

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der SP-Fraktion vom 5. Mai 2023 betreffend «Endlich wirksame Medizin für den preisgünstigen Wohnungsbau in Zug».

Antwort des Stadtrats Nr. 2884 vom 25. Juni 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Mai 2023 haben Ivano De Gobbi, Esther Ambühl Tarnowski, Marilena Amato Mengis, Jérôme Peter und Albina Fässler für die SP-Fraktion die Interpellation „Endlich wirksame Medizin für den preisgünstigen Wohnungsbau in Zug“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Am 8. März 2022 hat der Stadtrat die Interpellation der SP-Fraktion «Echtes Engagement oder Dienst nach Vorschrift – nimmt der Stadtrat seine Verantwortung bei der Umsetzung des Volksauftrags 'Wohnen in Zug für alle' wirklich wahr?» mit teils ähnlichen Fragestellungen bereits beantwortet. Link [G2719_SR.pdf \(stadtzug.ch\)](#).

Frage 1a

Der Stadtrat verfügt seit 2013 über eine Rückstellung von CHF 6.6 Mio. für Wohnungsbau und Landerwerb. Wie viele preisgünstige Wohnungen hat der Stadtrat in den letzten 10 Jahren in Umsetzung des Volksauftrags «Wohnen in Zug für alle» tatsächlich realisiert oder zumindest erheblich gefördert? (bitte Zahlen nennen: wie viele, wann, wo)

Antwort

Wir verweisen auf die Interpellationsbeantwortung vom 8. März 2022, Listen 1 und 2 ([G2719_SR.pdf \(stadtzug.ch\)](#)). In der Zwischenzeit sind folgende Projekte im Bereich des preisgünstigen Wohnens hinzugekommen:

- 2022: Erwerb Liegenschaft Chamerstrasse 69 mit drei Wohnungen (aktuell Vermietung als Notwohnungen durch Sozialamt)
- 2022: Abgabe Liegenschaft Knopfliweg 4 und 6 im Baurecht an die Baugenossenschaft Gewoba zur Sanierung der Gebäude mit Realisation von 9 Wohnungen
- 2022: Übergabe Baurecht Liegenschaft Mülimatt 5 an die Bürgergemeinde zur Realisation von Alterswohnungen, davon 33 preisgünstigen Alterswohnungen
- 2023: Abgabe Liegenschaft Zugerbergstrasse 6-10 im Baurecht an Genossenschaft W'Alter zur Realisation von 9 bis 12 Wohneinheiten.

Die Stadt Zug betreibt eine aktive Immobilienpolitik. Einerseits ist sie laufend auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften und Grundstücken und andererseits werden der Stadt Zug immer wieder Objekte angeboten. Der Markt für Wohnbauten ist jedoch bekanntlich sehr angespannt und die Immobilienpreise bewegen sich auf Höchstniveau. Die Stadt Zug kann und will nicht jeden Preis

bezahlen. Neben dem angespannten Immobilienmarkt können aber auch die notwendigen politischen Prozesse eine zeitnahe Abwicklung erschweren.

Die Rückstellung für Wohnungsbau und Landerwerb, die sich per 31.12.2023 auf CHF 10.4 Mio. beläuft, konnte bislang nicht im wünschenswerten Umfang für die Förderung von preisgünstigen Wohnungen oder Landerwerb eingesetzt werden.

Frage 1b

Wie und wo will er diese Mittel zukünftig einsetzen?

Antwort

Ziel der Rückstellungen für Wohnungsbau und Landerwerb ist, Projekte in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu ermöglichen. Entsprechend wird sich der Stadtrat trotz der erschwerten Bedingungen auf dem Immobilienmarkt auch in Zukunft aktiv dafür einsetzen und entsprechende Chancen nutzen.

Frage 2a

Der Stadtrat hat in seiner Vorlage Nr. 2736 vom 24.5.22 eine Änderung der städtischen Bauordnung vorgelegt. Danach sollen in ordentlichen Bebauungsplänen auf 20 % der zusätzlichen anrechenbaren Geschossflächen preisgünstige Wohnungen ermöglicht werden. Diese Massnahme ist offensichtlich der Grund, weshalb der Stadtrat die SP-Initiative zur Ablehnung empfiehlt. Mittlerweile hat der Stadtrat diese Vorlage sistiert, obwohl verschiedene Bebauungspläne in der Pipeline sind. Warum hat der Stadtrat seine Vorlage sistiert?

Antwort

Die Sistierung der Vorlage «Mehrwertausgleich und Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für preisgünstigen Wohnraum» stand zu keinem Zeitpunkt in Zusammenhang mit der SP-Initiative. Vielmehr musste die Behandlung der Vorlage durch den GGR aufgrund eines Entscheids des Bundesgerichts, das Art 5 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) anders auslegte, sistiert werden. Das eidgenössische Parlament hat zwischenzeitlich den Art. 5 RPG konkretisiert und die ursprüngliche Zielsetzung bekräftigt. In Anlehnung an die oben erwähnte Vorlage sieht der Stadtrat im Rahmen der neuen Bauordnung bei ordentlichen Bebauungsplänen ausserhalb von Verdichtungsgebieten einen Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe und stattdessen eine Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von mindestens 20 % der Mehrausnutzung vor. In einem hochpreisigen Immobilienmarkt mit begrenztem Angebot und einem starken Nachfrageüberhang wird mit der vorgeschlagenen Lösung sichergestellt, dass tatsächlich preisgünstiger Wohnraum realisiert wird.

Frage 2b

Ist der Stadtrat sicher, dass er seine Vorlage rechtzeitig wieder bringen wird oder nimmt er das Risiko in Kauf, mit leeren Händen da zu stehen?

Antwort

Siehe Antworten oben.

Frage 2c

Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass er mit seinem neuen Passus in der Bauordnung wenig Zusatznutzen für die Zuger Wohnungssuchenden stiftet?

Antwort

Das Gegenteil ist der Fall. Einerseits wird die vom Stadtrat vorgeschlagene Lösung von Investoren getragen. Andererseits ist durch die Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sichergestellt, dass dieser auch tatsächlich realisiert wird.

Frage 3a

Der Stadtrat prognostiziert eine Bevölkerungsentwicklung von heute rund 31'000 auf bis zu 45'000 im Jahr 2040. Da braucht es rein mathematisch einen erheblichen Zusatzeffort, um nur schon die heutige Quote von 14 % an preisgünstigen Wohnungen halten zu können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es bei der Verdichtung auch zu Abbrüchen von preisgünstigen Wohnungen kommen wird, die ebenfalls zu kompensieren sind. Nimmt der Stadtrat diese beträchtliche Lücke zur SP-Initiative und zur erheblich erklärten FDP-Motion einfach billigend in Kauf?

Antwort

Zwischenzeitlich wurde die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen. Gleichzeitig sorgt der Stadtrat mit seinem Vorschlag (siehe Antwort Frage 2a) dafür, dass auch bei Bebauungsplänen ausserhalb von Verdichtungsgebieten preisgünstiger Wohnraum entsteht.

Frage 3b

Welche griffigen und konkreten liberalen Massnahmen im Sinne der FDP hat der Stadtrat noch im Köcher?

Antwort

Siehe Antwort zu Frage 2c.

Frage 3c

Zusätzlich verlangen wir eine aktuelle Zusammenstellung über die vom Stadtrat als preisgünstig anerkannten Wohnungen.

Antwort

Aktuell besteht keine Gesamtübersicht aller preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zug resp. im Kanton Zug. Einzig bekannt sind diejenigen Wohnungen, die dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt sind. Alle darüberhinausgehenden Wohnungen, die zwar nicht dem WFG oder der städtischen Verordnung unterstellt sind, aber ebenfalls in die Kategorie des preisgünstigen Wohnbaus fallen, können nur teilweise erhoben werden. Darunter fallen die Wohnungen im Eigentum der Stadt Zug, Korporation, Bürgergemeinde, Kirchgemeinden, Baugenossenschaften etc. Hingegen existieren keine Zahlen zu preisgünstigen Wohnungen, die im Besitz von privaten Eigentümern sind. Die Stadt Zug steht aktuell in engem Austausch mit dem Kanton Zug, um so bald wie möglich über entsprechende statistische Daten zu verfügen.

Frage 4a

Mit der Wohnungspolitik des Stadtrats in den letzten Jahren (sistierte und wenig wirkungsvolle Änderung der BO, wenig Förderung von genossenschaftlicher Wohnungsbau, viel Statistik und abstrakte Massnahmenkataloge, Lippenbekenntnisse,...) lässt sich das drängendste Zuger Problem nicht annähernd beheben. Wie kann sich der Stadtrat unter diesen Umständen damit begnügen, die wirksame SP-Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» einfach abzulehnen?

Antwort

Die Initiative wurde bekanntlich mit einem äusserst knappen Ergebnis angenommen. Unterdessen zeigt sich, dass die Bedenken des Stadtrats nicht unbegründet waren. In der Vergangenheit konnte die Stadt Zug mit Investoren von Bebauungsplänen mühelos eine Quote von bis zu 20 Prozent preisgünstigem Wohnungsbau auf der Mehrnutzung vereinbaren und mit dieser pragmatischen Regelung die verschiedenen Projekte vorantreiben. Mit der Annahme der Initiative wurde die volle Fahrt des Wohnbauzugs jäh gestoppt. Je nachdem wie stark Investoren und Eigentümer von der Initiative betroffen sind, wurden Bauvorhaben gestoppt und auf Eis gelegt. Nichtsdestotrotz steht das Baudepartement im Austausch mit den betreffenden Investoren, um die geplanten Vorhaben möglichst nicht zu gefährden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,
– die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 25. Juni 2024

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage
– Vorstoss vom 5. Mai 2023

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.