

Traktandum 8

Beantwortung der Motion der SP Baar betreffend «Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Bauordnung für preisgünstigen Wohnungsraum»

Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 reichte die SP Baar folgende Motion betreffend «Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Bauordnung für preisgünstigen Wohnungsraum» ein:

«Der Gemeinderat wird beauftragt, die Bauordnung so zu ergänzen, dass ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10% gewährt werden kann, wenn dieser zusätzliche Wohnraum für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt wird.

In der Gemeinde Baar sind, wie im ganzen Kanton Zug, preisgünstige Mietwohnungen nicht üppig vorhanden. Es ist schwierig, solche Wohnungen auf dem freien Markt zu finden. Es wird sehr viel gebaut in Baar: aber vor allem Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen im gehobenen Preissegment. Es ist für viele Investoren nicht attraktiv, Wohnungen günstig zu vermieten. Vielfach ist dies auch unmöglich, da das Bauland zu einem sehr hohen Preis gekauft wurde und diese Kosten auf die Mieten überwältigt werden.

Mit unserem Antrag ermöglichen wir, dass über einen Bonus bei der Ausnützungsziffer zusätzlicher Wohnraum erstellt werden kann, der jedoch zwingend für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden muss. Bei diesem zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum soll zwingend und dauerhaft sichergestellt sein, dass die Vorgaben im kantonalen Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) bei den Mietzinsobergrenzen eingehalten werden.

Mit unserem Vorschlag gewähren wir der Bauherrschaft Anreize, zusätzlichen Wohnraum für den preisgünstigen Wohnungsraum zu erstellen, ohne eine Schmälerung der Rendite. Und auf der anderen Seite ist so die Möglichkeit vorhanden, dass in Baar zusätzlicher preisgünstiger Wohnungsraum erstellt wird.

Folgende Eckwerte müssen beachtet werden für die Umsetzung unserer Motion:

- Es wird ein Ausnützungsbonus von 10% für den preisgünstigen Wohnungsbau gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnützungsbonus zusätzlich zu den Abweichungen gemäss der Bauordnung gewährt.

- Die Wohnbauten müssen die wesentlichen baulichen Voraussetzungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) erfüllen. Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Gemeinderat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung festgelegt. Sie dürfen die vorgesehenen Obergrenzen nicht überschreiten.
- Der Gemeinderat kann Belegungsvorschriften über den Mindestanteil von einkommensschwächeren Mietenden erlassen.
- Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Gemeinderat ein Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Kaufs- und Vorkaufsrecht kann an Wohnbaugenossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.»

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum im Kanton Zug und auch in der Gemeinde Baar ist im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur unbestritten. Dies hat der Gemeinderat ebenfalls in der Beantwortung der Motion der SP Baar vom 24. Februar 2003 betreffend «Baar braucht mehr günstige Mietwohnungen» zum Ausdruck gebracht.

Der Kanton Zug will preisgünstigen Wohnraum ebenfalls mit verschiedenen Massnahmen fördern und dazu das Wohnraumförderungsgesetz ändern.

Die vorliegende Motion verfolgt den Ansatz, mit der Anpassung von raumplanerischen Instrumenten den marktwirtschaftlichen Wohnungsbau zu steuern. Es wird beabsichtigt, mittels eines Anreizsystems, d.h. indem ein Ausnützungsbonus gewährt wird, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern.

Es stellen sich hierzu unter anderem Fragen zu quantitativen wie auch zu qualitativen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung und welche Anreizsysteme bei den Investoren wirklich greifen.

Aufgrund der Komplexität des Themas und deren möglichen Auswirkungen ist das Motionsanliegen genau zu prüfen. Es ist vorgesehen, dass die Prüfung auch unter Einbezug der laufenden Revision des Wohnraumförderungsgesetzes erfolgt. Zu diesem Zweck soll eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der politischen Parteien und einer Vertretung von

Investoren zusammengesetzt werden. An einer nächsten Gemeindeversammlung soll inhaltlich über die Behandlung der Motion und über mögliche Massnahmen zur zusätzlichen Entschärfung der Mietzinsproblematik entschieden werden.

Antrag

Die Motion der SP Baar sei im Sinne der Antwort des Gemeinderates erheblich zu erklären.



Beispiel für preisgünstigen Wohnungsbau – Überbauung Sagenbrugg