

Städtische Urnenabstimmung

vom 17. Juni 2012

Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle»



Der Stadtrat empfiehlt, die Initiative anzunehmen.
Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung der Initiative.

Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Hauptgebäude Institut Montana)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 16.6.2012	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 17.6.2012	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr

Zusätzlich:

Freitag 15.6.2012 08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz

Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle»

- 3 In Kürze
- 4 Inhalt der Volksinitiative
- 4 Wohnungsmarkt in Zug
- 8 Raumplanerische Aspekte
- 9 Finanzielle Auswirkungen der Initiative
- 10 Argumente des Initiativkomitees
- 11 Argumente im Grossen Gemeinderat
- 12 Initiativtext



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 9. Dezember 2011 reichte ein Initiativkomitee die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» mit 1201 Unterschriften ein.

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 erhält der Stadtrat einen verbindlichen Auftrag zur Fortsetzung dieser Politik. Der Stadtrat empfiehlt Ihnen deshalb, der Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» zuzustimmen.

Die Mehrheit des Grossen Gemeinderates vertritt die Ansicht, dass es die Initiative nicht braucht. Die Stadt Zug trifft bereits heute im Sinne der Initiative Massnahmen für preisgünstige Wohnungen und fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. So wurden in der Stadt Zug seit 1981 über 1100 preisgünstige Wohnungen realisiert. Im Rahmen der letzten Ortsplanung wurden zudem vier Gebiete für preisgünstigen Wohnungsbau neu eingezont. In diesen Gebieten entstehen mindestens 340 zusätzliche, preiswerte Wohnungen, maximal könnten sogar 680 preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Zuerst sollen nun diese Wohnungen gebaut werden. Der Grosse Gemeinderat hat deshalb an seiner Sitzung vom 10. April 2012 mit 23:13 Stimmen beschlossen, den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative zu empfehlen (Beschluss Nr. 1567).

Der Stadtrat von Zug

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.

Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle»

1. Inhalt der Volksinitiative

Am 9. Dezember 2011 reichten Vertreterinnen und Vertreter des gleichnamigen Initiativkomitees bei der Stadtkanzlei eine Volksinitiative mit 1201 Unterschriften 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. Fördermassnahmen 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.

Die Überprüfung der Gültigkeit der Initiative durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug ergab, dass die Initiative die formellen Erfordernisse erfüllt

und inhaltlich rechtmässig ist (Beschluss Nr. 1567). Sie kann demzufolge den Stimmberechtigten der Stadt Zug zu Abstimmung unterbreitet werden.

2. Wohnungsmarkt in Zug

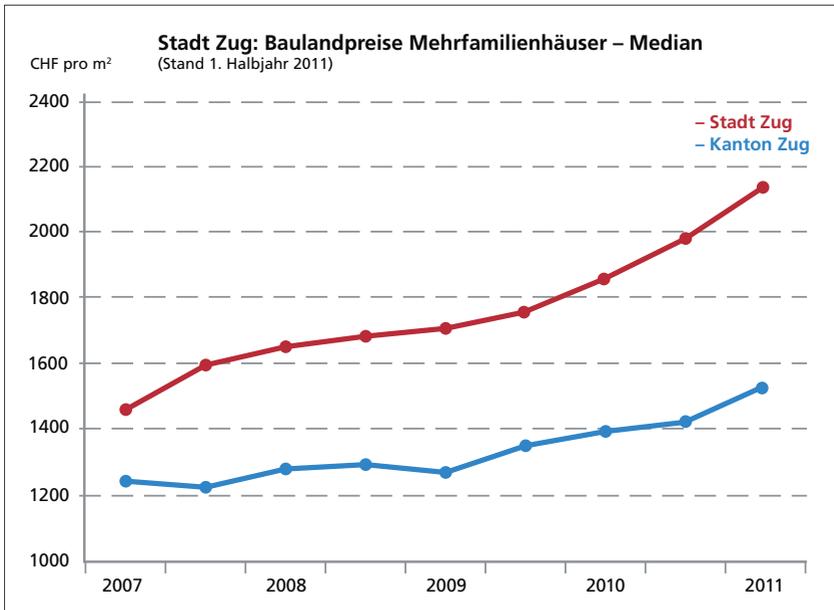
Die Daten der Angebots- und Baulandpreise stammen von Wüest & Partner, einem Schweizer Beratungsunternehmen im Immobilien- und Baubereich sowie der Raum- und Standortentwicklung. Die Daten wurden der Stadt Zug von der kantonalen Fachstelle für Statistik zur Verfügung gestellt. Sie zeigen, dass die Stadt Zug im kantonalen Vergleich das höchste Angebotspreinsniveau im Mietwohnungssegment hat. Der Median der effektiven Angebotspreise pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr beläuft sich bei den Mietwohnungen aktuell (Stand dritten Quartal 2011) 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. 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 1530.– liegt. Der Median der Baulandpreise stieg damit in der Stadt Zug seit 28007 um 47 %. Trotz hoher Neubautätigkeit im Wohnungsbereich lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zug in den letzten fünf Jahren im Schnitt bei 0.26 % (Schweiz: 0.9 %). Die 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.

Prognosen

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 der Druck auf die Baulandpreise und Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen im durchschnittlichen Segment auch



Quelle: Wüest & Partner. Median bedeutet: Die eine Hälfte der Baulandpreise liegt über den entsprechenden Quadratmeterpreisen, die andere Hälfte darunter.

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.

Preisgünstiger Wohnungsbau

In den letzten Jahren hat sich die Stadt Zug im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus stark engagiert. 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 die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) im 2002 auf einem städtischen Grundstück an der Lorzenstrasse im Baurecht 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 Mülimatt 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 Wohnbauintiative mit der Überbauung Roost sowie mit den im Bau befindenden Alterswohnungen Neustadt 2 auf 426 Einheiten. Mit den übrigen preiswerten rund 80 Wohnungen im Eigentum der Stadt Zug beläuft sich der Anteil Wohnungen, welche entweder im Eigentum der Stadt Zug stehen oder zusammen mit gemeinnützigen Bauträger entwickelt wurden, auf über 500 Einheiten, was 3,8% des aktuellen Wohnungsbestandes in der Stadt Zug ausmacht (Stand 2010: 13 215 Wohnungen). Hinzu kommen rund 600 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften, das sind 4,5% des aktuellen Wohnungsbestandes.

Mit der Revision der Ortsplanung Zug wurden 2010 vier Gebiete mit einer Fläche von 60 000 m² für preisgünstigen Wohnungsbau neu eingezont. In diesen Gebieten sind mindestens 50% des Wohnraums für preisgünstiges Wohnen reserviert. Dies entspricht mindestens 340 Wohnungen. Wird in allen vier Gebieten ausschliesslich preisgünstiger Wohnraum realisiert, können sogar rund 680 Wohnungen erstellt werden.

Förderungsmassnahmen

Der Stadtrat unterstützt schon heute Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger bei der Landbeschaffung. Der Stadtrat ist auch

Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle»



Überbauung Roost: städtische Familienwohnungen und genossenschaftlicher Wohnungsbau.

bereit, dem Parlament die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu beantragen. Bezüglich 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 (WFO), 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.

Die Umsetzung der Förderungsmassnahmen erwies sich allerdings in den letzten Jahren als schwierig. Grössere Grundstücke, welche sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen würden, stehen selten zum Verkauf. Wenn überhaupt, dann werden sie an den Meistbietenden verkauft. Auch sind private Land- oder Liegenschaftseigentümer bei den aktuellen Marktverhältnissen nicht daran interessiert, den politischen Prozess abzuwarten, bis das Grundstück verkauft werden kann. Dies gilt vor allem für grössere

Liegenschaften mit einem Wert von über CHF 5.0 Mio. Der Kauf einer solchen Liegenschaft erfordert einen Beschluss des Grossen Gemeinderates und ist mit einem relativ langen politischen Prozess verbunden.

3. Raumplanerische Aspekte

Preisgünstiger Wohnungsbau soll in einer ausgewogenen Verteilung über das ganze Stadtgebiet umgesetzt werden können. Ziel ist eine sozial und funktional gute Durchmischung der gesamten Stadt. Eine Auslagerung des preisgünstigen Wohnungsbaus in Gebiete ausserhalb der Stadt Zug oder gar des Kantons Zug widerspricht nicht nur den Vorgaben der eidgenössischen Raumplanung, sondern auch dem Wunsch der Bevölkerung und der Politik.

Stadt und Region Zug haben eine hohe Standortgunst: 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 bieten möchte.

4. 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 die Realisierung von preisgünstigem 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.– pro m² und für die Berechnung der Mietzinse der neuen städtischen Alterswohnungen Neustadt 2 einen Landpreis von CHF 600.– pro m² festgelegt.



Liegenschaft Lorzenstrasse 4 und 6 der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug

5. Argumente des Initiativkomitees

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 und bringt günstigen Wohnraum zum Verschwinden. Selbst für die Mittelschicht ist es schwierig geworden, in Zug eine bezahlbare Wohnung zu finden. Viele können sich das Leben in Zug nicht mehr leisten und sind zum Wegzug aus ihrer Heimatstadt gezwungen. Die Verdrängung einzelner sozialer Schichten - darunter junge Familien und alteingesessene Zugerinnen und Zuger - ist bittere Realität.

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, ist sie lebendig und lebenswert. Lassen Sie nicht zu, dass unsere Stadt aufgrund des überbelegten Wohnraums nur noch Gutverdienenden und Ver-

mögenden offen steht! Unterstützen Sie die Volksinitiative, damit auch «Einheimische» weiterhin in ihrer Heimatstadt wohnen können!

Ziele der Initiative

Die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» schafft die Grundlage dafür, dass weiterhin alle Bevölkerungsschichten 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 finanzielle Zuschüsse für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum gewährt werden. Und es sollen die Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau erweitert werden. Wie diese verbindlichen Ziele umzusetzen sind, können der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat bestimmen. Die Zuger Politik hat bei der Ortsplanungsrevision 2009 mit den erwähnten Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau gezeigt, dass sie zu kreativen Lösungen fähig ist, die schweizweit Beachtung finden. Mit Ihrer Unterstützung der Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» helfen Sie mit, einen weiteren Meilenstein für den zahlbaren Wohnraum in Zug zu setzen!

Initiativkomitee «Wohnen in Zug für alle»

6. Argumente im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat diskutierte die Initiative an seiner Sitzung vom 10. April 2012 und beschloss mit 23 zu 13 Stimmen, diese abzulehnen (Beschluss Nr. 1567).

Die Parteien SP, CSP und Alternative befürworteten die Initiative und unterstützten den Bericht und Antrag des Stadtrates, weshalb an dieser Stelle die entsprechenden Argumente nicht wiederholt werden. FDP, CVP und SVP lehnten die Initiative ab.

Die FDP argumentierte, dass die Initiative den Stadtzugern keinen Zusatznutzen bringe, weil die von den Initianten geforderten Massnahmen in Zug bereits mit vielen guten Instrumenten umgesetzt würden. Die Stadt Zug würde bereits heute im Sinne der Initianten Massnahmen treffen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und sie fördere den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es brauche diese Initiative darum nicht. Nicht zu vergessen seien die vier Gebiete, die im Rahmen der letzten Ortsplanung neu eingezont und mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert wurden. In diesen neu eingezonten Gebieten könnten mindestens 340 zusätzliche preiswerte Wohnungen entstehen, maximal sogar 680. Dieser Zonenplanänderung solle zuerst einmal eine Chance für die Umsetzung gegeben werden. Nach der Realisierung dieser zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen können man

dann den Stand der Dinge analysieren. Im Übrigen sei der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen keine Kernaufgabe der Stadt Zug.

Die CVP sah dies ähnlich: Mit der Revision der Ortsplanung seien vier Gebiete für preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt worden. Zudem existiere auf kantonaler Ebene seit 2003 das Wohnraumförderungsgesetz und die Wohnraumförderungsverordnung. In diesen würden sehr viele Ziele der Initiative abgedeckt. Die CVP-Fraktion erachte es zum jetzigen Zeitpunkt nicht für nötig, dass die Stadt verpflichtet werde, Massnahmen zu ergreifen, bevor nicht bewilligte Projekte realisiert und die bereits erwähnten Zonen überbaut seien.

Für die SVP ist es grundsätzlich nicht Aufgabe des Staates und somit auch nicht der Stadt Zug, Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder zu subventionieren. Es dürfe nicht sein, dass mit städtischen Steuergeldern Wohnraum gebaut werde, welcher die Stadt attraktiver für Zuwanderer aller Art machen würde, ganz speziell Zuwanderer der unteren Einkommenskategorien. Zug dürfe nicht mit Luxus-Slums bereichert werden. Sonst würden Zuger und Zugerinnen mit Hilfe der Initiative einem verstärkten Zuwanderungsdruck nicht nur beim Wohnraum, sondern auch beim Lohndruck ausgesetzt. Jemand, der städtisch subventioniert günstiger wohne, könne auch zu günstigerem Lohn arbeiten. Die Initiative benachteilige somit Zuger und Zugerinnen auch auf dem Arbeitsmarkt.

Initiativtext

Die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» 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.»

Wer diese Initiative annehmen will, schreibe JA, wer sie ablehnen will, schreibe NEIN.