

Interpellation der Gemeinderätinnen L. Rüeger und R. Lustenberger
betreffend Wohnungsmangel

Antwort des Stadtrates vom 8. April 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im April 1979 reichten die Gemeinderätinnen L. Rüeger und R. Lustenberger nachstehende Interpellation ein:

- "1. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass in der Stadt Zug ein akuter Wohnungsmangel herrscht und dass vor allem preisgünstige Wohnungen fehlen?

Ist er nicht auch der Meinung, dass in der Stadt Zug für alle Einkommensschichten Wohnungen zur Verfügung stehen sollten?

Welchen Leerwohnungsbestand erachtet der Stadtrat als ideal für ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage?

2. Wie beurteilt der Stadtrat die Wohnungsproduktion im laufenden Jahr?

Wieviele 3 - 5-Zimmerwohnungen werden 1979 erstellt? Wieviele davon können als preisgünstig bezeichnet werden?

3. Was gedenkt der Stadtrat konkret zu unternehmen, um ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage zu gewährleisten?

An welche Vorkehren denkt der Stadtrat, um einer zunehmenden Umnutzung von preisgünstigen Familienwohnungen in Luxuswohnungen oder Büroräume entgegenzuwirken?

Ist der Stadtrat bereit, den gemeinnützigen Wohnungsbau auf breiter Basis zu unterstützen? (Hilfe bei der Baulandsuche, Darlehen, Bürgschaften, Zonierung etc.)

Ist er bereit, gegebenenfalls selber Bauland zu erwerben, um preisgünstige Wohnungen zu erstellen?

Wie erklärt sich der Stadtrat die Tatsache, dass die im Jahre 1958 von der Stadt erworbene Liegenschaft GBP Nr. 42 bei der Steinhäuserbrücke im geltenden Zonenplan und im Entwurf für den neuen Zonenplan in der Gewerbezone liegt, obwohl sie mit der Bedingung gekauft wurde, das Land sei für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.

Begründung

Gemäss Volkswirtschaftsdirektion standen in der Stadt Zug am 1. Dezember 1978 nur gerade 10 Wohnungen leer, was einem Leerwohnungsbestand von 0,12% entspricht. Die Volkswirtschaftsdirektion spricht in diesem Zusammenhang beschönigend von einem "momentanen Unterangebot an preisgünstigen Wohnungen". Tatsächlich muss von einem akuten Wohnungsmangel gesprochen werden.

In den Jahren 1968-77 wurden 2'083 Wohnungen gebaut. Trotz diesen 200 Wohnungen pro Jahr ist die Einwohnerzahl rückläufig. Zwei Gründe dafür sind: die gesunkene Wohndichte und die vermehrte Anzahl Kleinwohnungen. Der wichtigste Grund liegt in der Umnutzung von Wohnungen in Büro und dem Abbruch von Wohnhäusern (jährlich 100 Wohnungen). Für eine Organisation des Gemeinnützig-Wohnungsbaus ist es heute praktisch unmöglich, auf dem freien Markt Bauland zu erwerben. Der Stadt würde hier eine wichtige Funktion zukommen."

II.

Es ist allgemein bekannt, dass in Zug seit Beginn der 60er Jahre mit Ausnahme kurzer konjunkturell bedingter Unterbrechungen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, der sich je nach Beschäftigungslage zu einem akuten Mangel auswirkt. Für diesen Zustand sind verschiedene Gründe massgebend.

Vorerst ist das unausgeglichene Verhältnis zwischen dem Angebot von ca 17'000 Arbeitsplätzen und 8'700 Wohnungen anzuführen. Zudem arbeiten noch viele Einwohner auswärts, vor allem in Zürich. Die Stadt Zug ist zum Wohnen recht attraktiv. Ihr Angebot an guten Schulen, modernen Spitälern, grosszügig ausgebauten Freizeit- und Sportanlagen, kulturellen Möglichkeiten sowie vorteilhaften Steuern für alle Einkommensstufen, zieht naturgemäss sehr viele Einwohner an. Zu erwähnen ist auch die schöne und zentrale Wohnlage, verbunden mit ausgezeichneten Verkehrsverbindungen.

Die territoriale Ausdehnung der Gemeinde Zug ist beschränkt. Einen grossen Teil des Gemeindegebietes belegen die herrlichen Waldungen an den Hängen des Zugerberges und der See. Die zur Verfügung stehenden Hanglagen sind bereits überbaut. Die Seeufer werden freigehalten, so dass für künftige Ueberbauungen nur die an Baar - Steinhausen - Cham angrenzende Ebene in Frage kommt. Die knapp angelehnte Planung 75 sah in diesem Bereich eine grosszügige Einzonung von Wohnland vor. Ein Schlagwort der damaligen Gegner lautete: "Zug klein aber fein!", was die Regierung veranlasste, die Ersatzvornahme ausserordentlich restriktiv festzulegen, d.h. es wurden vor allem in der Lorzenebene grosse Landflächen den SPV-Zonen zugeordnet. Dieser Massnahme fiel auch die Ueberbauung MOBAG zum Opfer, die die Erstellung von mehreren hundert Wohnungen im Gebiet Lorzen vorsah. Heute fehlen diese Wohnungen eindeutig; trotzdem tut sich der Grosse Gemeinderat bei der Wiedereinzonung von Wohnland recht schwer.

Unter Voraussetzung einer geordneten wirtschaftlichen Weiterentwicklung werden Wohnungen in der Stadt Zug immer stark gefragt

sein. Es ist bekannt, dass in den umliegenden Gemeinden sehr viele Interessenten wohnen, die jederzeit bereit wären, in die Stadt zu zügeln. So werden die meisten freiwerdenden Wohnungen zum vornherein unter der Hand weitervermietet.

Die folgende Aufstellung zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zug in der Zeit von 1965 - 1980. Bei fast gleichbleibender Einwohnerzahl (Differenz 367 Einwohner) ist der Wohnungsbestand um 2'619 Einheiten angestiegen, was einem Zuwachs von mehr als 43% gegenüber 1965 entspricht. Die Kolonne (Bewohner pro Wohnung" zeigt die gleiche Entwicklung wie andernorts in der Schweiz. Die Zahl der Bewohner pro Wohnung ist von 3,62 auf 2,57 Personen zurückgegangen. Damit dürfte die oft gehörte Behauptung, dass laufend Wohnungen verschwinden ohne dafür Ersatz zu schaffen, widerlegt sein.

Jahr	Bevölkerungszahl	Gesamtwohnungsbestand	Bewohner pro Wohnung	leerstehende Wohnungen	in %
1965	22'023	6'077	3,62	37	0,61
1970	23'315	7'188	3,24	22	0,31
1975	22'873	8'382	2'72	61	0,73
1979	22'390	8'969	2,57	5	0,05

Nach diesen allgemeinen Ausführungen nehmen wir zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

1. Es ist unbestritten, dass in der Stadt Zug ein andauernder Wohnungsmangel herrscht, der solange anhalten dürfte, als sich die wirtschaftliche Prosperität fortsetzt. Wohnungsmangel herrscht gleichzeitig in den umliegenden Gemeinden, wobei die Einflüsse der Wirtschaftsregion Zürich nicht zu übersehen sind.

Der Stadtrat teilt die Meinung der Interpellantinnen, dass in der Stadt Zug Wohnungen für alle Einkommensschichten zur Verfügung stehen sollen. Preisgünstige Wohnungen werden immer gefragter sein als teure, ein Zustand, der sich kaum je ändern wird. Innerhalb des stadtzugerischen Angebotes stehen Wohnungen für alle Einkommensschichten zur Verfügung, nicht zuletzt dank des grosszügig geförderten sozialen Wohnungsbaues. In den letzten Jahren ist die Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften infolge der Bauteuerung und der Rezession mit einer Ausnahme praktisch zum Erliegen gekommen.

Die Frage zu beantworten, welchen Leerwohnungsbestand der Stadtrat für ideal betrachtet, ist unter den geschilderten Umständen wohl überflüssig. Wie bereits angeführt, wird sich die Mangelsituation solange nicht ändern, als nicht ein starker Einbruch in die Beschäftigungslage unserer Region erfolgt.

2. Im Jahre 1979 wurden in der Stadt Zug 20 Gebäude mit 67 Wohnungen erstellt:

15 Wohnungen à 1 Zimmer
17 Wohnungen à 2 Zimmer
11 Wohnungen à 3 Zimmer
17 Wohnungen à 4 Zimmer
6 Wohnungen à 5 Zimmer
1 Wohnung à 7 Zimmer

Wie weit diese Wohnungen als preisgünstig bezeichnet werden können, entzieht sich unserer Kenntnis. Die Stadt besitzt keine Unterlagen über die verlangten Mieten.

Im Jahre 1976 erstellte die Wohnbaugenossenschaft GEWOBA 4 Häuser mit 55 Wohnungen. Dies waren die letzten Wohnungen, die zu Bedingungen des sozialen Wohnungsbaues erstellt wurden. Unter dem Eindruck der Rezession glaubte man, dass nicht alle Wohnungen vermietet werden könnten.

3. Der Stadtrat ist vor allem an einem sich kontinuierlich fortsetzenden Wohnungsbau interessiert. Da neben dem Wohnungsmangel gleichzeitig Mangel an baureifem Land für Wohnbauten herrscht, ist die grösste Schwierigkeit, rechtzeitig Land bereitzustellen. Der Stadtrat hat in Abänderung des von der grossen Planungskommission beschlossenen Zonenplanes und auch während der laufenden Planungsdebatte dem Grossen Gemeinderat verschiedentlich Anträge auf zusätzliche Einzonung von Land für Wohnbauten gestellt. Diese sind im Rat allerdings nicht immer auf einhellige Zustimmung gestossen. Wir möchten hier klar festhalten: Ohne genügend eingezontes Land für Wohnbauten ist ein ausreichender Wohnungsbau nicht möglich.

Die in der Interpellation angeführte Umwandlung von preisgünstigen Familienwohnungen in Luxuswohnungen ist überspitzt formuliert. Tatsache ist, dass bei den heutigen Baupreisen die Kosten für den Umbau von Altwohnungen in solche mit neuzeitlichem Standart sehr hoch sind und automatisch zu wesentlich höheren Mietzinsen führen. Der Einbau von Zentralheizung, Bädern, Kühlschränken, besseren Isolationen usw. kann heute wohl kaum mehr als Luxus bezeichnet werden.

Der Stadtrat war und ist immer bereit, den gemeinnützigen Wohnungsbau auf breiter Basis zu unterstützen. Die bisherige Praxis beweist dies zur genüge. Hingegen ist er nicht bereit, direkten kommunalen Wohnungsbau zu betreiben, der neben Vorteilen auch starke Nachteile und vor allem Ungerechtigkeiten in sich birgt.

Die Anfrage, weshalb die im Jahre 1958 von der Stadt erworbene Liegenschaft Hüsler bei der Steinhauserbrücke im vorliegenden Zonenplan in der Gewerbezone liegt, obwohl sie für den sozialen Wohnungsbau gekauft worden sei, beantworten wir wie folgt:

Die erwähnte Liegenschaft GBP 42 im Ausmass von 14'792 m² wurde gemäss Bericht an die Einwohnergemeindeversammlung als allgemeine Landreserve gekauft, die aber in erster Linie dem sozialen Wohnungsbau zugutekommen sollte. Das Land liegt tiefer als die alte Lorze und stand jedes Jahr je nach Niederschlagsmenge zwei- bis dreimal unter Wasser. Es bestand damals keine

Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation und in der nähern Umgebung befanden sich weder ein Schulhaus noch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die bereits in den 50er Jahren eingesetzte Lorzenkommission hatte den Auftrag, eine sinnvolle bauliche Erschliessung der Lorzenebene auszuarbeiten. Dieser Kommission gehörten Vertreter aller Parteien und verschiedenster Interessengruppen an. Man könnte sagen, sie wäre ein Vorläufer der spätern grossen Planungskommission gewesen. Ihr Vorschlag ging dahin, dass sich der Wohnungsbau vor allem auf das Gebiet Herti konzentrieren sollte. Dies ermöglichte die Entstehung einer grössern Siedlung, die dann auch mit den notwendigen Infrastrukturen wie Schule, Kirche, Post, Bank, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitanlagen ausgerüstet werden konnte. Die Stadt beteiligte sich an der Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch vollständige Uebernahme der Erschliessungskosten, durch Zinsverbilligungsbeiträge, Darlehen und Restfinanzierungen. Parallel dazu ermöglichte die Stadt durch finanzielle Beteiligung an der WOHNAG und Sicherstellung der Finanzierung die Erstellung von 52 Wohnungen an der Baarerstrasse, die heute noch zu den preisgünstigsten der Stadt zählen. Unter diesen Umständen erübrigte es sich, im unerschlossenen peripheren Gebiet an der Steinhausergrenze eine Parzelle von 15'000 m² zu überbauen.

Zurzeit soll in der Herti das längst geplante Zentrum erstellt werden. Nebst Einkaufsmöglichkeiten entstehen hier eine Alterssiedlung mit 55 Alterswohnungen und weitere 170 Wohnungen. Verschiedene Wohnbaugenossenschaften und andere Interessenten bewerben sich um die Uebernahme von Land. Sollte die gegenwärtig laufende Unterschriftensammlung für ein Initiativbegehren mit den darin enthaltenen Forderungen an einer eventuellen Volksabstimmung erfolgreich sein, ist leider damit zu rechnen, dass sich die Erstellung des Zentrums und damit auch der geplanten Wohnungen erneut verzögert. Die Korporation hat mit der Reduzierung der Ladenfläche von 5000 auf 3000 m² Fläche erneut ihr Entgegenkommen bewiesen. Es ist nun zu entscheiden, ob einer gedeihlichen Entwicklung im Quartier West der Vorzug gegeben werden soll oder ob die gegenwärtig unsichere und unbefriedigende Situation weiter anhalten soll.

Zusammenfassend hält der Stadtrat fest, dass er bereit ist, durch verschiedene Massnahmen den Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu unterstützen. Voraussetzung dafür ist aber, dass er sowohl vom Grossen Gemeinderat wie auch vom Stimmbürger der Stadt Zug entsprechend unterstützt wird. Solange immer wieder versucht wird, Sonderinteressen durchzusetzen, leiden darunter die Interessen der Allgemeinheit.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, von der vorstehenden Antwort Kenntnis zu nehmen und die Interpellation der Gemeinderätinnen L. Rüeger und R. Lustenberger betr. Wohnungsmangel von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 8. April 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Grünenfelder