

## **Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau**

### **Medienmitteilung**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden vier der neu eingezonten Gebiete mit der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. In diesen Gebieten ist mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Mit Arealbebauungen und einem minimalen Anteil an preisgünstigen Wohnraum sind

- Im Rank 4'200 m<sup>2</sup> (40 Wohnungen),
- Schleife Nord 17'400 m<sup>2</sup> (170 Wohnungen),
- Lüssi 9'700 m<sup>2</sup> (95 Wohnungen),
- Oberwil, Franziskusheim 3'800 m<sup>2</sup> (35 Wohnungen)

preisgünstiger Wohnraum zu erwarten. Dies ergibt ungefähr 340 preisgünstige Wohnungen. Wird in allen vier Gebieten ausschliesslich preisgünstiger Wohnraum realisiert, können sogar rund 680 Wohnungen erstellt werden.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2010 die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau festgesetzt. Diese beinhaltet die Ausführungsvorschriften der Zone preisgünstiger Wohnungsbau. Es hat sich gezeigt, dass es in der Schweiz noch keine vergleichbaren Rechtsvorschriften gibt.

#### **Die Verordnung regelt die nachstehenden Sachverhalte:**

##### *§ 1: Zulässiger Wohnraum*

Unter preisgünstige Wohnungen sollen nur Mietwohnungen fallen. Die Protokolle des Grossen Gemeinderates zur Ortsplanungsrevision zeigen auf, dass - mit einer Ausnahme - immer vom Mietwohnungsbau gesprochen wurde. Dies hat sich im § 38 BO niedergeschlagen (Festlegung der Mietzinse und Sicherstellung). Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Ausschluss von Eigentumswohnungen dem Willen des Gesetzgebers entspricht.

Zudem ist die rechtliche Sicherstellung bei einem Weiterverkauf von Eigentumswohnungen ungleich schwieriger als bei Mietwohnungen.

##### *§ 2: Mietzinsobergrenze*

Der Stadtrat hat beschlossen, dass die Mietzinsobergrenzen der Kostenmiete aufgrund der Anlagekosten des Bundes und nicht der um zehn Prozent höheren Anlagekosten des Kantons Zug entsprechen müssen. Weiter hat der Stadtrat festgelegt, dass der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen - in Abweichung zur kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung - für die Berechnungen der maximalen Mietzinse auf der Grundlage der Kostenmiete herangezogen werden soll. Man erhofft sich davon beständigere Mietzinse und einen geringeren Anpassungsbedarf. Als Berechnungsgrundlage für die Mietzinsobergrenze dienen somit die Anlagekosten und der hypothekarische Referenzzinssatz des Bun-

desamtes für Wohnungswesen. Die in der Verordnung festgelegten Mietzinse stellen eine Obergrenze dar. Theoretisch könnten tiefere Mietzinse verlangt werden.

Der Stadtrat geht davon aus, dass die preisgünstigen Wohnungen ohne Quersubventionierung erstellt werden können. Dies wird in der 2-geschossigen Zone eine grössere Herausforderung sein, als in den 3- und 4-geschossigen Zonen.

Erfüllen Wohnungen die Vorgaben der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung, können Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse beantragt werden. Diese Beiträge dürfen allerdings nicht dazu verwendet werden, um die Mietzinsobergrenzen gemäss der Verordnung einzuhalten. Diese Beiträge müssen den Mietenden zusätzlich weitergeben werden.

Gemäss dem überarbeiteten kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) kann der Kanton neu auf hohe Anlagekosten zinsgünstige/zinslose Darlehen gewähren, damit sich die höheren Anlagekosten in den Mietzinsen weniger stark niederschlagen. Diese Darlehen gelten gemäss der vorliegenden Verordnung nicht als Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse; sie können deshalb in Abzug gebracht werden, um die Mietzinsobergrenzen einzuhalten.

### *§ 3: Baubewilligungsverfahren*

Die Beweispflicht für die Einhaltung der Bauordnung liegt bei der Bauherrschaft und nicht bei der Stadt.

Es soll verhindert werden, dass Bauherrschaften den preisgünstigen Wohnungen besonders viel (günstige) Erschliessungsflächen zuordnen, um damit mehr teuren Wohnraum realisieren zu können. Daher sind die Erschliessungsanlagen anteilmässig im Verhältnis der effektiven Geschossflächen den preisgünstigen Wohnungen und den anderen Wohnungen zuzuteilen.

### *§ 4: Realisierungszeitraum*

Damit der übrige Wohnraum bei der Realisierung nicht vorangetrieben und mit der Realisierung der preisgünstigen Wohnungen zugewartet wird, schreibt die Verordnung vor, dass die preisgünstigen Wohnungen vor oder zeitgleich mit dem übrigen Wohnraum realisiert werden.

### *§ 5: Sicherung der Zweckbestimmung und § 6: Information der Mieterschaft*

Indem die Mieterschaft über die geltenden Mietzinsobergrenzen zu informieren ist, erhält diese die Möglichkeit, sich gegen allfällige Missständen zu wehren.

### **In der Verordnung nicht geregelt werden die nachstehenden Sachverhalte:**

- Kompatibilität mit kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung
- Anreize zur Abgabe des Landes an gemeinnützige Bauträger
- Belegungsvorschriften (wer, Anzahl Personen)
- Gebäude dürfen preisgünstigen Wohnraum und „normale“ Wohnungen enthalten
- Wohnungsmix (Optimierungspotenzial für den Grundeigentümer)

21. Dezember 2010, Esther Ambühl Tarnowski, Raumplanerin