

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Postulat der GLP-Fraktion vom 20. April 2023 betreffend «Zwischenwohnungen»

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2883 vom 25. Juni 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. April 2023 haben David Meyer, Daniel Marti, Nina Koller und Stefan W. Huber (glp-Fraktion) die Motion betreffend Zwischenwohnungen eingereicht. Die Motion wurde von der GLP an der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 9. Mai 2023 in ein Postulat umgewandelt. Die Fraktion fordert die Stadt Zug auf, selber oder mit passenden Eigentümern, z.B. der Korporation oder privaten bzw. institutionellen Eigentümern, für Zwischenwohnungen zu sorgen. Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Postulatstext im Anhang ersichtlich. An der Sitzung vom 9. Mai 2023 hat der Grosse Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

Wo Wohnbauten saniert werden müssen, sind Teil- oder Gesamtkündigungen vielfach nicht zu umgehen. Für die Mietenden kann eine solche Situation sehr belastend sein, nicht nur was allfällige Mietzinsanpassungen betrifft, sondern auch was das temporäre Wohnen während der Sanierungszeit anbelangt. Eine feste Wohnanlage, die sanierungsbetroffenen Mietenden eine Überbrückungslösung bietet, bevor sie wieder in die eigene Wohnung zurückziehen können, wäre eine ideale Lösung. Eindeutig dagegen spricht die angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt für Wohnbauten, denn feste Zwischenwohnungen würden mit dem «normalen» Wohnungsmarkt um dieselben Immobilienangebote konkurrieren. Einem Markt notabene mit Leerständen, die gegen Null tendieren, einem Nachfrageüberhang an Mietwohnungen und gleichzeitig einem fehlenden Angebot an verfügbaren Liegenschaften und Baugrundstücken und entsprechenden Preissteigerungen. In einem solchen Umfeld bestehen keine Möglichkeiten oder Anreize, Angebote für feste Zwischenwohnungen zur Verfügung zu stellen. Was auf den Markt kommt, kann umgehend vermietet werden, ohne die Unabwägbarkeiten von Zwischenwohnungen mit dem Risiko von Leerständen, häufigen Wohnungswechseln, höheren Unterhaltskosten und zusätzlichen Koordinations- und Administrationsaufwendungen.

Die Stadt Zug verfügt nur über ein begrenztes Portefeuille an Wohnliegenschaften. Mit einer aktiven Immobilienstrategie versucht sie seit Jahren, geeignete Immobilien und Grundstücke zu erwerben. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist genügend herausfordernd und der Stadtrat sieht im heutigen Umfeld keine Möglichkeit, zusätzlich Anlagen für Zwischenwohnungen zur Verfügung stellen zu können. Nicht anders dürfte es sich bei genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbauträgern verhalten. Die Wartelisten, wo sie überhaupt noch geführt werden, sind lang und die Möglichkeiten für den Bau von neuen Wohnungen sehr begrenzt.

Die Stadt Zug begrüsst Zwischennutzungen und unterstützt diese wo immer möglich. Bei Bauvorhaben und insbesondere bei den – im Postulat erwähnten – Bebauungsplänen steht es der Eigentümerschaft grundsätzlich frei, geeignete Zwischennutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen, Vereine und Kultur oder auch Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein gutes Beispiel ist das Areal des alten Kantonsspitals, das bis zur Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans seit Jahren zahlreiche Zwischennutzungen beherbergt.

St.-Johannes-Strasse 23

Im Falle der St.-Johannes-Strasse 23, die von den Postulanten als Beispiel angeführt wurde, konnte die Pensionskasse der Stadt Zug als Eigentümerin der Liegenschaft mit allen Mietenden eine Lösung finden. Als Zwischenlösung wurden Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt oder Beiträge gesprochen. Von den ehemaligen 30 Mietparteien sind 15 Mietparteien wieder in die sanierte Liegenschaft eingezogen. Ihnen wurde eine monatliche Mietzinsreduktion von 400 Franken zugesprochen. Für Härtefälle kam eine zusätzliche finanzielle Unterstützung zum Tragen.

Sistierte Vorlage Mehrwertausgleich vom 24. Mai 2022

Die Vorlage «Mehrwertausgleich und Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für preisgünstigen Wohnraum» vom 24. Mai 2022 musste noch vor der Behandlung durch den GGR aufgrund eines Entscheides 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 Mehrausnützung vor.

Eine zusätzliche Pflicht zur Schaffung von Zwischenwohnungen würde – wie oben bereits ausgeführt – mit dem preisgünstigen Wohnraum konkurrenzieren, bzw. die Bauherrschaften zusätzlich und deshalb in unseren Augen unverhältnismässig beeinträchtigen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Bericht des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen, und
- das Postulat der glp-Fraktion vom 20. April 2023 betreffend Zwischenwohnungen als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 25. Juni 2024

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

– Vorstoss vom 20. April 2023

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