

Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Einwohnergemeinde Zug

2. Lesung des Reglements und Kreditbegehren

Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 17. Februar 1992

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission hat Reglement und Kreditbegehren an vier Sitzungen im Beisein von Stadtrat Ernst Moos sowie der Herren Josef Pfulg (einmal vertreten durch Alois Rust, städtische Liegenschaftenverwaltung) und Hans Hagmann noch einmal detailliert diskutiert. Zusätzlich führten wir ein Hearing mit Vertretern von drei Landeigentümern/-innen durch.

Teil I dieses Berichts informiert über die neuen WEG-Limiten und das kantonale Vorprüfungsverfahren. In Teil II erstatten wir Ihnen gemäss Auftrag der Kommission ebenfalls Bericht über einige grundsätzliche Punkte, zu denen wir aber keine Anträge stellen. Teil III bringt die Übersicht über die von der Kommission zuhanden der 2. Lesung beantragten materiellen Änderungen am Reglement, während die Detailanträge in Teil IV kommentiert werden. Teil V erläutert den geplanten Rahmenkredit, und Teil VI fasst die Hauptanträge der Kommission zusammen.

I.

Neue WEG-Limiten (Erstellungskosten, Zusatzverbilligungen)

Per 1. Januar 1992 hat das Eidgenössische Wirtschaftsdepartement die Limiten der maximalen WEG-Erstellungskosten je nach Wohnungstyp und Wohnungsqualität um 10 bis 12 Prozent erhöht. Damit ergeben sich für die in den Modellrechnungen zu Vorlage 1110.1 und 1110.2 verwendeten Beispiele einer 4 1/2- und einer 1 1/2-Zimmerwohnung folgende neue, maximale Anlagekosten (Erstellungs- und Landkosten) gemäss WEG:

1 1/2-Zi-Wohnung: 218'000 Franken (Vorlagen Nr. 1110.1-3: Fr. 200'000.-)

4 1/2-Zi-Wohnung: 372'000 Franken (bisher: Fr. 350'000.-)

Die Landkosten sind hier mit dem durchschnittlich vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannten Anteil von 22% der gesamten Anlagekosten (78% = Erstellungskosten) eingesetzt; allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Landkosten vom Bundesamt im konkreten Fall je individuell begutachtet werden. Die Wohnungs-Erstellungskosten für diese zwei Beispiele entsprechen der Qualitätsstufe "gut" gemäss WEG-Wohnungsbewertungssystem: In Vorlage Nr. 1110.1 wurde erwähnt, dass die Stufe "hervorragend" kaum erreicht werden kann; bei den angenommenen höchsten Anlagekosten handelt es sich demnach um realistische Maximalwerte; für Projekte mit tieferem Nutzwert sind die Anlagekosten entsprechend tiefer anzusetzen (vgl. Übersicht in Beilage 2). Gegenüber den hier erwähnten WEG-Anlagekosten ist zu beachten, dass die effektiven Anlagekosten wegen der gemeindlichen Darlehen höher sein dürfen.

Aus den aktualisierten Limiten für die Anlagekosten folgen logischerweise neue Anfangsmietzinse (Details: siehe Beilage 3). Der nicht-subventionierte Anfangsmietzins (Jahresmietzins = 5,6% der WEG-Anlagekosten) beträgt somit pro Monat 1017 Franken für eine 1 1/2-Zimmerwohnung und 1735 Franken für eine 4 1/2-Zimmerwohnung (bisher: 933 beziehungsweise 1633 Franken; dies entspricht einer Erhöhung von + 9% bzw. 6,3%).

Inklusive aller eidgenössischen und der vorgesehenen kantonalen Beihilfen beträgt der subventionierte Anfangsmietzins für Haushalte mit bescheidenem Einkommen und Vermögen auf der Basis eines Jahresmietzinses von 4,1% der Anlagekosten für eine 4 1/2-Zimmer-Familienwohnung pro Monat 1270 Franken (bisher: 1196 Franken) und für eine 1 1/2-Zimmer-Alterswohnung auf der Basis einer jährlichen Bruttorendite von 3,2% 581 Franken (statt 533 Franken).

Mit dem Vorschussmodell der WEG-Grundverbilligung verbunden sind regelmässige Erhöhungen des Grundmietzinses um 7 Prozent alle zwei Jahre; weil die Zusatzverbilligungen nominal konstant bleibt, beträgt die jedes zweite Jahr erfolgende Steigerung der Wohnkosten für subventionierte Haushalte effektiv 9,5% (Familienwohnung) beziehungsweise 12,2% (Alters- und Behindertenwohnung).

Per 1. Februar 1992 sind vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement sodann die Einkommens- und Vermögensgrenzen für Zusatzverbilligungen gemäss WEG erhöht worden. Ausschlaggebend sind die Werte der letzten rechtsgültigen Veranlagung über die direkte Bundessteuer (Einkommen) bzw. die kantonale Veranlagung (Vermögen):

Einkommensgrenzen für Zusatzverbilligungen ZV I und ZV II:

45'000 Franken, plus 2'300 Franken pro minderjähriges/
sich in Ausbildung befindliches Kind.

Vermögensgrenzen für Zusatzverbilligungen ZV I und ZV II:

130'000 Franken, plus 15'300 Franken pro minderjähriges/
sich in Ausbildung befindliches Kind.

Per 1993 dürfte gemäss Auskunft des Bundesamtes für Wohnungswesen auch der grundverbilligte WEG-Anfangsmietzins erhöht werden, denn der jetzige Anfangsmietzins von 5,6% der Anlagekosten verunmöglicht die Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse bei den jetzigen (und mittelfristig erwarteten) Hypothekarzinsen trotz der alle zwei Jahre erfolgenden Mietzinserhöhung innerhalb der vorgesehenen 25 Jahre. Der Umfang der allfälligen Erhöhung des Anfangsmietzinses steht jedoch nicht fest.

Vorprüfung durch den Kanton

In der Zwischenzeit hat der Kanton Zug erfreulich rasch den angebehrten Vorprüfungsbereich zum Reglements gemäss 1. Lesung erstattet. Der Kanton kritisiert aufgrund der herrschenden Rechtslehre die vorgesehene Kompetenzdelegation an den Gemeinderat bezüglich der Rahmenkredite für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus (generell fakultatives statt obligatorisches Referendum bei Krediten ab 3 Millionen Franken) (§ 9). Ein Fragezeichen wird hinter die mögliche Landpreisüberschreitung in den Kernzonen um bis zu 70% gegenüber den Bundesrichtlinien gesetzt (§ 5 Abs. 3). Ebenso möchte der Kanton bei der vorgesehenen Kompetenz des Stadtrats, den Bezug der Zusatzverbilligungen auch für etwas höhere Einkommensgruppen zu ermöglichen (§ 6 Abs. 3), einen ausdrücklichen Verweis auf die entsprechende Kompetenz des Regierungsrats gemäss dem vorliegenden Antrag für einen Kantonsratsbeschluss (KRB).

Der Einwand bezüglich der Delegation der Finanzkompetenzen an den Grossen Gemeinderat wurde vom städtischen Rechtsdienst mit dem Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche in Kenntnis der Lehrmeinungen entsprechende Regelungen deckt, entkräftet. Die Kommission beantragt jedoch, dass sowohl das Reglement wie der (erste) Rahmenkredit dem Volk unterbreitet werden sollen, womit sich auch die Bedenken des Kantons erübrigen würden.

Bei den Landkostenlimiten in der Kernzonen verweist die Kommission darauf, dass sich die höhere Limite von 70% allein auf die Kernzonen im Stadtzentrum bezieht. Da es sich hierbei um sehr teure Grundstücke handelt, dürfte das Reglement hier kaum eine Wirkung entfalten; der höhere Satz wäre aber gegebenenfalls gerechtfertigt. Gemäss dem KRB-Entwurf wird hingegen keine Unterscheidung zwischen verschiedenen Kernzonen getroffen; die Gemeinden wären frei, in allen Kernzonen um bis zu 35% höhere Anlagekosten (Land- und Erstellungskosten) zu subventionieren; in

der Gemeinde Zug sollen diese Limitenüberschreitungen jedoch deutlich enger gefasst werden als vom KRB vorgegeben. Bezüglich der Festsetzung höherer Einkommenslimiten für den Bezug von Zusatzverbilligungen durch den Stadtrat (§ 6 Abs. 3) verweisen wir auf die Erwägungen des Kommissionsberichts für die 1. Lesung: Einerseits hat der Stadtrat zugesichert, sich an die Vorgaben des Kantons beziehungsweise des Regierungsrats zu halten. Andererseits würde die Wohnbauförderung aufgrund des vorliegenden Reglements, falls der Kanton seine geplanten Massnahmen weniger lang weiterführt als die Gemeinde, auch direkt mit dem eidgenössischen WEG beziehungsweise dem Bundesamt für Wohnungswesen funktionieren.

Der Kantonsratsbeschluss (KRB) über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist vom Kantonsrat in 1. Lesung genehmigt worden. Gegenüber dem Antrag des Regierungsrats sind keine grösseren materiellen Änderungen vorgenommen worden. Insbesondere wurde vom Kantonsrat auch die zweijährige Wartefrist (Wohnort oder Arbeitsplatz im Kanton Zug) für den Bezug von kantonalen Zusatzverbilligungen bestätigt. Wie wir in unserem Bericht für die 1. Lesung des städtischen Reglements im Grossen Gemeinderat darlegten, könnte diese Regelung dem von den städtischen Behörden verfolgten Ziel, den Pendelverkehr abzubauen, zuwiderlaufen. Konkret könnten Bewohnerinnen und Bewohner von mit gemeindlicher Hilfe gebauten WEG-Wohnungen der kantonalen Zusatzverbilligungen (jährlich 0,3 bzw. 0,6 Prozent der Anlagekosten) während der ersten zwei Mietjahre verlustig gehen.

II.

Am Hearing mit Landeigentümern/-innen und an einer weiteren Sitzung erörterte die Kommission auch grundsätzliche Einwände gegen die vorgesehene Wohnbauförderung durch die Einwohnergemeinde Zug. Das mag deshalb erstaunen, weil Kommission und Grosser Gemeinderat die Grundsätze des Reglements im bisherigen Diskussionsprozess einhellig befürworteten und auch einstimmig auf das Geschäft eingetreten waren. Als Resultat der 1. Lesung im GGR tauchten jedoch in einem Teil der Öffentlichkeit und ebenso am erwähnten Hearing kritische Einwände auf. Die Kommission sieht das vorgesehene Reglement weiterhin als sinnvoll und nötig an, möchte im Hinblick auf die 2. Lesung jedoch auf einige Einwände eingehen.

Es sei eingangs festgehalten, dass zwei der drei am Hearing teilnehmenden Grundeigentümer/-innen nur Detailkritik am Reglement äusserten. Beide Landeigentümer/-innen haben Bauabsichten, und zwar mit oder ohne Unterstützung durch die Gemeinde. Hier kam zum Ausdruck, dass das gemeindliche Reglement und das eid-

genössische WEG einerseits beträchtliche Anreize bieten (zinslose Darlehen, garantierte Verzinsung der Eigenmittel ab Erstvermietung), aber auch nicht sehr beliebte Auflagen enthalten (Vermietungsquote für Haushalte mit bescheidenen Einkommen/Vermögen, WEG-Kontrollen, beschränkter Landpreis, Bedingungen für höhere Baukosten, Wettbewerbe). Ein Entscheid für das Bauen mit dem Reglement setzt in dieser Perspektive ein Abwägen zwischen den Vor- und Nachteilen für solche private Bauträger/-innen voraus. Da sich deren Argumente und Gesichtspunkte bereits weitgehend in Vorlage Nr. 1110.2 finden, beschränken wir uns bewusst auf prinzipielle Kritikpunkte.

1.1 Grundsätzliche Einwände gegen das Reglement

Staatliche Eingriffe zugunsten sozial schwacher Schichten sind politisch selbstverständlich kritisierbar. Während zwischen Stadtrat und Grosselem Gemeinderat weitgehend der Konsens besteht, dass der Wohnungsmarkt im Sinne des städtischen Leitbilds - wonach alle Bevölkerungsschichten in Zug wohnen können sollen - beeinflusst werden muss, sind (partei)politisch weniger gebundene Kritiker/-innen nicht unerwartet offener für eine grundsätzliche Kritik an sozialpolitischen Massnahmen.

Am Hearing fielen von seiten eines Generalunternehmers insbesondere zwei Argumente: Das Reglement störe die (private) Wohnbautätigkeit und/oder verteuere generell das Bauen. Ebenso wurde nochmals die Frage aufgeworfen, ob anstelle der Objektförderung wie gemäss vorliegendem Reglement nicht im Sinne grösserer Marktkonformität eine Art Mietgeld für stark belastete Haushalte (ohne Beschränkung auf die mit dem WEG gebauten Wohnungen) in Aussicht genommen werden sollte.

Störung des Wohnungsmarkts ?

Das WEG-System beschränkt die eigentlichen Subventionen (Zusatzverbilligungen) im Gegensatz zu einem rein subjektbezogenen "Mietgeld" auf Haushalte in Wohnungen, die gemäss den technischen und buchhalterischen Auflagen des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) von 1974 erstellt werden. In den Vorlagen 1110.1 und 1110.2 wurde ausgeführt, dass die Anfangsmietzinse des WEG - aufgrund der Subventionen, vor allem aber aufgrund des Vorschussmodells der Grundverbilligung - bei gleichen Anlagekosten deutlich tiefer sind als bei kostendeckend vermieteten Wohnungen. Bei den gegenwärtigen Hypothekarzinsen beträgt die kostendeckende Bruttorendite im freien Wohnungsmarkt rund 10%; diese Rendite kann auf dem Markt bei Neubauwohnungen gegenwärtig nicht realisiert werden. Bauherrschaften müssen deshalb die später möglichen Mietzinserhöhungen eskomptieren, dass heisst insbesondere in der Anfangsphase auf eine angemessene Verzinsung der

Eigenmittel verzichten. Dass auch die damit verbundenen steuerlichen Vorteile diese Schwierigkeiten gegenwärtig nicht auszugleichen vermögen, zeigt der gesamtschweizerisch stark rückläufige Wohnungsbau.

Das WEG ermöglicht eine einkommensunabhängige Anfangsmiete nur 5,6% der anrechenbaren WEG-Anlagekosten und zusammen mit den vorgesehenen kantonalen Beihilfen subventionierte Anfangsmietzinse von 4,1% (Familienwohnungen) beziehungsweise 3,2% (Alters- und Behindertenwohnungen). Unter der Voraussetzung, dass das vorliegende Reglement genügend Impulse auslöst, werden insbesondere junge und wachsende Familien sowie Haushalte, die aus andern Gründen (Sanierungen, Kündigung, Neuzuzug, Änderungen der Familienverhältnisse) die Wohnung wechseln müssen, entlastet; denn diese Personen sind häufig auf eine Neubauwohnung angewiesen. Die mit Hilfe des Reglements erstellten Alterswohnungen dürften eine entsprechende Anzahl relativ günstiger Altwohnungen für grössere Haushalte freimachen.

Die günstigen WEG-Anfangsmietzinse bedeuten, insbesondere auch dank der Kombination mit der gesicherten Eigenmittelrendite der Bauherrschaft, eine Konkurrenz zu neugebauten Wohnungen im freitragenden Mietwohnungsbau: Können diese noch vermietet werden und/oder vermindern günstige WEG-Wohnungen nicht den Anreiz für entsprechende Investitionen? Der freitragende Mietwohnungsbau ist gesamtschweizerisch in der Krise. Obwohl in der Region Zug bisher ein unterdurchschnittlicher Anteil an WEG-Wohnungen entstand, ist unser Wohnungsmarkt genauso vom Einbruch des privaten Wohnungsbaus betroffen. Ein direkter Zusammenhang mit staatlicher Wohnbauförderung besteht also kaum. Das Niveau der Hypothekarzinsen, das schweizerische Mietrecht sowie die zahlreichen während der letzten Jahre eingeführten Auflagen in bezug auf den Umweltschutz, welche die Bedingungen für eine Kapitalanlage im Wohnungsbau ebenfalls negativ beeinflussen können, sind vom lokalen Gesichtspunkt aus kaum steuerbar. Im übrigen stagniert zur Zeit nicht nur der Miet-, sondern auch der Eigentumswohnungsbau. In diesem Sinn unterstützt die Förderung des WEG-Wohnungsbaus gerade zum jetzigen Zeitpunkt die erwünschte Belebung des Baugewerbes. Im konkreten sozialpolitischen Umfeld geht die Förderung durch WEG und das gemeindliche Reglement implizit von einer Spaltung des Wohnungsmarktes aus: Es sollen in erster Linie jene Haushalte gefördert werden, welche sich eine Neubauwohnung auf dem jetzigen Wohnungsmarkt nicht leisten können, während das höherpreisige Segment weder reglementiert noch gefördert wird.

Darüberhinaus setzt das WEG nicht nur bei den Subventionen und den Finanzierungsmechanismen an: Es werden ausschliesslich Wohnungen gefördert, deren Baukosten beschränkt sind. Im freitragenden Wohnungsbau wird angesichts der in der Schweiz sowieso schon hohen Land-, Bau- und Finanzierungskosten die Vermietbarkeit von Neubauwohnungen meist dadurch erhöht, dass Komfortelemente wie Geschirrspüler und/oder Cheminées "zugefügt"

werden. Dieser Mechanismus wird häufig bedauert; da er jedoch "markterprobt" ist, können in nächster Zeit - auch gemäss dem erwähnten Generalunternehmer - keine Änderungen erhofft werden.

Deshalb unterstützen das WEG und das gemeindliche Reglement nicht nur zukünftige Mieterinnen und Mieter, sondern auch all jene Bauträger/-innen, welche preisgünstige Wohnungen bauen möchten. Die vorgesehene Auflage des Reglements, wonach 80% der durch die Einwohnergemeinde finanzierten Wohnungen an Haushalte mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen vermietet werden müssen, sichert die Zielgerechtigkeit der durch die Gemeinde eingesetzten Mittel deutlicher als das eidgenössische WEG, welches für die Grundverbilligung keine Bedingungen an die wirtschaftlichen Verhältnisse der Haushalte knüpft.

Verteuerung des Bauens ?

Das Reglement gemäss dem Ergebnis der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat ermöglicht eine Überschreitung der WEG-Kostenlimiten um maximal 25% (in den Kernzonen des Stadtzentrums bis 35%; vgl. § 3 Abs. 1). Der schon erwähnte Unternehmer, der grosse Erfahrung im Bau von WEG-konformen Reihenhäusern hat, warf dem Reglement erstens vor, dadurch würden teurere Wohnungen als nötig entstehen. Denn die WEG-Limiten könnten in Zug "problemlos" eingehalten werden; die Baukosten seien hier für gleiche Leistung nicht höher, zum Teil sogar tiefer als in andern Regionen. Und zweitens würden mit dem Reglement auch die nicht-geförderten Wohnungen tendenziell teurer, da das Reglement auch gegenüber dem WEG erhöhte Leistungen (wie grössere/flexible Grundrisse; überdurchschnittliche Gemeinschaftsanlagen und Umweltinvestitionen) fördert; damit werde entsprechenden Ansprüchen auch für Wohnungen im freitragenden Sektor Vorschub geleistet. Drittens verteuerten die vorgesehenen Wettbewerbe das Bauen.

Die Mehrheit der Kommission folgte diesen Argumenten (vgl. Anträge zu den bisherigen § 4 und § 5): Eine Überschreitung der WEG-Kostenlimiten soll nur noch beim Land möglich sein. Ebenso soll der Stadtrat die Durchführung eines Wettbewerbs nicht mehr vorschreiben können; damit entfällt auch die Möglichkeit einer gemeindlichen Kostenbeteiligung. Eine Minderheit der Kommission möchte jedoch grundsätzlich am Reglement gemäss 1. Lesung festhalten.

2. Weitere Kritikpunkte

Die Kommission hat nach der 1. Lesung einige weitere Punkte kontrovers diskutiert. Zum Teil wurde innerhalb der Kommission nur knapp entschieden. Deshalb stellen wir Ihnen diese Punkte

auftragungsgemäss als Beitrag zur Meinungsbildung dar, obwohl Ihnen hierzu keine Anträge stellen.

Minstdarlehen von 15% der effektiven Anlagekosten

Bezüglich des vorgesehenen Minstdarlehens wurde innerhalb der Kommission kritisiert, dass der Gemeinde (unnötig) hohe Kosten entstehen und dass gleichzeitig (unnötig) tiefe Mietzinse erreicht werden könnten. Insbesondere wurde erklärt, dass das Minstdarlehen bedeute für eine Bauherrschaft kaum einen Anreiz. Weiterhin wurde erklärt, dass das Ziel des Reglements die Erfüllung der WEG-Limiten ist, dass der Minstdarlehensbeitrag sinnwidrig; die Stadt solle nicht subventionieren, was schon der Bund subventioniere.

Gemäss dem vom GGR in 1. Lesung genehmigten Reglement ist das Minstdarlehen ein Instrument, um kostengünstigeres Bauen vor allem günstige Bedingungen der Landabgabe zu fördern. Zweck sind die Bestimmungen in § 5 Abs. 2 und 3 gegenüber dem ursprünglichen stadträtlichen Antrag, der generell eine Kostenüberschreitung von 25% (bzw. 35% in den Kernzonen) ohne separate Land- und Baukostenrichtlinien ermöglicht hätte, bereits eine Kostenbremse dar. Doch diese Bedingungen sind nicht mietszinswirksam; sie sind für mögliche Bauinteressenten/-innen in der Form von Auflagen nur restriktiv, d.h. nicht wie die vorgeschlagene Minstdarlehen ein positiver Anreiz zum Sparen.

Allerdings stellt Ihnen die Kommission nun den Antrag, höhere Kosten gegenüber den Bundesvorgaben nur noch beim Grundstück (Bodenpreis) zu akzeptieren; damit ist nur noch eine maximale Überschreitung der WEG-Anlagekosten von rund 8% (Wohn- und Mischzonen) bzw. 15% (Kernzonen im Stadtzentrum) möglich. Somit kämen alle Bauträger/-innen in den Genuss des Minstdarlehens. In der Kommission wurde jedoch kein Antrag auf Streichung dieses Passus in § 3 Abs. 1 gestellt.

Andere Kriterien für Bau-/Landkostenlimiten (bisher § 5) ?

Die Kommission hatte anlässlich der 1. Lesung im GGR trotz abgelehntem Antrag A. Niederberger zugesichert, sie würde die Kriterien der Erstellungskostenlimiten noch einmal prüfen. Dabei ging es um die Frage, ob auch nachbarrechtliche Probleme und/oder ein schlechter Baugrund eine Überschreitung der WEG-Limiten begründen sollten.

Die Kommission ist der Meinung, dass sich beide Probleme (tieferen) Landpreis ausdrücken sollten: Nachbarrechtliche Probleme, die sich zum Beispiel in einer tieferen Ausnutzung niederschlagen, rechtfertigen dennoch keinen gemeindlichen Bonus. Führen nachbarrechtliche Probleme wegen Einsparungen zu einer grossen zeitlichen Verzögerung, können die Vorbereitungskosten zwar tatsächlich deutlich höher als ursprünglich geplant

ausfallen. Weil aber die in Rechnung gestellten Planungskosten vor Baubeginn und auch allfällige Rechtskosten im Verhältnis zu den gesamten Anlagekosten relativ gering sind, rechtfertigen sie keine besonderen Vergünstigungen; das Risiko von Einsparungen, insbesondere von seiten privater Nachbarn/-innen besteht in jedem Bauvorhaben. Bei einer Bauverzögerung steigen im Normalfall auch die Baukosten; doch ebenso werden die WEG-Anlagekosten-Limiten regelmässig - wenn auch meist mit einiger Verzögerung - an die Kostenentwicklung im Bauwesen angepasst (siehe unten).

Ein schlechter Baugrund führt auf dem freien Markt in der Regel zu einem tieferen Landpreis. Wie schon in Vorlage Nr. 1110.2 erwähnt, richtet sich das vorliegende Reglement in erster Linie an Landeigentümer/-innen, welche ihr Grundstück seit längerer Zeit besitzen; denn kürzlich zum gängigen Verkehrswert gekaufte Land kann unter den Bedingungen des vorliegenden Reglements nicht für WEG-Wohnungen verwendet werden. Der erwähnten Kategorie von langjährigen Landeigentümern/-innen darf nach Meinung der Kommission zugemutet werden, dass sie - falls der Baugrund zu höheren Baukosten führt - gewisse Abstriche beim angestrebten Landwert machen.

Die Kommission sieht deshalb einstimmig davon ab, Ihnen entsprechende Anträge zu stellen. Die Diskussion um die Erstellungs-kosten-Limiten hat im Gegenteil in einer "ersten Runde" dazu geführt, dass Ihnen die Kommission beantragt, auf den in § 2 Abs. 2 in der 1. Lesung vorgesehenen Zusatz "in der Regel" zu verzichten. Nach einer "zweiten Runde" (dem erwähnten Hearing) beantragt Ihnen die Kommission, nunmehr ganz auf die Zulassung von Wohnungen höherer als den vom eidgenössischen WEG vorgegebenen Baukosten zu verzichten (siehe unten).

Referendumsregelung für die Rahmenkredite (bisher § 9)

Auch bezüglich der Kompetenzdelegation an den Grossen Gemeinderat stellt Ihnen die Kommission keinen Änderungsantrag. Die Fragen rund um fakultatives oder obligatorisches Referendum, ebenso die vorzusehende Kredithöhe, hat die Kommission jedoch eingehend diskutiert. Ausgangspunkte waren die eingangs erwähnte Vorprüfung durch den Kanton und die Stellungnahme des städtischen Rechtsdienstes. Um keine Zweifel am breiten Konsens über die geplante Wohnbauförderung aufkommen zu lassen, ist die Kommission einhellig der Meinung, das Reglement und das anstehende erste Kreditbegehren sollten in jedem Fall der Volksabstimmung vorgelegt werden, und lehnt es ab, beide Beschlüsse - wie es gemäss städtischem Rechtsdienst und der Bundesgerichtspraxis möglich wäre - nur dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Im Kontext der kontrovers diskutierten die Kommission andererseits die Bestimmung, wonach auch die zukünftig zu sprechenden Rahmenkredite dem fakultativen Referendum zu unterstellen sind (§ 9). Ein

Streichungsantrag, der die Frage des fakultativen oder obligatorischen Referendums offengelassen beziehungsweise von der jeweiligen Kredithöhe (Grenze des obligatorischen Referendums gemäss geltender Gemeindeordnung: 3 Millionen Franken) abhängig gemacht hätte, unterlag nur aufgrund des Stichentschieds des Präsidenten.

Für die Streichung des entsprechenden Passus hätten in erster Linie finanzpolitische Gründe gesprochen: Würden in Zukunft wieder Kredite von mehr als 3 Millionen Franken gesprochen müsste das Volk zwingend konsultiert werden. In der Praxis würde dies bei erfolgreicher Anwendung des Reglements eine gewisse Bremswirkung ausüben; dies ist insbesondere in Zeiten angespannter Gemeindefinanzen von Vorteil. Für die Beibehaltung des fakultativen Referendums sprechen eine bedarfsorientierte Planung und die Rechtssicherheit: Die Einwohnergemeinde erstattet das vorliegende Reglement mit einer längerfristigen Perspektive. Anlässlich der Kommissionsberatungen vor der 1. Lesung im GGR hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, bei einer Ausschöpfung der bewilligten Mittel umgehend einen neuen Kreditantrag zu stellen, weshalb die Kommission ihrerseits auf Anträge für eine Erhöhung des Kredits von 4 Millionen Franken verzichtete. Unter der Voraussetzung, dass das Volk Reglement und Kredit bei der kommenden Urnenabstimmung genehmigt, darf der GGR in Zukunft die ihm übertragenen Finanzkompetenzen mit gutem Gewissen nutzen. Bei einer Stimmungsänderung in der Bevölkerung würde wohl das fakultative Referendum, das auch durch ein Drittel der GGR-Mitglieder herbeigeführt werden kann, ergriffen.

III.

Kurzübersicht: Materielle Anträge zuhanden der 2. Lesung

Bezüglich des Reglements beantragt Ihnen die Kommission vier materielle Änderungen:

1. Der Stadtrat soll über die Pflicht zur Rückzahlung der gemeindlichen Darlehen oder über die Erstreckung der Rückzahlungspflicht im Sinne einer Ausnahmeregelung in eigener Kompetenz entscheiden können; die bisherige Koppelung des Rückzahlungsaufschubs an eine Vermietung der geförderten Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete entfällt. (§ Abs. 3)
2. Auf die Kompetenz des Stadtrats, Architekturwettbewerbe vorschreiben zu können, soll verzichtet werden. (§ 4)

3. Die Überschreitung der WEG-Limiten soll nur bei den Grundstückskosten möglich sein; die Erstellungskosten haben den WEG-Vorgaben zu entsprechen. (§ 5 Abs. 1-3).

4. Die Verzinsung der gemeindlichen Darlehen durch Haushalte mit höheren Einkommen oder Vermögen soll bei den beiden höchsten Stufen nicht mehr an einen fixen Zinssatz, sondern variabel an den jeweiligen Satz der 1. Althypotheken der Zuger Kantonalbank gebunden werden. (§ Abs. 2)

Bezüglich Reglement und Rahmenkredit beantragt Ihnen die Kommission des weiteren die Ergreifung des Behördenreferendums (Volksabstimmung gleichzeitig für Reglement und Rahmenkredit).

Die übrigen Anträge (siehe Teil IV) sind weitgehend redaktioneller Natur.

IV.

Detailanträge der Kommission für die 2. Lesung (Reglement)

Im folgenden stellen wir Ihnen Bericht und Antrag zu einzelnen Punkten des Reglements.

Von der Kommission beantragte Änderungen gegenüber dem Resultat der 1. Lesung sind unterstrichen; eckige Klammern weisen auf beantragte Streichungen hin. Der vollständige Reglementstext gemäss 1. Lesung sowie die beantragten Änderungen im Wortlaut finden sich in Beilage 1.

An dieser Stelle möchten wir Sie daran erinnern, dass etwaige Änderungsanträge für die 2. Lesung gemäss Anregung während der 1. Lesung möglichst einige Tage vor der Sitzung des Grossen Gemeinderats schriftlich dem Ratspräsidenten eingereicht werden sollen.

§ 2: Massnahmen

Die Kommission beantragt folgende Formulierung für § 2:

- 1 Die Förderung erfolgt im Rahmen der gemäss § 9 bewilligten Mittel durch die Gewährung von Darlehen an Eigentümerinnen und Eigentümer oder Baurechtsberechtigte, die in der Gemeinde Zug Wohnungen erstellen oder renovieren, für welche Leistungen des Bundes gemäss WEG ausgerichtet werden.

Stadtrat und Kommission gingen bei der Fassung des Reglements gemäss 1. Lesung im GGR davon aus, dass die Förderung des sozialen Wohnungsbaus nur im Rahmen der bewilligten Mittel erfolgen würde. Der neueingefügte Passus verhindert nun ausdrücklich, dass die von der Gemeinde aufzuwendenden Mittel den Charakter einer "gebundenen" Ausgabe erhalten könnten, welche der Kompetenz des GGR und des Volkes entzogen wären. Die schon mehrfach geäusserte Absicht des Stadtrats (und der Kommission), während der nächsten Jahre alle förderungswürdigen Projekte zu unterstützen, wird dadurch nicht in Frage gestellt. Bei Erschöpfung eines Kredits müssen neue Mittel durch einen (referendumsfähigen) Beschluss des Grossen Gemeinderats bewilligt werden.

Der Antrag wird von der Kommission einstimmig unterstützt.

§ 3: Darlehen

Die Kommission beantragt Ihnen folgende Formulierung für § 3 Abs. 3 und Streichung des bisherigen Abs. 4:

³ Die Darlehen werden grundsätzlich nach Ablauf der Mietzinskontrolle gemäss WEG, spätestens aber nach 30 Jahren zur Rückzahlung fällig. Über Ausnahmen entscheidet der Stadtrat.
[bisheriger zweiter Satz: gestrichen]

⁴ [gestrichen]

Gemäss 1. Lesung müssen die Darlehen nicht zurückbezahlt werden, solange die geförderten Wohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete abgegeben werden. Diese Bestimmung hat schon im Hinblick auf die 1. Lesung zu ausführlichen Diskussionen Anlass gegeben. Eine andere Lösung hätte darin bestanden, bestimmten Bauträgern/-innen - sofern sie sich dauernd auf die Kostenmiete verpflichten, also insbesondere Genossenschaften - die Rückzahlung in jedem Fall zu erlassen; diese Lösung wurde kritisiert, weil die Haushalte mit höheren Einkommen nach Ablauf der WEG-Mietzinskontrolle die städtischen Darlehen nicht mehr hätten verzinsen müssen und somit in den Genuss einer Mietzinsreduktion gekommen wären. Die in der 1. Lesung beschlossene Regelung verhindert diesen nicht gern gesehenen Effekt, zieht jedoch die von Seiten der Gemeinde nötigen Einkommenskontrollen bis zum Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung in die Länge; theoretisch könnten die nötigen Kontrollen "ewig" dauern.

Die nun beantragte Lösung wurde insbesondere damit begründet, dass der Stadtrat zum Beispiel bei Genossenschaften, die den Nachweis erbringen, dass mehrheitlich Mieter/-innen mit tiefen Einkommen ihre Wohnungen belegen, eine separate Regelung treffen könne. Ebenso wurde argumentiert, dass der Stadtrat grundsätzlich in die Lage versetzt werden soll, Ausnahmen von der

Rückzahlungspflicht und Änderungen am Abzahlungsplan zu verfü-

gen.
Mit der neuen Formulierung für Absatz 3 erübrigt sich der bis-
herige Absatz 4, wonach der Stadtrat die Einzelheiten
(insbesondere der Rückzahlung) regelt.

Die Kommission votierte mit 6 : 3 Stimmen für die beiden An-
träge zu § 3 Abs. 3 und 4.

§ 4: Projektwettbewerb

Die Kommission beantragt mit 6 : 4 Stimmen, den bisherigen § 4
über Projektwettbewerbe ersatzlos zu streichen. Am Hearing mit
interessierten Landeigentümern/-innen hatte es sich gezeigt,
dass die Kompetenz des Stadtrats, einen Wettbewerb vorschreiben
zu können, Ablehnung hervorrief. Die Tatsache, dass mit der
Streichung des § 4 ebenfalls die Kostenbeteiligung der Stadt an
einem allenfalls von privater Seite gewünschten Wettbewerb da-
hinfiel, wurde mit dem Argument relativiert, dass die gemeind-
liche Kostenübernahme sich nur auf den Anteil WEG-Wohnungen in-
nerhalb einer Überbauung beziehen würde. Die Minderheit der
Kommission wollte auf den Architekturwettbewerb als Instrument
der Qualitätsförderung dagegen nicht verzichten und erachtet -
im Gegensatz zum Resultat der 1. Lesung im GGR - öffentliche
Wettbewerbe weiterhin als sinnvoll.

§ 5: Anlagekosten

Falls der bisherige § 4 über Wettbewerbe vom Rat gestrichen
wird, muss folgerichtig die Numerierung aller folgenden Para-
graphen geändert werden.

Antrag: neu § 4

Bevor wir die Anträge zu diesem Paragraphen - dem "Kernpunkt
des Reglements" - erläutern, fassen wir zum besseren Verständ-
nis noch einmal dessen Entstehung zusammen: In der stadträtli-
chen Vorlage Nr. 1110.1, die durch die vom Stadtrat eingesetzte
"Arbeitsgruppe Wohnen" vorbereitet worden war, wurden Erstel-
lungs- und Landkosten nicht separat erfasst; es wurden generell
Überschreitungen der WEG-Anlagekostenlimiten von 25% (bzw. 35%
in den Kernzonen) erlaubt. Diese Limiten entsprechen auch dem
gegenwärtig beratenen Kantonsratsbeschluss zur Förderung des
sozialen Wohnungsbaus. Aufgrund des Vorschlags einer kommissi-
onsinternen Arbeitsgruppe beantragte Ihnen die Kommission zu-

handen der 1. Lesung im GGR, für die Erstellungs- und die Grundstückskosten separate (strengere) Limiten.

Die Kommission beantragt Ihnen den bisherigen Abs. 1, wonach die effektiven Anlagekosten die WEG-Limiten um 25% (in den Wohn- und Mischzonen) oder 35% (in den Kernzonen des Stadtzentrums) überschreiten dürfen, ersatzlos zu streichen.

Dieser Antrag wird von der Kommission einhellig unterstützt, nachdem Absatz 2 in einer kontroversen Abstimmung vorgängig stark verändert worden war.

Der bisherige Abs. 2 über die Erstellungskosten würde damit zum Abs. 1. Auf Antrag der CVP- und FDP-Fraktionen in der Kommission stellt Ihnen die Kommission mit 6 : 4 Stimmen Antrag auf folgende Formulierung des bisherigen Abs. 2:

¹ (bisher: Abs. 2) Die effektiven Erstellungskosten haben den jeweiligen WEG-Limiten zu entsprechen.

Der bisherige Abs. 2 erlaubte unter bestimmten Voraussetzungen eine Überschreitung der WEG-Erstellungskosten-Limiten um bis zu 15%. Schon bei den Anträgen für die 1. Lesung im GGR ging die Kommission jedoch - im Gegensatz zum Stadtrat - davon aus, dass gleiche Bauleistungen in Zug nicht unbedingt teurer sind als anderswo; woran es aber gelegentlich fehlt, sind bewusste Sparanstrengungen im Planungsprozess. Bei allfällig höheren Bau-/Erstellungskosten setzte das Reglement gemäss 1. Lesung bewusst Bedingungen: Die Limitenüberschreitung von "in der Regel" maximal 15% der WEG-Erstellungskosten sind nur für besondere Leistungen möglich. Obwohl die so festgeschriebenen Limiten im Vorfeld der 1. Lesung im GGR von Vertretern mehrerer Genossenschaften und eines gemeinnützigen Bauträgers als gegenüber dem stadträtlichen Antrag zu streng taxiert wurden (vgl. Vorlage Nr. 1110.2), will die Kommission zuhanden der 2. Lesung in zwei Schritten weitere Sparsignale setzen. Erstens beschloss sie mit 5 : 4 Stimmen, in den bisherigen Abs. 2 und 3 mit die Formulierung "in der Regel" zur Streichung vorzuschlagen. In der Folge des eingangs erwähnten Hearings mit Landeigentümern will die Kommission noch deutlichere Sparsignale setzen: Kostenüberschreitungen sollen nur noch bei den Landkosten toleriert werden, während die Baukosten den WEG-Vorgaben zu entsprechen haben.

Es sei hier wiederholt, dass die baulichen WEG-Richtlinien und somit auch die Kostenlimiten keinen "Minimalwohnungsbau", sondern qualitativ gute Wohnungen fördern. Dennoch fallen gewisse sinnvolle Möglichkeiten durch die Maschen des WEG: Zum Beispiel ermöglichen besonders grosszügige Gemeinschaftsanlagen keine höheren Anlagekosten; und während einige Energiesparmassnahmen auch im Rahmen des WEG finanziert werden können, sind eine ganze Reihe ökologisch sinnvoller Massnahmen nicht abgedeckt

den Kommissionsbericht, GGR-Vorlage Nr. 1110.2, Seite 17
20). Es ist auch zu beachten, dass recht viele Architek-
tinnen mit den Kostenvorgaben des WEG (noch) nicht zurande
kommen. Nach Meinung der Kommission sind jedoch
"Luxusvarianten" klar auszuschliessen.

ebenso stellt Ihnen die Kommission Antrag auf zwei Änderungen
des bisherigen Abs. 3 (neu Abs. 2):

- 2 (bisher: Abs. 3) Die effektiven Grundstückskosten müssen in
einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten steh-
en und dürfen die Richtwerte gemäss Bundesamt für Wohnungs-
wesen [...] um höchstens 35%, in den Kernzonen im Stadt-
zentrum um höchstens 70% überschreiten. Bei der Beurteilung
der Angemessenheit sind der Verkehrs- und Steuerwert, der
Erschliessungsgrad, die Beschaffenheit des Baugrunds, all-
fällige Immissionen und die Nutzungsmöglichkeiten zu würdi-
gen.

Die Richtwerte gemäss "bundesrätlichen WEG-Richtlinien"
(eigentlich: bundesrechtliche WEG-Richtlinien) werden rein
redaktionell umformuliert. Materiell erheblich ist unser Antrag
auf Streichung der Formulierung, wonach die genannten Richt-
werte "in der Regel" um nicht um mehr als 35% (bzw. 70%) über-
schritten werden dürfen.

Die Grundstückskosten machen bei WEG-Bauten durchschnittlich
22% der Anlagekosten aus. Wenn Sie unseren Anträgen folgen,
wird die bisherige Überschreitung der WEG-Anlagekostenlimiten
demnach von 25% auf rund 8% reduziert (in den Zentrumszonen
von 25% auf rund 15%). Gemäss dem in 1. Lesung gemügten Regle-
ment hätte die maximale Überschreitung bei gleichem Land-
/Baukostenschlüssel in der Regel nicht mehr als 20% (in den
Zentrumszonen: 27%) betragen. Der Stadtrat hätte in Aus-
nahmefällen aber gemäss bisherigem § 5 Abs. 1 eine Über-
schreitung bis 25% (bzw. 35% in Kernzonen) tolerieren können.

Falls Sie unsere Anträge genehmigen, wird der bisherige Abs. 4
neu zu Abs. 4.

§ 6: Voraussetzung der Darlehen

Antrag: neu § 5

§ 7: Wegfall der Berechtigung

Antrag: neu § 6

Die Kommission beantragt folgende Formulierung dieses §:

- ¹ Wird eine Wohnung vor der Rückzahlung der Darlehen nicht mehr von Personen mit tiefen oder mittleren Einkommen benutzt, so haben die Eigentümerinnen, [...] Eigentümer oder die Baurechtsberechtigten das Darlehen zu verzinsen.
- ² Für Haushalte, deren Einkommen die Limite gemäss § 6 Abs. 3 um mehr als 20% überschreitet, beträgt der Zinssatz 2% des Darlehens. Für Haushalte, welche die Limite um mehr als 30% überschreiten, beträgt der Zinssatz 3/4 des Zinssatzes für I. Althypotheken der Zuger Kantonalbank für Wohnliegenschaften; für Haushalte, welche die Limite um mehr als 35% überschreiten, entspricht der Zinssatz demjenigen für I. Althypotheken der Zuger Kantonalbank für Wohnliegenschaften.
- ³ Der Zins ist von Eigentümerinnen, Eigentümern oder Baurechtsberechtigten nur soweit geschuldet, als dieser effektiv auf die Mieterin oder den Mieter überwältigt werden kann
- ⁴ [~~streichen~~: siehe den neuen, im Wortlaut identischen § 11 Abs. 2 im bisherigen § 12]

Die Änderungen der Absätze 1 und 3 sind rein redaktioneller Natur. Der nach unserem Antrag zu streichende Absatz 4, welcher die Meldepflicht von grösseren Veränderungen des Haushaltseinkommens/-vermögens betrifft, findet sich im Wortlaut unverändert als Antrag für den neuen Abs. 2 von § 11 (bisher § 12): Da der bisherige Absatz 2 von § 12 (neu Abs. 3 von § 11) neben der Auskunfts- ausdrücklich um die Meldepflicht ergänzt werden soll, wird die Meldepflicht auch der betroffenen Haushalte prägnanter gefasst.

Bezüglich des nach unserem Antrag materiell zu ändernde Absatzes 2 des bisherigen § 7 hat die Kommission ausführlich diskutiert, ob das vorliegende Reglement allenfalls deshalb politisch gefährdet sein könnte, weil auch Bezüger/-innen höherer Einkommen - trotz der Verzinsung der gemeindlichen Darlehen - von relativ tiefen Mietzinsen profitieren könnten. Grundsätzlich ist diesem Vorwurf nicht ganz auszuweichen; denn das Reglement sieht ausdrücklich vor, dass nicht alle Haushalte das Anrecht auf den Bezug der Zusatzverbilligungen haben müssen. Doch die Klausel, wonach bei der Erstvermietung 80 % der Haushalte in diese Kategorie fallen und dass auch bei der Wiedervermietung - wenn ein Teil der bisherigen Mieterinnen und Mieter höhere Einkommensklassen erreichen - Haushalte mit Anrecht auf Zusatzverbilligungen berücksichtigt werden müssen, relativiert diesbezügliche Argumente stark.

Die Kommission stellt Ihnen aus diesen Erwägungen heraus jedoch mit 6 : 2 Stimmen den Antrag, die Sätze für die Stufen 2 und 3

Relation zum jeweils gültigen Hypothekenzinssatz der ZKB zu
 setzen beziehungsweise zu erhöhen. Bei den gegenwärtigen
 Zinssätzen entspricht der Zins für Haushalte mit einem steuer-
 baren Einkommen von 30% über der Limite für Zusatzverbilligun-
 gen 5,25% (gemäss 1. Lesung: 4,0%), die nächsthöhere Stufe für
 ein höheres Einkommen 7,0% (1. Lesung: 6,0%). Die Kommission
 nimmt an, dass die Zinssätze mittelfristig eher steigen denn
 sinken dürften. Für die so angestrebte strengere Behandlung der
 höheren Einkommensklassen muss aufgrund periodischer Hypothe-
 kenzinssatz-Änderungen allerdings mit grösserem Verwaltungsauf-
 wand gerechnet werden.

Tabelle

**Mietzinsstufen (Anfangsmietzins) nach Einkommens-
 stufen gemäss Kommissionsantrag**

1.	Grundverbilligung WEG	minus: ZV I/ZV II/ZV plus/Kantons-ZV	(3,2% * oder 4,1% BR)
2.	Grundverbilligung WEG	ohne Verzinsung des gemeindlichen Darlehens	(5,6% BR)
3.	Grundverbilligung WEG	plus: 2% Zins auf gemeindliches Darlehen	
4.	" " WEG	plus 3/4 des Satzes für Althypotheken ZKB auf gdl. Darlehen	
5.	" " WEG	plus Zinssatz der Althypotheken ZKB	

BR = Bruttorendite (Jahresmietzins in Prozent der angerechneten
 Anlagekosten)

* = für Familienwohnungen

** = für AHV-/IV-Rentner/-innen

Der monatliche Anfangs-Mietzins beträgt bei den gegenwärtigen
 Maxima der WEG-Anlagekosten (372'000 Franken, Qualitätsstufe
 "gut") und des städtischen Darlehens (plus circa 30'000 Fran-
 ken = plus 8% in Wohn- und Mischzonen) für eine 4 1/2-
Zimmerwohnung:

1. Stufe:	Fr.	1'270.-	pro Monat	(4,1% BR) *
2. Stufe:		1'735.-		(5,6% BR)
3. Stufe:		1'785.-		
4. Stufe:		1'868.-		
5. Stufe:		1'910.-		

Für eine 1 1/2-Zimmerwohnung (WEG-Anlagekosten von 218'000
 Franken, plus höchstmögliches gemeindliches Darlehen von rund
 17'500 Franken) lauten die Mietzinse im ersten und zweiten
 Jahr:

1. Stufe:	Fr.	581.-	pro Monat	(3,2% BR) **
2. Stufe:		1'017.-		(5,6% BR)
3. Stufe:		1'047.-		
4. Stufe:		1'093.-		
5. Stufe:		1'119.-		

Belastung der Haushalteinkommen: Vgl. Grafik "Mietzinsstufen"
 (Beilage 4).

§ 8: Ausrichtung der Darlehen

Antrag: neu § 7

Im GGR-Protokoll Nr. 16 der Sitzung vom 5. November 1991 (1. Teil) ist die Genehmigung des § 8 nicht protokolliert. Wir wiederholen hier deshalb den gesamten Wortlaut und beantragen ausdrückliche Genehmigung des bisherigen § 8 (neu § 7):

- 1 Der Stadtrat kann gemäss Baufortschritt Akontozahlungen im Umfang von 80% des voraussichtlichen Darlehens leisten.
- 2 Die Restzahlung erfolgt nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch den Bund.

Diese Bestimmungen sind gegenüber Vorlage Nr. 1110.1 des Stadtrats neu. Sie wurden Ihnen von der Kommission zuhanden der 1. Lesung einstimmig beantragt. Während der 1. Lesung durch den GGR wurden keine Abänderungs- oder Streichungsanträge gestellt.

§ 9: Finanzierung

Antrag: neu § 8

Die Kommission beantragt folgende Formulierung für diesen §:

Für die Förderungsmassnahmen gemäss diesem Reglement bewilligt der Grosse Gemeinderat [...] jeweils [...] einen Rahmenkredit, der dem fakultativen Referendum unterliegt. (§ 10)

Wie in Teil II erwähnt möchte die Kommission nicht auf die Kompetenz des Grossen Gemeinderats verzichten, Kredite auch über 3 Millionen Franken (immer unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums) beschliessen zu können. Weil jedoch die Schätzung des benötigten Kreditrahmens äusserst schwierig ist, soll nach einmütiger Meinung der Kommission der bisherige Verweis auf die Laufzeit von 4 Jahren gestrichen werden.

§ 10: Zuständigkeit

Antrag: neu § 9

§ 11: Zweckerhaltung, Handänderung

Antrag: neu § 10

§ 12: Auskunftspflicht, Rückerstattung

Antrag: neu § 11

Die Kommission beantragt, folgende Änderungen ins Reglement abzunehmen:

2 (bisher: § 7 Abs. 4) Erhöht sich das Einkommen oder Vermögen eines Haushalts während einer Veranlagungsperiode um mehr als 20%, so ist dies umgehend der Einwohnergemeinde zu melden.

3 (bisher: Abs. 2) Leistungen können verweigert, widerrufen oder mit Zins zurückgefordert werden, wenn Vorschriften dieses Reglements oder die darauf gestützten Verfügungen missachtet werden, insbesondere bei Verletzung der Auskunfts- und Meldepflicht sowie bei zweckwidriger Verwendung der Beiträge.

4 (= bisheriger Absatz 3)

Wie beim Streichungsantrag zu § 7 Abs. 4 (neu in § 6) erwähnt, möchte die Kommission die Melde- und Auskunftspflichten prägnanter fassen. Dies wird dadurch erreicht, dass in Absatz 3 (bisher Abs. 2) auch auf die Meldepflicht der Haushalte bei grösseren Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse verwiesen wird. Diese Änderung wird Ihnen einstimmig vorgeschlagen.

Die Kommission beantragt des weitern, dass der Titel dieses Paragraphen wie folgt abgeändert wird:

§ 11: Auskunfts- und Meldepflicht, Rückerstattung".

Diese Änderung ergibt sich aus der strenger formulierten Meldepflicht bezüglich der Einkommen und Vermögen der Bewohner/-innen.

§ 13: Inkrafttreten

Antrag: neu § 12

V.

Rahmenkredit von 4,0 Mio. Franken

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gemäss vorliegendem Reglement einen Rahmenkredit von Fr. 4'000'000.- für eine Laufzeit von vier Jahren zu sprechen.

Wie in Vorlage Nr. 1100.2 ausgeführt, kann der tatsächliche Bedarf während der kommenden Jahre nicht genau geschätzt werden. Zusätzliche zu den Barmherzigen Brüdern (Projekt Leimatt in Oberwil) führt der Stadtrat Gespräche mit weiteren allfällig interessierten Grundeigentümern/-innen. Die Kommission beantragt Ihnen, bei § 8 (bisher § 9) des Reglements auf die Angabe des zeitlichen Rahmens von "in der Regel 4 Jahren" zu verzichten. Wie ebenfalls schon zuhanden der 1. Lesung erwähnt, ist der Stadtrat gemäss Finanzpräsident bereit, dem Grossen Gemeinderat bei Ausschöpfung der vorhandenen Mittel umgehend die Bewilligung eines neuen Rahmenkredits zu beantragen. Per Ende 1993 soll der Stadtrat gemäss unserem Antrag in jedem Fall Bericht und eine Zwischenabrechnung erstatten.

Die Kommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Rahmenkredits von 4,0 Mio. Franken guthzubeiessen und zusammen mit dem Reglement der Urnenabstimmung zu unterstellen (Behördenreferendum; siehe Hauptanträge der Kommission).

Weil die Kommission vor der 1. Lesung beantragt hatte, keine Volksabstimmung über das Reglement durchzuführen, mussten wir Ihnen eine Trennung zwischen der Genehmigung des Reglements durch den Grossen Gemeinderat sowie anschliessend durch den Regierungsrat und dem Beschluss über den Rahmenkredit vorschlagen. Wenn Reglement und Kreditbeschluss gleichzeitig dem Volk vorgelegt werden, kann dieses Verfahren vereinfacht werden: Werden Reglement und Kreditbegehren gleichzeitig der Urnenabstimmung unterstellt und von den Stimmbürgern/-innen genehmigt, kann die gemeindliche Wohnbauförderung unmittelbar nach der Genehmigung durch den Regierungsrat noch in der zweiten Jahreshälfte 1992 ihre Wirkung entfalten.

VI.

Hauptanträge der Kommission

In der Schlussabstimmung hat die Kommission das vorliegende Reglement mit 10 : 0 Stimmen gutgeheissen.

Die Kommission beantragt Ihnen,

- den Detailanträgen gemäss Teil IV zuzustimmen;

- das Reglement in der Schlussabstimmung zu genehmigen und der Urnenabstimmung zu unterstellen (Behördenreferendum);
- den Rahmenkredit von Fr. 4'000'000.- vorbehältlich der Zustimmung des Souveräns zum Reglement zu genehmigen und gleichzeitig mit dem Reglement der Urnenabstimmung zu unterstellen (Behördenreferendum);
- den Stadtrat zu beauftragen, dem Grossen Gemeinderat bis Ende 1993 über die Anwendung des Reglements und allfällig nötige Reglementsänderungen oder weitere Kredite Bericht und Antrag zu erstatten;
- das Postulat der CVP-Fraktion vom 22. Februar 1983 betreffend Mietzinsverbilligung durch Übernahme der WEG-Grundverbilligungsbeiträge als erledigt abzuschreiben;
- die Einzelinitiative von Urs B. Wyss betreffend eine realistische Wohnbaupolitik und Förderung des sozialen Wohnungsbaus als erfüllt abzuschreiben;

Für die Spezialkommission des
Grossen Gemeinderates

Der Präsident: Daniel Brunner

Kommissionsmitglieder:

Daniel Brunner, Präsident
Annemarie Csomor-Isenring
Jost Frigo
Leo Granziol
Rainer Hager, Vizepräsident
Ruth Jorio-Haag
Märli Keiser-Lenzlinger
Erwin Ochsner
Armin Oswald
Claudia Schmid-Bucher
Georg Windlin

Beilagen

1. Reglement (Anträge der Kommission für die 2. Lesung)
2. Zusammenstellung möglicher Anlagekosten ab 1.1.1992
3. Auswirkungen der Verbilligungsleistungen von Gemeinde Zug, Kanton Zug und Bund
4. Grafik "Mietzinsstufen" (Belastung der Haushalteinkommen)
5. Kantonsratsbeschluss (Resultat der 1. Lesung vom 30.1.92)

REGLEMENT UEBER DIE FOERDERUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Ergebnis der 1. Lesung in der Grossen Gemeinderat Sitzung vom 5.11.1991

Der Grosse Gemeinderat, gestützt auf § 59 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980, beschliesst:

§ 1

Zweck

Die Einwohnergemeinde Zug fördert in Ergänzung zu den Massnahmen des Bundes nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG) sowie allfälligen kantonalen Massnahmen den sozialen Wohnungsbau und die Altbauerneuerung in der Gemeinde Zug.

§ 2

Massnahmen

¹ Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Darlehen an Eigentümerinnen und Eigentümer oder Baurechtsberechtigte, die in der Gemeinde Zug Wohnungen erstellen oder renovieren, für welche Leistungen des Bundes gemäss WEG ausgerichtet werden.

² Der städtische Wohnungsbau unterliegt nicht diesem Reglement.

Anträge der Spezialkommission
auf die 2. Lesung des Grossen Gemeinderates

¹ Die Förderung erfolgt im Rahmen der gemäss § 8 bewilligten Kredite durch die Gewährung von Darlehen ...

§ 3

Darlehen

1 Die Darlehen decken diejenigen Erstellungs- und Grundstückskosten bei Neubauten sowie bei Aus-, Auf- An- und Umbauten, welche der Differenz zwischen den effektiven und den zulässigen Anlagekosten gemäss WEG entsprechen, mindestens jedoch 15% der effektiven Anlagekosten.

2 Die Darlehen werden pro Wohneinheit festgelegt.

3 Die Darlehen werden grundsätzlich nach Ablauf der Mietzinskontrolle gemäss WEG, spätestens aber nach 30 Jahren zur Rückzahlung fällig. Die Pflicht zur Rückzahlung entfällt, solange die Eigentümerinnen oder Eigentümer oder die Baurechtsberechtigten die geförderten Wohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete abgeben.

4 Die Einzelheiten legt der Stadtrat fest.

~~3~~ Die Darlehen werden grundsätzlich nach Ablauf der Mietzinskontrolle WEG, spätestens aber nach 30 Jahren zur Rückzahlung fällig. Ueber Ausnahmen entscheidet der Stadtrat.

bisheriger zweiter Satz streichen

4 streichen

§ 4

Projektwettbewerb

Im Sinne der Qualitätsförderung kann der Stadtrat die Gewährung von Darlehen von der Durchführung eines Projektwettbewerbes mit Wirtschaftlichkeitskontrolle abhängig machen. Die Einwohnergemeinde Zug übernimmt die Kosten im Verhältnis zu den WEG-Wohnungen.

§ 4 streichen

§ 5
Anlagekosten

¹ Die effektiven Anlagekosten (Erstellungs- und Grundstückskosten) dürfen die Limiten gemäss WEG um höchstens 25%, in den Kernzonen im Stadtzentrum um maximal 35% übersteigen.

² Die effektiven Erstellungskosten (inklusive Finanzierungskosten nach Baugebinn) dürfen die jeweiligen WEG-Limiten in der Regel um maximal 15% überschreiten, sofern damit besondere Leistungen für die Umweltentlastung, für Grundrisse mit einem überdurchschnittlichen Nutzwert und/oder gemeinsam genutzte Anlagen verbunden sind.

³ Die effektiven Grundstückskosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen und dürfen die Richtwerte gemäss den bundesrätlichen WEG-Richtlinien in der Regel um höchstens 35%, in den Kernzonen im Stadtzentrum um höchstens 70% überschreiten. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind der Verkehrs- und Steuerwert, der Erschliessungsgrad, die Beschaffenheit des Baugrunds, allfällige Immissionen und die Nutzungsmöglichkeiten zu würdigen.

⁴ Für die Beurteilung der Angemessenheit des Baurechtszinses gilt Absatz 3 sinngemäss. Es gelten die entsprechenden Vorschriften der bundesrätlichen WEG-Verordnung.

§ 6
Voraussetzungen der Darlehen

Die Darlehen werden grundsätzlich zum Zwecke der Reduktion von Wohnungskosten für Personen mit geringem Einkommen...

wird neu zu § 4

Abs. 1 streichen

neu Abs. 1

Die effektiven Erstellungskosten haben den jeweiligen WEG-Limiten zu entsprechen.

wird neu Abs. 2

in der Regel streichen

... die Richtwerte gemäss Bundesamt für Wohnungswesen um höchstens 35 %, ...

wird neu Abs. 3

wird neu § 5

2 Sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei der Wiedervermietung vor Ablauf der Frist von 25 Jahren müssen mindestens 80% der Bewohnerinnen und Bewohner die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligungen gemäss WEG erfüllen. Ueber Ausnahmen entscheidet der Stadtrat.

3 Die vom Bundesrat festgelegten Einkommens- und Vermögensgrenzen für Zusatzverbilligungen können durch den Stadtrat angemessen erhöht werden.

§ 7

Wegfall der Berechtigung

1 Wird eine Wohnung vor der Rückzahlung der Darlehen nicht mehr von Personen mit tiefen oder mittleren Einkommen benutzt, so haben die Eigentümerinnen oder Eigentümer oder die Baurechtsberechtigten das Darlehen zu verzinsen.

2 Für Haushalte, deren Einkommen die Limite gemäss § 6 Abs. 3 um mehr als 20% überschreitet, beträgt der Zinssatz 2% des Darlehens. Für Haushalte, welche die Limite um mehr als 30% überschreiten, beträgt der Zinssatz 4%; für Haushalte, welche die Limite um mehr als 35% überschreiten, beträgt der Zinssatz 6%.

3 Der Zins ist vom Eigentümer oder Baurechtsberechtigten nur soweit geschuldet, als dieser effektiv auf die Mieterin oder den Mieter überwältzt werden kann.

4 Erhöht sich das Einkommen oder Vermögen eines Haushaltes während einer Veranlagungsperiode um mehr als 20%, so ist dies umgehend der Einwohnergemeinde Zug zu melden.

wird neu § 6

so haben Eigentümerinnen, Eigentümer oder die Baurechtsberechtigten

2 Für Haushalte, deren Einkommen die Limite gemäss § 5 Abs. 3 um mehr als 20% überschreitet, beträgt der Zinssatz 2% des Darlehens. Für Haushalte, welche die Limite um mehr als 30% überschreiten, beträgt der Zinssatz 3/4 des Zinssatzes für I. Althypotheken der Zuger Kantonalbank für Wohnliegenschaften; für Haushalte, welche die Limite um mehr als 35% überschreiten, entspricht der Zinssatz demjenigen für I. Althypotheken der Zuger Kantonalbank für Wohnliegenschaften.

3 ... von Eigentümerinnen, Eigentümer oder Baurechtsberechtigten ...

4 streichen, siehe § 12, Abs. 2

§ 8

Ausrichtung der Darlehen

- 1 Der Stadtrat kann gemäss Baufortschritt Akontozahlungen im Umfang von 80% des voraussichtlichen Darlehens leisten.
- 2 Die Restzahlung erfolgt nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch den Bund.

wird neu § 7

§ 9

Finanzierung

Für die Förderungsmassnahmen gemäss diesem Reglement bewilligt der Grosse Gemeinderat in der Regel für jeweils 4 Jahre einen Rahmenkredit, der dem fakultativen Referendum unterliegt.

wird neu § 8

Für die Förderungsmassnahmen gemäss diesem Reglement bewilligt der Grosse Gemeinderat jeweils einen Rahmenkredit, der dem fakultativen Referendum unterliegt.

§ 10

Zuständigkeit

- 1 Der Stadtrat entscheidet über die Beitragsgesuche, die Zinspflicht bei Wegfall der Berechtigung sowie die Rückzahlung der gewährten Leistungen.
- 2 Der Stadtrat entscheidet ferner über die Bewilligung von Beiträgen an die Kosten von Wettbewerben. Diese Ausgaben unterstehen nicht dem Rahmenkredit.

wird neu § 9

§ 11

Zweckerhaltung, Handänderung

1 Die gemäss diesem Reglement verbilligten Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke verwendet werden und unterliegen der Mietzinsüberwachung gemäss WEG.

2 Die Handänderung einer mit gemeindlicher Hilfe finanzierten Wohnung ist während der Darlehensdauer nur mit Genehmigung der Stadtrates zulässig. Die Genehmigung darf in der Regel nur erteilt werden, wenn sich die Rechtsnachfolgerin oder der Rechtsnachfolger verpflichtet, die Auflagen von Bund, Kanton und Gemeinde einzuhalten.

§ 12

Auskunftspflicht, Rückerstattung

1 Wer gemäss diesem Reglement Leistungen beansprucht oder verbilligte Wohnungen benutzt, ist verpflichtet, alle notwendigen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen einzureichen.

2 Leistungen können verweigert, widerrufen oder mit Zins zurückgefordert werden, wenn Vorschriften dieses Reglementes oder die darauf gestützten Verfügungen missachtet werden, insbesondere bei Verletzung der Auskunftspflicht sowie bei zweckwidriger Verwendung der Beiträge.

3 Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

wird neu § 10

wird neu § 11

Auskunfts- und Meldepflicht, Rückerstattung

2 neu (bisher § 7 Abs. 4)

Erhöht sich das Einkommen oder Vermögen eines Haushaltes während einer Veranlagungsperiode um mehr als 20%, so ist dies umgehend der Einwohnergemeinde zu melden.

bisheriger Abs. 2 wird neu Abs. 3

... bei Verletzung der Auskunfts- und Meldepflicht sowie bei ...

bisheriger Abs. 3 wird neu Abs. 4

§ 13

Inkrafttreten

wird neu § 12

¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes ist der Beschluss des Grossen Gemeinderates betreffend Förderung des sozialen Wohnungsbaus vom 14. Dezember 1965 aufgehoben.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zug

Zug,

Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann: Der Landschreiber:

maximale Anlegekosten WEG

(ab 1.1.1992)

ZIMMER	NUTZWERT	ERSTELLUNGS- KOSTEN	LANDKOSTEN 1)	TOTAL
1	genügend	135.000	38.100	173.100
	gut	170.000	48.000	218.000
	hervorragend	200.000	56.400	256.400
2	genügend	170.000	48.000	218.000
	gut	200.000	56.400	256.400
	hervorragend	230.000	64.900	294.900
3	genügend	200.000	56.400	256.400
	gut	230.000	64.900	294.900
	hervorragend	260.000	73.300	333.300
3-4	genügend	230.000	64.900	294.900
	gut	260.000	73.300	333.300
	hervorragend	290.000	81.800	371.800
4-5	genügend	260.000	73.300	333.300
	gut	290.000	81.800	371.800
	hervorragend	320.000	90.300	410.300
4-6	genügend	290.000	81.800	371.800
	gut	320.000	90.300	410.300
	hervorragend	345.000	97.300	442.300
5-7	genügend	320.000	90.300	410.300
	gut	345.000	97.300	442.300
	hervorragend	370.000	104.400	474.400
5-8	genügend	345.000	97.300	442.300
	gut	370.000	104.400	474.400
	hervorragend	390.000	110.000	500.000

1) % der Erstellungskosten = durchschnittlich anerkannter Anteil
 Erstellungskosten = 78 %)

Zug, 29. Januar 1992/pfu/se

Auswirkungen der Verbilligungsleistungen von Stadt Zug, Kanton Zug und Bund

Beispiel 1: 4 1/2-Zimmerwohnung für Familien

Anlagekosten	in Fr.	
Anlagekosten effektiv		401.544
Beitrag Stadt Zug		<u>29.744</u>
Anlagekosten nach WEG		371.800
Kostendeckende Miete		Fr.
I. Hypothek 65% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%		20.228
II. Hypothek 25% der Anlagekosten verzinst mit 8.00%		8.031
Amortisation der II.Hypothek in 25 Jahren		4.819
Eigenmittel 10% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%		3.112
Unterhalt und Verwaltung 0.7% der Anlagekosten		2.811
<u>Kostendeckende Miete ohne Nebenkosten</u> (9.76% der Anlagekosten)	pro Jahr pro Monat	39.000 3.250
Beitrag Stadt		242
<u>Kostendeckende Miete WEG</u>		3.024
Grundverbilligte Anfangsmiete WEG	5.6%	1.735
Zusatzverbilligung I Bund	0,6%	186
Zusatzverbilligung I "plus" Bund	0,6%	186
Verbilligung Kanton	0,3%	93
Anfangsmietzins (mit allen möglichen Verbilligungen)		1.270

24.2.1992 210/pfu

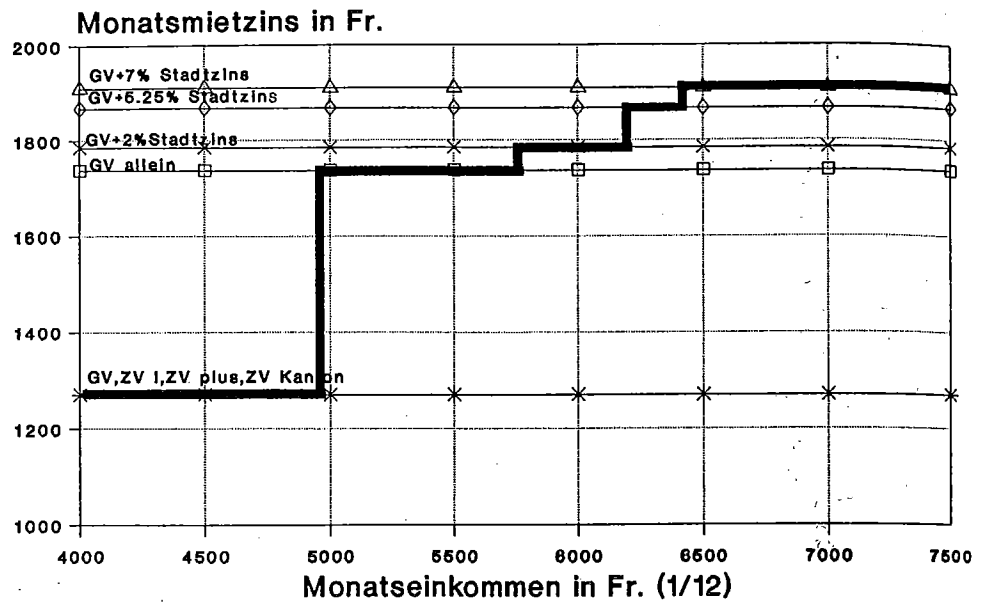
Auswirkungen der Verbilligungsleistungen von Stadt Zug, Kanton Zug und Bund

Beispiel 2: 1 1/2-Zimmerwohnung für Betagte, Behinderte und Pflegebedürftige

Anlagekosten		in Fr.
Anlagekosten effektiv		235.440
Beitrag Stadt Zug		<u>17.440</u>
Anlagekosten nach WEG		218.000
Kostendeckende Miete		Fr.
I. Hypothek 65% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%		11.860
II. Hypothek 25% der Anlagekosten verzinst mit 8.00%		4.709
Amortisation der II. Hypothek in 25 Jahren		2.825
Eigenmittel 10% der Anlagekosten verzinst mit 7.75%		1.825
Unterhalt und Verwaltung 0.7% der Anlagekosten		<u>1.648</u>
<u>Kostendeckende Miete ohne Nebenkosten</u>		pro Jahr 22.867
(7,6% der Anlagekosten)		pro Monat 1.906
Beitrag Stadt		138
<u>Kostendeckende Miete WEG</u>		1.773
Grundverbilligte Anfangsmiete WEG 5,6%		1.017
Zusatzverbilligung II Bund 1,2%		218
Zusatzverbilligung II "plus" Bund 0,6%		109
Verbilligung Kanton 0,6%		109
Anfangsmietzins (mit allen möglichen Verbilligungen)		581

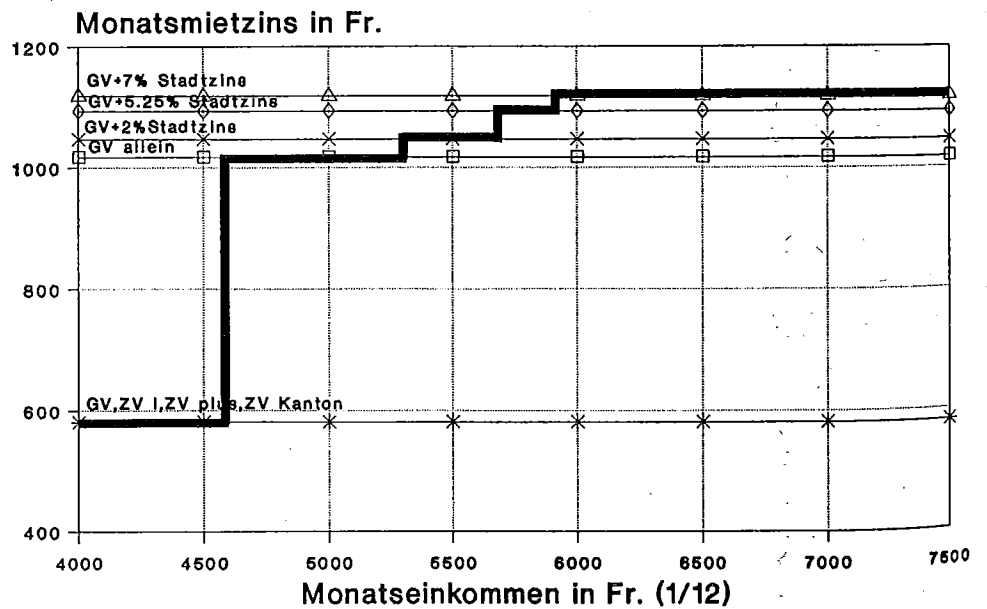
Mietzinsstufen

4 1/2 Zimmer-Wohnung (Eltern, 2 Kinder)



Mietzinsstufen

1 1/2 Zimmer-Wohnung



Kanton Zug

Ergebnis der 1. Lesung im Kantonsrat vom 30. Januar 1992

**Kantonsratsbeschluss
betreffend Wohnbauförderung**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

gestützt auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung¹⁾,

beschliesst:

§ 1

Grundsatz

Der Kanton und die Gemeinden fördern den Bau, die Sanierung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen mit günstigen Mietzinsen.

§ 2

Geltungsbereich

Gefördert werden in der Regel Wohnungen für:

- a. Familien;
- b. Alleinstehende mit Kindern;
- c. Personen, die nach dem Bundesgesetz über die Alters- und Hinterlassenenversicherung²⁾ einen Anspruch auf Altersrente haben, wenn sie eine Wohnung von höchstens drei Zimmern bewohnen;
- d. Invalide und Pflegebedürftige.

Die zu fördernden Objekte müssen die Anforderungen des Eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974³⁾ erfüllen.

§ 3

Massnahmen des Kantons

Während der Dauer der nach dem WEG ausgerichteten Zusatzverbilligung I gewährt der Kanton als Ergänzung nicht rückzahlbare Beiträge von jährlich höchstens 0,3 % der Anlagekosten gemäss dem WEG.

Falls die Bedingungen der Zusatzverbilligung I erfüllt sind, gewährt der Kanton anschliessend an die Bundeshilfe für weitere sechs Jahre nicht rückzahlbare Beiträge von höchstens 0,9 % der Anlagekosten nach WEG.

²⁾ Falls die Voraussetzungen der ...

Während der Dauer der nach dem WEG ausgerichteten Zusatzverbilligung II gewährt der Kanton als Ergänzung nicht rückzahlbare Beiträge von jährlich höchstens 0,6 % der Anlagekosten.

Der Kanton gewährt die Beiträge ebenfalls für Objekte, welche die Anlagekosten des WEG überschreiten, sofern die Gemeinden die entsprechende Differenz übernehmen.

§ 4

Massnahmen der Gemeinden

Die Gemeinden können die Differenz der Anlagekosten im Sinne von § 3 Abs. 4 durch A-fonds-perdu-Beiträge oder zinslose Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren ausgleichen.

Kantonsrat (1. S)

1992/10

1992

1992. Lesung redaktionell überprüfen!

1992/10

§ 5

Anlagekosten

Die effektiven Anlagekosten dürfen die nach dem WEG zulässigen Anlagekosten um höchstens ...

Die effektiven Anlagekosten dürfen die zulässigen Anlagekosten nach dem WEG um höchstens 25 %, in Kernzonen um höchstens 35 %, übersteigen.

§ 6

Voraussetzungen der Bewohner

¹ Beiträge werden nur gewährt, wenn die Einkommen und Vermögen der Bewohner die Grenzen des WEG nicht übersteigen. ...

¹ Beiträge werden nur für Bewohner gewährt, deren Einkommen und Vermögen die Grenzen des WEG grundsätzlich nicht übersteigen. Der Regierungsrat kann diese Limite angemessen erhöhen. In diesem Fall wird die Zusatzverbilligung nur ausgerichtet, sofern die Mietzinsbelastung der Bewohner nach Abzug der Grund- und Zusatzverbilligung gemäss dem WEG 25 % des steuerbaren Einkommens nach direkter Bundessteuer übersteigt.

² Die Bewohner müssen ihren Wohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zug haben.

³ ... stehen. Der Regierungsrat und, sofern sie Beiträge leisten, die Gemeinden können Belegungsvorschriften erlassen.

³ Die Zahl der Zimmer muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bewohnerzahl stehen.

Abs. 4 und 5 streichen.

⁴ Zum Schutz der Zweckerhaltung kann der Regierungsrat weitere Belegungsvorschriften erlassen.

⁵ Die Gemeinden können zusätzliche Belegungsvorschriften erlassen, sofern sie Beiträge leisten.

§ 7

Wegfall der Leistungen

¹ Sind die persönlichen Voraussetzungen für den Bezug von Beiträgen nicht oder nicht mehr erfüllt, so wird die Ausrichtung der Beiträge eingestellt.

² Bei Wegfall der Bezugsberechtigung kann der Kanton in Härtefällen während der Dauer von vier Jahren weiterhin Beiträge ausrichten.

³ Bei Bewohnern ... erfüllen, können die Gemeinden ihr zinsloses Darlehen in ein zum Zinssatz der 1. Hypothek der Zuger Kantonalbank verzinsliches Darlehen umwandeln.

³ Bei Bewohnern, welche die Voraussetzungen dieses Beschlusses nicht mehr erfüllen, können die Gemeinden ihren A-fonds-perdu-Beitrag bzw. ihr zinsloses Darlehen zum Zinssatz der 1. Hypothek der Zuger Kantonalbank verzinsen lassen.

§ 8

Leistungsempfänger

¹ Empfänger der Beiträge sind die Eigentümer oder Bauträger der Objekte.

² Die Beiträge sind den Mietern weiterzugeben. Die Mietzinsvorschriften sind einzuhalten.

² Die Beiträge sind in Form von Zinsvergünstigungen an die Mieter weiterzugeben.

§ 9

Eigenleistung

¹ Die Gewährung von kantonalen Beiträgen setzt eine angemessene Eigenleistung voraus, welche in der Regel mindestens 10 % der effektiven Anlagekosten entspricht.

² Bei genossenschaftlichen Bauträgern muss die Eigenleistung mindestens 5 % der effektiven Anlagekosten entsprechen.

§ 10

Zweckerhaltung

¹ Die mit der kantonalen oder gemeindlichen Hilfe zur Verbilligung der Mietzinse erstellten oder erneuerten Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke verwendet werden.

² Zur Sicherung des Zweckentfremdungsverbots steht dem Kanton während 25 Jahren ein gesetzliches Kaufs- und Vorkaufrecht in der Höhe der Selbstkosten inkl. wertvermehrenden Investitionen und Verzinsung des investierten Eigenkapitals (Basis: 1. Hypothek der ZKB) zu.

¹ SR 642.11

* VD: Formulierung auf 2. Lesung überprüfen (+Koppelung mit Hypothekarzinsfuss)

Das Kaufs- und Vorkaufsrecht kann den Gemeinden abgetreten werden, sobald sie Beiträge leisten.
Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

² Das Zweckentfremdungsverbot sowie das Kaufs- und Vorkaufsrecht sind ...

§ 11

Finanzierung

Für die Förderungsmassnahmen gemäss § 3 wird ein Rahmenkredit von Fr. 10 Mio. bewilligt.
Die kantonalen Beiträge werden im Rahmen dieses Kredits gewährt.

§ 12

Auskunftspflicht, Irreführung

Wer Leistungen aus diesem Kantonsratsbeschluss beansprucht, hat den Behörden Einsicht in alle sachbezüglichen Unterlagen zu gewähren und wahrheitsgetreu alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Wird die Auskunftspflicht verletzt, werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder die Ausrichtung von Leistungen verweigert werden; bereits erfolgte Leistungen können mit Zinsen zurückgefordert werden. Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

§ 12

Auskunftspflicht

¹ Wer Leistungen aufgrund dieses Beschlusses beansprucht, hat den Behörden Einsicht in alle erforderlichen Unterlagen zu gewähren und wahrheitsgetreu die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

§ 13

Zuständigkeiten und Verfahren

Beitragsgesuche sind zuerst der Volkswirtschaftsdirektion zur Vorprüfung einzureichen. Anschliessend entscheiden die Gemeinden über ihren A-fonds-perdu-Beitrag bzw. über ihr zinsloses Darlehen unter dem Vorbehalt der späteren Bewilligung des Kantons und des Bundes gemäss § 3.

Die Volkswirtschaftsdirektion entscheidet über die Beiträge des Kantons.

§ 14

Rechtspflege

Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz¹).

§ 15

Inkrafttreten

Dieser Kantonsratsbeschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 34 der Kantonsverfassung auf den 1. Januar 1992 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt können Beiträge gemäss diesem Kantonsratsbeschluss mit Bezug auf Objekte beantragt werden, für welche aufgrund der revidierten Verordnung zum WEG vom 21. November 1990 Anspruch auf die erhöhte Zusatzverbilligung besteht.

Zug. den

Kantonsrat des Kantons Zug
Der Präsident

Der Landschreiber