STADT ZUG
Telefon 042-25 15 15
Postfach 362
6301 Zug

Protokoll 27

über die Verhandlungen des

Grossen Gemeinderates von Zug

Dienstag, 26. Mai 1992, 15.00 - 19.00 Uhr (1. Sitzung), im Kantonsratssaal

---

Vorsitz

Ratspräsident Karl Rust

Protokoll

Stadtschreiber Albert Müller

Namensaufruf

Für diese Sitzung entschuldigt hat sich Gemeinderat Peter Hofmann; nicht anwesend ist Gemeinderätin Susanne Grob; die übrigen 38 Ratsmitglieder sind anwesend.

Der Stadtrat ist vollzählig zugegen.

Ratspräsident Karl Rust eröffnet die Sitzung und gibt den Eingang eines parlamentarischen Vorstosses bekannt.

Eingänge

Motionen

Motion A. Bos betreffend Beitritt zum Klimabündnis zur Erhaltung der Erdatmosphäre (Manifest europäischer Städte zum Bündnis mit den Indianervölkern Amazoniens)

Mit Datum vom 24. Mai 1992 hat Gemeinderat Andrew Bos folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat wird beauftragt, zu prüfen, ob er dem Klimabündnis zur Erhaltung der Erdatmosphäre zusammen mit anderen europäischen Städten, beitreten will.
Begründung:
Das Klimabündnis europäischer Städte zur Erhaltung der Erdatmosphäre setzt sich zum Ziel, in wechselseitiger Selbstverpflichtung die industriell und konsumbedingt vorangetriebene Vernichtung der Erdatmosphäre in ihrem Einzugsbereich einzudämmen und gleichzeitig in Verbindung mit den Bewohnern der tropischen Regenwälder einen Beitrag zur Rettung dieser unentbehrlichen 'grünen Lunge' der Menschheit zu leisten. Die europäischen Städte sind aufgerufen, sich hinter die Forderungen, die im folgenden Manifest festgehalten sind, zu stellen:
"Globale Klimaveränderungen drohen. Die Weltkonferenz von Toronto hat drastische Senkungen der CO2-Emmissionen - insbesondere für die Industrieländer des Nordens - für notwendig erachtet.
Mindestens 75% der Emissionen aus Verbrennungen fossiler Brennstoffe werden in den Ländern der nördlichen Hemisphäre produziert. Daraus ziehen wir die Folgerung, dass wir gefordert sind.

1. **Das Bündnis europäischer Städte**
   Wir europäischen Städte bemühen uns, durch Senkung des Energieverbrauchs und die Verringerung des motorisierten Verkehrs dazu beizutragen, dass die Belastung der Atmosphäre abnimmt und dadurch die Lebensbedingungen für zukünftige Generationen erhalten bleiben.
2. **Keine unnötigen CO2-Emissionen**
   Unser Ziel ist es, die Emissionen von CO2 bis zum Jahre 2010 zu halbieren und später schrittweise weiter zu senken. Wir werden alles unternehmen, um jede Produktion und jeden Verbrauch von FCKW-Treibgasen sofort zu stoppen.
   All jene, die in ähnlicher Weise zum Schutz des Weltklimas beitragen, sehen wir als unsere Verbündeten.

3. Wir europäischen Städte unterstützen die Interessen der amazonischen Indianervölker an der Erhaltung des tropischen Regenwaldes, ihrer Lebensgrundlage, durch die Titulierung und die nachhaltige Nutzung der indianischen Territorien. Durch die Verteidigung der Wälder und Flüsse tragen sie dazu bei, dass unsere Erdatmosphäre für die zukünftigen Generationen als grundlegende Bedingung für ein menschliches Leben erhalten bleibt. Holz aus tropischen Regenwäldern darf deshalb weder importiert noch verwendet werden; zudem müssen andere Formen der Waldzerstörung, wie die unbegrenzte Förderung der Viehwirtschaft, Kolonisierungsvorhaben, der Einsatz von Pestiziden, Monokulturen, Wasserkraftwerke, umweltschädliche Minenausbeute und Erdölförderung in Frage gestellt werden. Die Wälder binden das Kohlendioxyd, dessen Emission in die Atmosphäre auch wir - auf unsere Weise - zu beschränken versuchen.
   Im Bemühen um die Erhaltung der Lebensbedingungen auf dieser Erde sehen wir uns als ihre Partner im Bündnis für den Erhalt der Regenwälder und des Klimas, dem - wie wir hoffen - sich immer mehr europäische Städte anschliessen werden!"

Das Bündnis wird unterdessen von 122 Städten unterstützt. Als erste schweizerische Stadt ist vor kurzem Luzern beigetreten. Andere Städte bekunden ihr Interesse. Auf dem Hintergrund der aktuellen Weltklimakonferenz in Rio ist die Stadt Zug aufgerufen, ein Signal zu setzen und einen Beitritt zu vollziehen. Der jährliche Mitgliederbeitrag wurde von jeder Kommune auf einen Rappen pro Einwohner festgelegt."

Ratspräsident Karl Rust gibt bekannt, dass diese Motion auf die Traktandenliste einer der nächsten Sitzungen gesetzt wird.

Postulate und Interpellationen

Keine.

Verhandlungsgegenstände

1. Genehmigung der Traktandenliste und des Protokolls Nr. 24 vom 7. April 1992

2. Zonenplanänderung im Quartier Riedmatt, Plan Nr. 7102
   2. Lesung
   Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1154.2

3. Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Einwohnergemeinde Zug
   Reglement und Kreditbegehren
   2. Lesung
   Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1110.5

4. Wohnbauprogramm Stadt Zug
   2. Zwischenbericht
   Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1172

5. Interpellation L. Granziol / F. Horber und R. Jorio zu den Folgen der Auszonungen gemäss neuer Stadtplanung (S. 774 f.)

6. Interpellation K. Rust betreffend Forderung nach mehr Wohnungen in der Stadtplanung (S. 775 ff.)

7. Um- und Neubau Friedhofgärtnerei
   Projektierungskredit
   Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1173

8. Bahnhof Zug:
   Weiteres Vorgehen, Vorprojekt und Bebauungsplan 1992
   Zusatzkredit
   Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1174

9. Motion FdP-Fraktion betr. Abklärungen zu einer 122 Fragen umfassenden Interpellation (S. 632 f.)

Verhandlungen

Ratspräsident Karl Rust teilt mit, dass Trak. 4 (Wohnbauprogramm Stadt Zug / 2. Zwischenbericht / Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1172) auf die Sitzung vom 30. Juni 1992 verschoben wird.

1. Genehmigung der Traktandenliste und des Protokolls Nr. 24 vom 7. April 1992

Die bereinigte Traktandenliste (ex. Trak. 4) für die Doppelsitzung wird stillschweigend genehmigt.

Das Protokoll Nr. 24 vom 7. April 1992 wird ebenfalls stillschweigend genehmigt.

2. Zonenplanänderung im Quartier Riedmatt, Plan Nr. 7102
2. Lesung

Es liegen vor:
Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1154.2

Detailberatung

Das Wort wird in der Detailberatung der 2. Lesung nicht verlangt.

Beratung des Beschlussesentwurfes:

Zu Titel und Ingress sowie zu den Ziffern 1 und 2 wird das Wort nicht verlangt.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt der GGR mit 25 Stimmen und ohne Gegenstimme dem Antrag des Stadtrates zu.

Der Beschluss lautet wie folgt:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 921

BETREFFEND ZONENPLANAENDERUNG IM QUARTIER RIEDMATT, PLAN NR. 7102

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1154.2 vom 14. April 1992

b e s c h l i e s s t :

1. Die Zonenplanänderung im Quartier Riedmatt, Plan Nr. 7102 vom 1. Juli 1991, wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

   Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

   Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

3. Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Einwohnergemeinde Zug
Reglement und Kreditbegehren
2. Lesung

Es liegen vor:
Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1110 (Reglement und Kreditbegehren)
Bericht und Antrag der Spezialkommission Nr. 1110.1 (vom 20.9.1991) mit Reglement (Beilage 1 und Beilagen 2 - 4)
Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1110.2 (vom 4.10.1991) mit Stellungnahme zum Bericht der Spezialkommission
Bericht und Antrag der GPK Nr. 1110.3 (vom 23.10.1991)
Bericht und Antrag der Spezialkommission Nr. 1110.4 (vom 17.2.1992): 2. Lesung des Reglementes und Kreditbegehren
Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1110.5 (vom 14.4.1992): Stellungnahme zum Bericht und Antrag der Spezialkommission
Bericht und Antrag der GPK Nr. 1110.6

D. Brunner, Kommissionspräsident, hält zum Grundsätzlichen in der 2. Lesung folgendes fest: "Statt einer kleinen "Bereinigungsrunde", die wir ursprünglich erwarteten, werden im folgenden noch einmal einige recht grundsätzliche Entscheide zu fällen sein. Das ist, zumal die Kommission aufgrund eines früher gefällten Entscheids erst nach der 1. Lesung mit potentiell interessierten und auch kritischen Landeigentümern gesprochen hat, sicher legitim. Diese Ausgangslage stellt aber auch an Sie als Ratsmitglieder noch einmal die Anforderung, voll konzentriert bei der Sache zu sein.
Die Kommission hat Ihnen auf die 1. Lesung hin Anträge unterbreitet, die nach aller Meinung die Stadt günstiger zu stehen kommen als der ursprüngliche Antrag des Stadtrats. Denn mit der Umschreibung der möglichen Anlagekosten bzw. der Aufteilung nach Erstellungs- und Grundstückskosten wären in der Regel nur Ueberschreitungen vom maximal 20% der WEG-Anlagekostenlimiten (WEG = Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz) möglich gewesen, während der Stadtrat bei seinem Antrag noch davon ausgegangen war, dass die Limite von 25% praktisch in jedem Fall ausgeschöpft werden müsste. In den Anträgen, die wir nachher beurteilen müssen, spüren sie gegenüber der 1. Lesung ziemlich allgegenwärtig den Willen zum Sparen. Da es sich beim vorliegenden Reglement um keine Vorschrift handelt, die für jede Bauherrschaft zwingend ist, sondern um ein Förderungs-Instrument, das freiwillig in Anspruch genommen wird - oder eben nicht - bitte ich Sie jedoch zu beachten, dass wir um den Preis des Erfolges eine möglichst ausgewogene Mischung von Anreizen und Kontrollen anstreben sollten.
Dies ist der Kommission in den Anträgen für die 2. Lesung nicht immer auf kohärente Art gelungen. Während wir im ersten Teil der Kommissionsberatungen ziemlich quer durch die Parteien entschieden haben, war es nachher nicht mehr mög-

lich, alle Punkte bis ins Detail zu regeln. Ein Punkt ist dabei das Mindestdarlehen an die effektiven Anlagekosten; wenn Sie zum Beispiel den Anträgen der Spezialkommission für die Anlagekosten folgen, "müssten" Sie sicher auch das Mindestdarlehen streichen; denn wenn nur noch die Landkosten höher als beim WEG sein können, liegt die maximale Höhe der Kostenüberschreitung bei ca. 6 bis 8%. In diesem Sinn würde dann das Mindestdarlehen keinen bzw. nicht mehr den beabsichtigten Sparanreiz liefern. Ebenso ging beim Streichen des § 4 über die Wettbewerbe vergessen, dass im § 10 Abs. 2 der Stadtrat die Kompetenz erhalten soll, die Beiträge an die Wettbewerbskosten ausserhalb der Rahmenkredite zu sprechen. Diese Beispiele zeigen auf, dass es gelegentlich etwas gefährlich sein kann, an einem Regelwerk zu schrauben und zu nieten. Aber ich bin überzeugt, dass wir heute eine gute und interessante Debatte über die Mittel der gemeindlichen Wohnbauförderung erleben werden. Und ich versichere Ihnen, dass ich bei Bedarf - hoffentlich unterstützt durch andere Kommissionsmitglieder - jeweils auf die Konsequenzen, die einzelne Aenderungen haben, hinweisen werde.
Ein Bedauern möchte ich aber an dieser Stelle ausdrücken: Die Tatsache, dass wir nun einige Eckpunkte des Reglements gemäss 1. Lesung in Frage stellen oder dass diese zur Umformulierung anstehen, hatte mindestens eine negative Auswirkung: Allen Beteiligten ist nämlich klar, dass bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus die finanzielle Hilfestellung der Gemeinde nur eine Seite der Problemlösung ist. Die andere Seite ist die Suche nach konkret zur Verfügung stehendem Land - und da sind wir mit der noch unsicheren Gestaltung des Reglements fast logischerweise nicht weitergekommen. Das sollte nach dem heutigen Tag möglichst nachgeholt werden. Ich möchte hier auch daran erinnern, dass der Stadtrat dem GGR gemäss der überwiesenen Motion der Kommission noch dieses Jahr Bericht über flankierende Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus erstatten wird; und diese flankierenden Massnahmen sind nach Meinung einiger Kommissionsmitglieder ebenso wichtig, wenn nicht wichtiger als das Reglement. Trotzdem: Ich hoffe natürlich im Namen der Kommission, dass wir heute ein wirksames und hilfreiches Reglement beschliessen.
Zur Art der Behandlung:
Der Ratspräsident wird Ihnen für die umstrittenen Reglementsteile (jene, für die mehrere Anträge vorliegen) jeweils einen Vorschlag für das Abstimmungsprozedere machen. Zusammen mit der Ihnen zugeschickten Uebersicht über diese Anträge sollte es somit möglich sein, jederzeit den Ueberblick zu behalten.
Wir schlagen Ihnen zweitens vor, über die Frage des Mindestdarlehens (§ 3 Abs. 1) erst nach der Beschlussfassung über § 5 bzw. die höchstmöglichen Anlage- bzw. Bau- und Landkosten zu entscheiden; denn es ist sinnvoll, die definitiven Anlagekostengrenzen vor dem Entscheid über das Mindestdarlehen zu kennen.
Und ein letztes zum Abstimmungsprozedere: Die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen bekanntlich, den § 4 mit den Wett-

bewerben zu streichen; falls Sie diesem Antrag folgen, würde sich die Numerierung der folgenden Paragraphen verändern. Wir schlagen Ihnen aber vor, die Behandlung und die Diskussion gemäss der Numerierung der 1. Lesung vorzunehmen und vor der Schlussabstimmung den allfällig nötigen Entscheid für die Neunumerierung der Paragraphen sowie bezüglich der in drei Absätzen enthaltenen Verweise auf andere Paragraphen zu treffen.
Des weiteren möchte ich Sie darüber informieren, dass bei den §§ 4 und 5 (Wettbewerbe und Anlagekostenlimiten) Rainer Hager für § 5 und Leo Granziol für § 4 die Berichterstattung für die Kommission übernimmt. Sie können das besser und überzeugender als ich; denn ich war mit einer knappen Minderheit der Kommission entschieden gegen die Kommissionsanträge zu diesen Paragraphen."

Ratspräsident Karl Rust dankt zunächst dem Stadtrat, dem Kommissionspräsidenten sowie allen Kommissionsmitgliedern für ihre grosse Arbeit sowie allen Mitgliedern des GGR, welche die Anträge rechtzeitig eingebracht haben; das ist ein positives Zeichen für den Rat. Im weitern erklärt der Ratspräsident das Vorgehen bei allfälligen Abstimmungen mit Hilfe einer Folie, auf der übersichtlich die "Anträge für die 2. Lesung des gemeindlichen Reglementes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues" dargestellt sind.

Der Rat nimmt stillschweigend Kenntnis von diesem Vorgehen.

Detailberatung in 2. Lesung

1. Grundsatzdiskussion

J. Lang weist namens der SP/SGA-Fraktion darauf hin, dass die Ergebnisse der 1. Lesung von der Kommission derart grundsätzlich geändert worden sind, dass eine neue Grundsatzdiskussion nötig erscheint. Verschiedene Vorschläge der Kommission wurden vom Stadtrat "verwässert", und der Vorschlag von heute hat mit dem Ergebnis aus der 1. Lesung nur in nebensächlicher Art etwas zu tun: "Nach vielen Sitzungen einigte sich letztes Jahr eine klare, von Mitgliedern aus allen Fraktionen getragene Kommissions-Mehrheit auf einen Kompromiss, der zwar weniger brachte, als die SP/SGA-Fraktion gewollt hatte, aber den Namen "Förderung des sozialen Wohnungsbaus" echt verdiente. Das vorgeschlagene Reglement war nicht nur sozial, sondern auch kohärent und einigermassen einfach in der Anwendung. Aufgrund dieser Stärken gelang es der Kommission, die grosse Mehrheit des Gemeinderates vom Entwurf zu überzeugen und davon abzuhalten, diesen vom Stadtrat verwässern zu lassen.
Im Laufe der letzten Monate hat die knappe bürgerliche Kommissionsmehrheit das Wesentliche des Reglements über den Haufen geworfen. Der auf die 2. Lesung vorgeschlagene Entwurf hat mit dem an der 1. Lesung beschlossenen nur noch Nebensächliches gemeinsam. Die gleichen CVP- und FdP-Vertreter, welche am 5. November bedeutend wei-

ter gegangen waren als der Stadtrat, fielen krass hinter ihn zurück. Dieser wirft in seiner Antwort dem neuen Reglement denn auch vor, dass es "Beitragsleistungen stark einschränken wird", das heisst den sozialen Wohnungsbau nur noch schwach zu fördern vermag. Mit Sozialpolitik und fairem Kompromiss hat der vorliegende Entwurf nicht mehr viel zu tun.
Die SP/SGA-Fraktion ist enttäuscht über die sachlich unhaltbare Kehrtwende bürgerlicher Kommissionsmitglieder. Uns ist sie auch schwer nachvollziehbar. Bei der FdP dürfte die ausserparlamentarische Opposition jener neoliberalen Fundis eine Rolle gespielt haben, die schon gegen die Tagesschule Sturm gelaufen sind. Wir sind nicht dagegen, dass die Parteien und Fraktionen jeweils in einem ersten Schritt ihren Standpunkt klar vertreten und nicht einer voreiligen Versöhnung zum Opfer fallen. In einem zweiten Schritt sollen dann jene Kompromisse gesucht werden, mit denen die Beteiligten leben können und die der Sache dienlich sind. Immer ist das nicht möglich. Beim WEG war das möglich, mindestens in der 1. Lesung. Das Fragwürdigste der besagten Kehrtwende ist, dass der Weg umgekehrt gegangen wurde. Zuerst werden Kompromisse geschlossen und nachher werden diese im Namen von irgendwelchen Grundsätzen desavouiert.
An der ersten Lesung war oppositionslos beschlossen worden, dass in der teuren Stadt Zug die WEG-Limiten für gemeindliche Darlehen bei den Anlagekosten maximal um 25% (35% in den Kernzonen) überschritten werden dürfen. Bei den Baukosten, die gegen 80% der Anlagekosten ausmachen, durften es "in der Regel maximal 15% sein", falls besondere Leistungen für Mensch und Umwelt erbracht werden. Die Landkosten dürfen in der Regel maximal 35%, in zentralen Kernzonen 70% über den WEG-Limiten liegen. Die bürgerlichen Vertreter/innen haben nun die Ueberschreitungsmöglichkeiten für die Baukosten, welche für die Mieter und den Anreiz zum Bauen entscheidend sind, herausgestrichen und nur die Bevorteilung der Landbesitzer stehen lassen. Damit betreiben sie statt Förderung sozialen Wohnbaus die Subventionierung der Bodenspekulation. Mit dieser Einschränkung kann das Reglement kaum mehr seinen Zweck, die Förderung des sozialen Wohnbaus, erfüllen. Es schafft auch keine Anreize für mietergerechte Lösungen wie grosszügige Gemeinschaftsanlagen oder ökologische Massnahmen wie beispielhaftes Energiesparen. Beim Volk dürfte eine solche Bevorzugung der Landbesitzer gegenüber sozialen Bauherren und den Mietern kaum goutiert werden.
Die SP/SGA-Fraktion ist im Sinne eines Kompromisses bereit, bei den Anlagekosten einer Reduktion der Ueberschreitungssätze auf 20 bzw. 30% zuzustimmen. Bei den Landkosten schlagen wir eine entsprechende Herabsetzung auf 30% bzw. 60% vor.
Die CVP- und FdP-Vertreter/innen sind plötzlich auch gegen das Recht des Stadtrates, für WEG-Bauten Architektur-Wettbewerbe zu verlangen. Solche tragen erfahrungsgemäss zur Qualitätsförderung bei. Die SP/SGA-Fraktion ver-

langte bei der 1. Lesung mit der damaligen Kommissionsmehrheit einen öffentlichen Wettbewerb. Im Sinne eines Kompromisses verzichten wir auf diese - urdemokratische - Forderung. Sollten wir trotzdem unterliegen, stellen wir den Eventualantrag: "Die Stadt beteiligt sich an den Kosten, wenn die Bauherrschaft im Einvernehmen mit der Stadt einen Wettbewerb macht."
Am 5. November beschloss der Grosse Gemeinderat mit 25:9 Stimmen, die Stadt solle den Bauherren ein Mindestdarlehen von 15% der effektiven Kosten gewähren. Im Verhältnis von 26:8 war das Stadtparlament der Meinung, dass die Rückzahlungspflicht entfällt, wenn Kostenmiete angewendet wird. Die bürgerliche Kommissionsmehrheit, die damals diese Anträge mitgetragen hat, will nun auch diese mieterfreundlichen Bestimmungen kippen. Die SP/SGA-Fraktion schlägt auch hier eine Kompromisslösung vor: "Mindestdarlehen sollen 10% der effektiven Anlagekosten betragen." Und: "Die Rückzahlungspflicht entfällt, sofern die geförderten Wohnungen dauernd nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden und sofern eine vertragliche Lösung über eine Solidaritätsleistung von Haushalten mit Einkommen oder Vermögen über den WEG-Limiten für Zusatzverbilligungen zustande kommt."
Bei der Verzinsungspflicht für Darlehen bei höherem Haushalteinkommen schlägt die Kommission eine Verteuerung für die Mieter/innen und vor allem eine Verkomplizierung der Berechnung vor, indem sie die Zinse an die wechselnden Hypozinsen koppelt. Die SP/SGA-Fraktion ist bereit, der Kommissions-Mehrheit entgegenzukommen, beharrt aber aus Gründen der Einfachheit auf festen Zinssätzen: "Verzinsungspflicht bei höherem Haushalteinkommen: 3% (statt 2%) Zins bei 15% (statt 20%) höherem Einkommen, 6% (statt 5%) Zins bei 25% höherem Einkommen."
Die unsozialen und teils unlogischen Vorschläge der bürgerlichen Kommissionsmehrheit stellen nicht nur die klaren Beschlüsse der 1. Lesung auf den Kopf. Sie machen auch die grosse Arbeit der Kommission und ihres Präsidenten, Daniel Brunner, kaputt. Sie desavouieren die Vorarbeit der stadträtlichen "Arbeitsgruppe Wohnen" und stehen im Widerspruch zum städtischen Leitbild und zum Grundanliegen des alten CVP-Vorstosses für die Uebernahme von Grundverbilligungen durch die Stadt. Die SP/SGA-Fraktion appelliert an alle Ratsmitglieder, der überparteilichen Sachlichkeit der 1. Lesung treu zu bleiben oder zu ihr zurückzukehren."

R. Hager entgegnet auf das Votum von Gemeinderat Lang wie folgt: "Was ist das Wesentliche in diesem Reglement? Das Wesentliche ist der soziale Wohnungsbau, und die bürgerliche Mehrheit will dieses Reglement dazu vernünftig anwenden. Zwischen der 1. und 2. Lesung wurde ein Hearing durchgeführt und zwar mit potentiellen Landeigentümern, und dabei merkten wir, dass die in der 1. Lesung beratenen Bestimmungen in der Praxis nicht zur Anwendung gelangen würden; denn wenn ein Wettbewerb aufgezwungen wird, dann würde die Anwendung dieses Reglementes in Fra-

ge gestellt, so argumentierten diese Landeigentümer. Also haben wir die Vernunft walten lassen und entsprechende Anträge gestellt, zumal die Wohnungen dadurch nicht teurer werden. Es sind immer noch sehr, sehr grosse Vergünstigungen." Gemeinderat Hager, Fraktionschef FdP, ersucht, den Anträgen der Spezialkommission im wesentlichen zu folgen und betont, dass "wir zu einem Kompromiss bereit sind."

Finanzpräsident E. Moos ruft in Erinnerung, was eigentlich der Ursprung der Vorlage gewesen ist: WEG vom Bund. "Dieses Gesetz ist im Raum Zug wenig angewendet worden, weil die Limiten, die der Bund setzt, nicht erreicht werden (wegen zu hoher Land- und Baukosten). Der Bund hat eine Verordnungsänderung vorgenommen, wonach gemeindliche oder kantonale Beiträge anerkannt werden, so dass die Limiten des WEG erreicht und Bundesverbilligungen gesprochen werden können. Dieser Grundsatz wurde übernommen. Wenn nun Korrekturen vorgenommen worden sind, dann mit dem Ziel, den Wohnungsbau zu fördern und beim Volk durchzubringen. In der Zwischenzeit sind auch die Kostenelemente bei der Ueberbauung Herti V bekannt geworden. Die Anschuldigungen von Gemeinderat Lang sind daher falsch. Wir machen das für mittlere und untere Einkommensschichten und nicht für Sozialfälle."

A. Oswald betont, dass die SP/SGA-Fraktion voll hinter den Ausführungen ihres Fraktionschefs steht. Finanzpräsident Moos sagte, dass das WEG in Zug nicht angewendet worden ist. Wir haben festgestellt, dass bei der einen oder andern Ueberbauung die Baukosten nicht eingehalten werden konnten; das ist der Grund, dass man in der Kommission vorgeschlagen hat, dass die Baukosten überschritten werden können unter gewissen Bedingungen: "Für mich ist es eigenartig, dass nach einem solchen Hearing mit drei Landeigentümern, wobei einer grundsätzlich dagegen gesprochen hat, die Kommission gleichsam "umkipppt". Zum Hinweis auf den Wettbewerb: es war einer, der sich vehement gegen einen Wettbewerb ausgesprochen hat. Ich bin der Meinung, dass man zu den Ergebnissen der 1. Lesung, die schon einen Kompromiss darstellten, grundsätzlich stehen könnte. Ich finde es schade, dass wir nun heute einen solchen Umschwung vornehmen wollen; trotzdem sind wir für Kompromisse bereit." Gemeinderat Oswald ersucht den Rat, mindestens den Anträgen der SP/SGA-Fraktion zuzustimmen, die einem Kompromiss gleichkommen.

D. Brunner, Kommissionspräsident, weist im Namen der Kommission die Vorwürfe seitens des Stadtrates zurück. Das Wort "preisgünstig" findet sich nirgends: "Vorneweg eine Bemerkung zur Begründung des Stadtrates für seinen neuen Antrag (§ 5 / Anlagekosten) vom 19. Mai: Es stimmt nicht, dass das Reglement gemäss ursprünglichem Antrag des Stadtrates ausdrücklich den "preisgünstigen Wohnungsbau" fördern wollte; das Wort kam im Antrag für das Reglement gar nicht vor; der Stadtrat ging ja auch davon

aus, dass praktisch alle Projekte die Limiten gemäss WEG um höchstens 25% übersteigen dürfen. Die Kommission hat also diesbezüglich nichts vergessen, auch nicht mit Fragezeichen. Die Kommission und dann der GGR haben aus dem Stadtratsantrag nur folgenden Satz gestrichen (§ 2 Abs. 2): "Gefördert werden Objekte in der Gemeinde Zug, die eine gute Qualität und einen hohen Wohnwert haben." Und zwar deshalb, weil nach unserer Meinung eher nur Projekte mit einer solchen Qualifikation vom Bundesamt für Wohnungswesen bewilligt werden. Wir haben andererseits diskutiert, ob unser Reglement statt der Förderung des sozialen Wohnungsbaues den preisgünstigen oder alternativ auch den gemeinnützigen Wohnungsbau im Titel führen sollte. Die Kommission hat sich dann entschieden, keinen Nomenklaturstreit zu entfachen. - Der Stadtrat hat auch verlangt, dass alle Wohnungen, die gefördert werden, Mietzinsverbilligung erhalten. Der Stadtrat ist davon ausgegangen, dass Limiten für Zusatzverbilligungen zuerst um 20% erhöht würden. Mit den Mindestdarlehen haben wir etwas eingeführt, das auch in liberalen Kreisen nicht bestritten wird."

2. Detailberatung (artikelweise, bzw. Reihenfolge §§ 1, 2, 4, 5 und dann 3 usw.)

Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues

§ 1 Zweck

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

§ 2 Massnahmen

Abs. 1. Der Antrag der Spezialkommission wird stillschweigend übernommen.

Zu Abs. 2 und 3 wird das Wort nicht verlangt.

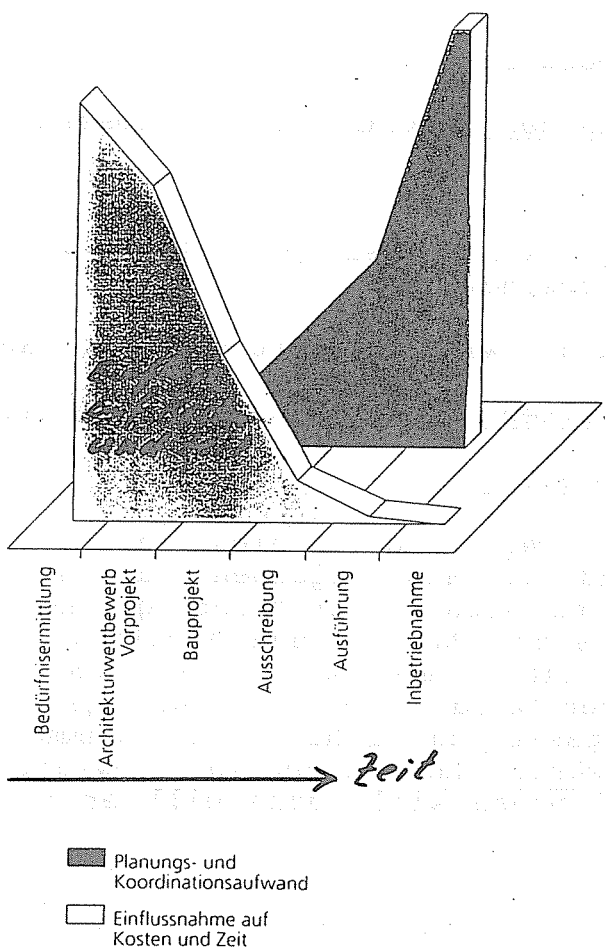
Der Ratspräsident erklärt § 2 insgesamt so beschlossen.

§ 4 Projektwettbewerb

L. Granziol: "Wir sind von dieser Architekturklausel abgekommen und zwar aus folgenden Gründen: wir wollen keine versteckte Architekturförderung; das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherr und Architekt ist wesentlich, dass etwas unternommen wird; wenn aber ein Wettbewerb vorgeschlagen wird, und ein Landeigentümer mit einem ihm nicht passenden Architekten zusammenarbeiten müsste, dann würde das eindeutig Schwierigkeiten geben. Wenn jemand bauen will, dann will er so bauen, wie es ihm passt."

P. Kamm: "Architekturwettbewerbe sind ein gutes Mittel, um zu hervorragenden und preisgünstigen Lösungen zu kommen; aber mich dünkt, dass der Begriff Architekturwettbewerb ein falsches Signal bewirkt. Sinnvoll erscheint der Eventualantrag der SP/SGA-Fraktion, der eine positive Wirkung haben kann und in diesem Sinn empfehle ich Ihnen, diesen Eventualantrag zu übernehmen."

D. Brunner: "Die von der Kommission befragten Landeigentümer waren deutlich gegen die Kompetenz des Stadtrats eingestellt, Wettbewerbe vorschreiben zu können. Dazu kam auch die Meinung, Wettbewerbe verteuerten das Bauen. Das sagte unter anderem auch der Sieger des Bergli-Wettbewerbs; diese Wohnungen musste die Stadt bekanntlich massiv verbilligen, damit wenigstens die BewohnerInnen der Alterswohnungen in den Genuss der WEG-Vergünstigungen kommen. Einfach so stehen lassen kann man diese Aussagen aber nicht: Erstens folgte die Kommission bei den Wettbewerben dem geäusserten Wunsch der drei Landeigentümervertreter; bei den Baukosten folgte die Kommission aber den Wünschen der WEG-bauwilligen Vertreter nicht. Zweitens sind Wettbewerbe nicht gleich Wettbewerbe. Die Zuger Generalunternehmer haben kürzlich auch an Sie einen Versand gemacht; dabei haben sie darauf hingewiesen, dass zu einem frühen Projektierungszeitpunkt die meisten Optionen offen sind, auch bezüglich Kosten.



Das ist eigentlich logisch. Und Wettbewerbe, insbesondere öffentliche und solche mit der Beteiligung von WEG-SpezialistInnen, können - wie die Erfahrungen zeigen - sehr wohl auch Kosten sparen, weil die Bauherrschaft ihre Ziele frühzeitig formuliert. Zwei Wettbewerbe mit klaren Anforderungen, jener für Herti V und für die Leimatt in Oberwil, dürften auf längere Sicht die einzigen Zuger WEG-Projekte von Gemeinden oder gemeinnützigen Privaten sein, welche die WEG-Limiten einhalten können, oder wenigstens fast."

A. Oswald gibt zu bedenken, dass es in § 4 heisst: "kann" - im Sinne der Qualitätsförderung kann der Stadtrat... d.h. von einem verordneten Wettbewerb kann gar nicht die Rede sein: "Ich würde es bedauern, wenn dieser § wegfallen würde. Er war sehr umstritten in der Arbeitsgruppe "Wohnen". Die Kommission hat diesen § zwei Mal durchdiskutiert und erst nach dem Hearing kam der Antrag auf Streichung. Dieses Hearing bestand darin, dass vom Generalunternehmer Peikert gegen diesen § "gewettert" wurde. Es ist sinnvoll, dass dieser § so bestehen bleibt gemäss 1. Lesung; der § ist offen formuliert. Wir müssen auch irgendwie "Gestaltungswillen" verlangen. Ich ersuche um Zustimmung gemäss 1. Lesung und erst in 2. Linie dem Eventualantrag zuzustimmen."

Chr. Luchsinger stellt Ordnungsantrag und weist darauf hin, dass es absolut unzulässig ist, dass Namen von Beteiligten im Hearing genannt werden. Gemeinderat Luchsinger ersucht die Ratsmitglieder darum, dass künftig Namen nicht mehr genannt werden.

H. Bachmann: "Wenn jemand zu einem Hearing eingeladen wird, dann soll er zu dem, was er sagt, auch stehen, auch in der Oeffentlichkeit."

Ratspräsident Karl Rust erklärt, nachdem kein Gegenantrag gestellt worden ist, dass dem Ordnungsantrag von Gemeinderat Luchsinger stattgegeben worden ist.

Das Wort wird weiter zu § 4 nicht verlangt.

Abstimmung:

Für den Antrag gemäss 1. Lesung (§ 4 beibehalten) stimmen 16 Ratsmitglieder; für Streichung von § 4 stimmen 19 Ratsmitglieder.

Abstimmung über den Eventualantrag gemäss SP/SGA-Fraktion:

Für diesen Eventualantrag stimmen 24 Ratsmitglieder, dagegen 12 Ratsmitglieder.

Ergebnis:

Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR den Eventualantrag zu § 4 mit 24:12 Stimmen beschlossen hat. Dieser lautet: "Wird für die Realisierung einer Ueberbauung im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Zug (EGZ) ein Projektwettbewerb mit Wirtschaftlichkeitskontrolle durchgeführt, übernimmt diese (EGZ) die Kosten im Verhältnis zu den WEG-Wohnungen."

§ 5 Anlagekosten

R. Hager betont, dass die Baukosten nicht unbedingt auch noch subventioniert werden sollten und ersucht in diesem Zusammenhang, dem Antrag der Spezialkommission zuzustimmen.

A. Csomor: "Mit Recht wird dieser § von der SP/SGA-Fraktion als Herzstück des Reglementes bezeichnet. Dieses "Herzstück" ist aber in der Zeit zwischen der Ausarbeitung und der 2. Lesung arg zerrissen und beschnitten worden. Lassen Sie mich dies anhand der folgenden Ausführungen darlegen:
Ursprünglich, in der Ausarbeitungsphase des Reglements, ging die Kommission davon aus, dass die Beitragsleistungen der Stadt den EigentümerInnen und den MieterInnen zugute kommen werden, dass dadurch ein Anreiz/Bonus für jene geschaffen werde, die nicht an die Maximalgrenze der Anlagekosten gehen (ein Anreiz speziell auch für Zuger Architekten, die bis jetzt noch nicht nach WEG gebaut haben. Auffallend ist ja, dass sowohl in den Ueberbauungen Herti V und in Oberwil auswärtige Architekturbüros die Wettbewerbe gewonnen haben). Ausserdem sollte das Kostenbewusstsein gefördert werden. Der Qualität der Wohnungen sollte Beachtung geschenkt werden (kein Luxus, aber gute Qualität, z.B. in bezug auf Zimmergrösse) usw.
Eine Untergruppe der Kommission hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Erstellungs- und Grundstückkosten zwecks besserer Transparenz und Ausgewogenheit nicht besser aufgeteilt werden sollten. Sie ist zum Schluss gekommen, dass eine Aufteilung wegen der bekanntlich hohen Landpreise in der Gemeinde Zug nur von Nutzen sein wird. Die Kommission hat dieser Aufteilung einstimmig zugestimmt.
Absatz 1 des § Anlagekosten definierte mit den Kostenlimiten von 25 bzw. 35% den festen Rahmen der möglichen Kostenüberschreitungen.
Bei den Erstellungskosten ging die Kommission davon aus, dass die Baukosten in Zug nicht unbedingt höher sind als anderswo und dass daher die Ueberschreitung der WEG-Limiten um höchstens 15% von besonderen Leistungen abhängig gemacht werden sollte oder müsste, und zwar in den Bereichen Gemeinschaftsanlagen, Umweltentlastung, überdurchschnittlicher Nutzwert. Eine besondere Qualität der WEG-Wohnungen dürfte auch dem befürchteten und bekannten "Ghetto"-Effekt des sozialen Wohnungsbaus entgegenwirken. Ich verweise hier auf die Wohnungen der

Wohnbaugenossenschaft an der Baarerstrasse, die eher ein negatives Beispiel für sozialen WG-Bau darstellen.
Betreffend Landkosten entschied sich die Kommission für einen Aufwertungssatz von höchstens 35%, d.h. sie akzeptiert einen Landpreis von max. ca. Fr. 600.--. In den Kernzonen im Stadtzentrum durften die Grundstückkosten die WEG-Richtlinien um max. 70% überschreiten. Die Regelung betreffend Landkosten macht die Subventionierung des Bodenpreises erstmals zur Regel und delegiert die entsprechende Kompetenz an den Stadtrat.
Dieser Regelung der Anlagekosten stimmte der GGR in 1. Lesung zu, trotz Antrag des Stadtrates, die Absätze 2 und 3 betr. separater Limiten für Erstellungs- und Grundstückkosten, zu streichen.
Nach der 1. Lesung des GGR und nach dem Hearing der Kommissionsmitglieder mit den Grundeigentümern haben die FDP und CVP-Fraktion den Antrag gestellt, Absatz 1 des § Anlagekosten zu ersetzen durch: "Die effektiven Erstellungskosten haben den jeweiligen WEG-Limiten zu entsprechen".
In der Kommission wurde diesem Antrag mit 6:4 Stimmen zugestimmt.
Die Kritik der Grundeigentümer ging hauptsächlich in zwei Richtungen: Das Reglement störe die (private) Wohnbautätigkeit und/oder verteuere das Bauen.
Der Antrag der FDP/CVP-Fraktion bezieht sich auf diese Kritik.
Ebenfalls wurde zu diesem Zeitpunkt beantragt, dass der 1. Absatz des § Anlagekosten zu streichen sei, da dieser keinen Sinn mehr macht und Abs. 2 die Erstellungs- sowie Absatz 3 die Grundstückkosten regelt. Diesem Antrag wurde einstimmig zugestimmt.
Zudem wurde bei den Erstellungs- und Grundstückskosten auf die flexiblere Formulierung, wonach die vorgesehenen Limiten in der Regel nicht überschritten werden dürfen, zugunsten einer strengeren resp. kostenparenderen Fassung verzichtet, d.h. "in der Regel" wurde gestrichen.
Zusammenfassend sieht heute, bei der 2. Lesung, die Situation wie folgt aus:
Der Antrag der Spezialkommission erlaubt nur noch Ueberschreitungen bei den Landkosten. Das Reglement ist hier wie ausgehöhlt worden.
Der Antrag GPK lautet gleich wie jener der Spezialkommission.
Der Stadtrat schlägt einen neuen 1. Absatz vor, mit Betonung auf der Förderung von preisgünstigen WEG-Wohnungen, erlaubt Ueberschreitungen sowohl bei den Baukosten als bei den Landkosten, bleibt jedoch sehr unverbindlich. Meiner Meinung nach hat eine solche Lösung weder Kopf noch Fuss. Betreffend Anlagekosten schwenkt er auf den Antrag der SP/SGA-Fraktion ein.
Die SP/SGA-Fraktion steht zur Version der 1. Lesung, geht aber Kompromisse ein bezüglich Prozentsätze der Ueberschreitung der WEG-Limiten bei den Anlagekosten und bei den Landkosten. Das heisst, sie reduziert die

Prozentsätze bei den Anlagekosten auf 20 bzw. 30%, bei den Landkosten auf 30 bzw. 60%.
Meine Damen und Herren, diese Ausführungen widerspiegeln die Zusammenarbeit in der Spezialkommission, die anfänglich frei von Parteiinteressen das Reglement ausgearbeitet hat, dann die Einflüsse der Parteien, die sich in den verschiedenen Anträgen wiederfinden, schliesslich den Willen des Stadtrates, dieses Reglement nach seinen Vorstellungen durchzubringen.
Die SP/SGA-Fraktion beantragt die sozialste, konkreteste Lösung. Es ist eine Lösung, die eine Ghetto-Bildung im sozialen Wohnungsbau verhindert."

Für D. Müller zeigt es, dass es nicht immer darauf ankommt, was jemand sagt, sondern wer etwas sagt. Zur Behauptung, in Zug werde noch relativ billig gebaut, ist zu sagen, dass dies nicht zum Massstab genommen werden kann; das ist eine schwache Argumentation von einer starken Person; es sollte fundiert argumentiert werden. Der Antrag der Spezialkommission auf Streichung kann so nicht akzeptiert werden. Zum Antrag des Stadtrates in Abs. 1 ist zu fragen, was ist eigentlich der tiefere Sinn dieses Absatzes?

L. Granziol: "Es stimmt nicht, dass im Hearing aufgrund einer Person etwas geändert worden ist. Sie verlangen Beweise: Dutzende von Objekten, die überall in der Schweiz nach WEG abgerechnet werden. Wenn z.B. 20% genannt werden, dann führt das doch dazu, dass eben dies mitberücksichtigt wird; hier sehe ich einen Streit vorprogrammiert. Das WEG weist den Weg zur saubersten Lösung. Ich ersuche deshalb, dem Antrag der Spezialkommission zuzustimmen."

Cl. Schmid zu Abs. 3: "Gibt es ein System, an das man sich wirklich halten kann?"

A. Oswald: "Meine Anträge betr. Anlagekosten wurden seinerzeit abgelehnt; in der Zwischenzeit ist man so weit, dass ich meinen Antrag als Kompromiss wieder stellen möchte: 20% und 30% in der zentralen Kernzone. Es gibt noch andere Aspekte beim Bauen als "nur" die Energieanlagen. Hier haben wir den Aspekt der Umwelt, und es geht darum, gute Wohnungen zu realisieren." Gemeinderat Oswald ersucht den Rat, den Anträgen der SP/SGA-Fraktion zuzustimmen.

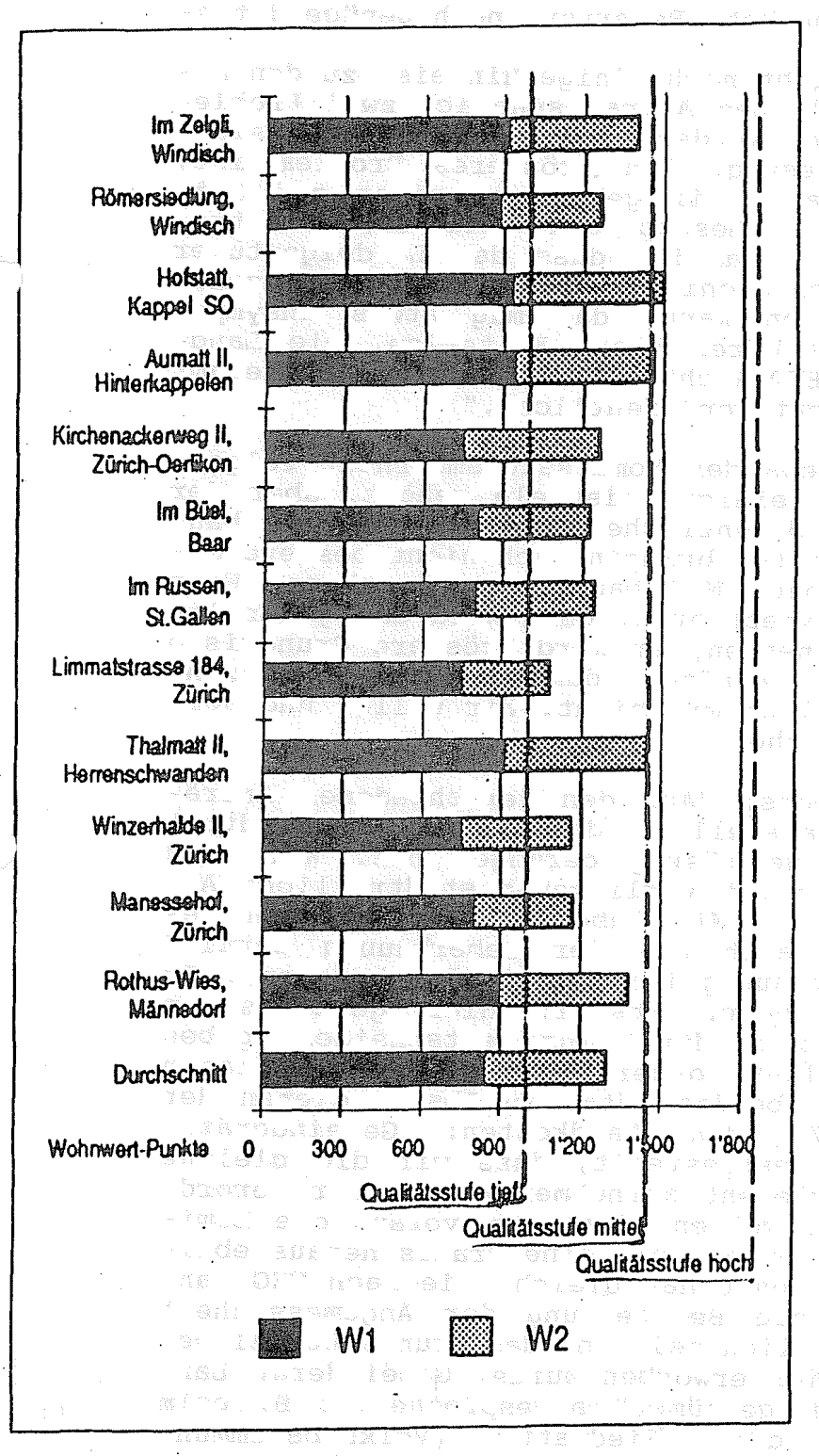
J. Lang: "Bei der Baukostenfrage geht es um das Herzstück dieses Reglementes. Das, was sozial denkenden Bauherren etwas bringt, sollte nicht gestrichen werden. Es geht hier um den sozialen Wohnungsbau. Der Stadtrat sagt, wir sind der Meinung, dass diese Bestimmung die Beitragsleistung gemäss Reglement stark einschränken wird. - Es braucht hier doch etwas Vertrauen. In einem Punkt stimme ich Gemeinderat Granziol bei: das Hearing wird überschätzt und auch die Personen; es gab noch

ganz andere Orte, wo der Meinungswandel eingeleitet worden ist."

D. Brunner argumentiert im Sinne der Kommissionsminderheit zu § 5: "Es gilt nun, zwischen vier Anträgen zu entscheiden: 1. Lesung, Spezialkommission, Stadtrat und SP/SGA-Fraktion. Beim stadträtlichen Antrag gibt es zwei Probleme: Die Baukosten dürfen tendenziell höher ausfallen als bei der 1. Lesung oder beim Antrag der SP/SGA und ganz gewiss höher als beim Kommissionsantrag. Diesen ist gemeinsam, dass sie aufgrund der Zuger Situation von der Notwendigkeit einer stärkeren Subventionierung des Landpreises ausgehen. Nicht geklärt ist beim stadträtlichen Antrag auch, nach welchen Kriterien der Stadtrat ein Gesuch ablehnen kann, das zwar die Anlagekosten um weniger als 20% übersteigt, bei dem der Stadtrat aber weiterhin Sparmöglichkeiten sieht.
Der § 5 gemäss 1. Lesung und auch gemäss SP/SGA ergibt das Problem, dass interessierte LandeigentümerInnen quasi den Rechenschieber hervornehmen können und sehen, wie viel sie von der Stadt erhalten können. Das kann unsympathisch sein, ist aber wohl auch realistisch: Die Eigentümerinnen und Eigentümer möchten mit grösstmöglicher Rechtssicherheit wissen, ob und zu welchen Beiträgen sie kommen. Dabei ist zu erwähnen, dass die Landpreis-Richtwerte gemäss Bundesamt für Wohnungswesen nicht veröffentlicht werden; ein Verhandlungs-Spielraum besteht also auch da. Aber es kann nicht vorkommen, dass der Stadtrat dieser oder jener Eigentümerschaft sagt: Nein, du solltest Dich aber zurückhalten beim Landpreis, während bei einer anderen ein höherer Landpreis akzeptiert wird.
Mit den drei Lösungen 1. Lesung, Stadtrat, SP/SGA ist aber sicher eine Förderung von diversen Projekten möglich. Meiner Meinung praktisch verunmöglicht würde dies aber durch den Antrag der Spezialkommission, dass die Erstellungskosten den WEG-Limiten strikt zu entsprechen haben. Das mag aus dem Munde desjenigen, der in Zug seit zehn Jahren und auch seit fünf Jahren in diesem Rat predigt, die WEG-Limiten könnten auch in Zug eingehalten werden, auf den ersten Blick einigermassen seltsam tönen. Aber ich habe doch meine guten pragmatischen Gründe für diese Behauptung:
Keine Gemeinde und auch keine Genossenschaft haben in der letzten Zeit die Baukostenlimiten des WEG einhalten können. Ich nenne Ihnen einige Beispiele: Bei den Alterswohnungen für Risch und Meierskappel wird gerade jetzt ein Zusatzkredit nötig, nächstens ebenso bei den Alterswohnungen in Hünenberg, in beiden Fällen trotz Landpreisen, auf die noch ein Teil der Baukosten umgelegt werden kann. Die im letzten Herbst bezogenen Genossenschaftswohnungen im Langacker Cham brauchten ebenfalls günstiges Gemeindeland und einen à-fonds-perdu-Zustupf. Bei den immer noch im Projektierungsstadium befindlichen Wohnungen in der Baarer Sagenbrugg sind die Kosten trotz der Absicht, den Bau einem Generalunterneh-

mer zu übertragen, immer noch deutlich zu hoch. Die Mietwohnungen der katholischen Kirchgemeinde in Allenwinden werden trotz Gratisland nur dank des Verkaufs einiger Eigentumswohnungen die Limiten einhalten können. Die Genossenschaftswohnungen an der Baarerstrasse als älteres Beispiel, haben die Limite nur dank des tiefen Landpreises von hundert Franken einhalten können. Erst die Wettbewerbe Herti V und Leimatt Oberwil haben einem breiteren Kreis gezeigt, dass auch in Zug die WEG-Erstellungskostenlimiten eingehalten werden können. Zuger ArchitektInnen haben aber auf diesem Gebiet wenig Erfahrung, das können weder Sie noch ich ändern. Ob die Kosten auch bei der Wohnsiedlung Waldheimstrasse, ebenfalls als Resultat eines Wettbewerbs, eingehalten werden, ist zum Beispiel noch unklar; "vom Schiff" aus sehen diese Wohnungen jedenfalls teurer aus. Und auch bei Herti V und in der Leimatt müssen die Bauträgerinnen Sparrunde um Sparrunde machen, um auf die Kosten zu kommen. Dies fällt mancher Bauherrschaft schwer, schon gar, wenn kein Wettbewerb stattfindet. Wenn nämlich eine Genossenschaft mit einem ihr bekannten Architekten plant, der sagt, "billig bauen ist heute nicht mehr möglich" (was an sich unbestritten ist), ist sie schon ein erstes Mal auf den Leim gekrochen. Es ist fast nicht mehr möglich, ein Projekt in einer späteren Phase auf eine günstige Schiene zu bringen.
In dieser Situation können wir ein Reglement machen, das der Theorie, dass WEG-Bauen auch in Zug möglich ist, wohl entspricht, aber in der Realität wenig Impulse auslösen könnte, oder ein anderes Vorgehen, nämlich Limitenüberschreitungen unter Bedingungen zu erlauben, wählen. In diesem Sinne ist der Abs. 2 gemäss 1. Lesung, der ja Kostenüberschreitungen in der Regel auch nur für "besondere Leistungen" ermöglicht, eine Art Erziehungsparagraph; denn grundsätzlich heisst das, dass die WEG-Limiten bei minimalen WEG-Leistungen eingehalten werden sollten.
Die Kommissionsmehrheit hat sich bei ihrem Entscheid für die strenge Kostenlimite nicht zuletzt auf die Aussage eines Generalunternehmers abgestützt, der die Einhaltung der WEG-Limiten auch in Zug als problemlos bezeichnet hat. Dazu ist anzumerken, dass das wohl für die Reihenhäuser der besagten Firma gilt; ein minimal ausgebautes Dachgeschoss ergibt sehr günstige Quadratmeter- bzw. m3-Preise. Das erwähnte Unternehmen hat aber noch nie WEG-konforme Geschosswohnungen verwirklicht. Und hier ist es auch gar nicht so einfach, die Limiten einzuhalten. Als Beispiel sei ein Vergleich erwähnt, der an einem ETH-Lehrstuhl kürzlich durchgeführt wurde:

aus: Liebenbauten im Vergleich
Verlag der Fachvereine (1992)



Tab. 2:
Wohnwerte W1+W2 der Objekte
WBS-Wohnwerte W1+W2 (tief, mittel, hoch)

Wohnwerte der Wohnu
anlage (W1 + W2)

In der Tabelle sind die du
werte W1 + W2 zusamm
gemäss WBS den Haupt
teilung der Gesamtqualität
qualitativen Vergleich der
unter sich und in bezug a
gaben des Bundes.

Die Wohnwerte W1 + W2
nungen liegen - bei einer
grenze von 1000 Punkte
einer Bandbreite von 11
einzelne Wohnungen erre
hoch mit 1850 Punkten.

Das WBS lässt in de
bereichen unterschiedlic
zu. Somit kann der Ar
Ermessen Schwerpunkte
strebte Wohnqualitätsstuf

Die Siedlungen "Hofs
"Aumatt II" in Hinterkappe
Herrenschwanden weise
werte W1 + W2 auf.

Bei der Betrachtung der
anlage) allein fällt nebe
lungen auch die Überbau
und "Rothus-Wies" in Mä
vor allem beim Teilwert d
überdurchschnittliche We
auch in der Gesamtanlag

WEG-Wohnungsbewertungssystem (WBS): Gemäss dieser Bewertung hat zum Beispiel die Siedlung Zelgli in Windisch, einfachste sogenannte Arbeiterwohnungen in Reihenhäusern, eine hohe Bewertung, während die Siedlung Büel in Baar - jene mit dem gut sichtbaren grauen Kalksandstein, trotz viel grösserer Wohnungen und vor allem Wohnzimmer, weder eine hohe Bewertung noch genügend tiefe Kosten aufweist."
Gemeinderat Brunner gibt noch einige Hinweise zu den Anträgen: "Im stadträtlichen Antrag sehe ich zwei Probleme: Abs. 3 / Baukosten werden tendenziell höher ausfallen als gemäss 1. Lesung. Ein grösseres Problem ist, wenn der Stadtrat sagt, wir gehen gar nicht auf 20%. Beim Antrag gemäss 1. Lesung und beim SP/SGA-Antrag gibt es auch Ungutes, nämlich dass der Landeigentümer gleichsam mit dem Rechenschieber in der Hand sein "soziales Verhalten" messen kann; das mag etwas unsympathisch sein, aber es wären klare Kriterien. Die Landpreise im Sinn der BWO-Richtwerte werden vom Bundesamt für Wohnungswesen nicht veröffentlicht."

L. Granziol hält namens der Kommissionsmehrheit folgendes fest: "Wir haben einige Beispiele gehört, aber der Hinweis genügt, dass öffentliche Gemeinwesen teurer bauen. Teuere, höhere Kosten bringen auch nicht bessere Objekte. Wir sollten nach WEG bauen und abrechnen. Wenn Sie 25% Mehrkosten akzeptieren, dann wird das jeder Architekt in Anspruch nehmen; er wird grössere Grundrisse usw. machen, und zwar einfach, damit es die Stadt zahlen muss, und das wollen wir nicht. Wir wollen und sollen nach WEG-Kosten gehen."

Finanzpräsident E. Moos: "Aus den verschiedenen Anträgen konnten Sie feststellen, dass auch der Stadtrat sich um eine richtige Lösung gerungen hat. Wir sind überzeugt, dass der jetzt vorliegende stadträtliche Antrag der richtige ist. Wir haben aus Erfahrungen gelernt, insbesondere auch aus der Ueberbauung Herti V (vgl. Beilage: Ueberbauung Herti V / 56 Wohnungen). Zu Gemeinderat Müller betr. Abs. 1: Hier geht es um Rechtssicherheit. Der Stadtrat muss entscheiden, geben wir Beiträge oder nicht; daher müssen klare Grundlagen festgelegt sein. Die beiden Sätze in Abs. 1 dienen der Rechtssicherheit. Zu den Landkosten: Gemeinderätin Schmid hat richtig festgestellt, dass wir die gleiche Formulierung ins Reglement aufnehmen wie in der Verordnung des Bundes. Wir wollen nicht zum voraus die Limiten bekannt geben, aber es soll eine Praxis herausgebildet werden; wir sollten genau gleich wie nach WEG handeln. Es wird für die Beurteilung der Angemessenheit der Landkosten wesentlich sein, ob das Grundstück Altbesitz ist oder kürzlich erworben wurde. Gemeinderat Lang hat die "bösen Landeigentümer" angesprochen, z.B. beim Landgeschäft in der Riedmatt (Volksabstimmung 17.5.1992) ist ein Grundstück dabei, wo der m2-Preis um Fr. 650.-- gewesen ist. Dieser Preis ist für heutige

Verhältnisse durchaus vernünftig, könnte aber über den WEG-Limiten liegen. Wenn Sie einen %-Satz ins Reglement aufnehmen, dann fehlt ein Spielraum. Wir sollten eine gewisse Flexibilität haben, und deshalb empfehle ich, den Anträgen des Stadtrates zuzustimmen."

Ueberbauung Herti V (56 Wohnungen)

Anlage–Kosten

Erstellungkosten	Fr. 20 630 500.––
Land– und Vorbereitungskosten	Fr. 4 732 400.––
WEG–Anmeldung	Fr. 25 362 900.––
WEG– berechtigt (Verfügung)	Fr. 24 730 000.––
Differenz	Fr. 632 900.––
	2.6% der WEG–Limite

Land– und Vorbereitungskosten

Grundstück 9115 m2 à FR. 420.––	Fr. 3 840 000.––
Vorbereitung	Fr. 1 128 000.––
Unvorhergesehenes	Fr. 850 000.––
Austattung	Fr. 370 000.––
Mehrkosten Tagesheim	Fr. 90 000.––
	Fr. 6 278 000.––
Anteil Wohnungen (Anmeldung)	Fr. 4 732 400.––
Anteil Land– und Vorbereitungskosten in % der Anlagekosten	18,65 %

Beitrag der Stadt Zug

Version Stadtrat d.h. bis zur WEG–Limite	Fr. 632 900.––
Version Kommission: 15% der Anlagekosten	Fr. 3 804 435.––

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Abstimmung über § 5 Abs. 1 - 5:

1. Für die Anträge des Stadtrates stimmen 17 Ratsmitglieder.

   Für die Anträge der SP/SGA-Fraktion stimmen 16 Ratsmitglieder.

2. Für die Anträge der Spezialkommission stimmen 14 Ratsmitglieder.

   Für die Anträge des Stadtrates stimmen 23 Ratsmitglieder.

3. Für die Anträge gemäss 1. Lesung GGR stimmen 17 Ratsmitglieder.

   Für die Anträge des Stadtrates stimmen 18 Ratsmitglieder.

Cl. Hess stellt Antrag auf Wiederholung der letzten Abstimmung (3).

Abstimmung über diesen Ordnungsantrag von Gemeinderätin Hess:

Für den Antrag auf Wiederholung stimmen 21 Ratsmitglieder, dagegen 15.

Ratspräsident Karl Rust hält fest, dass aufgrund dieses Beschlusses die letzte Abstimmung wiederholt wird.

4. Für die Anträge gemäss 1. Lesung GGR stimmen 16 Ratsmitglieder.

   Für die Anträge des Stadtrates stimmen 18 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 18:16 Stimmen § 5 Abs. 1 - 5 gemäss Anträgen des Stadtrates beschlossen hat. § 5 / Anlagekosten lautet demgemäss:

Abs. 1: "Gefördert werden preisgünstige Wohnbauten, welche die Vorschriften der bundesrätlichen Verordnung zum WEG erfüllen. Grundlage für die Darlehensgewährung der Einwohnergemeinde Zug bilden die vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannten Anlagekosten."

Abs. 2: "Die effektiven Erstellungskosten (inkl. Finanzierungskosten nach Baubeginn) dürfen die jeweiligen WEG-Limiten überschreiten, sofern damit besondere Leistungen für die Umweltentla-

stung, für Grundrisse mit einem überdurchschnittlichen Nutzwert und/oder gemeinsam genutzte Anlagen verbunden sind."

Abs. 3: "Die effektiven Grundstückkosten dürfen die Richtwerte des Bundesamtes für Wohnungswesen überschreiten, müssen aber in einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen."

Abs. 4: "Für die Beurteilung der Angemessenheit des Baurechtzinses gilt Abs. 3 sinngemäss. Es gelten die entsprechenden Vorschriften der bundesrätlichen WEG-Verordnung."

Abs. 5: "Die effektiven Anlagekosten dürfen die vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannten Anlagekosten um höchstens 20%, in den Kernzonen im Stadtzentrum um höchstens 30%, übersteigen."

§ 3 Darlehen

D. Brunner, Kommissionspräsident: "Wir gehen jetzt wieder zurück zum § 3, d.h. zuerst zu Abs. 1: Der Stadtrat sieht im Mindestdarlehen nur höhere, bzw. sogar "unnötige Kosten auf die Gemeinde zukommen.
Dazu ist erstens ein Vergleich mit anderen Landesteilen nötig: Der Kanton Zürich, mit solider bürgerlicher Mehrheit, aber nicht mehr so solider Finanzlage, gibt generell ein zinsloses Darlehen von 20%, bei Alterswohnungen sogar von 30% der effektiven Anlagekosten. Auch in Zürich können also WEG-Wohnungen im Mietzins schlussendlich unter dem WEG-Maximum liegen. Das ist übrigens auch sinnvoll, wenn wir als Zielgruppe Bezügerinnen und Bezüger bescheidener Einkommen haben. Denn die WEG-Maximalmietzinse sind auch nach Abzug der Zusatzverbilligungen für gewisse Einkommen eher zu hoch, wie auch die übrigen Neubauwohnungen übrigens. Deshalb machen recht viele Genossenschaften die Erfahrung, dass die tiefen Einkommen auch bei wachsender Familie lieber in ihren zu kleinen Altwohnungen bleiben als ihre neuen Wohnungen mieten. Denn stellen Sie sich vor: Ein Koch in einem Spital oder eine Hausbeamtin in unterer Hierarchiestufe verdient nicht mehr als 3'500 Franken pro Monat. Und da sind 1'270 Franken für eine 4 1/2-Zimmerwohnung doch schon an der oberen Grenze, vor allem wenn der Mietzins jedes zweite Jahr um über 9% aufschlägt. Eine Verbilligung des Mietzinses um zum Beispiel 5 bis 10% dank des Mindestdarlehens von 10 bzw. 15% ist da hochwillkommen. Für einen Haushalt, der noch knapp in die Limiten für Zusatzverbilligungen kommt, ist dann die Miete zwar tatsächlich günstig. Aber wir müssen ja - gemäss Leitbild '89 - vor allem auch für die tiefen Einkommen bessere Bedingungen, bzw. überhaupt die Möglichkeit, in Zug zu wohnen, schaffen.

Als Vergleich kann auch der gewiss nicht finanzstarke Kanton Luzern herangezogen werden. Er erhöht wie der Kanton Zug die vom Bund vergüteten Zusatzverbilligungen, übernimmt aber während zehn Jahren auch die Grundverbilligungsvorschüsse. Bei den gegenwärtig hohen Zinsen entspricht das pro Jahr rund 4% der gesamten Anlagekosten. Diese Unterstützung ist also sehr teuer, obwohl sie nicht anfangsmietzinswirksam ist; dafür fallen später die Mietzinserhöhungen viel weniger hoch aus bzw. werden früher hinfällig. Das war übrigens auch die Forderung des CVP-Postulats, das wir heute voraussichtlich abschreiben werden.
Somit stellt sich noch die Frage: Kommt das Mindestdarlehen für die Stadt wirklich teurer zu stehen oder ist es nicht viel mehr ein Anreiz für potentielle BauträgerInnen, möglichst wenig über die Limiten zu schlagen? Ich meine mit der Kommission, es ist vor allem das Zweite und deshalb für die Stadt gar nicht einfach teurer. Paradefall für die Meinung, ein Mindestdarlehen koste die Stadt zu viel oder unnötiges Geld, ist sicher die Ueberbauung Leimatt der Barmherzigen Brüder - aber hoffentlich gibt es während der nächsten Jahre nicht nur dieses Projekt. Aber auch dort ist nicht so sicher, dass die Stadt ohne Mindestdarlehen günstiger fährt. Denn einer privaten Bauherrschaft können Sie kaum zwingend vorschreiben, dass sie Linol- statt Parkettböden zu machen hat. Und das Land in der Leimatt wäre für jeden anderen Privaten wohl deutlich mehr wert als ein Anteil von 20% an den gesamten Anlagekosten, und dies bei günstigen Baukosten. Und wenn der Landbesitzer nicht Barmherzige Brüder heissen würde, sondern eine Erbengemeinschaft wäre, könnte der Stadtrat ihr einen höheren Landpreis kaum verübeln. Aus Gründen der Rechtsgleichheit ist deshalb anzunehmen, dass in der Leimatt bei Wegfall des Mindestdarlehens der höchstmögliche Landpreis eingesetzt wird, so dass städtische Leistungen auch ohne Mindestdarlehen fliessen.
Aber wie gesagt: Wir machen ein Reglement nicht nur für einen Einzelfall, sondern für möglichst viele. Und das hat unser Hearing auch gezeigt: Private haben von sich aus ein Interesse, dass ihnen die Stadt möglichst hohe Anlagekosten erlaubt bzw. ein möglichst grosses Darlehen zu möglichst geringen Bedingungen auszahlt. Und weil ohne Mindestdarlehen alle Wohnungen - trotz bis zu 20% voneinander abweichenden Anlagekosten! genau den gleichen Mietzins haben, macht ein Mindestdarlehen, das eben bei preisgünstigem Projektieren und einem Verzicht auf den maximal möglichen Landpreis mietzinswirksam ist, sehr wohl einen überzeugenden Sinn."

A. Oswald: "Abs. 1 hat die Hürde in der 1. Lesung genommen, auch die Spezialkommission hat daran nicht gerüttelt; die GPK kommt mit einem Streichungsantrag. Hoffen wir, dass die Architekten von sich aus günstiger bauen, aber ich glaube nicht daran; hingegen bietet Abs. 1 einen Anreiz dazu. Das Reglement soll attraktiv sein. Ich

ersuche um Zustimmung gemäss Antrag der SP/SGA-Fraktion."

R. Hager beantragt, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und begründet dies wie folgt: "Die Idee des Reglementes ist, dass Kosten, die über WEG sind, heruntersubventioniert werden. In der Parteiversammlung hörten wir, dass 15% bzw. der Grundsatz dazu ein schlechtes Echo ergeben wird. Das Reglement wird dann als Ganzes abgelehnt, wenn 10% oder 15% drin bleiben."

J. Lang hält namens der SP/SGA-Fraktion fest, wenn die 10% nicht beschlossen werden, dann werden wir konsequent sein.

J. Iten frägt den Stadtrat, was es kosten soll unter WEG?

Finanzpräsident E. Moos: "Es geht hier um den Grundsatz dieses Reglementes. Sollen die Wohnungen subventioniert werden bis auf die WEG-Limiten oder darunter. Wenn die WEG-Limiten eingehalten werden können, dann entstehen auch günstige Mietzinsen. Wir kommen mit WEG-Limiten für 2 bzw. 2 1/2-Zimmerwohnungen in der Grössenordnung von Fr. 600.--. Gemäss Ergebnis der 1. Lesung käme dazu noch eine Verbilligung von ca. Fr. 100.--. Entscheidend ist aber der finanzielle Aspekt; hierzu genügen die folgenden Angaben gemäss Ueberbauung Herti V (56 Wohnungen):

Auswirkungen der Verbilligungsleistungen von Stadt Zug, Kanton Zug und Bund

Beispiel 1: 2 1/2 Zimmerwohnung für Betagte, Behinderte und Pflegebedürftige

	Kommission Fr.	Stadt Fr.
Anlagekosten		
Anlagekosten Annahme	235.000	235.000
Max.Beitrag Stadt Zug	17.000	17.000
Anlagekosten nach WEG	**218.000**	**218.000**
Zusatzbeitrag Stadt (auf mind. 15%)	18.250	
Anlagekosten nach Beitrag Stadt	**199.750**	**218.000**
Kostendeckende Miete		
I. Hypothek 65% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%	11.838	11.838
II. Hypothek 25% der Anlagekosten verzinst mit 8.00%	4.700	4.700
Amortisation der II.Hypothek in 25 Jahren	2.350	2.350
Eigenmittel 10% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%	1.763	1.763
Unterhalt und Verwaltung 0.7% der Anlagekosten	1.645	1.645

Kostendeckende Miete ohne Nebenkosten (9.76% der Anlagekosten)		pro Jahr pro Monat	22.296 1.858	22.296 1.858
Beitrag Stadt a fonds perdu			279	134
Kostendeckende Miete WEG			1.578	1.722
Grundverbilligte Anfangsmiete WEG	5.6%		932	1.017
Zusatzverbilligung I Bund	1,2%		200	218
Zusatzverbilligung I "plus" Bund	0,6%		100	109
Verbilligung Kanton	0,6%		100	109
Anfangsmietzins (mit allen möglichen Verbilligungen)			**533**	**581**

Auswirkungen der Verbilligungsleistungen von Stadt Zug, Kanton Zug und Bund

Beispiel 1: 4 1/2–Zimmerwohnung für Familien

			Kommission Fr.	Stadt Fr.
Anlagekosten				
Anlagekosten Annahme			400.000	400.000
Max.Beitrag Stadt Zug			28.200	28.200
Anlagekosten nach WEG			**371.800**	**371.800**
Zusatzbeitrag Stadt (auf mind. 15%)			31.800	
Anlagekosten nach Beitrag Stadt			**340.000**	**371.800**
Kostendeckende Miete				
I. Hypothek 65% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%			20.150	20.150
II. Hypothek 25% der Anlagekosten verzinst mit 8.00%			8.000	8.000
Amortisation der II.Hypothek in 25 Jahren			4.000	4.000
Eigenmittel 10% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%			3.000	3.000
Unterhalt und Verwaltung 0.7% der Anlagekosten			2.800	2.800
Kostendeckende Miete ohne Nebenkosten (9.76% der Anlagekosten)		pro Jahr pro Monat	37.950 3.163	37.950 3.163
Beitrag Stadt a fonds perdu			474	223
Kostendeckende Miete WEG			2.686	2.937
Grundverbilligte Anfangsmiete WEG	5.6%		1.587	1.735
Zusatzverbilligung I Bund	0,6%		170	186
Zusatzverbilligung I "plus" Bund	0,6%		170	186
Verbilligung Kanton	0,3%		85	93
Anfangsmietzins (mit allen möglichen Verbilligungen)			**1.162**	**1.270**

Wenn wir die Grössenordnung von Millionen nennen, dann gibt das enorme Beträge, und das würde im Volk nicht verstanden und auch nicht genehmigt; diese Beträge können wir uns auch nicht leisten."

D. Brunner orientiert mit Hilfe der Folie "Anlage-Kosten Herti V" und stellt fest, dass Wohnbauförderung eben etwas kostet. Bei normalen Zonen max. bei 20%. Die Wohnbauförderung im Kanton Zürich ist von keiner Partei bestritten worden und wurde in der Abstimmung angenommen.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Abstimmung über § 3 Abs. 1:

1. Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR (15%) stimmen 3 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag der SP/SGA (10%) stimmen 32 Ratsmitglieder.

2. Für den Antrag des Stadtrates auf Streichung von Mindestdarlehen stimmen 19 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag der SP/SGA (10%) stimmen 17 Ratsmitglieder.

D. Müller stellt einen Rückkommensantrag und stellt Antrag auf 5% Mindestdarlehen, wobei er die Unterschiede in einem Beispiel Herti V erläutert. Die Stadt Zug hat besondere Armutsprobleme.

Chr. Luchsinger stellt Antrag, diesen Rückkommensantrag abzulehnen, der nur nach dem Prinzip gestellt ist, "wer bietet mehr, wer bietet weniger."

Abstimmung über den formellen Rückkommensantrag von Gemeinderat Müller:

Für den Rückkommensantrag stimmen 16 Ratsmitglieder, dagegen 19.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 19:16 Stimmen den formellen Rückkommensantrag von Gemeinderat Müller abgelehnt hat.

Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 19:17 Stimmen § 3 Abs. 1 (Mindestdarlehen) gemäss Antrag des Stadtrates gestrichen hat.

§ 3 Abs. 2

Keine Wortbegehren und kein Aenderungsantrag.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Abs. 2 lautet: "Die Darlehen werden pro Wohneinheit festgelegt."

§ 3 Abs. 3

D. Brunner, Kommissionspräsident, zu den Absätzen 3 und 4 (Rückzahlung der Darlehen): "Im Zusammenhang mit der Rückzahlung möchte ich noch einmal an den Werdegang dieses Paragraphen erinnern, um den Antrag der Kommission auf Streichung des zweiten Satzes von Abs. 3 zu erklären:
Mit deutlichem Mehr hat sich die Kommission und dann vor allem der GGR für die Lösung mit zinslosen Darlehen anstelle der ursprünglichen vorgesehenen à-fonds-perdu-Beiträgen ausgesprochen. Mit der Formulierung gemäss 1. Lesung ist dann verhindert worden, dass die BezügerInnen höherer Einkommen nach Ablauf der WEG-Mietzinskontrolle in den Genuss einer Mietzinsreduktion kommen, was als stossend empfunden wurde. Denselben Effekt, nämlich eine Mietzinsreduktion für die höheren Einkommen nach 25 bis 30 Jahren, hätten übrigens auch die à-fonds-perdu-Beiträge gehabt. Weil wir dies verhindern wollten, wurde Ihnen für die 1. Lesung auch nicht beantragt, dass die Rückzahlungspflicht entfällt, sofern sich die EigentümerInnen dauernd für die Kostenmiete entschieden hätten, was im Klartext faktisch à-fonds-perdu-Beiträge für Genossenschaften ermöglicht hätte, was eigentlich allgemein erwünscht war. Deshalb die Formulierung, die Sie genehmigten: Keine Rückzahlungspflicht, solange die günstigere Kostenmiete angewendet wird.
Zum neuen Antrag hat dann folgendes Problem geführt: Mit der Formulierung "solange" kann das Darlehen theoretisch "ewig" stehen bleiben. Die höheren Einkommen müssen dann weiterhin den Zins auf dem gemeindlichen Darlehen zahlen, was erwünscht ist, aber was gleichzeitig auch die Einkommenskontrolle durch VermieterIn und Gemeinde erfordert. Und das ist nicht gerade eine erhebende Aussicht, auf zum Beispiel fünzig oder hundert Jahre hinaus.
Deshalb schlägt Ihnen die Kommission nun vor, die Kompetenz über die Rückzahlung dem Stadtrat abzutreten - auch wenn das, wie Sie dem Kommissionsbericht (1110.4, S. 12 und 13) entnehmen können - erstens nicht ganz unumstritten war und es zweitens nicht ganz klar ist, unter welchen Bedingungen die Rückzahlungspflicht entfällt: Ein Teil der Kommission war der Meinung, dies solle bei Genossenschaften der Fall sein; gemäss Text liegt dies aber ganz in der Kompetenz des Stadtrats. Wie erwähnt, fällt beim Wegfall der Rückzahlungspflicht auch die Verzinsung der gemeindlichen Darlehen durch Haushalte mit höherem Einkommen oder Vermögen dahin. Die Frage der "Gerechtigkeit" (ich setze dies Mal in Anführungszeichen) wurde also von der Kommission weniger

stark gewichtet als die Reduktion des Verwaltungsaufwands für die Einkommenskontrolle.
Nun ist es an Ihnen, darüber definitiv zu entscheiden: Neben der 1. Lesung liegen ja zwei Anträge vor."

A. Oswald findet es inkonsequent von der Mehrheit der Kommission, dass man dem Stadtrat die Kompetenz überlässt: "Ich war ursprünglich für à-fonds-perdu-Beiträge, weil dies die einfachste Lösung wäre. Die Kommission ist nun für zinsloses Darlehen, und das sollte in letzter Konsequenz auch durchgeführt werden, d.h. Rückzahlungsmodalität in einer Form im Reglement festhalten und nicht einfach dem Stadtrat überlassen. Der Abschnitt sollte gemäss 1. Lesung wieder übernommen werden."

J. Lang: "Es kam das Argument mit der Volksabstimmung; in diesen Fragen ist es eindeutig, dass unsere Formulierung viel klarer, einfacher für das Verständnis bei den Bürgerinnen und Bürgern ist."

R. Hager: "Es geht hier um einen Zeithorizont von 30 Jahren und da gibt es sicher verschiedene Fälle, die wir jetzt noch gar nicht voraussehen können, weder inbezug auf die Belastung, auf die Rückzahlung usw. Deshalb haben wir es so offen wie möglich gehalten."

Finanzpräsident E. Moos: "Der Antrag des Stadtrates mit à-fonds-perdu-Beiträgen wurde in der 1. Lesung abgelehnt. Der GGR hat sich für Darlehen entschieden. Jetzt wird es aber eigenartig, wenn Darlehen gewährt werden, die mit einer Klausel auf ewig verlängert werden können. Mit der Verlängerungsmöglichkeit wird eine "Hintertüre" aufgetan."

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Abstimmung über § 3 Abs. 3:

1. Für Abs. 3 gemäss 1. Lesung GGR: 0 Stimmen.

   Für den Antrag der SP/SGA-Fraktion stimmen 20 Ratsmitglieder.

2. Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 21 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag der SP/SGA-Fraktion stimmen 14 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 21:14 Stimmen § 3 Abs. 3 gemäss Antrag der Spezialkommission beschlossen hat.

Die Formulierung für § 3 Abs. 3 lautet: "Die Darlehen werden grundsätzlich nach Ablauf der Mietzinskontrolle gemäss WEG, spätestens aber nach 30 Jahren zur Rückzahlung fällig. Ueber Ausnahmen entscheidet der Stadtrat."

§ 3 Abs. 4

Spezialkommission und Stadtrat beantragen Streichung von Abs. 4.

Es ist kein Gegen-Antrag gestellt; der Ratspräsident erklärt Streichung von Abs. 4 als beschlossen.

§ 6 / Voraussetzungen der Darlehen

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

§ 7 / Wegfall der Berechtigung

Abs. 1:

D. Brunner, Kommissionspräsident, weist auf die redaktionelle Aenderung gemäss Beiblatt hin: "Wird eine Wohnung vor der Rückzahlung der Darlehen nicht mehr von Personen mit tiefen oder mittleren Einkommen benützt, so haben Eigentümerinnen, Eigentümer oder die Baurechtsberechtigten das Darlehen zu verzinsen."

Es ist kein Gegen-Antrag gestellt.

Ratspräsident Karl Rust erklärt die redaktionelle Aenderung als beschlossen.

Abs. 2:

D. Brunner, Kommissionspräsident, zu Abs. 2: "Im Gegensatz zur Frage der Rückzahlungspflicht hat die Kommission hier für eine "gerechtere" (bzw. für Haushalte mit höherem Einkommen strengere) Lösung votiert, auch wenn die Bindung des Zinssatzes an den jeweiligen Hypozins der ZKB für Althypotheken auf Wohnliegenschaften periodisch einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand, bei dem zudem die Kündigungstermine etc. einzuhalten bzw. zu berücksichtigen sind.
Auch dazu sind vielleicht einige Erläuterungen notwendig. Der KRB erlaubt den Gemeinden einen Höchst-Zinssatz in der Höhe des erwähnten Hypozinssatzes. Es war also nicht möglich, die maximale Verzinsung fix auf 8 oder auch auf nur 7% festzulegen, ohne Gefahr zu laufen, irgendwann einmal in juristische Probleme zu laufen. Deshalb gibt es praktischerweise entweder einen Höchstzinssatz von 6%, bei dem kaum Gefahr besteht, dass der Hypozins wieder einmal darunter fällt oder

dann die Koppelung an den Hypozins, wodurch die "Guillotine" des KRB ebenfalls umgangen wird.
Sie haben nun eine ganze Palette von Vorschlägen: Die Spezialkommission, der Stadtrat und die GPK empfehlen flexible, an den Hypozins gebundene Verzinsungen, in abgestufter Strenge. Die 1. Lesung und die SP/SGA-Fraktion schlagen fixe Zinssätze vor, wobei der Antrag der SP/SGA-Fraktion nur noch auf zwei Stufen lautet."

A. Oswald: "Bei der Verzinsungspflicht hatten wir in der 1. Lesung feste Zinssätze gehabt, jetzt werden flexible Zinssätze vorgeschlagen; aber dieser § sollte möglichst einfach sein; um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, schlagen wir hier eine Abstufung nach festen %-Sätzen vor und zwar mit lediglich zwei Stufen. Die erste entspricht dem Vorschlag Stadtrat; die 2. Zinsstufe von 6% liegt in der Nähe von Althypotheken. Eine Abkoppelung von den Hypothekarsätzen bringt für alle Beteiligten nur Vorteile. Ich ersuche um Zustimmung zu dem Antrag der SP/SGA-Fraktion."

Finanzpräsident E. Moos legt eine Graphik vor und hält fest, dass der "grosse Sprung" passiert, wenn die Bundessubvention wegfällt: "Ich persönlich könnte mich dem Antrag der SP/SGA-Fraktion anschliessen, weil er eine einfache Handhabung bietet."

Abstimmung über § 7 Abs. 2:

1. Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 10 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag des Stadtrates stimmen 20 Ratsmitglieder.

2. Für den Antrag des Stadtrates stimmen 16 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag der SP/SGA-Fraktion stimmen 19 Ratsmitglieder.

3. Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR stimmt 1 Ratsmitglied.

   Für den Antrag der SP/SGA-Fraktion stimmen 30 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 30:1 Stimme § 7 Abs. 2 gemäss Antrag der SP/SGA-Fraktion beschlossen hat.

Dieser Abs. 2 lautet demgemäss: "Für Haushalte, deren Einkommen die Limite gemäss § 5 Abs. 3 um mehr als 15% überschreitet, beträgt der Zinssatz 3% des Darlehens.

Für Haushalte, welche die Limite um mehr als 25% überschreiten, beträgt der Zinssatz 6%."

§ 7 Abs. 3

D. Brunner, Kommissionspräsident, weist auf die redaktionelle Aenderung hin.

Es ist kein Gegen-Antrag gestellt.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

§ 7 Abs. 4

D. Brunner, Kommissionspräsident, weist darauf hin, dass dieser Abs. 4 hier gestrichen und neu in § 12 Abs. 2 aufgenommen werden soll.

Abstimmung:

1. Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR: 0.

Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 35 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 35 Stimmen und ohne Gegenstimme dem Antrag der Spezialkommission auf Streichung bzw. Aufnahme von Abs. 4 in § 12 Abs. 2 zugestimmt hat.

§ 8 / Ausrichtung der Darlehen

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

§ 9 / Finanzierung

D. Brunner, Kommissionspräsident, erläutert den Antrag der Spezialkommission und gibt die Neuformulierung gemäss Text bekannt.

J. Frigo stellt Antrag, dass der Nachsatz "...der dem fakultativen Referendum untersteht" gestrichen werden soll, weil dies alles in der Gemeindeordnung festgelegt ist. Wenn dieser Nachsatz gestrichen wird, dann geht der Kredit nach der Gemeindeordnung.

D. Brunner, Kommissionspräsident, weist darauf hin, dass die Spezialkommission einstimmig beschlossen hat, das Reglement samt Kredit der Urnenabstimmung zu unterstellen. Daher der Unterschied, dass in Zukunft das fakultative Referendum nötig ist. Für den Beginn ist es das beste, wenn beides dem Volk vorgelegt wird.

Abstimmung über § 9:

1. Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR stimmt 1 Ratsmitglied.

   Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 31 Ratsmitglieder.

2. Für den Antrag von Gemeinderat Frigo stimmen 20 Ratsmitglieder.

   Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 15 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 20:15 Stimmen dem Antrag von Gemeinderat Frigo zugestimmt hat.

Der § 9 lautet demgemäss wie folgt: "Für die Förderungsmassnahmen gemäss diesem Reglement bewilligt der Grosse Gemeinderat jeweils einen Rahmenkredit."

§§ 10, 11

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

§ 12

Titel neu: Auskunfts- und Meldepflicht, Rückerstattung.

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Abs. 1:

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Abs. 2:

Abstimmung:

Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR: 0.

Für den Antrag gemäss Spezialkommission stimmen 35 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 35 Stimmen und ohne Gegenstimme § 12 Abs. 2 gemäss Antrag der Spezialkommission beschlossen hat.

Abs. 3:

Für den Antrag gemäss 1. Lesung GGR: 0.

Für den Antrag der Spezialkommission stimmen 36 Ratsmitglieder.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 36 Stimmen und ohne Gegenstimme § 12 Abs. 3 gemäss Antrag der Spezialkommission beschlossen hat.

§ 13 / Inkrafttreten

Keine Wortbegehren.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass keine Rückkommensanträge gestellt sind.

I. Beratung des Beschlussesentwurfes (I):

Zu Titel und Ingress sowie zu den Ziffern 1 und 2 wird das Wort nicht verlangt.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen.

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt der GGR mit 36 Stimmen und ohne Gegenstimme dem Antrag des Stadtrates zu.

II. Beratung des Beschlussesentwurfes (II):

Finanzpräsident E. Moos betont, wenn der Kredit über Fr. 3 Mio. geht, dass dann der Beschluss der Urnenabstimmung unterliegt.

L. Granziol ersucht den Rat, den Beschluss I mit dem Beschluss II zusammenzulegen. Es ist falsch, wenn man das Reglement gesondert und gleichzeitig auch den Kredit zur Abstimmung bringt: "Was macht man dann, wenn das eine oder andere angenommen wird. Es ist ein alles umfassender Beschluss vorzulegen und darüber abzustimmen."

Abstimmung über diesen Antrag von Gemeinderat Granziol:

Für die Verbindung beider Beschlussesentwürfe zu einem Beschlussesentwurf stimmen 32 Ratsmitglieder, dagegen 2.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass der GGR mit 32:2 Stimmen beschlossen hat, Reglement und Rahmenkredit in einen Beschluss zusammenzulegen und dem Volk vorzulegen.

Beratung über den "umfassenden" Beschlussesentwurf:

Zu Titel und Ingress sowie zu den Ziffern 1, 2 und 3 wird das Wort nicht verlangt.

Der Ratspräsident erklärt so beschlossen, wobei Ziff. 3 vom Stadtschreiber genau zu fassen ist.

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt der GGR mit 35 Stimmen und ohne Gegenstimme dem Erlass eines Reglementes und dem Rahmenkredit zum Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Einwohnergemeinde Zug zu.

Der Beschluss lautet wie folgt:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 922

BETREFFEND ERLASS EINES REGLEMENTES UND RAHMENKREDIT ZUM REGLEMENT UEBER DIE FOERDERUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUES DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1110 vom 26. Februar 1991 und Nr. 1110.5 vom 17. Februar 1992 sowie von Bericht und Antrag der Spezialkommission Nr. 1110.4 vom 17. Februar 1992

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Einwohnergemeinde Zug wird zugestimmt.

2. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues gemäss Reglement wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Rahmenkredit von Fr. 4'000'000.-- bewilligt.

3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 6 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft; Ziff. 1 dieses Beschlusses unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch den Regierungsrat.

   Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

   Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Abstimmung über die Anträge des Stadtrates betr. Abschreibung von zwei parlamentarischen Vorstössen

---

Es sind keine Gegen-Anträge gestellt.

Ergebnis:
Ratspräsident Karl Rust stellt fest, dass das
- **Postulat der CVP-Fraktion vom 22.2.1983 betr. Mietzinsverbilligung durch Uebernahme der Grundverbilligungsbeiträge sowie die**
- **Einzelinitiative von U.B. Wyss betr. eine realistische Wohnbaupolitik und Förderung des sozialen Wohnungsbaues**

von der Geschäftsliste als erledigt bzw. als erfüllt abgeschrieben sind.

Nach 4-stündiger Debatte schliesst der Ratspräsident die 1. Sitzung.

Der Protokollführer:

Albert Müller,
Stadtschreiber