



Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug

Fachtagung der SBK vom 30. Juni 2011 in Bern



Inhalt

- Ausgangslage
- Rechtliche Ausgestaltung dieser Zonen
- Lage und Ausmass
- Kriterien der Stadt Zug für die Festlegungen
- Rechtliche Grundlagen
- Stand heute



Ausgangslage

- Wohnbauförderung als Auftrag der Zuger Bevölkerung (letztmals bestätigt in Umfrage im Dezember 2010, 85 %)
- Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zug
- Neueinzonungen von Landwirtschaftsland in die Zonen WA2, W3 und WA5 (Wohn- und Arbeitszonen sowie Wohnzonen)
- nur sehr wenige Liegenschaften im Finanzvermögen

Rechtliche Ausgestaltung dieser Zonen

- überlagernde Zone (Wohn/Arbeits- und Wohnzonen)
- mindestens 50 % der Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau
- Bonus von 10 % (Ausnutzungszuschlag für die für den preisgünstigen Wohnungsbau reservierte Fläche)

Lage und Ausmass

Im Rank

- 10'500m² WA2
- 4'200m² preisgünstiger Wohnraum
- 40 Wohnungen

Schleife Nord

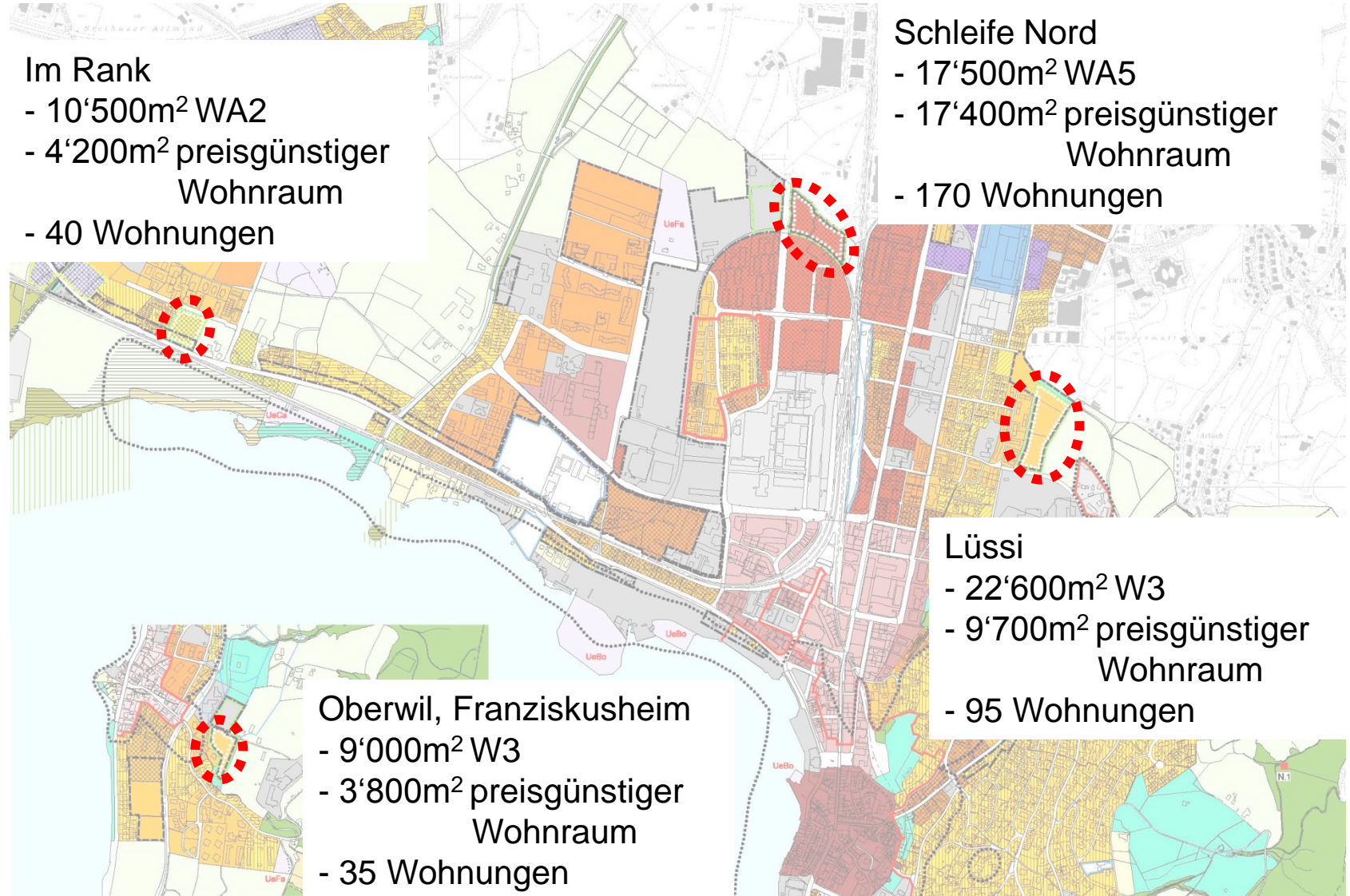
- 17'500m² WA5
- 17'400m² preisgünstiger Wohnraum
- 170 Wohnungen

Lüssi

- 22'600m² W3
- 9'700m² preisgünstiger Wohnraum
- 95 Wohnungen

Oberwil, Franziskusheim

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





Kriterien für die Festlegung der Gebiete

- ausgewogene Verteilung über das Gebiet der Stadt Zug
- gute soziale Durchmischung der Bevölkerung in der Stadt Zug
- Grundsätzliche Bereitschaft der Grundeigentümer, preisgünstige Wohnungen zu erstellen

Rechtliche Grundlagen auf Gesetzesstufe

- Kommunale Bauordnung vom 7. April 2009 (BO) regelt:
 - Zone für preisgünstigen Wohnungsbau als überlagernde Zone, in der mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert sind (37 Abs. 1 BO)
 - Gewährung eines Ausnützungszuschlags von 10 % (bei Arealbauten zusätzlich zum Arealbonus, 37 Abs. 2 BO)
 - Festlegung des zulässigen Höchst-Mietzinses nach Massgabe des kant. Wohnraumförderungsgesetzes (38 Abs. 1 BO)
 - Zweckentfremdungsverbot (38 Abs. 2 BO)

Rechtliche Grundlagen auf Verordnungsstufe

- Die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau des Stadtrates vom 7. Dezember 2010 regelt:
 - Zulässigen Wohnraum, d.h. kein Wohneigentum (1 VO)
 - Mietzinsobergrenzen (2 VO)
 - Beibringen der entsprechenden Nachweise im Baubewilligungsverfahren (3 VO)
 - Pflicht, die preisgünstigen Wohnungen vor oder zeitgleich mit den anderen zu realisieren (4 VO)
 - Sicherung der Zweckbestimmung (5 VO; gebunden an Gültigkeit der Zone, 5-jährliche Rechenschaftspflicht und Orientierungspflicht bei Änderungen)
 - Informationspflicht sowie Rügerecht der Mieterschaft (6 VO)

Stand der Umsetzung

Gebiet Oberwil

- Architekturwettbewerb abgeschlossen / Baugesuch

Gebiet Lüssi /Göbli

- städtebauliches Studienverfahren / Bebauungsplan Entwurf

Gebiet Schleife Nord

- städtebauliches Studienverfahren in Weiterbearbeitung /
Bebauungsplan

Gebiet Rank

- Projektskizzen / Bebauungsplan

Schlussbetrachtung

preisgünstiger Wohnungsbau in der Stadt Zug

- genossenschaftlicher Wohnungsbau
- städtischer Wohnungsbau (einschliesslich Pensionskasse der Stadt Zug)
- Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

Steuerungsmöglichkeiten

- Landpreis
- Verdichtung mit Auflagen



Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Fragen ?

Anhang 1: 37 der Bau- und Zonenordnung

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.



Anhang 2: 38 der Bau- und Zonenordnung

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.



Anhang 3: Mietzinsobergrenzen gemäss 2 Abs. 1 VO

1 Die Mietzinsobergrenzen werden wie folgt festgelegt:

- 2 Zi.-Wohnung: CHF 1'475.-
- 3 Zi.-Wohnung: CHF 1'875.-
- 4 Zi.-Wohnung: CHF 2'300.-
- 5 Zi.-Wohnung: CHF 2'725.-

(halbe Zimmer werden abgerundet)

Anhang 4: Links

Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

- http://www.stadtzug.ch/dl.php/de/4d0b495616628/401_Bauordnung_7.4.2009.pdf

Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010

- <http://www.stadtzug.ch/dl.php/de/4d25b9d7f017a/>