

Abklärungen zur Wohnbauinitiative - Geplantes Vorgehen

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. Juli 1981

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 14. Juni 1981 hiessen die Zuger Stimmbürger die von einem Initiativkomitee eingereichte Wohnbauinitiative mit 3'886 gegen 3'223 Stimmen gut. Deren Text lautet wie folgt:

"Gestützt auf Art. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Zug reichen die unterzeichneten Stimmberechtigten folgendes Volksbegehren ein:

Die Behörden der Stadt Zug werden beauftragt, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen. Davon sind wenigstens 20 % als Alters- und Invalidenwohnungen auszugestalten.

Uebersteigt der Leerwohnungsbestand während dreier aufeinanderfolgender Jahre 1,0 % des gesamten Wohnungsbestandes, so kann das Wohnbauprogramm vom Grossen Gemeinderat eingestellt werden."

II.

Der Stadtrat ist gewillt, diesen Forderungen nachzukommen und möchte in einer 1. Etappe möglichst bald ca 100 Wohnungen erstellen lassen. Dieses rasche Vorgehen bietet keine Schwierigkeiten, war doch der Bau von 75 Wohnungen bereits in Aussicht genommen und das notwendige Land reserviert. 45 Wohnungen sollten an der Baarerstrasse auf stadteigenem Land durch eine soziale Wohnbaugenossenschaft erstellt und verwaltet werden, während weitere 30 Alterswohnungen auf dem zu erwerbenden Bergliareal errichtet werden sollen. Bekanntlich verfügt die Stadt über sehr wenig Wohnbauland. Die vorhandenen Reserven liegen zum grössten Teil im übrigen Gemeindegebiet oder, sofern sie Teil der Baugebiete sind, wurden sie gezielt für öffentliche Bedürfnisse sichergestellt.

Der Stadtrat erachtet es als zweckmässig, im Grossen Gemeinderat über das Vorgehen beim städtischen Wohnungsbau zu diskutieren und festzulegen, unter welchen Bedingungen Wohnungen als städtische Wohnungen im Sinne der Initiative bezeichnet werden können. Dabei geht es vor allem um die Frage, ob von einer sozialen Wohnbaugenossenschaft auf städtischem Land errichtete Wohnungen als städtische Wohnungen angerechnet werden können oder nicht. Sollten solche Wohnungen nach Meinung des Gemeinderates nicht angerechnet werden, sieht sich die Stadt gezwungen, infolge Baulandmangel das vorgesehene Land an der Baarerstrasse nicht einer Wohnbaugenossenschaft zur Verfügung zu stellen, sondern es selbst zu überbauen.

Die Landverhandlungen mit der Metall Immobilien Zug betreffend Kauf und Tausch von Land im Bergli und an der Schlachthausstrasse stehen kurz vor dem Abschluss und es wird dem Grossen Gemeinderat demnächst eine entsprechende Vorlage unterbreitet. Für die auf dem Bergliareal geplanten 30 Alterswohnungen und ein später zu bauendes Alterswohnheim soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden. Hier interessiert sich eine private Genossenschaft aus dem Quartier für den Bau der Alterswohnungen. Es stellt sich bezüglich Bauträgerschaft die gleiche Frage wie beim Schlachthausareal. Weitere 25 - 30 Alterswohnungen sind nach Ansicht des Stadtrates in Oberwil zu erstellen. Die quartierweise Verteilung von Alterswohnungen erlaubt ältern Leuten, im angestammten Quartier zu bleiben und den Kontakt mit den bisherigen Bekannten weiterzupflegen.

Der Bau von 45 Sozial- und 60 Alterswohnungen realisiert ein Viertel der in der Initiative geforderten Wohnungen. Mit dem Bezug von Alterswohnungen werden voraussichtlich weitgehend preisgünstige Altwohnungen freigestellt. Die gleiche Auswirkung wird sich auch nach der Inbetriebnahme des Alterszentrums in der Herti zeigen.

### III.

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt eine interessante Uebersicht des in der Stadt Zug innert kürzester Zeit anlaufenden Wohnungsbaues.

	<u>Baubeginn</u>
- 55 Alterswohnungen im Zentrum Herti	Frühjahr 1982
- 85 Wohnungen Block Ost Herti Zentrum	Frühjahr 1982
- 85 Wohnungen Block West Herti Zentrum	Frühjahr 1983
- 27 Wohnungen in Oberwil (Pensionskasse des Personals der Stadt Zug)	Herbst 1981
- 20 Wohnungen Ueberbauung St. Niklaus, Oberwil	
272 Wohnungen	
=====	

Zusammen mit den von der Stadt vorgesehenen 100 Wohnungen werden in den nächsten drei Jahren 370 Wohnungen erstellt. Nicht mitgezählt sind verschiedene kleinere Wohnbauvorhaben von Privaten. Mit diesen dürfte die Zahl von Neuwohnungen 400 übersteigen.

### IV.

Was dem Stadtrat jedoch Sorge bereitet, ist die Preisentwicklung auf dem Zuger Baumarkt angesichts des in den nächsten drei Jahren in der Stadt vorgesehenen Bauvolumens. Dieses beträgt nach vorsichtigen Schätzungen, und nur auf grössere bekannte Projekte bezogen, gegen 200 Millionen. Aus diesem Grunde hat die Stadt vorläufig auf die Realisierung der Pensionskassen-Ueberbauung auf dem alten Werkhofareal verzichtet, obwohl dort weitere 20 Wohnungen anfallen würden. Die Baukosten von ca 15 Millionen können so zu einem günstigeren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Abschliessend weisen wir auf einen weiteren heiklen Punkt hin. Bei Grossüberbauungen, selbst wenn es sich ausschliesslich um Wohnüberbauungen handelt, gibt es durch Einsprachen immer wieder unliebsame Verzögerungen. Es steht jedem Bürger zu, seine Interessen zu vertreten und seine verfassungsmässig garantierten Rechte wahrzunehmen. Man soll sich jedoch bewusst sein, dass für die Ueberbauungen grünes Wiesland zur Verfügung gestellt werden muss. Weiter müssen die notwendigen Erschliessungsstrassen gebaut werden, die die bisherige Ruhe beeinträchtigen und zu einer Mehrbelastung durch Verkehr führen können. Die frühere Aussicht wird vielleicht beeinträchtigt, was für die Betroffenen bedauerlich, doch vielfach nicht zu umgehen ist. Bei rechtzeitigem Ueberlegen dieser Faktoren könnte manche Einsprache umgangen und der Baubeginn früher angesetzt werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten.

Zug, 29. Juli 1981

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Beilage:

Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND ABKLAERUNGEN ZUR WOHNBAUINITIATIVE - GEPLANTES  
VORGEHEN

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 605 vom 29. Juli 1981

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

1. Wohnungen, die durch soziale Wohnbaugenossenschaften auf städtischem Land im Baurecht erstellt werden, gelten im Sinne der Wohnbauinitiative vom 14. Juni 1981 als anrechenbare städtische Wohnungen.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Abklärungen zur Wohnbauinitiative - Geplantes Vorgehen

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 25. August 1981

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

In Anwesenheit des Finanzchefs, Herrn Stadtpräsident Walther A. Hegglin, hat sich die Geschäftsprüfungskommission an ihrer Sitzung vom 25. August 1981 mit der Vorlage Nr. 605 beschäftigt.

Die Kommission begrüsst grundsätzlich die Absicht des Stadtrates, den Inhalt und die Auswirkungen der am 14. Juni 1981 vom Stimmbürger angenommenen Wohnbauinitiative zu diskutieren.

Auf entsprechende Anfrage hin beschliesst die Geschäftsprüfungskommission, die Vorlage grundsätzlich zu behandeln, da der Antrag des Stadtrates auch finanzielle Auswirkungen hätte.

Nach Ansicht der Geschäftsprüfungskommission hat die Mehrheit der Stimmbürger mit der Annahme der Initiative unterstreichen wollen, dass möglichst rasch neue Wohnungen gebaut werden sollten, um den Wohnungsmangel zu lindern. Dagegen ist die Formulierung der Initiative (... bis Ende 1990 400 städteigene Wohnungen zu erstellen) und die Meinung der Initianten ganz eindeutig darauf gerichtet, dass die Wohnungen von der Stadt als Bauträgerin zu bauen sind, also staatlicher Wohnungsbau betrieben werden muss. Aus diesem Grunde können auch von Wohnbaugenossenchaften auf städtischem Land erstellte Wohnungen nicht auf die 400 gemäss Initiative zu erstellenden Wohnungen angerechnet werden.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtrat zu prüfen, ob nicht sinnvollerweise die durch den Staat zu erstellenden Wohnungen durch private Wohnbaugenossenchaften verwaltet werden könnten. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission würde eine solche Lösung begrüssen.

Aufgrund der vorstehenden Überlegungen empfiehlt die Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat einstimmig, die in der Vorlage aufgeworfenen Fragen zu diskutieren, den Antrag des Stadtrates aber aus rechtlichen Überlegungen abzulehnen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Dr. Walter Jeck, Präsident