



Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug

Zentralkonferenz FSU vom 8. November 2012

Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

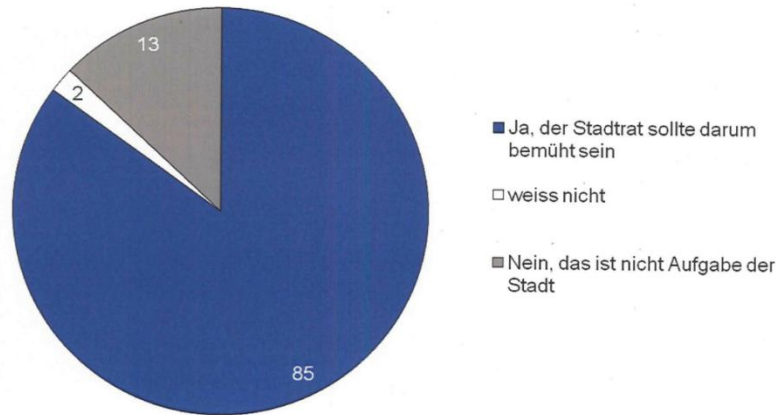
- neu eingezont im Rahmen der Ortsplanungsrevision
- vorher Landwirtschaftszone / neu WA2, W3 und WA5
- überlagernde Zone
- mindestens 50 % der Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau
- 10 % Ausnützungszuschlag auf den preisgünstigen Wohnungsbau

Bevölkerung

- Bevölkerungsumfrage

Wohnraumförderung

Frage 9: Gehört es Ihrer Ansicht nach zur Aufgabe von einer Stadt wie Zug günstigen Wohnraum zu fördern oder gehört es nicht zur Aufgabe einer Stadt?
(n = 505)



- Volksabstimmung „Wohnen in Zug für alle“
(angenommen am 17. Juni 2012)

Anordnung der Gebiete

Ziel

- ausgewogene Verteilung über die Stadt Zug
- gute soziale Durchmischung der Stadt Zug

Vorgaben

- Anliegen der Bevölkerung
- lokale Politik
- raumplanerische Grundlagen
- Bereitschaft der Grundeigentümer

Zonenplan

Im Rank

- 10'500m² WA2
- 4'000m² preisgünstiger Wohnraum
- 40 Wohnungen

Schleife Nord

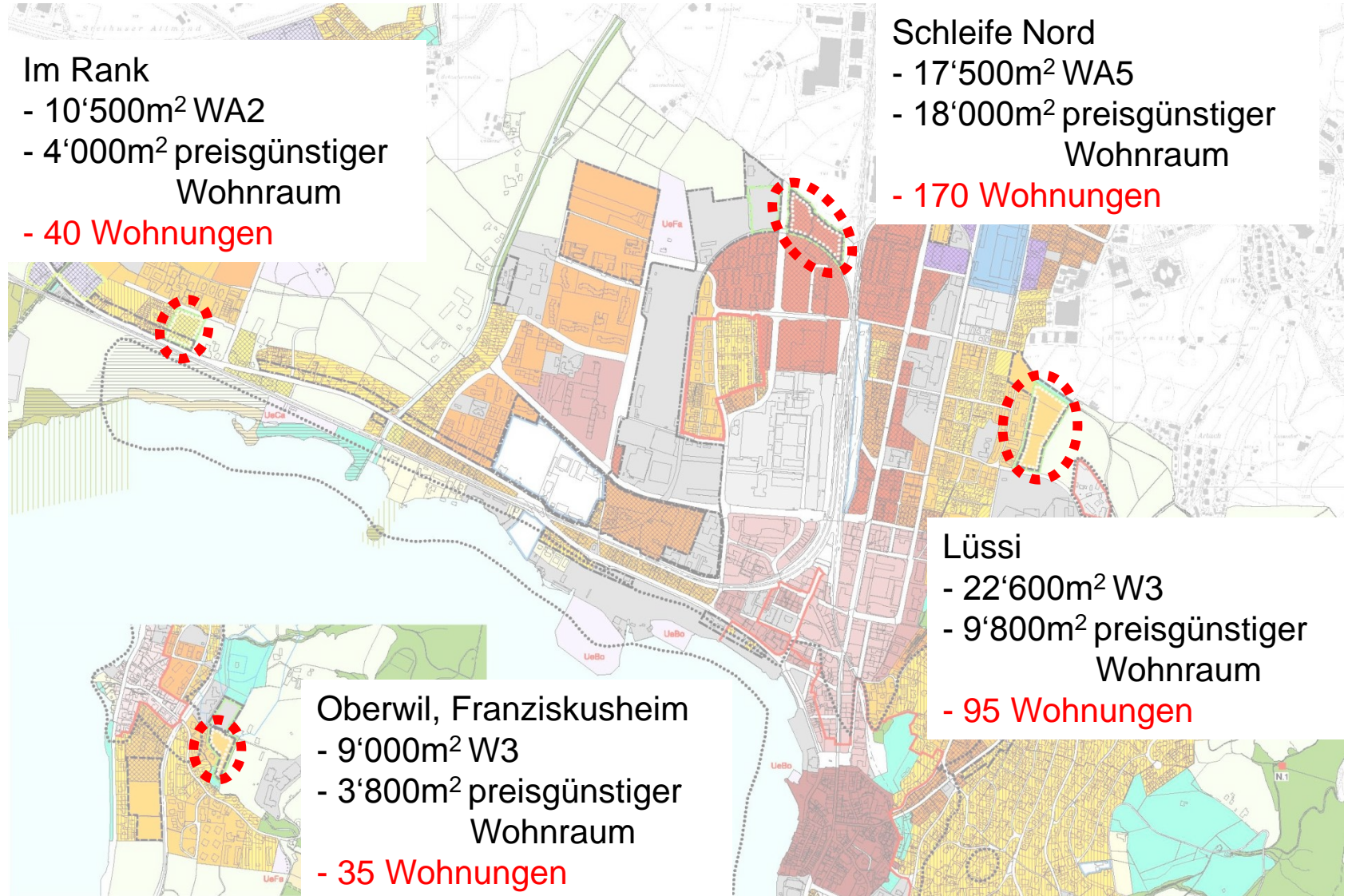
- 17'500m² WA5
- 18'000m² preisgünstiger Wohnraum
- 170 Wohnungen

Lüssi

- 22'600m² W3
- 9'800m² preisgünstiger Wohnraum
- 95 Wohnungen

Oberwil, Franziskusheim

- 9'000m² W3
- 3'800m² preisgünstiger Wohnraum
- 35 Wohnungen



Bauordnung

37 Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

- 1 Die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist einer Wohn- oder Wohn-Arbeitszone überlagert. In dieser überlagernden Zone ist mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert.
- 2 Auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus wird ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss 32 Absatz 1 gewährt.



Bauordnung

38 Festlegung des Mietzinses und Sicherstellung

- 1 Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Stadtrat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung festgelegt. Sie dürfen die vorgesehenen Obergrenzen nicht überschreiten.
- 2 Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Mietzinsobergrenzen



Anlagekosten Kanton Zug

2.5%

3.00%

CHF 379'500 2 Zi.-WG

CHF 1'591

CHF 1'756

CHF 484'000 3 Zi.-WG

CHF 2'029

CHF 2'239

CHF 588'500 4 Zi.-WG

CHF 2'467

CHF 2'722

CHF 704'000 5 Zi.-WG

CHF 2'952

CHF 3'257

Diskussion mit Grundeigentümern

Themen

- Zulässigkeit von preisgünstigem Wohneigentum oder Beschränkung auf Mietwohnungsbau
- Sicherungsmassnahmen zur Verhinderung von Spekulation mit Wohneigentum

Diskussion mit Grundeigentümern

Lösungsansatz

- max. 30% preisgünstiges Wohneigentum
- Vertraglich vereinbartes limitiertes Vorkaufsrecht für die Stadt Zug
- Freiwilliger Eintrag des Vorkaufsrecht im Grundbuch
- Maximalmietzinse gelten auch für das Wohneigentum

Weitere Erkenntnisse

- Die überlagerten Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sind im übergeordneten Recht nicht vorgesehen.
- Die Genehmigungsfähigkeit der Zone könnte im Baubewilligungsverfahren nochmals geprüft werden.



Nächste Schritte

- Anpassung der Verordnung
(Wohneigentum, Sicherungsmassnahmen)
- Anpassung des PBG
(überlagerte Zonen auch für Nicht-Schutzzonen)
- Anpassung der Bauordnung (juristisch klare Formulierungen)

Stand der Umsetzung

Gebiet Oberwil

- Architekturwettbewerb / Baugesuch

Gebiet Lüssi /Göbli

- städtebauliches Studienverfahren / Bebauungsplan

Gebiet Schleife Nord

- städtebauliches Studienverfahren / Bebauungsplan

Gebiet Rank

- Projektskizzen / Bebauungsplan

Fazit

preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug

- genossenschaftlicher Wohnungsbau
- städtischer Wohnungsbau
- Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

Weitere Möglichkeiten

- Landpreis
- Verdichtung mit Auflagen



Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.