

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation: Echtes Engagement oder Dienst nach Vorschrift - nimmt der Stadtrat seine Verantwortung bei der Umsetzung des Volksauftrages "Wohnen in Zug für alle" wirklich wahr?

Antwort des Stadtrats Nr. 2719 vom 8. März 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Dezember 2021 hat Gemeinderat Urs Bertschi Namens der SP Fraktion die Interpellation "Echtes Engagement oder Dienst nach Vorschrift – nimmt der Stadtrat seine Verantwortung bei der Umsetzung des Volksauftrages «Wohnen in Zug für alle» wirklich wahr?“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkungen

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und die Unterstützung der Zuger Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern (im Folgenden Wohnbaugenossenschaften) ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Seit über zehn Jahren setzt er sich aktiv für die Förderung und Forderung nach preisgünstigem Wohnraum ein und hat deshalb als Vorreiter vier Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen.

Liste 1: Übersicht preisgünstiger Wohnraum ermöglicht durch die Stadt Zug in den Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau

GS Nr.	Zone	BBP	Wohneinheiten	Kommentar
verschiedene	WA2	Im Rank, genehmigt durch RR am 8.4.2014	34 Wohnungen	Bezug 2018
4814	WA5	Mülimatt, Einzelbauweise	35 Wohnungen	Bezug 2021
4994, 1756 (anteilig)	WA5	Lüssi/Göbli, genehmigt durch RR am 8.9.2015	26 Wohnungen ca. 70 Wohnungen	Baubeginn Lüssi/Göbli I geplant ca. 2022 Lüssi/Göbli II
5025, 5026	WA5	Unterfeld, nicht bewilligt	ca. 170 Wohnungen	Der BBP wurde in der Abstimmung vom 12.2.2017 nicht angenommen
Total			ca. 335 Wohnungen	

Quelle: Finanzdepartement

Nebst den vier Zonen aktiviert der Stadtrat auch die städtischen Grundstücke für den preisgünstigen Wohnraum:

Liste 2: Übersicht preisgünstiger Wohnraum ermöglicht durch die Stadt Zug auf städtischen Grundstücken

GS Nr.	Zone	aGF / Wohneinheiten	Kommentar
2976 (Steinlager/Schleife- park)	WA4	ca. 17'000 m ² aGF ca. 80-100 Wohnungen	Mit BBP (angestrebt) und Arrondierung GS Nr. 3256 gem. Masterplan (Wohnen und Gewerbe)
1372/1373 (Zugerbergstrasse)	WA3	ca. 1'000 m ² aGF ca. 8 Wohnungen	
357/2488 (Ahornpark)	OelB	ca. 32'000 m ² aGF ca. 200-250 Wohnungen	Mit BBP und gem. Masterplan (Wohnen und Gewerbe)
2348/4107 (Chamerstrasse)	WA2	ca. 2'100 m ² aGF ca. 15-18 Wohnungen	Regelbauweise
1295/1297 (Knopfliweg 4 und 6)	OelF	ca. 450 m ² aGF ca. 4-5 Wohnungen	Bestandsgebäude
Total		ca. 300-370 Wohnungen	

Quelle: Finanzdepartement

Zudem stehen das Bau- und Finanzdepartement seit 2012 in regelmässigem Austausch mit den städtischen Wohnbaugenossenschaften. Bereits in den ersten Gesprächen wurde deutlich, dass die grösste Schwierigkeit für die Wohnbaugenossenschaften darin besteht, Land oder ein Baurecht für den preisgünstigen Wohnungsbau zu erwerben.

Auch hier ist der Stadtrat engagiert. Er prüft aktiv verschiedene Kaufangebote von unbebauten Grundstücken wie auch überbauten Liegenschaften. Wesentlicher Stolperstein dabei sind die dem Stadtrat zugewiesenen Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften.

Frage 1

Welche Wohnbaugenossenschaften und welche anderen gemeinnützigen Bauträger wurden bei der Landbeschaffung unterstützt?

((Bitte die Unterstützungsleistungen einzeln benennen, deren finanzielle Kosten beziffern sowie nach Jahr aufschlüsseln)).

Antwort

Es wurden keine Wohnbaugenossenschaften bei der Landbeschaffung, wie auch bei der Erstellung und Renovation von preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Die Stadt Zug hat ihrerseits verschiedene Kaufangebote von – für den preisgünstigen Wohnungsbau und die Abgabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft geeigneten – Grundstücken geprüft und Angebote für den Erwerb abgegeben. Die Grundstücke wurden letztlich über der Stadtratskompetenz von CHF 5.0 Mio. veräussert und der erwartete Kaufpreis lag ausserhalb einer für die Stadt Zug vertretbaren Renditeerwartung.

Frage 1a

Welche Projekte konnten nicht wie vorgesehen realisiert werden und allenfalls weshalb nicht?

Antwort

Es sind keine Projekte seitens der Wohnbaugenossenschaften an die Stadt Zug herangetragen worden. Weder für den Erwerb noch für die Erstellung oder Renovation von preisgünstigem Wohnraum. Auch ohne Reglement hätte der Stadtrat ein solches Anliegen nach seinen Möglichkeiten und Kompetenzen vollumfänglich unterstützt.

Frage 2

Welche Wohnbaugenossenschaften und welche anderen gemeinnützigen Bauträger wurden bei der Erstellung und Renovation von preisgünstigem Wohnraum unterstützt?

((Bitte die Unterstützungsleistungen einzeln benennen, deren finanzielle Kosten beziffern sowie nach Jahr aufschlüsseln))

Antwort

Siehe Antwort zur Frage 1.

Frage 2a

Welche Projekte konnten nicht wie vorgesehen realisiert werden und allenfalls weshalb nicht?

Antwort

Siehe Antwort zur Frage 1a.

Frage 3

Gemäss § 6 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau haben die Eigentümerinnen und Eigentümer preisgünstiger Eigentums- und Mietwohnungen beim Baudepartement alle fünf Jahre Rechenschaft über die Mietzinsgestaltung sowie den Bestand der Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 2 abzulegen.

Frage 3a

Welche Grundlagen haben die Eigentümerinnen und Eigentümer dem Stadtrat zur Überprüfung der Mietzinsgestaltung und des Bestands zur Verfügung zu stellen?

Antwort

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft gemäss § 4 der Verordnung über die Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau in den massgebenden Gebieten Im Rank, Mülimatt, Göbli und Unterfeld folgende Unterlagen beizubringen:

- einen Wohnungsspiegel mit der Angabe, welche Wohnungen als preisgünstig im Sinne von §§ 37 f. der Bauordnung der Stadt Zug anerkannt werden können und welche Wohnungen als Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 2 genutzt werden,
- den Nachweis der anzurechnenden Geschossfläche pro Wohnung,
- den Nachweis, dass mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau erfüllt, sowie

- allfällige Vereinbarungen zur Übertragung von Anteilen an Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 4.

Frage 3b

Was genau kann der Stadtrat anhand dieser Angaben überprüfen?

Antwort

Er kann anhand der Baugesuchspläne die Einhaltung der Mindestfläche von 50% für den preisgünstigen Wohnungsbau sowie die Einhaltung der in der jeweilig massgebenden Verordnung vorgegebenen maximalen Anfangsmietzinsen überprüfen.

Frage 3c

Kann der Stadtrat in den Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau anhand dieser Angaben auch eine Überprüfung der erzielten Bruttorenditen für die einzelnen Wohnungen vornehmen?

Wenn ja: Gestützt auf welche Angaben nimmt er diese Überprüfung vor und welche Renditen weisen die einzelnen Wohnungen aus?

Wenn nein: Wie kann der Stadtrat ausschliessen, dass die Grundeigentümer mit den preisgünstigen Wohnungen, - deren Höchstmietzinsen bekanntlich in § 2 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau geregelt sind – keine übermässigen Bruttorenditen erwirtschaften? Ist der Stadtrat bereit, in der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau die notwendigen Bestimmungen aufzunehmen, die ihm eine Überprüfung des gesetzlichen Renditedeckels ermöglichen?

Antwort

Eine Überprüfung der Bruttorendite ist unter Angabe der oben genannten Daten nicht möglich. Die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinsen gemäss der Verordnung basiert auf einem Modell zur Berechnung der Kostenmiete. Daher ist davon auszugehen, dass die Bruttorenditen in einem angemessenen und rechtlich zulässigen Rahmen liegen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der Stadtrat die in der Verordnung festgelegten Kriterien nur nach Massgabe von § 37 und § 38 der Bauordnung anpassen kann. In den erwähnten Gesetzesbestimmungen beschränken sich die Vorgaben auf die zulässigen Höchstmieten, eine Beschränkung der Rendite ist nicht vorgesehen und kann nicht auf dem Verordnungsweg eingeführt werden.

Frage 4

Der Stadtrat wird ersucht, die aktuellen Mietpreise der bestehenden Wohnungen in den Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau tabellarisch und anonymisiert, unter Angabe der jeweiligen Wohnungsgrössen bzw. der Zimmeranzahl sowie allenfalls Angaben zur erzielten Rendite aufzulisten.

Antwort

Von den für einen 50%-Anteil preisgünstiger Wohnungen vorgesehenen vier Zonen sind zwei überbaut. Im Rank sind 34 Mietwohnungen und in der Mülimatt 35 preisgünstige Mietwohnungen von 2 ½ Zimmer bis 5 ½ Zimmer und keine preisgünstigen Eigentumswohnungen entstanden. Da sich zwischen der Realisation der beiden Überbauungen der Referenzzinssatz verändert hatte, sind für die

Anfangsmieten unterschiedliche Mietobergrenzen massgebend (Verordnung VO 2013¹, bzw. 2016 und VO 2017²). Da bei nur zwei Eigentümern auch eine anonymisierte Form Rückschlüsse zulässt und die zulässigen maximalen Anfangsmietzinsen unterschiedlich sind, können die Daten nicht in der gewünschten Form aufbereitet werden.

Liste 3: maximale Anfangsmietzinsen

Grösse der Wohnung ³	max. zulässiger Mietzins ohne Nebenkosten gemäss VO 2013	max. zulässiger Mietzins ohne Nebenkosten gemäss VO 2017	tiefster erho-bener Miet-zins	höchster er-hobener Mietzins	m ² von _ bis _
2 Zi-Wohnung	1'590.00	1'360.00	1'210.00	1'500.00	50 - 62
3 Zi-Wohnung	2'030.00	1'750.00	1'565.00	1993.00	75 - 94
4 Zi-Wohnung	2'470.00	2'120.00	1'870.00	2'424.00	95 - 126
5 Zi-Wohnung	2'950.00	2'530.00	2601.00	2'876.00	129 - 148

Quelle Baudepartement

Die Anfangsmietzinsen gemäss der Verordnung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Baudepartement überprüft und genehmigt. Der Vermieterschaft ist auferlegt, jedem Mieter und jeder Mieterin die maximalen Anfangsmietzinsen gemeinsam mit dem Mietvertrag auszuhändigen.

Frage 5

Der Aktionsplan von 2018 betreffend die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» sieht die Entwicklung mehrerer städtischer Grundstücke zugunsten des preisgünstigen Wohnraums vor.

Frage 5a

Was aus diesem Aktionsplan wurde seither umgesetzt und welche weiteren Schritte sind geplant?

Antwort

Der Stadtrat hat sich über seinem Aktionsplan «Wohnen in Zug für alle» verpflichtet, die bisherigen Massnahmen weiterzuführen (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2197.6, Punkt 2). Dies betrifft neben der Entwicklung der städtischen Grundstücke zugunsten des preisgünstigen Wohnraumes

- die regelmässige Kommunikation mit den Wohnbaugenossenschaften,
- die Überprüfung der Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen und
- die Prüfung planungsrechtlicher Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Kommunikation

Circa alle zwei Jahre findet ein formaler Austausch mit den Wohnbaugenossenschaften statt. Aber auch informell, beispielsweise bei der Ausschreibung von Baurechten auf städtischen Grundstücken oder Gebietsentwicklungen, stehen Vertreter der Stadt Zug in regelmässigem Austausch mit Vertretern der Wohnbaugenossenschaften.

¹ [Stadt Zug - Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau](#) – 2013 (Link)

² [Stadt Zug - Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau](#) – 2017 (Link)

³ Halbe Zimmer werden abgerundet

Überprüfung der Richtlinien

Im Jahr 2021 hat die Abteilung Immobilien die städtischen preisgünstigen Wohnungen auf die Einhaltung der Zuteilungskriterien gemäss den Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen überprüft. Erfreulich ist, dass im Vergleich zu der ersten Überprüfung im Jahr 2017 mit fünf Kündigungen deutlich weniger Kündigungen ausgesprochen werden mussten (im Jahr 2017 waren es 21 Kündigungen). Dies zeigt, dass die Wohnungen in der Regel von der berechtigten Anspruchsgruppe bewohnt werden.

Die Überprüfung mittels Selbstdeklaration erfolgt mindestens alle drei Jahre. Zusätzlich sind die Mieter und Mieterinnen verpflichtet, Änderungen, die das Einhalten der Richtlinien betreffen, zu melden.

Planungsrechtliche Massnahmen

Die Thematik der planungsrechtlichen Massnahmen wird unter der Antwort zur Frage 7 abgehandelt.

Entwicklung städtischer Grundstücke

Ein weiterer Fokus des Aktionsplanes liegt insbesondere auf der Entwicklung der städtischen Parzellen zugunsten preisgünstigem Wohnraum. Es sind dies die folgenden Areale respektive Grundstücke:

- BBP Schleifepark⁴, Masterplan Industriestrasse Nord (Perimeter Nord), vormals «Areal Steinlager» (GS Nr. 2976, GS Nr. 3880, Jugendzentrum i45 und GS Nr. 3881, Baarerstrasse 130-142)
- BBP Ahornpark⁴, Masterplan Industriestrasse Nord (Perimeter Süd), (GS Nrn. 3488 und 357, Werkhof- und Feuerwehreal)
- Knopfliweg 4 und 6 (GS Nrn. 1295 und 1297, anteilig)
- Zugerbergstrasse 6-10 (GS Nrn. 1372 und 1373)
- Chamerstrasse (GS Nr. 2348, Chamerstrasse 115 und GS Nr. 4107)

Bei allen Grundstücken, ausgenommen das Grundstück «Chamerstrasse», hat die Abteilung Immobilien in den letzten Jahren aktiv an der Umsetzung des Aktionsplanes gearbeitet:

– Steinlager/BBP Schleifepark

Am Anfang stand die Idee (2018) ein Gebäude mit einer industriellen Nutzung im Erdgeschoss und preisgünstigem Wohnraum in den Obergeschossen zu erstellen. Die Stadt Zug hat dies unterstützt. Eine Testplanung war die Grundlage zur Auswahl von zwei Wohnbaugenossenschaften (2019) für die Wohnnutzung. Sie bildete auch das Mengengerüst für weitere Überlegungen hinsichtlich Baurechtsvertrag und planungsrechtlicher Verfahren.

Der Entwicklungsprozess wurde im Sommer 2020 aus mehreren Gründen, von der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung, zu verkehrstechnischen Herausforderungen für die Logistik, zu umfassenden Bedingungen seitens der Eigentümer der Nachbargrundstücke betreffend eines gemeinsam zu erstellenden Bebauungsplanes, eingestellt.

⁴ Die städtischen Grundstücke sind Teil des Masterplanes Industriestrasse Nord, der eine hohe Verdichtung vorsieht und in zwei Bebauungsplanperimeter Schleifepark und Ahornpark aufgeteilt wurde. Am Beispiel «Steinlager» hat sich gezeigt, dass die anspruchsvollen Vorarbeiten für die Realisierung nicht dem Baurechtsnehmer aufgebürdet werden können, sondern durch die verschiedenen Landeigentümer entwickelt und festgesetzt werden müssen. Diese Prozesse sind aufwendig, langwierig und setzen in jedem Fall auch städtebauliche Wettbewerbsverfahren und öffentliche Mitwirkung voraus.

Noch in diesem Jahr werden die Gespräche mit den Grundstückseigentümern des erweiterten Planungssperimeters «Schleifepark» wieder aufgenommen, mit dem Ziel, gemeinsam einen städtebaulichen Studienauftrag als Voraussetzung für einen Bebauungsplan auszuloben. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur ist davon auszugehen, dass die Verhandlungen im Vorfeld des städtebaulichen Studienauftrags einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

– Werkhof- und Feuerwehreal/BBP Ahornpark

Das Areal des Werkhofs und der Feuerwehr steht langfristig – erst nach Wegzug der beiden aktuellen Nutzungen – für eine Abgabe im Baurecht zur Debatte. Es liegt im Geviert «Ahornpark» und liegt mit den der angrenzenden Grundstücke an der Baarerstrasse 110 bis 124 und Ahornstrasse 2 bis 8 im Bereich des Bebauungsplanperimeters «Ahornpark». Um den Eigentümern dieser Grundstücke eine raschere Überbauung zu ermöglichen, beteiligt sich die Stadt Zug an dem städtebaulichen Studienauftrag «Ahornpark», als Voraussetzung für einen Bebauungsplan. Die Grundeigentümer haben mit der Planungsbehörde der Stadt Zug eine Planungsvereinbarung für die städtebauliche Entwicklung des Gevierts abgeschlossen. Noch in diesem Jahr wird der Studienauftrag ausgelobt. Ende Februar findet eine Mitwirkungsveranstaltung statt. Ende dieses Jahrs soll der Studienauftrag mit einem Richtprojekt abgeschlossen werden.

Eine Überbauung der städtischen Grundstücke ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

– Knopfliweg 4 und 6

Der Baurechtsvertrag für das Grundstück liegt vor und soll in den kommenden Wochen unterzeichnet werden. Dem Abschluss des Baurechtes gingen lange bau- und denkmalschutzrechtliche Abklärungen voraus. Die beiden Gebäude liegen in der Zone OeIF. Um eine Wohnnutzung realisieren zu können, werden die beiden Gebäude dem Denkmalschutz unterstellt. Unmittelbar nach der Unterschutzstellung wird die Baurechtsnehmerin das Baugesuch einreichen. Dieses liegt bereits ausgefertigt vor.

– Zugerbergstrasse 6-10

Im 2. Quartal 2022 wird das Ensemble Zugerbergstrasse 6-10 innerhalb der Stadtzuger Wohnbaugenossenschaften und gemeinnütziger Bauträger für ein Baurecht ausgeschrieben.

– Chamerstrasse

Das im Jahr 2017 erworbene Grundstück Chamerstrasse 115 arrondiert das städtische Grundstück Nr. 4107. Letzteres wird im Sommer für öffentliche Parkplätze genutzt, welche dem Naherholungsgebiet Brüggli dienen. Vor weiteren Planungen oder einer Vergabe im Baurecht werden die Entwicklungen im Brüggli abgewartet.

Frage 5b

Wann werden die betreffenden Grundstücke durch wen mit preisgünstigen Wohnungen überbaut?
Bitte nach Grundstücken aufschlüsseln und den Zeithorizont des geplanten Vorgehens darlegen.

Antwort

Liste 4: potenzielle Grundstücke für den preisgünstigen Wohnungsbau, Zeithorizont Bebauung

Grundstück	Baurechtsnehmer	Wohneinheiten	Zeithorizont Vergabe Baurecht
Steinlager (BBP Schleifepark)	offen	ca. 80-100 Wohnungen	Mittel- bis langfristige Entwicklung, nicht vor 2028
Werkhof- und Feuerwehrareal (BBP Ahornpark)	offen	ca. 200-250 Wohnungen	Langfristige Entwicklung, nicht vor 2035
Knopfliweg 4 und 6	GEWOBA	ca. 5-6 Wohnungen	2022
Zugerbergstrasse 6-10	offen	ca. 8 Wohnungen	2022/2023
Chamerstrasse	Offen	ca. 15-18 Wohnungen	Mittel- bis langfristige Entwicklung, nicht vor 2028

Quelle: Finanzdepartement

Frage 5c

Welche Projekte konnten nicht wie vorgesehen umgesetzt werden und allenfalls weshalb nicht?

Antwort

Siehe Antwort zur Frage 5a. Die Vergabe des Baurechts am Knopfliweg 4/6 und die Ausschreibung des Baurechts an der Zugerbergstrasse 6-10 stehen kurz bevor. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück «Steinlager» konnte nicht wie vorgesehen weiterbearbeitet werden und wird in der 2. Hälfte 2022 wiederaufgenommen.

Frage 5d

Im Aktionsplan vom 8.5.18 ist überdies von der «Macherstadt Zug» die Rede und einem geplanten Reglement zur Vergünstigung von Baurechtszinsen zugunsten von Genossenschaften, welches aller Voraussicht nach 2019 umgesetzt werden soll. Bis dato ist weder den Kommissionen noch dem GGR ein solches Reglement vorgestellt worden.

Wo liegt dieses Reglement aktuell, welches sind die Gründe für die Verzögerungen?

Antwort

Ein Reglement wurde nicht erstellt. Grund ist, dass das grösste Anliegen der Wohnbaugenossenschaften derzeit nicht die finanzielle Unterstützung, sondern vielmehr die vergünstigte Bereitstellung von Land ist. Für den Landerwerb wie die Vergabe von Baurechten auf den städtischen Liegenschaften ist grundsätzlich kein Reglement notwendig. Das angedachte Reglement sollte die Vergabe der Rückstellungen zugunsten des preisgünstigen Wohnraums beinhalten. Beispielsweise für Sanierungen oder Unterstützungsleistungen bei Baurechten. Hier besteht jedoch kein Bedarf.

Frage 5e

In der Vergangenheit hat sich der Stadtrat beim Thema «preisgünstiger Wohnraum» als weltmeisterliche Ankündigungstruppe etabliert. Worin liegen die Gründe, dass die stadträtlichen Macher*innen bei diesem Thema regelmässig zwar plakative Versprechungen machen, um dann aber gleichwohl nichts Zählbares zu liefern?

Antwort

Der Stadtrat unterstützt und fördert den preisgünstigen Wohnraum nach seinen Möglichkeiten. Auf demokratische Prozesse, wie beispielsweise bei der Ablehnung des Bebauungsplans Unterfeld, hat er keinen oder nur bedingten Einfluss. Hier sind vielmehr die Parteien gefordert, um mit ihren Stimmen notwendige Bebauungspläne, welche den preisgünstigen Wohnraum ermöglichen, beschliessen zu können.

Weitere Projekte, welche im Aktionsplan skizziert sind, haben sich durch planungsrechtliche oder notwendige sorgfältige denkmalschutzrechtliche Abklärungen verzögert.

Frage 6

Was ist seit 2012 auf den Baugebieten der Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau konkret passiert
In welcher Weise hat sich der Stadtrat für deren Überbauung eingesetzt?

Welches Potenzial bergen diese Baugebiete aus heutiger Sicht für die Realisierung preisgünstiger Wohnungen in den nächsten fünf bis acht Jahren?

Teilt der Stadtrat die Auffassung der Interpellanten, dass die anlässlich der letzten Orts- und Zonenplanung bewilligten Neueinzonungen nicht in der Absicht bewilligt wurden, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in diesen Baugebieten bloss das Bauland horten?

Ist der Stadtrat bereit, bauunwilligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dieser Zonen in geeigneter Weise Druck zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen in diesen Baugebieten aufzusetzen?

Wenn ja, auf welche Weise, wenn nein, weshalb nicht?

Antwort

Wie vorstehend ausgeführt, sind von den vier ausgeschiedenen Gebieten die Zonen Im Rank und Mülimatt überbaut. Für die Zone Lüssi Göbli liegt seit Herbst 2015 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ein Teil dieses Gebietes wurde veräussert. Die neue Grundeigentümerschaft entwickelte ein Projekt und suchte die Kooperation mit einer Genossenschaft, die die preisgünstigen Wohnungen im Baurecht übernimmt. Die entsprechenden Baugesuche lagen in den vergangenen Wochen auf. Die andere Eigentümerschaft hat die Planungsarbeiten aufgenommen. Im Unterfeld sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung noch nicht erfüllt. Die SBB sind derzeit daran, ein Plangenehmigungsgesuch für die Verlegung des Schleifgleises sowie die Bachverlegung vorzubereiten. Beim Plangenehmigungsverfahren handelt es sich um ein baurechtliches Bewilligungsverfahren nach Bundesrecht. Gleise wie auch Bach werden künftig parallel zu den heutigen Gleisen geführt. Erst abschliessend kann die Grundeigentümerschaft die Planungsarbeiten aufnehmen.

Die vier Baugebiete bergen folgendes Potential:

- Im Rank und im Mülimatt: 69 preisgünstige 2 ½ bis 5 ½ Zi-Wohnungen (bereits realisiert)
- Im Lüssi Göbli I sollen 26 preisgünstige 2 ½ bis 5 ½ Zi-Wohnungen entstehen
- Im Lüssi Göbli II und im Unterfeld können nach Schätzungen der Stadtplanung rund 240 preisgünstige 4 Zi-Wohnungen à 100 m² entstehen (rund 70 im Lüssi Göbli II und rund 170 im Unterfeld).

Der Stadtrat geht mit den Interpellanten einig, dass das mit der Ortsplanungsrevision 2009 eingezonte Land nicht gehortet werden soll. Allerdings scheint das bei keinem der Grundeigentümerinnen und -eigentümer der Fall zu sein. Seit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes 2019 besteht die Möglichkeit, auf «bauunwillige» Eigentümerschaft Druck auszuüben. So kann der Stadtrat gestützt auf § 52f PBG bei Bauland, das durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut bleibt, unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Kaufrecht ausüben. Dafür muss das betreffende Bauland seit mindestens 15 Jahren eingezont sein. Für die Ausübung des Kaufrechts müsste der Eigentümerschaft mindestens eine Frist von drei (und maximal sieben) Jahren eingeräumt werden. Da die Ortsplanungsrevision erst 2010 in Kraft trat, würde dem Stadtrat für eine Intervention derzeit das entsprechende Instrument fehlen. Es ist indessen festzuhalten, dass der Stadtrat in keinem der vier Gebiete Anlass für eine Intervention sieht.

Frage 7

Ist der Stadtrat verbindlich bereit, bei künftigen Bebauungsplänen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine angemessene Quote für preisgünstigen Wohnungsbau einzufordern.

Wenn ja: In welcher Grössenordnung bzw. mit welcher Quote an preisgünstigen Wohnungen geht der Stadtrat an die Ausarbeitung der künftigen Bebauungspläne.

Wenn nein: Weshalb nicht?

Die anstehenden Bebauungspläne sind vom Stadtrat samt Wohnungspotenzialen und den vom Stadtrat angestrebten Quoten für gemeinnützigen Wohnungsbau bzw. für zahlbare Wohnungen aufzulisten.

Antwort

Es ist bereits heute Usanz in Gebietsverdichtungen von der Mehrausnutzung einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu verlangen. Hierzu ist auf die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Hertzentrums und Technologiecluster zu verweisen. Gemäss diesen ist insgesamt rund 18'000 m² preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Diese Praxis ist auch in den derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren ein wichtiger Bestandteil. Abgestützt auf dieses bewährte Vorgehen wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat im ersten Halbjahr 2022 einen Vorschlag für eine gesetzliche Grundlage für preisgünstigen Wohnraum unterbreiten. Vorweggenommen werden kann, dass einer groben Schätzung zufolge die in Planung befindlichen Bebauungspläne ein Potenzial von rund 800 preisgünstigen Wohnungen – resp. die entsprechende Anzahl kleinere Wohnungen für Paare, Alleinstehende, jüngere und ältere Menschen – aufweisen.

11/11

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 8. März 2022

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- Vorstoss vom 6. Dezember 2021

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01 und Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, 058 728 96 01.