Das limitierte Angebot an Bauland und die ungebremste Nachfrage lassen die Baulandpreise in Schwindel erregende Höhen klettern. Dies dürfte sich angesichts der prosperierenden Wirtschaftslage und den unverändert attraktiven Steuerbedingungen nicht so schnell ändern.

Allein auf Grund der beschränkten Landreserven aber auch angesichts der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und der schwerlich zu bremsenden "Nachfrage nach Zug" lässt sich dieser sozial unverträgliche Mechanismus wohl so schnell nicht knacken. In unserer Stadt sind die gesunden Kräfte auf dem Miet- und Eigentumswohnungsmarkt erlahmt.

Viele Einwohnerinnen und Einwohner unserer Stadt bekommen diese Fehlentwicklung am eigenen Leib zu spüren. Die Preisentwicklung bei Miet- und Eigentumswohnungen droht so manches Budget zu sprengen, insbesondere bei den Wenigverdienenden, sukzessive aber auch beim Mittelstand. Hier tickt eine soziale Zeitbombe, die dringend entschärft gehört! Schliesslich darf in unserer Stadt die gesunde soziale Durchmischung nicht verloren gehen. Unsere Stadt braucht mehr preisgünstigen Wohnraum, der nachhaltig geschaffen geschaffen wird und der den allgemeinen Marktmechanismen entzogen bleibt.

Wie aber soll angesichts der skizzierten Rahmenbedingungen in unserer Stadt preisgünstiger Wohnraum künftig noch realisiert werden können? Und durch wen?

Es braucht ein paralleles Angebot von "Günstigwohnungen", welches zu fördern und vor allem nachhaltig zu alimentieren ist. Dem aktuellen politischen Tenor gehorchend, wonach Bauen Privatsache ist und eben nicht zu den Kernaufgaben der öffentlichen Hand gehört, bleibt da nur der Weg über eine gezielte Anreizpolitik. Der private Bauherr oder Investor soll zusätzliche Ausnützung und damit zusätzliche (allerdings klar definierte) Rendite erhalten, wenn er bereit ist, im Umfang dieses Zweck gebundenen Ausnützungszuschlags preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die laufende Revision der Orts- und Zonenplanung bietet eine geradezu ideale Plattform, um dazu die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Der Unterzeichnete beauftragt den Stadtrat auf die 2. Lesung hin, in der neuen Bauordnung eine Bestimmung mit ungefähr folgendem Inhalt vorzuschlagen:

§§ Ausnützungszuschlag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

¹ Bei Wohnüberbauungen ist dem Bedürfnis nach preisgünstigen Wohnungen angemessen Rechnung zu tragen.

² Bei Mehrfamilienhäusern wird zur Förderung des Baues von preisgünstigen Wohnungen ein Zuschlag von bis zu 15 % der Grundaussnützung gewährt. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen hat diesfalls mindestens der gewährten zusätzlichen Ausnützung zu entsprechen.

³ Bei Arealbebauungen wird dieser Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Absatz 1 gewährt.

⁴ Der Stadtrat hat dafür zu sorgen, dass die Zweckbestimmung solcher preisgünstiger Wohnungen dauernd erhalten bleibt und der durch die erhöhte Ausnützung erzielte finanzielle Vorteil in angemessenem Rahmen (Mietzinskalkulationsbasis: "Kostenmiete auf Basis der zusätzlichen Baukosten ohne Landanteil) den Benützern zugute kommt (Grundbucheintrag). Er erlässt über die Benützung und die Mietzinsgestaltung dieser Wohnungen ein Reglement.

Ein Lösungsansatz mit vielen Vorteilen

- Verdichtung und haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Dank diesem Ausnützungszuschlag kann im bestehenden Baugebiet zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, welcher der Marktmietzinsentwicklung entzogen bleibt (vgl. dazu auch die Kostenmietzinsmodelle der Wohnbaugenossenschaften). Im Vordergrund steht dabei zudem eine Verdichtung, die der Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau vorbehalten bleibt und dem haushälterischen Umgang mit den Bodenreserven volle Beachtung schenkt.

- Sinnvoller Zusatznutzen

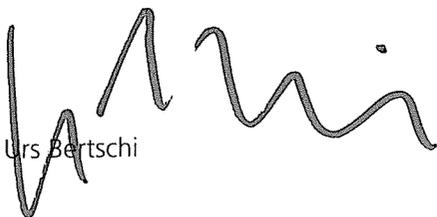
Mit diesem Ausnützungszuschlag erhält der private Investor einen Zusatznutzen, der ihm sonst entzogen bleibt und der auf den zusätzlich investierten Baukosten eine zusätzliche angemessene Rendite gewährleistet. Da der „Bonuswohnraum“ ohne Landanteil und damit ohne Landkosten zu kalkulieren ist, wird der Wohnraum zusätzlich verbilligt. Quasi als Gegenleistung für diesen „Sonderbonus“ verzichtet der Investor auf den Marktzins und stellt seinen realisierbaren Zusatznutzen der Öffentlichkeit in Form von preisgünstigem Wohnraum (*kalkuliert und berechnet auf der Basis der zusätzlichen Baukosten ohne Landanteil und nach den Grundsätzen der Kostenmiete*) zur Verfügung. Eine klassische Win-Win-Situation.

- Nachhaltige Sicherung der sozialen Durchmischung

Die dank dem Ausnützungszuschlag realisierbaren Zusatzwohnungen verhindern Ghettosiedlungen und die gesunde soziale Durchmischung bleibt gewährleistet. Zu beachten ist überdies, dass diese Form von Förderung von preisgünstigem Wohnraum ohne öffentliche Gelder auskommt und einen hohen Grad an Nachhaltigkeit erreicht, indem der private Investor diesen Zusatznutzen gerade bei Arealbebauungen regelmässig realisieren dürfte. Dieser Zusatznutzen liegt unbestreitbar im öffentlichen Interesse. Daher lässt sich auch der sehr hohe Ausnützungszuschlag auch bei kritischer Güterabwägung ohne weiteres rechtfertigen.

Punkto "zahlbarer Wohnraum" drückt der Schuh schon lange in unserer Stadt. Es muss nun endlich gehandelt werden! Mit diesem Zweck gebundenen Ausnützungszuschlag wird ein Instrumentarium geschaffen, welches ohne öffentliche Mittel den preisgünstigen Wohnraum nachhaltig fördert sowie diesen stetig entstehen und erweitern lässt.

Freundliche Grüsse



Urs Bertschi