

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“; Aktionsplan

Bericht des Stadtrats vom 8. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht zu den vom Stadtrat von Zug geplanten Massnahmen zur weiteren Umsetzung der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Einleitung
 - 1.1. Ausgangslage
 - 1.2. Bisherige Massnahmen
 - 1.3. Erfahrungsaustausch
2. Aktionsplan
 - 2.1. Weiterführung bisheriger Massnahmen
 - 2.2. Weitere Massnahmen
3. Fazit
4. Antrag

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Thema des preisgünstigen Wohnungsraums beschäftigt die Stadtzuger Politik seit Jahrzehnten. Bereits 1981 wurde die Wohnbauinitiative angenommen. Am 17. Juni 2012 hat das Zuger Stimmvolk der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ zugestimmt. Der Stadtrat erhielt mit ihr den Auftrag, Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von neuem preisgünstigen Wohnraum zu treffen und gleichzeitig den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. Mit der GGR-Vorlage Nr. 2197.3 vom 18. November 2014 hat der Stadtrat dem GGR eine Auslegeordnung zum Thema preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zug im Rahmen einer Umsetzungsstrategie unterbreitet. Darin wurden verschiedene Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen erläutert, die der Stadtrat bereits umgesetzt hat, als auch ein potenzieller Massnahmenkatalog vorgestellt und beurteilt. Mit der Umsetzungsstrategie bezeugte der Stadtrat, dass er die Volksinitiative als entsprechenden Auftrag versteht und umsetzen will.

Diese Umsetzung erfolgt unter der Prämisse, dass es die aktuelle Situation zu würdigen gilt, wonach es bereits eine ansehnliche Zahl preisgünstiger Wohnungen gibt, die von verschiedenen Wohnbauträgern wie die Korporation Zug, die Bürgergemeinde Zug, die Stadt Zug, diverse Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Private vermietet werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind bei der Erfüllung der Initiative einzubeziehen. Dass die Stadt Zug selber zusätzliche preisgünstige Wohnungen betreiben soll, ist nicht vorgesehen. Überdies enthält die Umsetzungsstrategie zahlreiche Definitionen und Informationen zum Thema und bildet die Grundlage für diesen Aktionsplan. Mit ihm wird die Umsetzung der Initiative nun zeitlich und inhaltlich konkretisiert.

1.2 Bisherige Massnahmen

Seit der Annahme der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ und der GGR-Vorlage Nr. 2197.3 im Jahr 2014 hat sich der Stadtrat mehrmals mit der Umsetzung und Definition weiterführender Massnahmen befasst. Dabei wurden einerseits konkrete Inhalte abgeholt, andererseits die Meinung des Stadtrates über potenzielle Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Mietsektor herausgebildet. Die Ergebnisse der zahlreichen Stadtratsgeschäfte zum Thema sind in diesem Aktionsplan zusammengefasst. Blenden wir noch weiter zurück, können ohne Anspruch auf Vollständigkeit die folgenden wichtigen Etappenziele genannt werden:

- 2008: Erfüllung der Volksinitiative durch die Erstellung der Überbauung Roost.
- 2009: Die Stadt Zug nimmt insbesondere mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung bei planungsrechtlichen Vorgaben Pionierrolle in Sachen preisgünstiger Wohnraum ein:
 - Vier Zonen für preisgünstigen Wohnraum (überlagerte Zone);
 - Ausnützungszuschlag bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in diesen Zonen.
- 2013: Verordnung über die Zone für den preisgünstigen Wohnungsbau mit den Obergrenzen für Mietzins und Kaufpreise.
- 2014: Umsetzungsstrategie der Initiative „Wohnen in Zug für alle“.
- 2017: Sicherstellung, dass die städtischen preisgünstigen Wohnungen von den Menschen bewohnt werden, die unter anderem aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse dazu berechtigt sind: Einführung und Umsetzung der Richtlinien vom 31. Januar 2017 für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen.

1.3 Erfahrungsaustausch

Der Erfahrungsaustausch mit verschiedenen Gemeinden zeigt, dass das Thema preisgünstiger Wohnraum viele Städte beschäftigt. Mehrere Gemeinden haben bereits ein Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums oder von gemeinnützigen Bauträgern eingeführt oder sind derzeit an einer Erarbeitung eines Reglementes.

In der Stadt **Bern** hat der sogenannte „Mietskandal“ hohe Wellen geworfen. Zwischenzeitlich finden nun regelmässige Kontrollen der Vermietungskriterien statt und die subventionierten Wohnungen werden von der Mieterschaft bewohnt, die berechtigt ist. Die Stadt **Biel** hat ein Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verabschiedet. Darin wird beispielsweise die Zusammenarbeit der Verwaltung mit den gemeinnützigen Bauträgern in einer Arbeitsgruppe geregelt. Zudem wurde ein Musterbaurechtsvertrag für die Erneuerung und Abgabe von Baurechten erarbeitet. Neben der Stadt Zug hat die Stadt **Zürich** zwischenzeitlich beschlossen, eine strengere Kontrolle bei den städtischen subventionierten Wohnungen durchzuführen. Neu sollen auch Einkommens- und Vermögensgrenzen überprüft werden.

Zudem werden städtische Areale im Wettbewerb ausgeschrieben, bei denen i.d.R. ein Anteil am gemeinnützigen Wohnungsbau erfüllt werden muss (z.B. das eigens für diesen Zweck erworbene Koch-Areal). Die Ausschreibung für die Bereiche mit gemeinnützigem Wohnungsbau erfolgt über die „wohnbaugenossenschaften zürich“. **Luzern** hat ein Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verabschiedet. Dieses sieht die Aktivierung und Institutionalisierung der Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern vor. Zusätzlich sollen Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Bis Ende 2037 soll der Bestand der gemeinnützigen Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand 16% betragen. Die Stadt **Thun** listet in ihrer Wohnstrategie auf, dass genossenschaftliche Wohnbauträger gefördert werden sollen. Unter anderem direkt über gezielte Landerwerbe und deren Abgabe im Baurecht.

Da die aktive Förderung des preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbaus in den meisten Städten und Gemeinden noch sehr jung ist, kann noch nicht oder nur sehr bedingt auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Jede Gemeinde, die aktiv bei der Förderung des preisgünstigen Wohnraums mitwirkt, nimmt derzeit eine Vorreiterrolle ein. Nichtsdestotrotz schärft der Blick über die Stadtgrenzen hinaus den Blick für das Wesentliche und Machbare und hat in den genannten Fällen den Stadtrat und die Fachleute in der Verwaltung in der Erkenntnis bestärkt, dass wir in der Stadt Zug auf gutem Wege sind.

2. Aktionsplan

Im Folgenden werden die Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgezeigt, die der Stadtrat in den kommenden Jahren sukzessive umsetzen will.

2.1 Weiterführung bisheriger Massnahmen

2.1.1 Kommunikation

Bereits seit einigen Jahren findet regelmässig ein Austausch mit Vertretern der Zuger gemeinnützigen Bauträger statt. Das kantonale Amt für Wohnungswesen, welches für die Wohnraumförderung (Zuschüsse zu Mietzinsen an private Dritte in WFG-geförderten Liegenschaften – sog. WFG-Förderung) zuständig ist, nimmt an diesen Treffen ebenfalls regelmässig teil. Mit dem Amt für Wohnungswesen besteht auch unabhängig der Informationsveranstaltungen ein reger Austausch. Von Seiten der Stadt Zug sind in der Regel die Vorsteher des Bau- und des Finanzdepartementes sowie Vertreter der Abteilungen Stadtplanung und Immobilien anwesend.

Dieser Informationsaustausch soll in Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern auf operativer Ebene intensiviert und ausgebaut werden. Ein erster Effort ist dabei von den gemeinnützigen Bauträgern zu leisten. Der Informationsfluss unterhalb der interessierten gemeinnützigen Bauträger soll sichergestellt und die Ansprechstellen für die Stadtverwaltung im Sinn der Effizienz massiv reduziert werden. Das bestehende Netzwerk soll professionalisiert werden. Wird der Austausch auf operativer Ebene gut angenommen, können die Informationsabende im grossen Rahmen reduziert werden. Anlässlich des letzten Treffens vom 12. April 2018 haben die Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauträger dieser Stossrichtung zugestimmt.

Die Zusammenarbeit der Stadt und der gemeinnützigen Bauträger und eine Aufgabenverteilung könnte beispielsweise über eine sogenannte „Charta“ oder Zusammenarbeitsvereinbarung geregelt werden. Der Einsatz einer solchen Charta, wie sie andere Städte eingeführt haben, wird in der Stadt Zug als nicht zielführend angesehen. Eine Charta muss „leben“ und angewendet werden können. Wesentliches Element dabei ist, dass in einer Stadt ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, den preisgünstigen Wohnraum seitens der Stadtverwaltung zu fördern.

Aufgrund der (allgemein) geringen Baulandreserven in der Stadt Zug und den wenigen kurz- bis mittelfristig verfügbaren städtischen Grundstücken, die für preisgünstigen Wohnraum in Frage kommen, wird auf eine Institutionalisierung des Informationsaustausches in Form einer Charta verzichtet.

2.1.2 Regelmässige Überprüfung der Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 68.17 vom 31. Januar 2017 wurden die vom GGR geforderten Richtlinien für die Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen eingeführt. Mit den Richtlinien wird sichergestellt, dass die städtischen preisgünstigen Wohnungen und Alterswohnungen von den Mietern und Mieterinnen bewohnt werden, die dazu berechtigt sind.

Die Mieter und Mieterinnen sind einerseits verpflichtet, von sich aus zu melden, wenn die festgelegten Kriterien nicht mehr eingehalten werden, andererseits findet alle zwei Jahre regelmässig eine Überprüfung mittels Selbstdeklaration statt.

Die Einführung der Richtlinien ist auf Akzeptanz gestossen und konnte zwischenzeitlich vollumfänglich umgesetzt werden.

2.1.3 Prüfung planungsrechtlicher Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Mit der letzten Ortsplanungsrevision ist es dem Stadtrat gelungen, vier Zonen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. In der kommenden Revision sind mit Ausnahme von kleinen Arrondierungen und Einzonungen von Land in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) für Bildung, Sport und Naherholung keine Einzonungen zulässig. Im Rahmen der Entwicklung der Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan ist die Festlegung von einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum zu untersuchen. Entsprechende Bestimmungen und Verfahrensvorgaben sind im Rahmen der Revision der Bauordnung und des Zonenplanes ab 2019 zu prüfen.

2.2 Weitere Massnahmen

Es sei daran erinnert, dass sich der Stadtrat in seiner Umsetzungsstrategie der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ auf drei strategische Handlungsebenen festgelegt hat:

1. Kommunizieren (mit den Bauträgern gemeinnützigem Wohnens und anderen „Stakeholdern“)
2. Finanzieren (durch Zurverfügungstellung von Bauland sowie Leistung von Beiträgen)
3. Lenken (insbesondere durch planerische Massnahmen im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision, siehe Punkt 2.1.3)

Der Stadtrat hat sich intensiv mit weiteren Möglichkeiten, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern, auseinandergesetzt. Die Schwierigkeit, aktiv den preisgünstigen Wohnraum zu fördern und gestaltend an den Prozessen mitzuwirken, liegt in der Stadt Zug an den nur sehr beschränkt vorhandenen Handlungsspielräumen. Ein Handlungsspielraum ergibt sich in erster Linie dann, wenn einerseits ausreichend Baulandreserven bestehen und andererseits auch auf diese für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zugegriffen werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass die Schaffung von neuem Bauland durch Einzonungen das Raumplanungsgesetz de facto nicht zulässt.

Die konkrete Unterstützung des preisgünstigen Wohnraums beschränkt sich für die Stadt Zug daher auf die folgenden Möglichkeiten:

1. Entwicklung und Abgabe städtischer Grundstücke.
2. Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Bauträger, z.B. bei der Erstellung preisgünstigen Wohnraums auf Grundstücken privater Dritter.
3. Prüfung von planerischen Auflagen in den Verdichtungsgebieten im Rahmen der nächsten Bau- und Zonenplanrevision (wie unter Punkt 2.1.3 bereits erläutert)

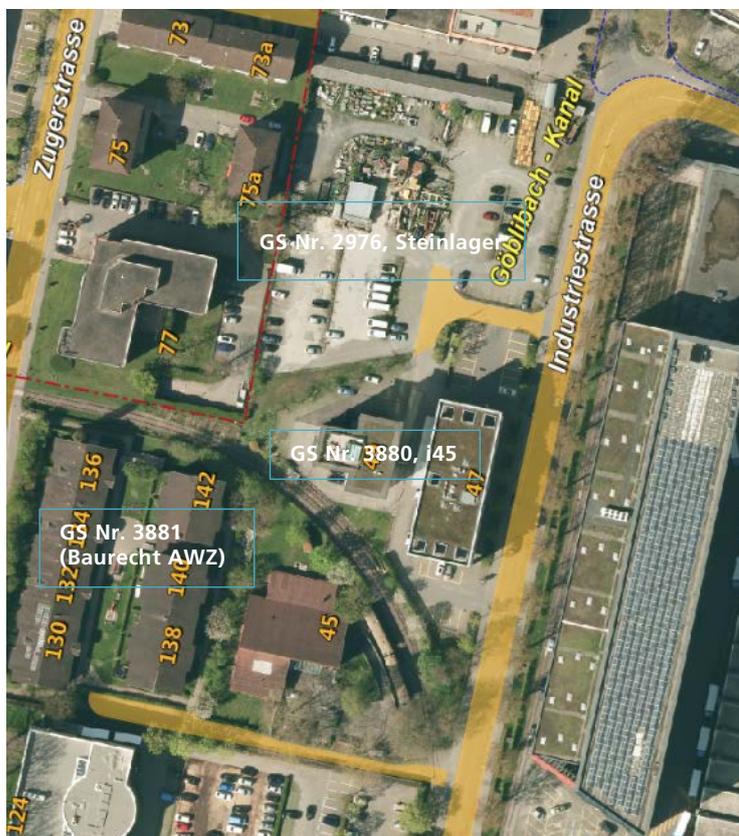
2.2.1 Entwicklung städtischer Grundstücke zugunsten preisgünstigen Wohnraums

Die Stadt Zug ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke, die sich für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum eignen. Der Stadtrat kann sich vorstellen, einige davon im Bau-recht an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben. Nicht Gegenstand dieser Betrachtung sind die Grundstücke Göbli und altes Gaswerkareal. Einerseits sind sie noch nicht im Eigentum der Stadt Zug und vertraglich für Zwischennutzungen gesichert (Gaswerkareal) und andererseits für andere Projekte bestimmt (Göbli).

2.2.1.1 Grundstücke an der Industriestrasse Nord

- a) GS Nr. 2976, Steinlager, GS Nr. 3881, Baarerstrasse 130 - 142, GS Nr. 3880, Jugendzentrum i45

Das Steinlager sowie die umliegenden Grundstücke liegen im Verdichtungsgebiet; zudem befinden sich die Grundstücke entlang der Industriestrasse in der Hochhauszone III, diejenigen entlang der Baarerstrasse in der Hochhauszone I (gem. Hochhausreglement). Der für dieses Gebiet ausgearbeitete Entwurf eines Masterplans sieht eine sehr starke Verdichtung vor. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass in diesem Perimeter grundsätzlich ein hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden kann.



Plan 1: Grundstücke nördliche Industriestrasse und Baarerstrasse, Planfeld 4

Die definitive Nutzung der Grundstücke wird in den kommenden Jahren konkretisiert. Mittelfristig soll eine städtebaulich hochwertige Überbauung für das gesamte Areal im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

Zone: Wohn- und Arbeitszone 4, Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (GS Nr. 3880, i45)
Eignung für pW: vorhanden
Massnahme: Entwicklung im Rahmen der BZO-Revision
Zeithorizont: ab 2019

b) GS Nrn. 3488 und 357 (Werkhof- und Feuerwehreal)

Diese beiden Grundstücke liegen ebenfalls im Perimeter der Verdichtungsplanung. Langfristig ist für die beiden städtischen Nutzungen ein neuer Standort denkbar und anzustreben. Nach einer Umzonung – die Grundstücke befinden sich aktuell in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen – ist zum derzeitigen Zeitpunkt grundsätzlich ebenfalls eine Abgabe im Baurecht zugunsten preisgünstiger Wohnungen vorstellbar. Der Zeithorizont für die Entwicklung der Grundstücke ist langfristig. Allein eine Verlegung der ansässigen städtischen Betriebe wird 10 bis 15 Jahre in Anspruch nehmen. Ändernde Gegebenheiten sowie Nutzungen für dazumalige städtische Bedürfnisse bleiben daher vorbehalten.



Plan 2: Grundstücke Industriestrasse, Verdichtungsgebiet, Planfeld 3

Zone: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
Eignung für pW: nach einer Umzonung grundsätzlich vorhanden
Massnahme: Entwicklung frühestens mit Verlegung Werkhof und Feuerwehr
Zeithorizont: frühestens 2028

2.2.1.2 GS Nrn. 1295 und 1297 (anteilig,) Knopfliweg 4 und 6

Die Gebäude liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Das Wohnhaus Knopfliweg 4 und das Garagengebäude Knopfliweg 6 umrahmen den Knopfliturm und schliessen mit der Rückseite direkt an die Stadtmauer an. Ein Verkauf wird aufgrund der sensiblen Lage und der Objektstrategie nicht angestrebt. Das Wohngebäude wie auch das Garagengebäude haben Bestandsschutz. Eine Umnutzung ist aktuell nicht möglich. Zudem sind beide Gebäude im Inventar für schützenswerte Objekte aufgeführt.

Die Gebäude werden gemeinsam im Baurecht mit einer Sanierungsverpflichtung ausgeschrieben. Da aufgrund der Grösse eine Nutzung für den preisgünstigen Wohnraum impliziert werden kann, wird das Gebäude zunächst gemeinnützigen Bauträgern angeboten. Erst nachrangig erfolgt eine öffentliche Ausschreibung.



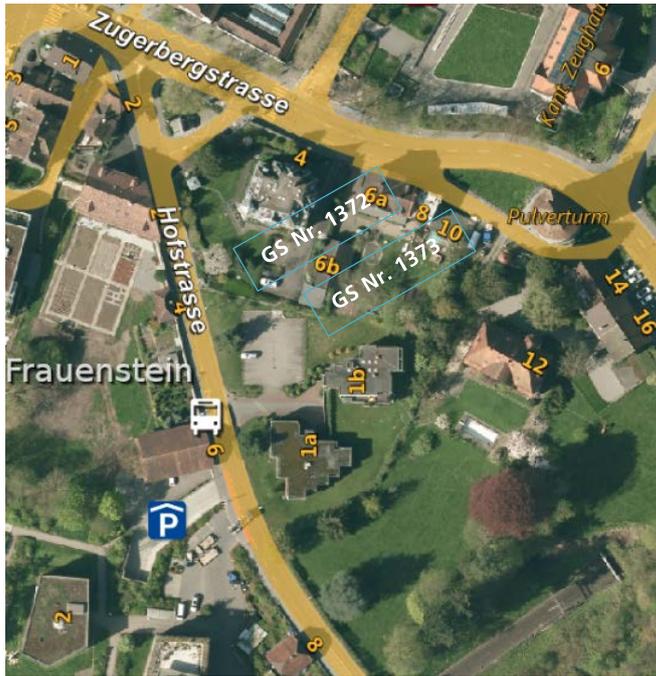
Plan 3: Grundstücke Knopfliweg 4 und 6

Zone:	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung, Bestandsschutz
Eignung für pW:	vorhanden
Massnahme:	Angebot an gemeinnützige Bauträger
Zeithorizont:	Sommer 2018

2.2.1.3 GS Nrn. 1372 und 1373, Zugerbergstrasse 6 - 10

Es werden in diesem Objekt keine Notwohnungen vorgesehen. Nach eingehenden fachlichen und politischen Diskussionen über die Nutzung der Liegenschaft hat der Stadtrat entschieden, das Objekt ebenfalls im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben. Neben dem preisgünstigen Wohnungsbau ist eine öffentliche Nutzung, z. B. weiterhin durch eine Kita, denkbar. Entsprechende Auflagen werden in der Ausschreibung gemacht.

Vorstellbar ist ein Wettbewerbsverfahren mit Bauverpflichtung, wie es beispielsweise Zürich oder Bern bereits erfolgreich für den preisgünstigen Wohnraum anwenden.



Plan 4: Grundstücke Zugerbergstrasse 6 - 10

Zone: Wohn- und Arbeitszone 3
 Eignung für pW: vorhanden
 Weiteres Vorgehen: Ausschreibung Wettbewerb
 Zeithorizont: ab 2019; Nutzung voraussichtlich in 3 - 5 Jahren

2.2.1.4 GS Nrn. 2348 und 4107, Chamerstrasse

Im Jahr 2017 hat die Stadt Zug das Grundstück Nr. 2348, Chamerstrasse 115, erworben. Gemeinsam mit dem angrenzenden städtischen Grundstück Nr. 4107 eignet sich dieses Areal für eine Überbauung mit einer Mischnutzung unter Einschluss von preisgünstigen Wohnungen und beispielsweise einer gewerblichen Erdgeschossnutzung im preisgünstigen Sektor. Wie auch für die Zugerbergstrasse 6 - 10 ist hier eine Ausschreibung/ein Wettbewerbsverfahren angedacht. Allerdings lassen die rechtlichen Rahmenbedingungen eine Ausschreibung nicht vor Herbst 2019 zu.



Plan 5: Grundstücke Nrn. 4107 und 2348 an der Chamerstrasse

Zone: Wohn- und Arbeitszone 2
Eignung für pW: vorhanden
Weiteres Vorgehen: Ausschreibung Wettbewerb
Zeithorizont: ab 2020

2.2.2 Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Bauträger

Neben der Möglichkeit, eigene Grundstücke im Baurecht zur Verfügung zu stellen, kann gemeinnützigen Bauträgern das Baurecht zugunsten von preisgünstigem Wohnraum auf privaten Grundstücken ermöglicht werden. Diese Option hat auch die IG Wohnbaugenossenschaften Zug im Schreiben vom 31. Januar 2018 vorgeschlagen.

Der Stadtrat steht diesem Vorschlag der IG Wohnbaugenossenschaften positiv gegenüber. Als Grundidee sollen einmalige Beiträge der Stadt Zug an Baurechtszinsen geleistet werden. Der Stadtrat hat bereits ein Modell zur Umsetzung diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Ansatzpunkt dieses Umsetzungsmodells ist der massgebliche Landwert, welcher Grundlage für den Baurechtszins bildet. Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum nach den Vorschriften des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes, welches Voraussetzung für Beiträge des Kantons Zug zur Senkung der Mietkosten im Sinne einer Objektfinanzierung ist, darf der Landwert ein bestimmtes Verhältnis zu den gesamten Anlagekosten nicht überschreiten. Ein Überschreiten dieses Verhältnisses ist aber bei Landwerten auf (aktuellem) Marktniveau absehbar. Über die künstliche Senkung des Landwerts kann gemeinnützigen Bauträgern der Bau von preisgünstigen Wohnungen nach dem WFG ermöglicht werden und dessen Anwendung als Voraussetzung für eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt Zug definiert werden. Die künstliche Senkung des Landwerts erfolgt über einen Beitrag an den Baurechtszins. Die Stadt Zug könnte einen Beitrag leisten, welcher sich aus der Differenz zwischen dem Baurechtszins nach Marktniveau und nach WFG-Vorschriften ergibt. Dieser Betrag wird dann hochgerechnet auf die Laufzeit der WFG-Förderung (20 Jahre) als Rentenbarwert bestimmt.

Um den Aufwand bei der Stadt Zug gering zu halten, soll der Beitrag einmalig zu Beginn ausbezahlt werden. Der Beitrag bzw. die Laufzeit ist zunächst begrenzt auf die Laufzeit der kantonalen Wohnraumförderung (20 Jahre). Nach Ablauf der WFG-Förderung kann neu darüber verhandelt werden. Über einen solchen einmaligen Beitrag kann somit über eine indirekte Reduktion des Landwerts preisgünstiger Wohnraum für 20 Jahre sichergestellt werden. Für Wohnungsbau/Landerwerb und mithin zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen verfügt die Stadt Zug per 31. Januar 2013 über Rückstellungen im Umfang von CHF 6.6 Mio.

Im Informationsaustausch mit den gemeinnützigen Bauträgern vom 12. April 2017 hat das Finanzdepartement dieses Modell vorgestellt und es ist positiv aufgenommen worden. Mit diesem Modell werden die gemeinnützigen Bauträger aufgefordert, selbst tätig zu werden.

Für die Auszahlung einmaliger Beiträge an Baurechtszinsen ist ein Reglement zu erarbeiten, das dem GGR aller Voraussicht nach im kommenden Jahr zur Genehmigung unterbreitet wird.

Das Reglement, welches für die finanzielle Unterstützung erarbeitet wird, wird auch Regelungen enthalten, um einer künstlichen Erhöhung des Landwerts entgegenzuwirken, sowie Voraussetzungen für die Inanspruchnahme definieren. Letzteres könnten beispielsweise Vorgaben zu grundbuchrechtlichen Sicherungen oder Belegungsvorschriften sein. Im Weiteren wird geprüft, ob Regelungen für Beiträge an Renovationen von preisgünstigen Wohnungen berücksichtigt werden können, wie dies die Initiative verlangt.

Bei bestehenden preisgünstigen Wohnungen, die der WEG- oder WFG-Förderung unterliegen, sind in der Regel jedoch bereits Rückstellungen für die Sanierung vorhanden, sodass eine finanzielle Unterstützung in diesen Fällen obsolet wäre.

3. Fazit

Die Stadt Zug wird immer wieder als „Macherstadt“ bezeichnet. Eine hohe Zielorientierung und Innovationskraft hat zu dem wirtschaftlichen Erfolg beigetragen. Dass dieser Erfolg auch neue Herausforderungen schafft, zeigt sich unter anderem in den stetig steigenden Bodenpreisen und damit auch in dem geringen Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

Die Handlungsspielräume für die Stadt Zug zur Unterstützung sind wie aufgezeigt nicht gross. Im Immobilienportfolio der Stadt Zug befinden sich nur wenige Liegenschaften, die sich kurz- wie auch mittelfristig für die Entwicklung zugunsten preisgünstigem Wohnraum anbieten. Die gesamtstädtisch geringen Baulandreserven und die hohen Bodenpreise erschweren den Zugang von gemeinnützigen Bauträgern zum Wohnungsmarkt.

Mit dem vorliegenden Aktionsplan agiert die Stadt Zug weiterhin im Hinblick auf die Umsetzung der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“. Die bisherigen Massnahmen wird die Stadt Zug weiterführen. Der Informationsaustausch mit den gemeinnützigen Bauträgern soll auf operativer Ebene intensiviert werden. Ihre direkte Möglichkeit zur Unterstützung von preisgünstigem Wohnraum wird mit der Abgabe der geeigneten städtischen Grundstücke im Baurecht konkretisiert. Der Stadtrat hat sich dazu entschieden, einen weiteren Schritt zu machen und die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum über finanzielle Anreize zu fördern. Ganz im Sinne der Zuger Macherqualitäten wird dabei auf die Eigeninitiative der gemeinnützigen Bauträger gesetzt. Die Erweiterung der von der Stadt betriebenen preisgünstigen Wohnungen dagegen wird nicht angestrebt. Weitere mögliche lenkende Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in den Verdichtungsgebieten sind im Rahmen der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung zu prüfen.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit den im Aktionsplan enthaltenen Massnahmen die richtigen Anreize zu setzen und eine gute Ausgangslage für die weitere Unterstützung des preisgünstigen Wohnraums in der Stadt Zug zu schaffen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen, den Bericht des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 8. Mai 2018

Dolfi Müller
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Dr. Karl Kobelt, Departementvorsteher, Tel. 041 728 21 21.