

Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“: Gültigkeitsprüfung und Abstimmungsempfehlung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. Februar 2012

Das Wichtigste im Überblick

Am 9. Dezember 2011 reichte ein Initiativkomitee die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ mit 1'201 Unterschriften ein. Der Text der Initiative lautet:

- 1. Die Stadt Zug trifft Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.*
- 2. Förderungsmassnahmen sind insbesondere*
 - a) die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung,*
 - b) Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum,*
 - c) die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan.*
- 3. Die Volksinitiative tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.*

Das Volksbegehren entspricht im Wesentlichen der Wohnbaustrategie des Stadtrates. Die Stadt Zug trifft bereits heute im Sinne der Initiative Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und sie fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die Ziele der seinerzeitigen Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot (Erstellen von 400 stadteigenen Wohnungen) wurden mit 426 Einheiten erfüllt. Die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften im Raum Zug soll auch in Zukunft gepflegt und es soll - wo möglich - der gemeinnützige Wohnungsbau weiterhin unterstützt werden. Mit der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ erhält der Stadtrat einen verbindlichen Auftrag zur Fortsetzung dieser Politik.

Wir beantragen Ihnen deshalb, die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ für gültig zu erklären und den Stimmberechtigten die Annahme der Initiative zu empfehlen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Einreichung und Inhalt der Volksinitiative
2. Überprüfung der Gültigkeit der Volksinitiative
 - 2.1 Prüfung durch den Grossen Gemeinderat und Prüfungsumfang
 - 2.2 Zustandekommen
 - 2.3. Formelle Erfordernisse
 - 2.4 Inhaltliche Rechtmässigkeit
3. Wohnungsmarkt Stadt Zug
 - 3.1 Aktuelle Situation
 - 3.2 Prognosen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes
 - 3.3 Preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug
 - 3.4 Förderungsmassnahmen
4. Raumplanerische Gesichtspunkte
5. Finanzielle Auswirkungen der Initiative
6. Schlussfolgerungen und Abstimmungsempfehlung
7. Antrag

1. Einreichung und Inhalt der Volksinitiative

Am 9. Dezember 2011 reichten Vertreterinnen und Vertreter des gleichnamigen Initiativkomitees bei der Stadtkanzlei eine Volksinitiative ein mit dem Titel „Wohnen in Zug für alle“. Der Text der Initiative lautet:

1. *Die Stadt Zug trifft Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.*
2. *Förderungsmassnahmen sind insbesondere*
 - a) *die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung,*
 - b) *Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum,*
 - c) *die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan.*
3. *Die Volksinitiative tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.*

Zur Begründung führt das Initiativkomitee Folgendes an:

Zug – ein teures Pflaster zum Wohnen

Zug ist einer der beliebtesten Wohnorte in der Schweiz. Dies nicht nur dank tiefen Steuern, sondern auch wegen der guten Infrastruktur, der Überschaubarkeit und der reizvollen Landschaft. Zudem hat sich Zug in den letzten Jahren zum überaus attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt, der vor allem Leute mit hoher Kaufkraft anzieht. Dieser Boom lässt die Bodenpreise explodieren, treibt die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen in exorbitante Höhen. Als Folge davon schwindet der zahlbare Wohnraum. Selbst für die Mittelschicht ist es schwierig geworden, in Zug eine erschwingliche Wohnung zu finden. Viele können sich Zug gar nicht mehr leisten und sind gezwungen, ihre Stadt, ihre Heimat, zu verlassen. Die Verdrängung einzelner sozialer Schichten, darunter junge Familien und auch alteingesessene Zugerinnen und Zugern, ist bittere Realität. Unlängst beklagten selbst alt Regierungsrat Georg Stucki oder der ehemalige Direktor der Zuger Kantonalbank, Jost Grob, die entfeselten Zustände auf dem Zuger Mietwohnungs- und Liegenschaftenmarkt.

Wohnen in Zug für alle!

Die Lebensqualität in der Stadt Zug steht und fällt mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. Nur wenn die soziale Durchmischung stimmt und unsere Stadt offen für alle bleibt, bleibt sie auch lebendig und lebenswert. Es muss verhindert werden, dass unsere Stadt aufgrund des teuren und überteuerten Wohnraums nur noch Gutverdienenden offen steht. Denn ohne zahlbaren Wohnraum mutiert unsere Stadt zum Mekka der Gutbetuchten aus aller Welt! Die Volksinitiative will dazu beitragen, dass die "Einheimischen" weiterhin in ihrer Stadt wohnen können. Wer Zug erhalten will, muss auch Zugerinnen und Zuger halten!

Ziele der Initiative

Die Volksinitiative "Wohnen in Zug für alle" schafft die Grundlage dafür, dass alle Bevölkerungsschichten weiterhin bei uns Platz haben. Sie weist die Stadt an, durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass zahlbarer Wohnraum erhalten, geschaffen und gefördert wird. Es sollen Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger bei der Landbeschaffung unterstützt werden. Zudem sollen solche Institutionen finanzielle Zuschüsse für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum erhalten. Wie diese verbindlichen Ziele umzusetzen sind, kann die Politik selber bestimmen. Im Vordergrund stehen die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften

bei der Landbeschaffung und die Schaffung von weiteren Zonen für den preisgünstigen

Wohnungsbau. Die Zuger Politik hat bei der Ortsplanungsrevision 2009 mit den "Zonen

für preisgünstigen Wohnungsbau" gezeigt, dass sie zu kreativen und tragfähigen Lösungen fähig ist, die schweizweit Beachtung finden. Mit Ihrer Unterstützung der Volksinitiative "Wohnen in Zug für alle" helfen Sie mit, einen weiteren Meilenstein in Sachen zahlbarer Wohnraum zu setzen.

2. Überprüfung der Gültigkeit der Volksinitiative

2.1 Prüfung durch den Grossen Gemeinderat und Prüfungsumfang

Weder das kantonale Gemeindegesetz noch die Gemeindeordnung der Stadt Zug sehen eine amtliche Vorprüfung von Initiativbogen vor. Über die Gültigkeit einer Initiative wird somit erst nach deren Einreichung entschieden. Die Zuständigkeit hierfür liegt gestützt auf § 11 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 (GO; Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 11, S. 151) beim Grossen Gemeinderat. Im Zusammenhang mit der Behandlung der seinerzeitigen „Altstadt-Initiative“ hatte sich eine gewisse Unsicherheit gezeigt, ob das Stadtparlament zur Prüfung der Gültigkeit der Initiative nicht nur befugt, sondern auch verpflichtet sei. Das Verwaltungsgericht hielt in der Folge in seinem Entscheid vom 21. Februar 1991 (vgl. GVP 1991/92, S. 8 ff.) ausdrücklich fest, dass der Grosse Gemeinderat nicht nur befugt sei, Volksinitiativen auf deren Gültigkeit zu überprüfen, sondern auch dazu verpflichtet. Der Grosse Gemeinderat hat somit - unabhängig davon, ob er einem Initiativbegehren positiv oder negativ gegenübersteht - zunächst eine rechtliche Überprüfung vorzunehmen. Diese Prüfung hat grundsätzlich unter zwei Gesichtspunkten zu erfolgen: Zum einen ist zu prüfen, ob das Initiativbegehren die formellen Erfordernisse erfüllt - zum andern ist der Grosse Gemeinderat aber auch verpflichtet, eine Rechtmässigkeitsprüfung bezüglich des Inhalts der Initiative durchzuführen (vgl. Hans Hagmann/Felix Horber, Die Geschäftsordnung im Parlament, Zürich 1998, N 8 zu § 39).

2.2 Zustandekommen

Die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ wurde am 9. Dezember 2011 mit insgesamt 1201 rechtsgültigen Unterschriften eingereicht (vgl. Gesamtbescheinigung der Einwohnerkontrolle Zug vom 12. Dezember 2011). Die Unterschriftensammlung begann am 10. Juni 2011. Mit der Einreichung der Volksinitiative am 9. Dezember 2011 ist die Sammelfrist von sechs Monaten gemäss § 10 Abs. 2 GO eingehalten. Die nach § 10 Abs. 1 GO für ein Initiativbegehren in der Stadt Zug notwendige Anzahl von Unterschriften (800) ist somit innert Frist eingereicht worden. Der Initiativbogen enthält die gemäss § 10 Abs. 3 GO notwendigen Angaben, nämlich die Überschrift „Stadt Zug“, den Wortlaut der Initiative, eine vorbehaltlose Rückzugsklausel, das Datum des Beginns der Unterschriftensammlung, den Hinweis darauf, dass sich strafbar macht, wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht, sowie die Namen und Adressen von mindestens drei Urheberinnen bzw. Urhebern. Die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ ist damit formell korrekt zustande gekommen.

2.3 Formelle Erfordernisse

In formeller Hinsicht muss eine Volksinitiative überdies folgende Grundsätze einhalten: Wahrung der Einheit der Initiativart (Verfassungs-, Gesetzes- oder Verwaltungsinitiative), Wahrung der Einheit der Form (einfache Anregung oder ausgearbeiteter Entwurf) und Wahrung der Einheit der Materie. Vorliegend geht es um eine Verwaltungsinitiative in der Form der einfachen Anregung. Ziel der Volksinitiative ist der Erhalt von bestehendem und die Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Zug. Diese Zielsetzung soll namentlich erreicht werden mit-

tels Hilfestellung zugunsten von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Landbeschaffung, mittels Ausrichtung von finanziellen Leistungen sowie mittels Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (Schaffung zusätzlicher Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau). Damit wahrt das Volksbegehren auch den Grundsatz der Einheit der Materie.

2.4 Inhaltliche Rechtmässigkeit

In materieller Hinsicht hat eine Volksinitiative grundsätzlich folgende Anforderungen zu erfüllen: Erstens muss es sich beim Initiativgegenstand um einen solchen handeln, der in den Aufgabenbereich der Gemeinde fällt und der gleichzeitig dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterliegt (vgl. § 113 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980, Gemeindegesetz, GG, BGS 171.1). Zweitens muss das mit einer Volksinitiative verbundene Begehren erfüllt werden können (Durchführbarkeit). Und drittens darf das Initiativbegehren nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen.

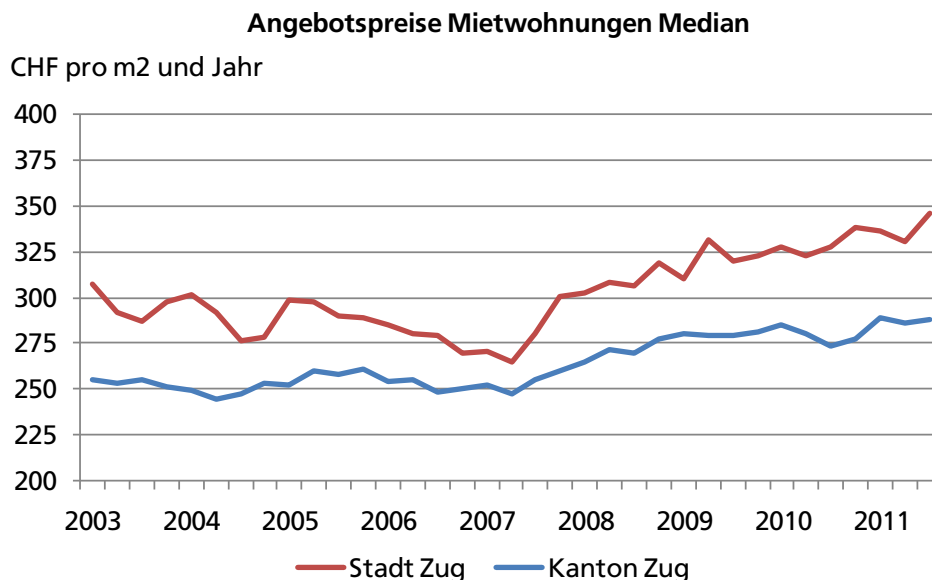
Die Wohnbauförderung fällt – zwar nicht ausschliesslich, aber doch auch - in die Zuständigkeit der Einwohnergemeinden. Als Förderungsmassnahmen sind unter anderem die Zuwendung von finanziellen Mitteln und die Ergänzung des Zonenplans mit zusätzlichen Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen. Diese Massnahmen unterliegen grundsätzlich dem fakultativen Volksreferendum. Die Volksinitiative erweist sich ferner nicht als von vornherein undurchführbar. Schliesslich ergeben sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Initiative gegen übergeordnetes Recht verstossen könnte. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ für gültig zu erklären.

3. Wohnungsmarkt Stadt Zug¹⁾

3.1 Aktuelle Situation

Die aktuellen Daten von Wüest & Partner zeigen, dass die Stadt Zug im kantonalen Vergleich über das höchste Angebotspreisniveau im Mietwohnungssegment verfügt. Der Median der effektiven Angebotspreise pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr beläuft sich bei den Mietwohnungen aktuell auf rund CHF 350, was 20% über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Seit dem ersten Quartal 2007 sind die effektiven Angebotspreise in der Stadt Zug im Median um rund 28% gestiegen, im kantonalen Schnitt beträgt die Zunahme 14%. Nicht berücksichtigt sind in diesen Daten Bestandesmieten, welche aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes auch in der Stadt Zug stabil sind oder gar sinken.

¹⁾ Die Daten der Angebotspreise und Baulandpreise stammen von Wüest & Partner und wurden von der kantonalen Fachstelle für Statistik zur Verfügung gestellt.



Quelle: Büro Wüest & Partner

Bei den Baulandpreisen für Mehrfamilienhäuser zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den effektiven Angebotspreisen für Mietwohnungen. An einer durchschnittlichen Lage in der Stadt Zug kostet zurzeit ein Quadratmeter Bauland für Mehrfamilienhäuser im Median CHF 2'140, was 40% über dem kantonalen Referenzwert von CHF 1'530 liegt. Der Median der Baulandpreise stieg damit in der Stadt Zug seit 2007 um 47% an.

Trotz hoher Neubautätigkeit im Wohnungsbereich lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zug in den letzten fünf Jahren im Schnitt bei tiefen 0.26% (Schweiz: 0.9%). Diese Daten zeigen, dass sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungen als auch die Nachfrage von Investoren für Mehrfamilienhäuser bzw. Bauland in der Stadt Zug sehr hoch ist.

3.2 Prognosen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Migration durch die Konjunkturabkühlung etwas abnimmt, während gleichzeitig eine Angebotsausweitung auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund der hohen Bautätigkeit zu erwarten ist. Aus diesen Gründen wird im Schweizer Durchschnitt mit leicht steigenden Leerwohnungsziffern und einer Abflachung des Mietpreiswachstums gerechnet. Im Raum Zug ist davon auszugehen, dass insbesondere der Druck auf die Baulandpreise und Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen im durchschnittlichen Segment auch mittelfristig hoch sein wird. Jedoch dürfte die Vermietung grosser Wohnungen im oberen Preissegment aufgrund der Konjunkturlage schwieriger werden, da diese in direkter Konkurrenz zum in der gegenwärtigen Tiefzinsphase günstigeren Wohneigentum stehen.

3.3 Preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug

Für den Stadtrat ist das Thema preisgünstiger Wohnungsbau seit Jahren ein wichtiges Anliegen. In den letzten Jahren hat sich die Stadt Zug im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus stark engagiert. Bis Ende 2010 wurden auf der Basis der Wohnbauinitiative von 1981 rund 300 preisgünstige Wohneinheiten realisiert. Zu-

sätzlich zu diesen Wohnungen befinden sich zurzeit weitere 78 preisgünstige Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Zug. Seit der Zustimmung des Grossen Gemeinderates zur GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001, mit welcher die Ausweitung der Trägerschaft auf Wohnbaugenossenschaften für die Realisierung von „stadteigenen“ Wohnungen beschlossen wurde, konnten verschiedene Bauprojekte mit einer gemischten Trägerschaft realisiert werden. So erstellte im Jahr 2002 die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) auf einem städtischen Grundstück an der Lorzenstrasse im Baurecht insgesamt 16 preisgünstige Wohnungen. Das Bauprojekt „Roost“ mit insgesamt 111 Wohnungen wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit der AWZ sowie mit der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (GEWOBA) entwickelt.

Ältere Bauprojekte umfassen die Gebäude an der Baarerstrasse 130-142, welche im Baurecht von der Wohnbaugenossenschaft Zug (WGZ) 1986 realisiert wurden oder die Alterswohnungen in der Mülilmatt 5 in Oberwil (1987), wo die Bürgergemeinde Zug das Land im Baurecht an die Stadt abgab. Am Lüssiweg wurden im Jahre 2008 Familienwohnungen und Wohngemeinschaften für Studenten erstellt.

Insgesamt steigen die anrechenbaren Wohnungen der Wohnbauinitiative mit der Überbauung Roost sowie mit den im Bau befindenden Alterswohnungen Neustadt 2 auf 426 Einheiten. Mit den erwähnten übrigen preiswertigen 78 Wohnungen im Eigentum der Stadt Zug beläuft sich der Anteil Wohnungen, welche entweder im Eigentum der Stadt Zug befinden oder zusammen mit gemeinnützigen Bauträger entwickelt wurden, auf über 500 Einheiten, was 3,8 % des aktuellen Wohnungsbestandes in der Stadt Zug (Stand 2010: 13'215 Wohnungen) ausmacht. Hinzu kommen (abzüglich die 55 neuen Wohnungen der Baugenossenschaften im Roost) rund 600 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften (= 4,5 % des aktuellen Wohnungsbestandes).

Zum Vergleich: Die Stadt Zürich fördert und erhält seit 1907 gemeinnützigen und günstigen Wohnraum. Von den 208'089 Wohnungen in der Stadt Zürich (Ende 2010) sind fast ein Viertel gemeinnützig: Rund 37'000 werden von Baugenossenschaften bewirtschaftet und rund 9'700 von der Stadt bzw. von städtischen Stiftungen. Die städtischen Förderinstrumente sind: Abgabe von Land im Baurecht, Beteiligung am Genossenschaftskapital und Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen. Zur gezielten Verbilligung der Mietzinse werden zinslose Darlehen gesprochen (Subventionen). Zurzeit sind 6'695 Wohnungen subventioniert (Stand Ende 2010).

Der Stadtrat wird auch in Zukunft eng mit den Wohnbaugenossenschaften zusammen arbeiten und wo möglich den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen. Aktuell mögliche Projekte betreffen die Ausübung des Kaufrechts für die neue Wohnüberbauung der Pensionskasse der Stadt Zug auf GS 2801 an der Ahornstrasse und die Weitergabe des Gebäudeteils an einen gemeinnützigen Bauträger sowie die Abtretung eines Teilgrundstücks ab GS 77, Steinhauserstrasse, an die Korporation Zug, auf welchem die Erstellung von rund 10 preisgünstigen Wohnungen geplant ist. Mit dem Projekt Wiederaufbau Kolinplatz 21 sind weitere Wohnungen für junge Menschen in Ausbildung geplant.

3.4 Förderungsmassnahmen

Der Stadtrat befürwortet die von den Initianten geforderten Förderungsmassnahmen. So unterstützt der Stadtrat bereits heute Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger bei der Landbeschaffung. Er ist auch bereit, dem Parlament die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu beantragen. Bezüglich der verlangten Beitragsleistungen verfügt die Stadt mit dem Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug (Wohnbauförderungsreglement) vom 26. Mai 1992 bereits über ein entsprechendes Instrument, welches allerdings den aktuellen Verhältnissen angepasst werden muss.

Für die Förderung von preiswerten Wohnungen besteht sodann seit 2003 das Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG) und die Wohnraumförderungsverordnung (WfV), welche verschiedene Instrumente für die Förderung von preiswertem Wohnungsbau vorsehen. Die Instrumente umfassen gemäss § 6 Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse, Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften, Wohnungen und Baurechten oder zinslose Projektdarlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger.

Als schwierig hat sich in den letzten Jahren die Umsetzung der Förderungsmassnahmen erwiesen, weil grössere Grundstücke, welche sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen würden, selten zum Verkauf stehen bzw. an den Meistbietenden verkauft werden. Auch sind private Land- oder Liegenschaftseigentümer bei den aktuellen Marktverhältnissen nicht interessiert, den politischen Prozess abzuwarten, bis das Grundstück verkauft werden kann. Dies gilt vor allem für grössere Liegenschaften (bebaut oder unbebaut) mit einem Wert von über CHF 5.0 Mio. Der Kauf einer solchen Liegenschaft erfordert einen Beschluss des Grossen Gemeinderates und ist entsprechend mit einem relativ langen politischen Prozess verbunden.

Trotz dieser Schwierigkeiten unterstützt der Stadtrat im Sinne einer strategischen Zielsetzung die Förderungsmassnahmen der Initiative.

4. Raumplanerische Gesichtspunkte

Aus raumplanerischer Sicht ist es von Bedeutung, dass preisgünstiger Wohnungsbau in einer ausgewogenen Verteilung über das ganze Stadtgebiet vorzufinden ist. Die Grösse bzw. die Kleinheit der Stadt Zug verlangt nach einer sozial und funktional guten Durchmischung der gesamten Stadt, nicht jedoch jedes einzelnen Quartiers. Eine Auslagerung des preisgünstigen Wohnungsbaus ausserhalb der Stadt Zug oder gar des Kantons Zug widerspricht nicht nur den Vorgaben der eidgenössischen Raumplanung und des sich in Vernehmlassung befindlichen Raumkonzepts Schweiz auf theoretisch wissenschaftlicher Ebene, sondern auch dem Wunsch der Bevölkerung und der Politik auf praktisch realpolitischer Ebene.

Die Stadt und die Region Zug weisen eine hohe Standortgunst auf: Verkehrslage, landschaftliche Qualitäten, Naherholung, Bildungswesen, Wohnqualität, Wirtschaft, Steuern etc. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region Zug und die damit einhergehende Preissteigerung drohen den über Jahrzehnte erarbeiteten Vorteil zu

reduzieren oder gar in einen Nachteil zu wandeln. Eine gute Bevölkerungsdurchmischung ist eine Voraussetzung für eine gesunde Gemeinde, die Lebensraum für die unterschiedlichsten Menschen, Bedürfnisse und Möglichkeiten zur Verfügung stellt. Die Sensibilisierung der Bevölkerung und den hohe Stellenwert, den sie dem preisgünstigen Wohnungsbau in den vergangenen Jahrzehnten beigemessen hat, ist auf dem Hintergrund der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung verständlich und berechtigt.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug in den Jahren 2006 – 2009 wurden vier Gebiete mit einer Fläche von 60'000 m² neu eingezont und mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. In diesen vier Gebieten sind mindestens 50% des Wohnraums dem preisgünstigen Wohnen zuzuführen. Dies entspricht mindestens 340 Wohnungen. Wird in allen vier Gebieten ausschliesslich preisgünstiger Wohnraum realisiert, können sogar rund 680 Wohnungen erstellt werden.

Stadtrat und Parlament diskutierten im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitere Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Das städtische Grundstück in der Gimenen mit einer Fläche von rund 9'000m² wurde den Zonen W1 und W2A zugewiesen. Das Grundstück soll in Einfamilienhaus-Parzellen aufgeteilt und die Parzellen auf dem freien Markt verkauft werden. Der Erlös dieses Verkaufs soll in einen Fond oder eine Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus fliessen. Eine rechtsverbindliche Umsetzung der Planungsabsicht ist noch ausstehend.

5. Finanzielle Auswirkungen der Initiative

Ohne konkrete und detaillierte Beispiele eines Landkaufs können keine Aussagen über die finanziellen Auswirkungen gemacht werden. Der Kanton legt die Landpreise sowie die Anlagekosten für Realisierung von preisgünstigen Wohnungsbau nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug WFG fest. Die Differenz des Landpreises zum Marktpreis müsste die Stadt Zug als Käuferin tragen. Bei der Überbauung Roost hat der Grosse Gemeinderat als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses an die Genossenschaften einen Landpreis von CHF 520.00 pro m² und für die Berechnung der Mietzinse der neuen städtischen Alterswohnungen Neustadt 2 einen Landpreis von CHF 600.00 pro m² festgelegt.

6. Schlussfolgerungen und Abstimmungsempfehlung

Die Stadt Zug trifft bereits heute im Sinne der Initiative Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und sie fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Mit der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ erhält der Stadtrat einen verbindlichen Auftrag zur Fortsetzung dieser Politik. In Zukunft stehen der Stadt Zug im Wesentlichen folgende Massnahmen zur Verfügung:

1. Die Stadt Zug kann den Bau von preisgünstigen Wohnungen mit raumplanerischen und baurechtlichen Massnahmen verbindlich festlegen:
 - a) Durch Einzonung zusätzlicher Gebiete in eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau.
 - b) Durch Festlegung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen im Rahmen eines Bebauungsplans, welcher einen hohen Ausnützungsbonus aufweist.
2. Die Stadt Zug fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau:
 - a) Durch eine aktive Landpolitik. Dadurch ist sie in der Lage, Land im Baurecht zu tragbaren Konditionen für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung zu stellen.
 - b) Durch Beiträge zur Vergünstigung von Wohnbauten gemäss Wohnbauförderungsreglement.

In diesem Sinne beantragen wir Ihnen, die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ den Stimmberechtigten zur Annahme zu empfehlen.

7. Antrag

Gestützt auf den vorstehenden Bericht beantragen wir Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ für gültig zu erklären und sie der Urnenabstimmung zu unterstellen, und
- die Initiative den Stimmberechtigten zur Annahmen zu empfehlen.

Zug, 21. Februar 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Initiativbogen (blanko)
3. Gesamtbescheinigung der Einwohnerkontrolle betreffend Gültigkeit der Unterschriften vom 12. Dezember 2011

Die Vorlage wurde vom Präsidialdepartement in Zusammenarbeit mit dem Finanzdepartement und dem Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtpräsident Dolfi Müller, Tel. 041 728 21 08.

B e s c h l u s s

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“: Gültigkeitsprüfung und
Abstimmungsempfehlung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2197 vom 21. Februar 2012:

1. Die Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ wird für gültig erklärt und der Urnenabstimmung unterstellt.
2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die Initiative anzunehmen.
3. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug, Datum

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: 17. Juni 2012