



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

Telefax: +41 41 784 44 99

www.huenenberg.ch

Preisgünstiger Wohnungsbau – Bericht der gemeindlichen Arbeitsgruppe



Abbildung 1 Dorf Hünenberg - Flugbild

Die Arbeitsgruppe wurde durch den Gemeinderat Hünenberg eingesetzt und beauftragt.

Mitglieder der Arbeitsgruppe

Erich Wenger, Hünenberg, Vorsteher Bau und Planung, Vorsitz

Christian Bollinger, Leiter Soziales und Gesundheit

Franz Bucheli, SVP

Jürg Büchler, Wohnbaugenossenschaft Bellevue

Rob Hartmans, FDP

Sibylle Kost, UGF

Kurt Nägeli, SP

Hanspeter Schmid, Teamleiter Bau und Planung

Beat Suter, Korporation Hünenberg

Thomas Suter, Korporation Hünenberg

Paul Wismer, CVP

Berater

Hans Hagmann, lic. iur., Baurecht

Kurt Landis, Leiter Amt für Wohnungswesen

Mario Mariani, Leiter Bau und Planung

Verfasser: Christian Bollinger

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	4
2	VORGEHEN DER ARBEITSGRUPPE	6
3	AUSGANGSLAGE UND POLITISCHE AUFGABENSTELLUNG	7
3.1.1	<i>Aufgaben der Gemeinde Hünenberg.....</i>	7
3.1.2	<i>Motion des Unabhängig-Grünen Forums Hünenberg (UGF).....</i>	8
3.1.3	<i>Motion der Sozialdemokratischen Partei Hünenberg</i>	8
4	ZIELSETZUNGEN DES PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAUS	10
4.1	DEFINITION DES BEGRIFFS «PREISGÜNSTIG»	10
4.2	ZIELSETZUNGEN	11
5	AUSGANGSLAGE WOHNRAUMFÖRDERUNG HÜNENBERG	12
5.1	ORGANISATIONSFORMEN	12
5.2	WOHNUNGSMARKT HÜNENBERG.....	12
5.2.1	<i>Anzahl Wohnungen nach Typ und Zimmergrösse</i>	13
5.2.2	<i>Entwicklung der Wohnsituationen</i>	14
5.2.3	<i>Wohndichte – Belegungsentwicklung pro Zimmer</i>	14
5.3	PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN IN HÜNENBERG.....	15
5.3.1	<i>Preisgünstige Wohnungen ohne Subventionen</i>	17
5.3.2	<i>Staatlich geförderte Wohnungen.....</i>	17
5.4	RECHTLICHE SITUATION WOHNRAUMFÖRDERUNG	21
5.4.1	<i>Bundesrechtliche Regelungen</i>	21
5.4.2	<i>Kantonale Regelungen</i>	21
5.4.3	<i>Gemeindliche Regelungen.....</i>	22
6	GRUNDSÄTZE.....	23
6.1	GEMEINDLICHER FÖRDERBEDARF	23
6.2	MIETE – EIGENTUM	23
6.3	ZIELGRUPPEN	23
6.4	WOHNRAUMFÖRDERUNG IM VERHÄLTNIS ZUR WOHNUNGSGRÖSSE	24
6.5	BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN IN PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM.....	25
6.6	FÖRDERGRENZEN	26
6.7	FÖRDERUMFANG	26
6.8	PLANUNGSZEITRAUM.....	26
6.9	DRINGLICHKEIT NACH REGION, WOHNUNGSGRÖSSEN UND PERSONENKREIS.....	27
7	INSTRUMENTE ZUR FÖRDERUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM	29
7.1	PLANUNGSINSTRUMENTE	29
7.1.1	<i>Zonenplan und Bauordnung.....</i>	29
7.1.2	<i>Gestaltungs- und Nutzungskonzepte vor der Einzonung</i>	30
7.1.3	<i>Zone des öffentlichen Interesses</i>	30
7.1.4	<i>Bauzone mit speziellen Vorschriften – Zone für preisgünstigen Wohnungsbau</i>	31
7.1.5	<i>Abschöpfung von Planungsgewinnen – Mehrwertabschöpfungen.....</i>	31
7.1.6	<i>Vorgehen bei Ein- und Umzonungen.....</i>	32
7.2	BAURECHTLICHE INSTRUMENTE	32
7.2.1	<i>Arealbebauung.....</i>	32
7.2.2	<i>Bebauungsplan</i>	33
7.2.3	<i>Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplanes</i>	34
7.2.4	<i>Baurechtliche Privilegien als Anreiz</i>	34
7.2.5	<i>Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung</i>	35
7.2.6	<i>Erstellung von Kleinwohnungen.....</i>	35
7.3	FINANZIELLE FÖRDERMASSNAHMEN	35
7.3.1	<i>Landabgabe mit Auflagen.....</i>	35
7.3.2	<i>Landkauf / Liegenschaftserwerb durch Gemeinde – Zuschüsse durch Kanton</i>	36
7.3.3	<i>Zuschüsse, Darlehen.....</i>	36
7.3.4	<i>Bürgschaften</i>	36
7.3.5	<i>Individuelle Verbilligungen und Zuschüsse.....</i>	36

7.4	WEITERE MASSNAHMEN.....	37
7.4.1	<i>Unterstützung neuer Wohnformen</i>	37
7.4.2	<i>Verstärkung der Wohnbegleitung</i>	37
7.4.3	<i>Wohnungsbörse</i>	37
7.4.4	<i>Schaffung von Transparenz und Koordination der Wohnungszuteilung</i>	38
8	PLANUNGSGRUNDLAGEN – MÖGLICHE PROJEKTE	39
8.1	VORGEHEN DER ARBEITSGRUPPE.....	39
8.2	WEITERES VORGEHEN BEZÜGLICH MÖGLICHEN SIEDLUNGSGEBIETEN.....	39
8.3	GEBIETE FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU IN ÖFFENTLICHEM EIGENTUM.....	39
9	DANK	40

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1	Dorf Hünenberg - Flugbild.....	1
Abbildung 2	Themenüberblick preisgünstiger Wohnungsbau.....	6
Abbildung 3	Einhörner mit Blumenschmuck.....	7
Abbildung 4	Blick vom Hochhaus Richtung Rigi und Pilatus.....	10
Abbildung 5	Ortsplan mit dem preisgünstigen und geförderten Wohnraum.....	17
Abbildung 6	Siedlung Schauburg – Flugbild.....	18
Abbildung 7	Zythusmatt, Hünenberg See.....	18
Abbildung 8	Schlattwäldli, Hünenberg.....	19
Abbildung 9	Haus Eichengasse 9 mit Alterswohnungen.....	20
Abbildung 10	Lindenpark - Wohnen im Alter.....	20
Abbildung 11	Übersicht über mögliche Zielgruppen für preisgünstigen Wohnungsbau.....	23
Abbildung 12	Übersicht Wohnungen nach Zimmergrösse.....	24
Abbildung 13	Auszug Zonenplan Gebiet Dorf Hünenberg mit Bebauungsplänen (blau).....	29
Tabelle 1	Wohnungen nach Gemeinde, Anzahl Zimmer und Bewohnertyp, 2011.....	13
Tabelle 2	Anteile nach Wohnungstyp 2011 - Zusammenfassung.....	13
Tabelle 3	Entwicklung der Wohnungen 1970 bis 2011.....	14
Tabelle 4	Wohnungsanteile nach Wohnungsgrösse im Kanton Zug 2010.....	14
Tabelle 5	Wohndichte, Anzahl Personen pro Zimmer 1970 – 2000.....	15
Tabelle 6	Preisgünstige Wohnungen 2011.....	16
Tabelle 7	Wohnungen nach Zimmergrösse am Gesamtbestand.....	24
Tabelle 8	Preisgünstige Wohnungen in Hünenberg 2011.....	25

1 Zusammenfassung und Empfehlungen

Der vorliegende Bericht fasst in übersichtlicher Form die Situation bezüglich preisgünstigen Wohnungen für die Gemeinde Hünenberg im Kanton Zug zusammen. Die vom Gemeinderat beauftragte Arbeitsgruppe hat sich in neun Sitzungen umfassend mit dem Thema auseinandergesetzt.

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Gemeinde ein Thema, wie sich anhand von politischen Vorstössen und wiederkehrenden Klagen über teuren Wohnraum zeigt. Dies ergibt sich auch aus der kantonalen Gesetzgebung, welche die Wohnraumförderung regelt.

Zentral ist der Begriff „preisgünstig“, welcher nicht als billig und nicht als sozialer Wohnungsbau missverstanden werden darf. Preisgünstiger Wohnraum umfasst als relativer Begriff die von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern im Verhältnis zum erzielten Einkommen tragbaren Kosten. Dabei fallen neben angemessenen Erstellungskosten vor allem die Kosten für das Bauland ins Gewicht. Preisgünstiger Wohnungsbau bezweckt, die Erschliessung von Land und bestehenden Gebäuden für den zahlbaren Wohnungsbau sowie den Bau von langfristig preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Zudem sind die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, tief zu halten, zu verbilligen und preisgünstige Wohnungen dauerhaft zu erhalten.

Die Betrachtung des Wohnungsmarktes Hünenberg zeigt einen hohen Anteil an Wohneigentum. Bei den Mietwohnungen ist preisgünstiger Wohnraum durchaus vorhanden. Dieser wird jedoch selten frei und kaum auf dem freien Markt gehandelt. Kleinere Wohneinheiten bis zu 3 ½-Zimmerwohnungen werden vom Markt in geringerem Ausmass bereit gestellt. Ein Drittel des preisgünstigen Wohnraums wurde staatlich gefördert. Die Siedlungen werden in Kapitel 6.3.2 vorgestellt.

Zu neun grundsätzlichen Fragestellungen bei der Wohnraumförderung, von der staatlichen Mitwirkung bis zu den Zielgruppen, wird in Kapitel 7 Stellung genommen. Mietwohnungen stehen bei der Förderung im Vordergrund. Als Zielgruppen gelten Betagte, Familien und Alleinerziehende, junge Erwachsene mit beschränkten finanziellen Mitteln und behinderte Menschen mit einer Rente. Breite Bevölkerungsschichten sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen und dennoch ist dafür zu sorgen, dass in der effektiven Kostenmiete keine unnötigen Subventionen enthalten sind. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist mindestens zu halten, werden Altbauten umfassend saniert oder ersetzt, sind zusätzliche geförderte Wohnungen notwendig. Die Planung der Siedlungsentwicklung bietet am meisten Potenzial für den preisgünstigen Wohnungsbau. Um Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum zu sichern, sind die entsprechenden Abklärungen bereits heute vorzunehmen. Wohnungen bis 3 ½-Zimmer und das Gebiet Hünenberg See stehen im Vordergrund.

Im Kapitel 8 werden die verschiedenen Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum erläutert und vorgestellt. Auf Grund der hohen Landpreise stehen die raumplanerischen Instrumente im Zusammenhang mit den baurechtlichen Möglichkeiten im Vordergrund. Das grösste Potenzial für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird bei Neu- oder Umzönungen im Zusammenhang mit entsprechenden Vereinbarungen gesehen. Die finanziellen Fördermittel sind gemäss kantonalen Gesetzgebung mit zu berücksichtigen.

Dem Gemeinderat werden mehrere Gebiete vorgeschlagen, die mit den öffentlich-rechtlichen Grundeigentümern für den preisgünstigen Wohnungsbau vertraglich zu sichern sind. Die vollständige Liste der beurteilten Grundstücke ist vertraulich und liegt dem Gemeinderat zur weiteren Bearbeitung vor.

Die Arbeitsgruppe hat sich inhaltlich auf sechs Empfehlungen geeinigt. Diese stellen die wichtigsten Überlegungen im Zusammenhang mit der gemeindlichen Wohnraumförderung dar.

1. Die Förderung von Wohnraum ist durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung zu legitimieren. Dabei ist die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung zu definieren und durch den Souverän zu beschliessen.
2. Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind die raumplanerischen Instrumente umfassend zu nutzen. Mit den Grundeigentümern sind entsprechende Vereinbarungen abzuschliessen.
3. Bei den für preisgünstigen Wohnungsbau geeigneten Gebieten sind mit den Grundeigentümern Verhandlungen aufzunehmen.
4. Die kantonal gültigen Limiten für die Wohnbauförderung sind einzuhalten, so dass individuelle Zuschüsse gemäss Einkommenslimiten möglich sind.
5. Die Förderung von Wohnraum soll insbesondere auch kleinere preisgünstige Wohnungen umfassen, die vom Wohnungsmarkt nur unterdurchschnittlich bereitgestellt werden.
6. Der preisgünstige Wohnungsbau ist eine langfristige Aufgabe. Damit die Mitwirkung der Gemeinde spürbar wird, sind an einer der nächsten Gemeindeversammlungen die Stossrichtungen vorzulegen und die konkrete Umsetzung einzuleiten.

2 Vorgehen der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe unter der Leitung von Gemeinderat Erich Wenger startete mit einer Übersicht über die Wohnsituation gemäss gültigem Zonenplan in Hünenberg und liess sich vom Leiter des kantonalen Amtes für Wohnungswesen, Kurt Landis, über die kantonalen Gegebenheiten informieren.

Nach der Analyse des gemeinderätlichen Auftrages wurde ein Vorgehensplan mit den zu klärenden Fragen und ein Zeitplan entwickelt, der zum vorliegenden Bericht führte. Diskutiert wurde anhand von vorbereiteten Texten, Statistiken und Grundlagen, die durch die Verwaltung erarbeitet wurden. Die jeweils im Bericht hervorgehobenen Textstellen zeigen die weitgehende Übereinstimmung der Arbeitsgruppe.

Die Arbeitsgruppe traf sich zu neun Sitzungen

19.09.2011	Übersicht – Grundinformation
24.10.2011	Informationen Leiter Amt für Wohnungswesen
05.12.2011	Auftrag der Arbeitsgruppe – Konzept
23.01.2012	Preisgünstig – Zielsetzung – Fragestellungen
05.03.2012	Fragestellungen
26.03.2012	Instrumente zur Wohnraumförderung, rechtliche Information
30.04.2012	Instrumente – Diskussion
21.05.2012	Berichtrohfassung – Diskussion, Empfehlungen
25.06.2012	Verabschiedung Bericht

Mit dem vorliegenden Bericht wird die gemeindliche Wohnraumförderung breit behandelt und abgebildet. Die Definition von Wohnen als eines der wichtigsten Hünenberger Themen durch die 180 Teilnehmenden der Zukunftskonferenz vom 17. März 2012 hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung dieser Grundlagen zusätzlich beflügelt.



Abbildung 2 Themenüberblick preisgünstiger Wohnungsbau

3 Ausgangslage und politische Aufgabenstellung

Politik umfasst die Angelegenheiten, welche die Einrichtung und Steuerung von Staat und Gesellschaft im Ganzen betreffen. Wohnen als ein Grundbedürfnis des Menschen stellt eine Funktion des Zusammenlebens dar. Dies zeigt sich auch darin, dass die Themen Wohnen und Wohnraumförderung sowohl in der Bundesverfassung vorkommen, als auch die Gemeinde und die Parteien in Hünenberg beschäftigt.

3.1.1 Aufgaben der Gemeinde Hünenberg

Basierend auf dem Gemeindegesetz hat der Gemeinderat das Wohl der Einwohnerinnen und Einwohner bei seiner Tätigkeit zu berücksichtigen.

Gemeindegesetz § 2 Aufgaben
Gemeindeaufgaben können alle dem Wohl der Gemeinde dienenden Angelegenheiten sein, die nicht ausschliesslich Aufgaben des Bundes oder des Kantons sind.

Der Gemeinderat hat dies verschiedentlich im Zusammenhang mit Wohnen und Zusammenleben konkretisiert. Im Leitbild heisst es:

Hünenberg - ein Hü besser
Die aktive, lebenswerte Gemeinde zwischen Zugersee und Reusspitz



Abbildung 3 Einhörner mit Blumenschmuck

In den Exekutivzielen wurde unter dem Begriff Lebensqualität festgehalten:

- Wir nutzen bestehende Bauzonen und vorhandenen Wohnraum optimal.
- Wir fördern preisgünstigen Wohnraum und generationendurchmisches Wohnen.

Der Gemeinderat erachtet Wohnen, Wohnraumförderung und preisgünstigen Wohnungsbau als gemeindliche Aufgaben. Als Antwort auf zwei Motionen hat der Gemeinderat die Einsetzung einer Arbeitsgruppe beschlossen. Diese politisch zusammengesetzte «Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnungsbau» hat vom Gemeinderat folgenden Auftrag erhalten:

Die Arbeitsgruppe erhält den Auftrag, eine umfassende Prüfung der Möglichkeiten im Bereich preisgünstiger Wohnungsbau (Miete und Eigentum) auf dem ganzen Gemeindegebiet vorzunehmen (bereits eingezonte Grundstücke, neu einzuzonende Grundstücke, Änderung der Bauordnung etc.). Zudem ist zu prüfen, wieweit sich die Gemeinde engagieren und ob sie selber auch als Bauherrin auftreten soll. Dem Gemeinderat sind verschiedene Lösungen (Varianten) zu unterbreiten.

3.1.2 Motion des Unabhängig-Grünen Forums Hünenberg (UGF) Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2008

Die Motion des Unabhängig-Grünen Forums Hünenberg wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2008 behandelt.

Inhaltlich verlangte die Motion Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsförderung. Das gemeindeeigene Land im Rony sollte dafür zur Verfügung gestellt werden. Es sei Wohneigentum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

In seiner Antwort verwies der Gemeinderat auf das kantonale Wohnraumförderungsgesetz, welches auch die Förderung des Wohneigentums umfasst. Die Bevorzugung von Wohneigentum findet auch bei der beruflichen Vorsorge bereits statt. Das Beispiel Oberägeri zeigt, dass Wohneigentumsförderung komplex und rechtlich schwierig abzusichern ist.

Auf gemeindlichem Land erschwinglichen Wohnraum zu erstellen, wird im Grundsatz unterstützt. Jedoch sind eher Mietwohnungen vorzusehen. Eventuell kann Land an eine Genossenschaft abgegeben werden.

Im Weiteren lehnte der Gemeinderat Regelungen für Einzelparzellen ab.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2008

1. Die Motion wird nicht erheblich erklärt und abgeschrieben.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, Vorschläge für die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen in der Gemeinde Hünenberg vorzulegen.

3.1.3 Motion der Sozialdemokratischen Partei Hünenberg Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009

Die Motion der Sozialdemokratischen Partei Hünenberg wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009 behandelt.

Inhaltlich verlangte die Motion einen zusätzlichen Ausnützungsbonus von 10 % in Wohnzonen, wenn der zusätzliche Raum für preisgünstigen Wohnraum eingesetzt wird.

In seiner Antwort verwies der Gemeinderat darauf, dass grundsätzlich das Instrument des Ausnützungsbonus in der Bauordnung bereits generell für Arealbebauungen vorhanden ist. Nicht sinnvoll sei eine Ausnützungserhöhung in Einfamilienhauszonen.

Die Bearbeitung eines zusätzlichen Bonus soll generell mit dem Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus erfolgen.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009:

1. Die Motion wird erheblich erklärt.

Die Frage der Ausnützungsziffer wird im Kapitel 7.2.4 bei den Instrumenten erläutert.

4 Zielsetzungen des preisgünstigen Wohnungsbaus

Um die Situation in Hünenberg beurteilen und die Instrumente für die Wohnraumförderung einordnen zu können, werden zuerst die Zielsetzungen ausformuliert.



Abbildung 4 Blick vom Hochhaus Richtung Rigi und Pilatus

4.1 Definition des Begriffs «preisgünstig»

Die Faustregel besagt, dass die Wohnungsmiete 25 bis 30 % des Nettoeinkommens verteilt auf 12 Monate nicht übersteigen sollte (Beobachter, Budgetberatung.ch).

Personen, die im Sinne der Sozialhilfe als bedürftig gelten oder die auf gesetzliche Zuschüsse gemäss Ergänzungsleistungen (Rentnerinnen) oder dem kantonalen Gesetz über die Wohnraumförderung Anspruch haben, sind auf zusätzliche finanzielle Unterstützung angewiesen. Armutsbetroffene oder armutsgefährdete Personen werden durch den Staat zusätzlich zu ihrem Einkommen unterstützt. Dass für die so mitfinanzierten Wohnungsmieten eine Obergrenze festgelegt wird, ist sinnvoll. Diese Obergrenzen dürfen jedoch nicht mit dem hier verwendeten dynamischen Begriff «preisgünstig» gleichgesetzt werden.

Mieterinnen und Mieter, die für ihre preisgünstige Wohnung den vollen Kostenpreis bezahlen, sind von der Bevölkerungsgruppe, die Zuschüsse erhält, klar zu unterscheiden. Es liegt im volkswirtschaftlichen Interesse, dass für viele Haushalte die Mietzinsbelastung im Rahmen der Faustregel von 25 bis 30 % liegt. Wird dies möglich, so ergeben sich auch Vorteile in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, indem eine echte Durchmischung erreichbar ist. Bis heute sind keine Mechanismen bekannt, die Wohnungswechsel vorsehen, wenn der Verdienst im Verhältnis zur Wohnungsmiete über eine bestimmte Grenze steigt.

Für Personen mit kleinem Einkommen und höherer Wohnkostenbelastung kann in bestimmten Objekten die Belastung durch Zuschüsse gesenkt werden. Die Einkommenslimite liegt heute bei CHF 60'000.— steuerbarem Einkommen nach direkter Bundessteuer.

Gemäss diesen Ausführungen bedeutet «preisgünstig» einerseits, dass sich möglichst viele Haushalte die vollen Wohnungskosten leisten können und dennoch nicht übermässig belastet werden. Gleichzeitig umfasst der preisgünstige Wohnraum aber auch Wohnmöglichkeiten für armutsbetroffene oder armutsgefährdete Personen.

4.2 Zielsetzungen

Durch preisgünstige Wohnungen wird die soziale Zusammensetzung der Gemeinde so beeinflusst, dass Hünenberg die aktive, lebenswerte Gemeinde zwischen Zugersee und Reusspitz bleibt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen gefördert wird.

Preisgünstiger Wohnungsbau bezweckt, die Erschliessung von Land und bestehenden Gebäuden für den zahlbaren Wohnungsbau sowie den Bau von langfristig preisgünstigen Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten - vorab die Mietzinse - tief zu halten, zu verbilligen und preisgünstige Wohnungen dauerhaft zu erhalten. Dieser Wohnraum dient insbesondere Familien, Haushalten mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderung sowie bedürftigen Betagten.

Die gemeindliche Wohnraumpolitik umfasst auch Massnahmen zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum und die Förderung von Wohnungswechseln zur besseren Raumnutzung. Die Förderung ist mit Vorgaben zur Nutzung (Belegungsvorschriften) zu verbinden, um die vorhandenen Mittel möglichst optimal einzusetzen.

5 Ausgangslage Wohnraumförderung Hünenberg

Damit die Ausgangslage für die Wohnraumförderung in Hünenberg geklärt werden kann, sind die gesetzlichen Vorgaben für die Wohnraumförderung, der Wohnungsmarkt Hünenberg generell und die vorhandenen preisgünstigen Wohnungen zu betrachten.

5.1 Organisationsformen

Um langfristig günstigen Wohnraum zu erstellen und zu sichern sind verschiedene Trägerschaften denkbar. Mit der Organisationsform sind Vor- und Nachteile bei der Entscheidungsfindung sowie der Erstellung und Bewirtschaftung der Liegenschaften verbunden. Besondere Beachtung ist darauf zu legen, dass die Trägerschaft die Erhaltung des Wohnraumes in einem günstigen Preissegment auf Dauer sichert.

Genossenschaft

Die Genossenschaft ist eine Körperschaft, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt. In den Statuten wird der Zweck festgelegt. Durch die Mitwirkung der Genossenschaftsmitglieder und die Festlegung der Kostenmiete kann die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum langfristig gesichert werden.

Öffentlich-rechtliche Körperschaft (Korporationen, Gemeinden)

Eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist demokratisch legitimiert. Die Entscheidungen erfolgen politisch und sind dadurch relativ schwerfällig. Der Zweck von preisgünstigem Wohnraum steht in Konkurrenz zu anderen Anliegen des Gemeinwesens.

Stiftung (Zivilgesetzbuch Art. 80)

Zur Errichtung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens für einen besondern Zweck. Die Stiftung ist durch den Stiftungszweck bestimmt, welcher nur schwer verändert werden kann. Die Stiftung gilt heute als unflexible Form für die Führung eines Betriebes.

Natürliche oder juristische Person

Immer wieder betätigen sich auch Privatpersonen im gemeinnützigen Wohnungsbau. Bei juristischen Gesellschaften oder Privaten ist insbesondere der Verkauf oder der Übergang des Eigentums infolge Erbschaft eine Schwierigkeit für die Weiterführung des preisgünstigen Wohnens. Auf der anderen Seite verfügen solche Formen des Wohnungsbaus über rasche und unkomplizierte Entscheidungswege.

Die Arbeitsgruppe erachtet für die Führung von subventionierten preisgünstigen Wohnungen die Form einer Genossenschaft oder allenfalls die direkte Bewirtschaftung durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (Korporation) als sinnvoll.

Alterswohnungen könnten wie bisher durch die Stiftung für das Alter Hünenberg erstellt und verwaltet werden.

5.2 Wohnungsmarkt Hünenberg

Hünenberg ist in weiten Teilen des Gemeindegebietes überbaut bebaut. Die Siedlungen sind zusammenhängend und in die beiden grossen Gebiete Dorf und See aufgeteilt.

Ende 2011 bestanden 3579 Wohnungen. Die Verteilung nach Wohnungsgrössen, -typen und die Entwicklung wird in den folgenden Kapiteln aufgezeigt.

5.2.1 Anzahl Wohnungen nach Typ und Zimmergrösse

Die folgende Tabelle stammt aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik und zeigt für das Jahr 2011 die bewohnten Wohnungen nach Grösse und Bewohnertyp.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +	Anz. Whgen	Anteil / Gesamt
1 Mieter/in	65	235	440	723	225	43	16	7	3	1	1758	49.1%
1 Genossenschafter/in	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
2 Stockwerkeigentümer/in	9	24	139	330	269	29	5	0	2	0	807	22.5%
2 Alleineigentümer/in des Hauses	2	10	21	99	320	266	105	27	10	10	870	24.3%
2 Miteigentümer/in des Hauses	0	3	3	22	21	30	4	2	0	1	86	2.4%
3 Inhaber/in einer Dienstwohnung	0	0	2	12	3	5	1	0	0	0	23	0.6%
3 Inhaber/in einer Freiwohnung	0	5	5	7	4	1	1	0	0	1	24	0.7%
3 Pächter/in	0	0	2	2	3	2	2	0	0	0	11	0.3%
Alle Wohnungen	76	277	612	1195	845	376	134	36	15	13	3579	100.0%
%-Anteil am Wohnungsbestand	2.1	7.7	17.1	33.4	23.6	10.5	3.7	1.0	0.4	0.4	100.0	

Tabelle 1 Wohnungen nach Gemeinde, Anzahl Zimmer und Bewohnertyp, 2011

In Hünenberg wurden 2011 insgesamt 3579 Wohnungen bewohnt. Halbe Zimmer werden in dieser Statistik nicht gezählt. Der Anteil am Wohnungsbestand betrug zum Beispiel für 3-Zimmerwohnungen 17.1 %.

Die folgende Tabelle zeigt für das Jahr 2011 die Wohnungen nach Eigentumsanteilen.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +	Anz. Whgen
Alle Wohnungen	76	277	612	1195	845	376	134	36	15	13	3579
1 Mietwohnungen / Genossenschaft	65	235	440	723	225	43	16	7	3	1	1758
Mietwohnungsanteil	85.5%	84.8%	71.9%	60.5%	26.6%	11.4%	11.9%	19.4%	20.0%	7.7%	49.1%
2 Stockwerk / Alleineigentum / Miteigentum	11	37	163	451	610	325	114	29	12	11	1763
Eigentumsanteil	14.5%	13.4%	26.6%	37.7%	72.2%	86.4%	85.1%	80.6%	80.0%	84.6%	49.3%
3 Diverses	0	5	9	21	10	8	4	0	0	1	58
Anteil Diverse Formen	0.0%	1.8%	1.5%	1.8%	1.2%	2.1%	3.0%	0.0%	0.0%	7.7%	1.6%

Tabelle 2 Anteile nach Wohnungstyp 2011 - Zusammenfassung

Bisher bestehen in Hünenberg keine Genossenschaftswohnungen. 49.1% der Wohnungen sind Mietwohnungen, 49.3 % im Eigentum und 1.6% gehören zu den diversen Formen. Der Anteil an Formen des Wohneigentums ist mit 49.3 % im Vergleich zum kantonalen Wert von 41.5% (Kanton Luzern 38.3 %, Kanton Zürich 28.6 %) hoch. Dabei liegt bei Kleinwohnungen bis zu 3 Zimmern der Mietanteil bei über 70 % und der Eigentumsanteil beträgt ab 5 Zimmern über 70 %.

5.2.2 Entwicklung der Wohnsituationen

Die nächste Tabelle zeigt die Entwicklung der bewohnten Wohnungen nach Grösse in den Jahren 1970 bis 2011.

Zimmer Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Total	Zunahme Vorperiode
1970	4	18	80	116	63	50	41	29	12	27	440	k.A.
1980	45	73	195	317	314	143	84	35	18	23	1247	183%
1990	57	103	310	570	473	215	125	39	17	21	1930	55%
2000	69	196	445	811	578	271	112	33	17	16	2548	32%
2011	76	277	612	1195	845	376	134	36	15	13	3579	40%

Tabelle 3 Entwicklung der Wohnungen 1970 bis 2011

Die Entwicklung der Anzahl Wohnungen in Hünenberg verlief rasant und wurde mit dem entsprechenden Bevölkerungswachstum begleitet. Die Anteile der Wohnungsgrössen am Gesamtwohnungsbestand haben sich dabei nicht stark verschoben.

Werden die Wohnungen in Hünenberg mit den Prozentanteilen in den anderen Zuger Gemeinden und mit den Anteilen in der Schweiz verglichen, ergibt sich folgendes Bild.

Wohnungen nach Zimmerzahl, Bauperiode und Gemeinden											T9.2.2.1.1	
2010		Wohnungen Total	Wohnungen mit ... Zimmer(n)						Bauperiode			
			1	2	3	4	5	6+	vor1946	1946- 1980	1981- 2000	2001- 2010
			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
CH	Schweiz	4'079'060	6.4	13.7	26.4	27.7	15.3	10.5	26.9	41.6	21.8	9.7
ZG	Kanton Zug	52'401	4.7	11.3	24.2	33.6	16.9	9.2	13.4	38.9	31.0	16.7
1701	Baar	10'971	6.1	11.1	27.5	35.1	13.7	6.5	10.3	42.8	30.1	16.7
1702	Cham	6'497	4.0	10.5	22.7	38.3	17.0	7.6	12.9	34.2	36.0	16.9
1703	Hünenberg	3'494	2.1	7.7	16.8	32.7	23.7	17.0	6.7	30.9	41.8	20.6
1704	Menzingen	1'778	4.0	11.9	17.5	31.3	19.3	15.9	23.5	28.2	36.8	11.5
1705	Neuheim	794	4.4	12.6	13.5	23.6	29.0	17.0	19.4	28.8	45.7	6.0
1706	Oberägeri	2'482	2.7	11.4	20.2	28.5	21.6	15.5	21.8	31.6	30.1	16.5
1707	Risch	3'792	3.2	9.5	23.5	36.0	18.3	9.5	7.4	30.1	38.7	23.7
1708	Steinhausen	3'885	2.5	7.7	25.8	35.9	19.7	8.4	3.1	46.8	40.8	9.4
1709	Unterägeri	3'778	5.2	12.9	23.0	30.6	18.1	10.2	21.5	34.5	28.5	15.5
1710	Walchwil	1'715	2.3	10.5	18.0	29.0	22.6	17.6	14.7	37.0	31.5	16.7
1711	Zug	13'215	6.3	13.9	27.5	32.0	13.6	6.7	16.9	45.1	20.6	17.3

Bundesamt für Statistik, GWS Auskunft: info.gewo@bfs.admin.ch © BFS - Statistisches Lexikon der Schweiz

Tabelle 4 Wohnungsanteile nach Wohnungsgrösse im Kanton Zug 2010

Bei den Kleinwohnungen bis und mit 3 Zimmern weist Hünenberg durchwegs den kleinsten Wohnungsanteil auf. Zudem ist in der Tabelle die Entstehung des Wohnraumes nach Bauperiode aufgeführt. In Hünenberg ist über 60 % des Wohnungsbestandes nach 1981 entstanden, gegenüber 31 % in der Schweiz und knapp 48 % im Kanton Zug.

5.2.3 Wohndichte – Belegungsentwicklung pro Zimmer

Der Konsum von Wohnraum nimmt in der Schweiz und auch in Hünenberg laufend zu. Kennzeichnend dafür ist die Wohndichte, welche die Anzahl Personen pro bewohntes Zimmer meint. Diese Angaben liegen für die Schweiz und Hünenberg vor.

Grund für diese Entwicklung ist insbesondere die Zunahme von Single-Haushalten infolge der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung.

Jahr	Hünenberg	Schweiz
1970	0.808	0.79
1980	0.719	0.70
1990	0.661	0.63
2000	0.654	0.59
2010	0.593	0.54
2011	0.596	k.A.

Tabelle 5 Wohndichte, Anzahl Personen pro Zimmer 1970 – 2000

Die Wohndichte liegt in Hünenberg leicht über der Wohndichte der Schweiz.

5.3 Preisgünstige Wohnungen in Hünenberg

Eine Analyse der Wohnungspreisklassen im bestehenden Wohnungsbau stellt die Situation als nicht so gravierend dar und es kann festgestellt werden, dass in Hünenberg durchaus preisgünstige Wohnungen vorhanden sind. Vor allem, wenn der preisgünstige Wohnraum im Verhältnis zu den vorhandenen Mietwohnungen betrachtet wird, ist der Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen relativ hoch. Dies steht in einem gewissen Widerspruch zur Betrachtung des öffentlichen Wohnungsmarktes, auf welchem praktisch kein preisgünstiger Wohnraum angeboten wird.

Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die entsprechenden Zahlen.

Die folgende Tabelle zeigt die preisgünstigen Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand und den Mietwohnungen für das Jahr 2011

	Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +	
Alle Wohnungen		76	277	612	1195	845	376	134	36	15	13	3579
Mietwohnungen / Genossenschaft	davon	65	235	440	723	225	43	16	7	3	1	1758
Anzahl Wohnungen gefördert	Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7				
1 Schauburg RH, MFH, Mitte		0	4	8	24	0	4	2				42
2 Schlattwäldli - Korporation		0	1	20	23	22	0	0				66
3 SfdA Lindenpark		0	8	8	0	0	0	0				16
4 SfdA Eichengasse		0	16	0	0	0	0	0				16
5 Zythusmatt 3-13 / ZG-PK		0	5	18	20	8	0	0				51
gemäss Wohnungsamt	Total	0	34	54	67	30	4	2	Keine	Keine	Keine	191
geförderte Mietwohnungen / alle Mietwohnungen		0.0%	14.5%	12.3%	9.3%	13.3%	9.3%	12.5%				10.9%
Anzahl Wohnungen preisgünstig ungefördert	Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	Keine	Keine	Keine	
Hochhaus Korporation / Wartstrasse		0	12	10	43	12	1					78
Gartenstrasse / Chamerstrasse		0	0	10	13	11	0					34
Gartenstrasse		0	0	0	10	3	0					13
Moosmatt- / Schürmattstrasse		0	7	46	52	26	0					131
Hünenberg Dorfrand		0	4	0	9	1	0					14
Hünenbergs See Luzernerstr.		0	0	6	12	8	0					26
Industriezone		0	4	6	8	4	0					22
Landwirtschaftszone		2	4	4	6	2	0					18
Ungefähre Schätzung	Total	2	31	82	153	67	1					336
preisgünstige Mietwohnungen / alle Mietwohnungen	ungefördert	3.1%	13.2%	18.6%	21.2%	29.8%	2.3%	0.0%				19.1%
Total Wohnungen preisgünstig	Total	2	65	136	220	97	5	2	Keine	Keine	Keine	527
Anteil Total preisgünstig / alle Mietwohnungen		3.1%	27.7%	30.9%	30.4%	43.1%	11.6%	12.5%				30.0%
Anteil Total preisgünstig / Gesamtwohnungsbestand		2.6%	23.5%	22.2%	18.4%	11.5%	1.3%	1.5%				14.7%

Tabelle 6 Preisgünstige Wohnungen 2011

In den folgenden Unterkapiteln wird auf diese Tabelle Bezug genommen.

Da zuerst im Dorf Hünenberg Wohnraum gebaut wurde, bestehen hier auch grössere Wohnungsbestände, welche mittlerweile als günstig angesehen werden können. Im Seegebiet bestehen eindeutig weniger preisgünstige Wohnungen.

Die beiden folgenden Pläne zeigen rot die subventionierten Wohnungen und blau weitere als preisgünstig erachtete Wohnungen.

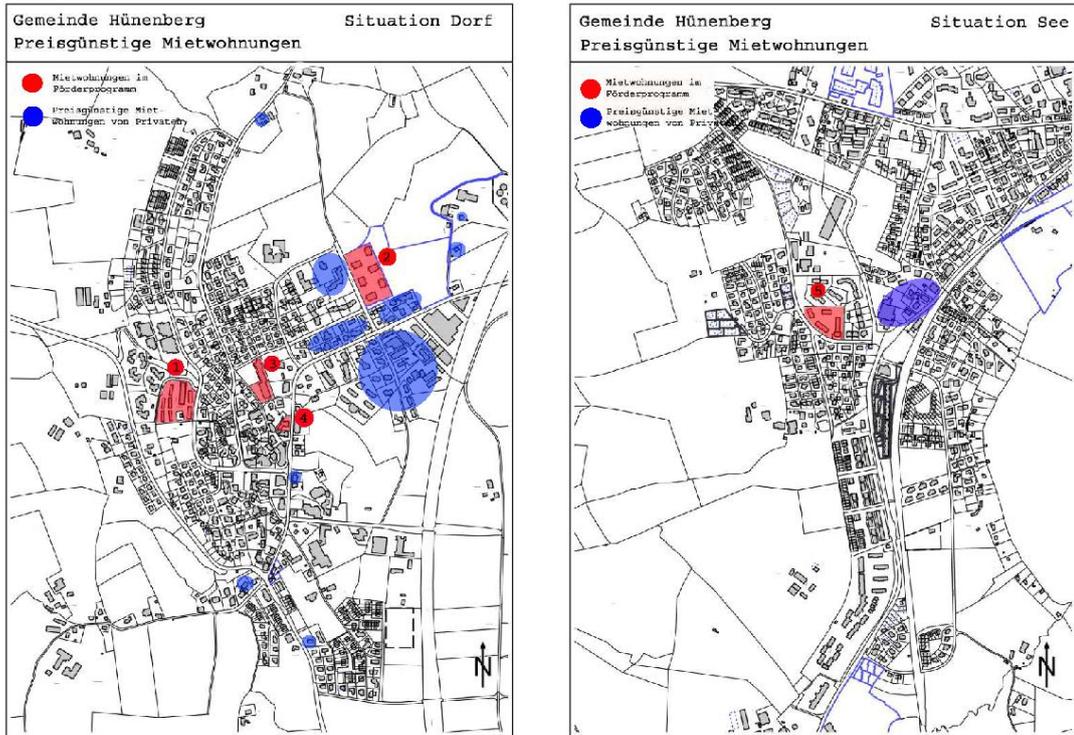


Abbildung 5 Ortsplan mit dem preisgünstigen und geförderten Wohnraum

5.3.1 Preisgünstige Wohnungen ohne Subventionen

Viele zu einem bestimmten Zeitpunkt erstellte Wohnungen werden nach Jahren im Vergleich zum restlichen Wohnungsbestand preisgünstig. Dies ist auch in Hünenberg der Fall.

Gemäss Schätzung der Abteilung Bau und Planung sind 336 Wohnungen der 1758 Mietwohnungen, bzw. der insgesamt 3579 Wohnungen diesem Segment zuzuordnen. Insbesondere im Vergleich zum Mietwohnungsbestand sind fast ein Fünftel preisgünstige Wohnungen, welche nicht mit Subventionen entstanden.

Diese Wohnungen kommen nur selten auf den allgemeinen, öffentlich wahrnehmbaren Wohnungsmarkt. Die preisgünstigen Wohnungen zeichnen sich durch eine hohe Verweildauer aus. Zudem haben die Vermieter für die frei werdenden Wohnungen oft bereits eine Warteliste.

5.3.2 Staatlich geförderte Wohnungen

Mit dem Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes wurde 1974 ein Instrument geschaffen, um preisgünstige Wohnungen zu fördern und Personen mit geringen Einkommen zudem die Mieten über Zuschüsse zu verbilligen. Viele dieser Regelungen wurden im Kanton Zug durch das Wohnraumförderungsgesetz von 2003 weitergeführt.

In Hünenberg bestehen aktuell drei Siedlungen und in zwei Gebäuden Alterswohnungen, welche nach diesen Vorgaben subventioniert werden.

a) Schauburg 1 - 10



Abbildung 6 Siedlung Schauburg – Flugbild

Erstellung	Anzahl	Wohnraum	Bemerkungen
1987	20	4½-Zimmer Reihenhäuser	Eigentümerin Pro Miet AG
1988	2	7-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Pro Miet AG
	4	6-Zimmerwohnungen	
	8	3½-Zimmerwohnungen	
1997	4	4½-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Pro Miet AG
	4	2½-Zimmerwohnungen	

Die Siedlung ist selbstverwaltet, gilt als kinderfreundlich und gehört der gemeinnützig ausgerichteten Aktiengesellschaft Pro Miet. Die Siedlung ist gemäss WEG-Modell erstellt worden. In wenigen Jahren werden die Grundverbilligungen zurückgezahlt sein und die Siedlung wird saniert werden. Im Vordergrund steht die Erhaltung von günstigem Wohnraum.

b) Zythusmatt 1-13



Abbildung 7 Zythusmatt, Hünenberg See

Erstellung	Anzahl	Wohnraum	Bemerkungen
1997	5	2-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Pensionskasse des Kantons Zug
	18	3-Zimmerwohnungen	
	20	4-Zimmerwohnungen	
	8	5-Zimmerwohnungen	

Ebenfalls nach WEG-Modell wurden die Mehrfamilienhäuser in der Zythusmatt 1-13 gebaut. Sie umfassen 51 geförderte Wohneinheiten. Die Siedlung liegt nahe am öffentlichen Verkehr und den Schulanlagen.

c) Schlattwäldli



Abbildung 8 Schlattwäldli, Hünenberg

Erstellung	Anzahl	Wohnraum	Bemerkungen
2009	1	2½-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Korporation Hünenberg, Bebauungsplan Schlattwäldli
	20	3½-Zimmerwohnungen	
	23	4½-Zimmerwohnungen	
	22	5½-Zimmerwohnungen	

Die neuste Siedlung, welche nach Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug gebaut wurde, steht im Schlattwäldli. Von den 72 erstellten Wohnungen sind 66 gefördert. Es entstand eine durchmischte, familienfreundliche Siedlung, nahe der Schulanlage und des Dorfzentrums.

Zweckgebundene Wohnungen für Betagte werden durch die Stiftung für Alter Hünenberg geführt.

d) Eichengasse 9



Abbildung 9 Haus Eichengasse 9 mit Alterswohnungen

Erstellung	Anzahl	Wohnraum	Bemerkungen
1992	8	2½-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Stiftung für das Alter Hünenberg Bebauungsplan Dorf XXXX
	8	3½-Zimmerwohnungen	

Mit der Überbauung des Dorfkerns erstellte die Einwohnergemeinde zusammen mit der Stiftung für das Alter Hünenberg das Haus Eichengasse 9. Während die Stiftung die 16 Alterswohnungen besitzt, vermietet und betreibt, gehören der Kindergarten, der Treff, zwei Büroräume und das Ladenlokal der Einwohnergemeinde.

e) Lindenpark – Stiftung für das Alter Hünenberg 2009



Abbildung 10 Lindenpark - Wohnen im Alter

Erstellung	Anzahl	Wohnraum	Bemerkungen
2009	8	2½-Zimmerwohnungen	Eigentümerin Stiftung für das Alter Hünenberg
	8	3½-Zimmerwohnungen	
2009	2	Pflegegruppen für 32 Personen	Restaurant und weitere Nebenräumlichkeiten

Der Lindenpark – Wohnen im Alter Hünenberg stellt ein eigentliches Zentrum für betagte Personen dar. Das Haus mit verschiedenen Funktionen mitten im Dorf erfüllt den Zweck eines gemeindlichen Alters- und Pflegeheimes.

Die Gemeinde verfügt angrenzend über eine weitere Bauparzelle, die in einigen Jahren für den Ausbau von Pflegeplätzen genutzt werden soll.

5.4 Rechtliche Situation Wohnraumförderung

Zur Förderung von Wohnraum bestehen auf den verschiedenen staatlichen Ebenen gesetzliche Grundlagen. Diese werden in Kurzform in diesem Kapitel dargestellt.

5.4.1 Bundesrechtliche Regelungen

Auf Bundesebene steht die Wohnbauförderung bereits in der Bundesverfassung:

Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

- 1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- 2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.
- 3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.
- 4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842):

Art. 2 Wohnraumförderung

- 1 Der Bund fördert den Bau, die Erneuerung und den Erwerb preisgünstigen Wohnraums sowie die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- 2 Er unterstützt innovative Bau- und Wohnformen sowie die Siedlungserneuerung.

Im alten Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz beteiligte sich der Bund noch mit individuellen Zuschüssen für bedürftige Personengruppen. Seit 2003 werden nur noch zinslose oder zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften geleistet.

Diverse nach alter Rechtsprechung erstellte Siedlungen profitieren jedoch noch heute von den geleisteten Grundverbilligungen.

5.4.2 Kantonale Regelungen

Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG; BGS 851.211) vom 30. Januar 2003.

§ 6 Förderungsinstrumente

1 Zur Förderung werden eingesetzt:

- a) nicht rückzahlbare Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse von neu erstellten, erworbenen, erneuerten oder bestehenden Wohnungen;
- b) Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften, Wohnungen und Baurechten;
- c) zinslose Projektdarlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger.

Im Kanton Zug wurde die Förderung von Wohnraum auch mit individuellen Mietzinsverbilligungen weitergeführt. Es bestehen umfassende, finanzielle Instrumente zur Förderung von Wohnraum.

5.4.3 Gemeindliche Regelungen

Gemeindliche Reglemente oder Ausführungsbestimmungen bezüglich der Wohnraumförderung sind möglich (z.B. Oberägeri: Reglement für eine Wohnbauförderung, 24.05.1993, Stadt Zug: Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau, 07.12.2010).

In Hünenberg bestehen zurzeit keine spezifischen Regelungen zur Wohnraumförderung. Die kantonalen Regelungen kommen bei Bedarf direkt zur Anwendung.

6 Grundsätze

Anhand von verschiedenen Fragestellungen hat die Arbeitsgruppe Grundsätze für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Hünenberg formuliert.

6.1 Gemeindlicher Förderbedarf

Als erster Grundsatz ist zu entscheiden, ob preisgünstiger Wohnungsbau überhaupt ein gemeindliches Thema ist und ob sich die Gemeinde engagieren soll.

Günstiger Wohnraum, Wohnraumförderung, der Wegzug von Zuger Familien, die Nutzung des Siedlungsraumes etc. sind sowohl kantonale als auch gemeindliche Themen. Ein Engagement der Gemeinde ist demnach grundsätzlich zu begrüssen.

Die Arbeitsgruppe ist der Ansicht, dass auch in Hünenberg grundsätzlich staatlich geförderter und der Spekulation langfristig entzogener Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist. Der Gemeinde kommen diesbezüglich die Funktionen der Ermöglichung und Mitwirkung zu.

6.2 Miete – Eigentum

Bei der Förderung von Wohnraum ist zwischen Wohneigentumsförderung und der Schaffung von Mietwohnungen zu unterscheiden. Die Arbeitsgruppe hat sich über die Förderung von Wohneigentum informiert. Der Gemeinderat hat bereits in der Beantwortung der Motion vom 15. Dezember 2008 die Eigentumsförderung kritisch beurteilt. Diese Haltung wird von der Arbeitsgruppe geteilt. Es ist klar, dass auf übergeordneten staatlichen Ebenen bereits Förderinstrumente bestehen und verschiedene komplexe Fragestellungen rechtlicher Natur zu beantworten wären.

Bei beiden Formen der Wohnraumförderung ist die kritische Grösse der Landpreis. In der Gegenüberstellung weist die Förderung von Mietwohnungen klare Vorteile auf. Dennoch ist bei einem konkreten Projekt auch die Förderung von Eigentum direkt zu prüfen.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, sich grundsätzlich auf die Förderung von Mietwohnungen zu konzentrieren. Besteht die Möglichkeit, ergänzend und mit den bestehenden kantonalen und bundesrechtlichen Mitteln Wohneigentum zu fördern, ist auch dies umzusetzen.

6.3 Zielgruppen

Eine weitere Fragestellung betrifft die Personengruppen, welche von der Wohnraumförderung profitieren sollen. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, die Zielgruppen analog den Formulierungen im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes zu berücksichtigen.



Abbildung 11 Übersicht über mögliche Zielgruppen für preisgünstigen Wohnungsbau

Folgende Gruppen werden entsprechend der Zielsetzung genannt:

- Betagte
- Familien, Alleinerziehende
- auch Hünenberger junge Erwachsene mit beschränkten finanziellen Mitteln
- Behinderte im Sinne von Personen mit einer Rente

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen heute hindernisfrei gebaut werden. Eine Auflage diesbezüglich erübrigt sich.

Die Arbeitsgruppe ist sich einig, dass durchmischte Wohnlösungen gefördert werden sollen.

Preisgünstiger Wohnraum soll jeweils verschiedenen Personengruppen zu Gute kommen. Wohngebiete mit durchmischter Nutzung werden gegenüber einem Wohngebiet für eine bestimmte Zielgruppe bevorzugt. Insbesondere sollen die Interessen von Familien, Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen und jungen Erwachsenen mit beschränkten finanziellen Mitteln berücksichtigt werden.

6.4 Wohnraumförderung im Verhältnis zur Wohnungsgrösse

Die Kosten von Wohnraum leiten sich unter anderem von der Grösse der Wohnung ab. Eine statistisch erhobene Kennzahl ist die Anzahl Zimmer der jeweiligen Wohnung.

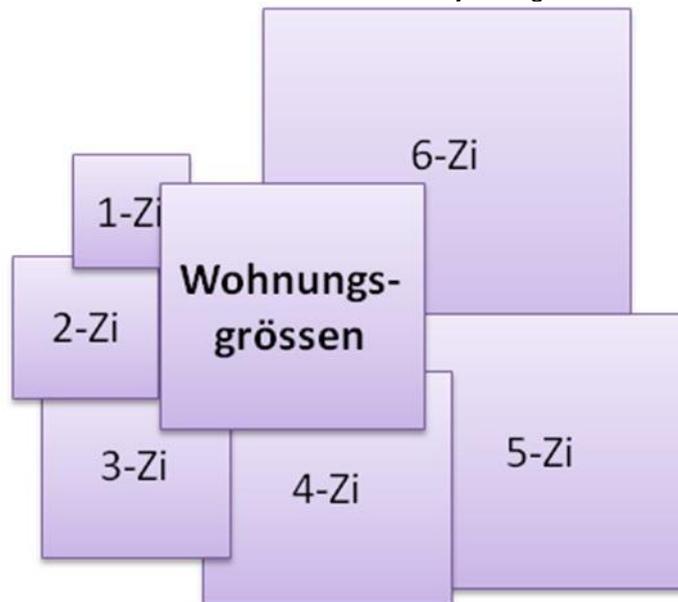


Abbildung 12 Übersicht Wohnungen nach Zimmergrösse

Im Vergleich zur Situation in der ganzen Schweiz steht in Hünenberg anteilmässig wenig Wohnraum mit einer geringen Zimmeranzahl zur Verfügung.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +
Hünenberg 2011	2.1%	7.7%	17.1%	33.4%	23.6%	10.5%	3.7%	1.0%	0.4%	0.4%
Schweiz 2010	6.4%	13.7%	26.4%	27.7%	15.3%	10.5%	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.

Tabelle 7 Wohnungen nach Zimmergrösse am Gesamtbestand

Um eine Vorstellung zu entwickeln, welche Anzahl von Wohnungen mit welcher Zimmerzahl zusätzlich im preisgünstigen Segment entstehen soll, hat die Arbeitsgruppe die entsprechenden

Anteile verglichen und mögliche Zielvorstellungen diskutiert. Dabei handelt es sich lediglich um grobe Annahmen und nicht um Planzahlen.

Dabei ist klar, dass kleinere Wohnungen stärker gefördert werden müssen als Wohnungen ab 4 Zimmern. Der Wohnungsmarkt hat in Hünenberg wenige Kleinwohnungen erstellt. In diesem Bereich ist schon heute der grösste Anteil an geförderten Wohnungen vorhanden, wobei die subventionierten Alterswohnungen mit eingerechnet sind.

Anzahl Zimmer	Anzahl Gesamtbestand	Prozentanteil Gesamtbestand	Anzahl preisgünstig Total	Anteil Total Preisgünstig / Gesamtwohnungsbestand	Bei einem Ziel von	Differenz im Wohnungsbestand 2011
1	76	2.1%	2	2.6%	10%	-6
2	277	7.7%	65	23.5%	30%	-19
3	612	17.1%	136	22.2%	25%	-17
4	1195	33.4%	220	18.4%	20%	-19
5	845	23.6%	97	11.5%	12%	-5
6	376	10.5%	5	1.3%	2%	-3
7	134	3.7%	2	1.5%	1.5%	0
8	36	1.0%	0	0.0%	0	0
9	15	0.4%	0	0.0%	0	0
10+	13	0.4%	0	0.0%	0	0
Total	3579	100%	527	14.7%	17.2%	-89

Tabelle 8 Preisgünstige Wohnungen in Hünenberg 2011

Der Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren in Hünenberg nur einen kleinen Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen bereitgestellt. Hier ist der Förderbedarf relativ gross, wobei es sich nur um eine kleinere Anzahl an Wohneinheiten handelt.

Bei den 3-Zimmerwohnungen ist der Anteil am gesamten Wohnungsbestand bei 17.1%. Zurzeit werden solche Kleinwohnungen mit grossen Wohnungsflächen gebaut. Der Förderbedarf an bezahlbaren 3-Zimmerwohnungen besteht weiterhin.

Der grösste Wohnungsbestand liegt bei 4-Zimmerwohnungen. Hier ist der Bestand zu erhalten.

Für grosse Familien mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten besteht ein Förderbedarf bei Grosswohnungen.

Der Hauptfokus der Förderung liegt bei Kleinwohnungen mit drei und weniger Zimmern. Grössere Wohnungen sind in geringerem Ausmass notwendig, wobei der Erhaltung des bestehenden preisgünstigen Wohnraumes eine wichtige Funktion zukommt.

6.5 Bevölkerungsschichten in preisgünstigem Wohnraum

Gemäss Steuerstatistik 2010 verfügen in Hünenberg mehr als 50 % der Haushalte über weniger als CHF 50'000.— steuerbares Einkommen. Dies zeigt, dass eine breite Bevölkerungsschicht auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

Die heutige Situation zeigt auf, dass lediglich 37 % der günstigen Wohnungen auch gefördert werden. Die Zuschüsse in preisgünstigen Wohnungen betreffen maximal 20 % der Mieterinnen

und Mieter (WEG-Zuschüsse, Ergänzungsleistungen, Sozialhilfe). In Siedlungen mit Wohnraumfördergeldern kann zu Beginn ein höherer Anteil (30 bis 50 %) erreicht werden. Im Kanton Zug liegt der Anteil der zusatzverbilligungsberechtigten Personen aufgrund der höheren Einkommen mit 41.5 % deutlich tiefer als im gesamtschweizerischen Durchschnitt mit 60 %. Längerfristig geht der Anteil jedoch auf Grund steigender Einkommen zurück.

Preisgünstiger Wohnraum wird von einem relativ grossen Bevölkerungsanteil benötigt. Dies bedeutet auch, dass die Förderung nicht nur mittels Bedarfsleistungen (Zuschüsse) erfolgen kann. Die Durchmischung mit Personen, die keine Fördermittel erhalten, ist anzustreben.

6.6 Fördergrenzen

Wie im voranstehenden Kapitel dargelegt, benötigen breite Bevölkerungsschichten günstigen Wohnraum, damit dieser in angemessenem Verhältnis zum Einkommen steht. Die Fördergrenzen stellen die Frage, bis zu welchen Einkommensklassen Wohnraum zusätzlich zu vergünstigen ist und wie sichergestellt werden kann, dass Personen mit einem entsprechenden Anspruch im geförderten Wohnraum leben.

Preisgünstiger Wohnraum ist so zu erstellen, dass die Kostenmiete (inklusive effektiv erbrachte finanzielle Leistungen der Gemeinde und des Kantons) bezahlbar bleibt und keine generellen Subventionen enthalten sind. Dadurch kann sichergestellt werden, dass Wohnraum durchmischte belegt werden kann und die Miete nicht unnötige Zuschüsse umfasst.

6.7 Förderumfang

Ein angestrebter Förderumfang meint einen bestimmten Anteil des Wohnraumes, der von der Förderung durch die öffentliche Hand profitiert. Dabei macht der Förderumfang nur in Verbindung eines allgemeinen Zieles von verfügbarem preisgünstigem Wohnraum Sinn. Je mehr solchen Wohnraum der Wohnungsmarkt bereitstellt, desto geringer müssen die Förderbemühungen der staatlichen Ebenen ausfallen.

Der heute bestehende Anteil von 14.7 % preisgünstigem Wohnraum sollte gehalten und mit entsprechenden Anstrengungen ausgebaut werden. Um die Bevölkerungsstruktur von Hünenberg zu halten, ist ein Anteil von preisgünstigen Wohnungen zwischen 15 und 18 % anzustreben. Der Förderumfang ist dementsprechend auszugestalten.

6.8 Planungszeitraum

Der Planungszeitraum meint die Terminierung und Erledigung von bestimmten Aufgaben. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist eine gemeindliche Daueraufgabe. Insofern gibt es keine eigentliche zeitliche Aufteilung der in diesem Bericht genannten Möglichkeiten zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Rasches Handeln ist immer dann angezeigt, wenn Grundeigentümer der Gemeinde Land oder Liegenschaften zu einem vorteilhaften Preis anbieten. Mit dem Verpflichtungskredit für Grundstückskäufe verfügt der Gemeinderat über das notwendige Instrumentarium, um in solchen Situationen handeln zu können.

Die Planung der Siedlungsentwicklung bietet am meisten Potenzial für den preisgünstigen Wohnungsbau. Diese ist langfristig angelegt und wird ca. alle 15 Jahre mit der Aktualisierung

der gemeindlichen Zonenplanung verbindlich geregelt. Um Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum zu sichern, sind die entsprechenden Abklärungen bereits heute vorzunehmen.

6.9 Dringlichkeit nach Region, Wohnungsgrössen und Personenkreis

a) Dringlichkeit nach Region

Am einfachsten und rasch beantworten lässt sich die Frage nach preisgünstigem Wohnraum und der Verteilung im Gemeindegebiet. Die Wohnungen der Überbauungen in der Eichrütli erachten wir nicht als preisgünstig.

Bei der Gesamtzahl an preisgünstigen Wohnungen sind in Hünenberg See klar weniger Wohnungen als im Dorfgebiet vorhanden. Bei den geförderten Wohnungen stehen keine Alterswohnungen im Seegebiet zur Verfügung.

Nach Region steht der Dorfteil See für weitere preisgünstige Wohnungen im Vordergrund.

b) Dringlichkeit nach Wohnungsgrössen

Ein geringer Anteil steht bei Kleinwohnungen zur Verfügung. 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen könnten zusätzlich gefördert werden.

2- bis 3 1/2-Zimmerwohnungen sind sowohl für ältere Bevölkerungsgruppen als auch für junge Personen bis hin zu Familien interessant. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand sollte noch wesentlich erhöht werden ohne eine einseitige Nutzung vorzusehen.

Den grössten Anteil am Wohnungsbestand haben 4-Zimmerwohnungen. Der Anteil günstiger Wohnungen ist relativ hoch, wobei nur ein kleinerer Anteil gefördert ist. Hier muss das Ziel lauten, den bisherigen Wohnungsbestand möglichst preisgünstig zu erhalten.

Einzelne Grosswohnungen sollten in jedem Förderprojekt in geringerem Ausmass mit bedacht werden. Die Anzahl kann jedoch klein gehalten werden.

Der grösste Bedarf besteht bei der Erhöhung des Anteils an Kleinwohnungen bis zu drei Zimmern. Ein nächstes Förderprojekt sollte dies berücksichtigen.

c) Dringlichkeit nach Personenkreis

- Behinderte
Vorzugsweise Kleinwohnungen bis 2 ½-Zimmer. Hindernisfrei. Kann in Gesamtprojekten jeweils mit berücksichtigt werden.
- Betagte
Vorzugsweise 1 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen. Hindernisfrei. Mit Dienstleistungen. Die demografische Entwicklung macht einen Zuwachs an solchen Wohnungen notwendig.
- Pensionierte Personen
Vorzugsweise 3 ½-Zimmerwohnungen. Um die Freigabe von grossflächigem Wohnraum zu erreichen, sind zusätzliche Wohnungen in verschiedenen Ausbaustandards notwendig.
- Junge Erwerbstätige
2 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen. Altbau möglich.
- Alleinerziehende Personen

3 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen. Die Anzahl von Trennungen und Scheidungen nimmt nach wie vor zu. In vielen Fällen lässt sich der bisherige Wohnraum nicht halten und es ist eine angepasste, günstige Veränderung nötig. Mit solchen Wohnungen liesse sich die Belastung der Schulkinder durch einen Umzug vermeiden.

- Familien

4- bis 5 ½-Zimmerwohnungen. Hünenberg ist eine Gemeinde mit einer grossen Anzahl an Familien mit Schulkindern. Der Wohnungsbestand ist im Verhältnis der bisherigen günstigen Wohnungen zu ergänzen, bzw. zu erhalten.

- Grossfamilien mit drei und mehr Kindern

5- bis 7-Zimmerwohnungen. Der Anteil sowohl an geförderten als auch an günstigen Wohnungen allgemein ist bereits relativ hoch. Eine zusätzliche Förderung steht nicht im Vordergrund. Bei grösseren Projekten sind einzelne Grosswohnungen einzuplanen.

Bei den Personenkreisen lassen sich keine eindeutigen Schwerpunkte setzen. Ziel müsste das generationenübergreifende, durchmischte Wohnen sein.

7 Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Wohnraumpolitik gliedert sich in verschiedene Sparten. Dementsprechend stehen auch unterschiedliche Instrumente aus den jeweiligen Bereichen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung. Die Arbeitsgruppe unterscheidet zwischen Planungs-, baurechtlichen, finanziellen und weiteren Fördermitteln.

In diesem Kapitel werden die gesetzlichen Regelungen des Planungs- und Baurechtes erläutert. Dabei wird auch auf die Bedürfnisse des Gemeinwesens im Allgemeinen und nicht nur direkt auf den preisgünstigen Wohnungsbau eingegangen.

7.1 Planungsinstrumente

Vielfach entscheidend für die Bereitstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum sind die Planungen des Gemeinwesens, da diese direkt über den Boden und damit über die mögliche Bebauung und die langfristige Nutzung desselben bestimmen.

7.1.1 Zonenplan und Bauordnung

Der Zonenplan ist ein grundeigentümergebundener Plan. Er legt parzellenscharf fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt werden dürfen. Die Bauordnung enthält die Bau- und Nutzungsvorschriften zu den einzelnen Zonen. Nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umfassen Bauzonen Land, das weitgehend überbaut ist und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Unterscheidung der Zonen ist kantonally verbindlich vorgesehen. Eine Zone für gemeinnützigen Wohnungsbau im eigentlichen Sinne existiert nicht. Die Stadt Zug hat solche Zonen in vorgängiger Absprache mit den Grundeigentümern als überlagernde Zonen mit einem Mindestanteil von 50 % an gemeinnützigem Wohnungsbau festgelegt.

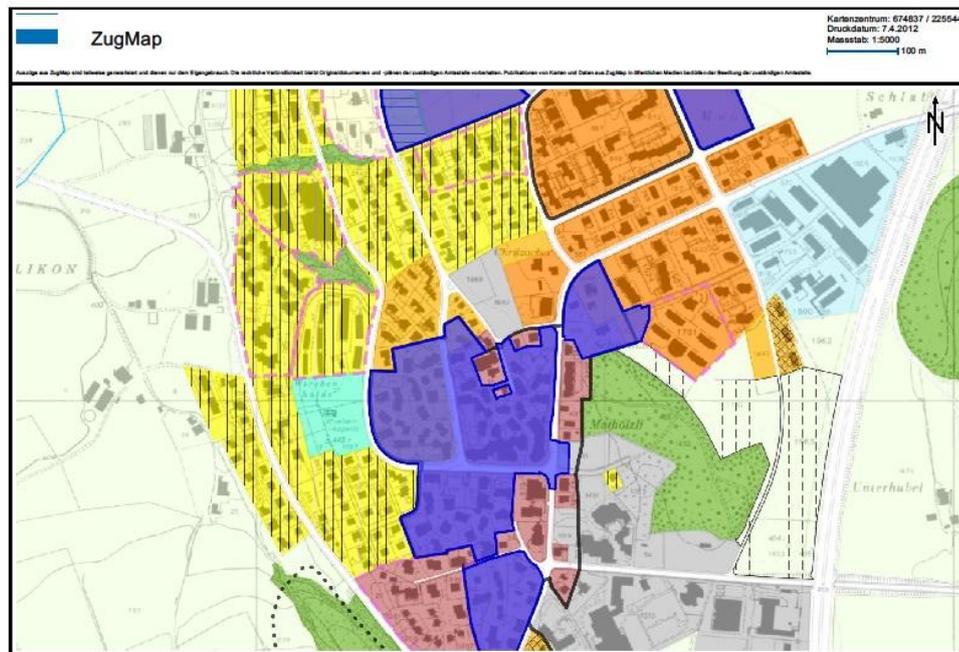


Abbildung 13 Auszug Zonenplan Gebiet Dorf Hüenberg mit Bebauungsplänen (blau)

Der gültige Zonenplan von Hünenberg wurde im November 2003 durch den Gemeinderat verabschiedet, durch Urnenabstimmung vom 28. November 2004 beschlossen und nach erfolgter Auflage durch den Regierungsrat am 12. Juli 2005 genehmigt.

Auch wenn der nächste Zonenplan erst in einigen Jahren in Angriff genommen wird, erachtet er die Arbeitsgruppe bereits heute als notwendig, die Überlegungen und Anliegen des preisgünstigen Wohnungsbaus aufzunehmen. Insbesondere sind dafür geeignete Gebiete frühzeitig zu erkennen und die Verhandlungen mit den Grundeigentümern aufzunehmen.

7.1.2 Gestaltungs- und Nutzungskonzepte vor der Einzonung

Eine andere Möglichkeit ist, die Ein- oder Umzonung nur vorzunehmen, wenn in den vorgängigen Verhandlungen mit den Grundeigentümern eine verbindliche vertragliche Absicherung erreicht werden konnte. Dieses Vorgehen wurde vom zugezogenen Berater, Hans Hagmann, eher empfohlen, als eine eigentliche Zone für preisgünstigen Wohnungsbau.

Die Gemeinde Meggen im Kanton Luzern hat dies im gemeindlichen Bau- und Zonenreglement festgehalten:

10 Bei geplanten Einzonungen legt der Gemeinderat Vorgaben für Grobkonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung) fest. Die von den Grundeigentümern erarbeiteten Grobkonzepte müssen vor der Einzonung in die Bauzone vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, der Baudichte und für die Gestaltungsplanung.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die notwendigen Instrumente zu schaffen und die Gestaltung und Nutzung von Grundstücken vor der Ein- oder Umzonung vertraglich abzusichern. Damit können auch der Wohnungsmix, der Umfang von preisgünstigem Wohnraum, die Staffelung der Erstellung und andere Merkmale festgelegt werden.

7.1.3 Zone des öffentlichen Interesses

Für Anliegen der Allgemeinheit bzw. des Gemeinwohls kann ein Grundstück in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen eingezont werden. Der Landwert ist viel tiefer als dies bei Wohnzonen der Fall ist.

PBG BGS 721-11
§ 26 8. Zonen des öffentlichen Interesses
1 Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.
2 In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.

Gemäss den rechtlichen Abklärungen sind eigentliche Wohnbauten in der Zone des öffentlichen Interesses nicht möglich. Nur bei Alters- und Pflegeheimen, Behinderteninstitutionen, Unterkünften für Asylbewerber und ähnlichem gelangt diese Zone zur Anwendung. Nachzuweisen ist jeweils der konkrete Bedarf an den eingezonten Grundstücken und das «dem Gemeinwohl dienende» Vorhaben der Gemeinde. Allenfalls ist die Koppelung einer gemeindlichen Nutzung mit Alterswohnungen (analog Lindenpark) denkbar.

Für das Funktionieren einer Gemeinde sind auch andere Infrastrukturelemente (z.B. Quartier-treffpunkt, Kinderkrippen, Praxen der medizinischen Versorgung, Einkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf) notwendig. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind solche Nutzungen nicht in der Zone für öffentliches Interesse vorzusehen.

Insbesondere im überbauten Gebiet steigen die Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur. Zonen des öffentlichen Interesses sind für die zukünftigen Vorhaben der wachsenden Gemeinde frühzeitig auszuscheiden und in die Planung aufzunehmen.

7.1.4 Bauzone mit speziellen Vorschriften – Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz sind Bauzonen mit speziellen Vorschriften vorgese-hen. Im Rahmen dieses Artikels ist es denkbar, Spezialzonen für preisgünstigen Wohnungsbau auszuscheiden.

PBG BGS 721-11
§ 22 4. Bauzonen mit speziellen Vorschriften
Bauzonen mit speziellen Vorschriften umfassen Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Rege-lung bedarf.

Diese Möglichkeit ist insbesondere bei Ein- oder Umzonungen einsetzbar. Eine Präzisierung in der gemeindlichen Bauordnung wäre wünschbar.

7.1.5 Abschöpfung von Planungsgewinnen – Mehrwertabschöpfungen

Durch Einzonungen erhält Land einen zusätzlichen Wert. Wohn- und Bauland erzielen höhere Preise als dies für landwirtschaftlich genutztes Land der Fall ist. Das schweizerische Raumpla-nungsgesetz sieht vor, solche Planungsvorteile zu Gunsten der Allgemeinheit auszugleichen. Allerdings sind dazu gesetzliche Ausführungsbestimmungen auf kantonaler Ebene notwendig, die im Kanton Zug fehlen.

Raumplanungsgesetz SR 700
Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
1 Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.
2 Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.
3 Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbe-schränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

Zurzeit ist in den eidgenössischen Räten eine Gesetzesvorlage in Diskussion, die Planungsgewinne zwingend zu Gunsten von Auszonungen abschöpfen will. Die Vorlage ist als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gedacht, die den Bodenverbrauch stark einschränken will.

Im Kanton Zug erzielen die eingezonten Grundstücke sehr hohe Preise. Die ausgeschiedenen Bauzonen entsprechen weitgehend den kantonalen Wachstums- und Planungszielen. Es sind kaum zu grosse Bauzonen vorhanden. Die diskutierte bundesrechtliche Regelung wird deshalb im Kanton Zug nur in geringem Ausmass zur Anwendung kommen.

Einen Beitrag leisten bereits die Besteuerung von juristischen Unternehmen und die Grundstücksgewinnsteuer von natürlichen Personen bei der Veräusserung eines Grundstücks bzw. einer Liegenschaft. Diese Steuererträge sind jedoch nicht zweckgebunden.

Die Arbeitsgruppe ist sich bewusst, dass mit einer Abschöpfung des Mehrwertes durch Ein- und Umzonungen in das Eigentumsrecht eingegriffen wird und steht diesem skeptisch gegenüber. Ein Eingriff muss klar durch entsprechende allgemeine, übergeordnete Interessen gerechtfertigt sein. Die teilweise Umlagerung von Vorteilen aus Planungen der Gemeinde für den preisgünstigen Wohnungsbau ist bei Vorliegen der gesetzlichen Grundlagen zu prüfen.

7.1.6 Vorgehen bei Ein- und Umzonungen

Den grössten Einfluss auf die zukünftige Nutzung von Landstücken kann die Gemeinde bei der Ein- und Umzonung geltend machen. Rechtlich sind dabei nicht die einzelnen Zonen von grosser Relevanz sondern die Verhandlungen und die vertraglich zu regelnden Zusicherungen der Grundeigentümer.

Dabei hat die Arbeitsgruppe an folgende Möglichkeiten mit vertraglichen Regelungen gedacht:

- Festlegen von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- oder Umzonungen
- Ausbedingen von (Vor-)Kaufrechten durch die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen
- Nutzungsbeschränkungen bei Umzonungen in bestehenden Bauzonen (Erhalt von bestehendem Wohnraum)
- Anpassung bestehender Bebauungspläne (Umnutzung Gewerbe- in Wohnraum)

Der Gemeinderat ist durch die Gemeindeversammlung zu beauftragen, das Anliegen für preisgünstige Wohnungen langfristig zu sichern und aktiv mit den Grundeigentümern vertragliche Regelungen zu vereinbaren.

7.2 Baurechtliche Instrumente

Neben den langfristigen planerischen Vorgaben besteht die Möglichkeit, in der gemeindlichen Bauordnung die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau mit baurechtlichen Mitteln vorzusehen.

7.2.1 Arealbebauung

Für grössere Bebauungen wurde das Element der Arealbebauung geschaffen. In Hünenberg ist es möglich, ab 2000 m² und Pflicht ab 4000 m² Grundstücksfläche, eine Arealbebauung vorzusehen. Dabei stellt die Bauordnung Anforderungen in gestalterischer und energetischer Hinsicht. Die Nutzung erfährt keine Vorgaben und eine Festlegung eines Areals für gemeinnützigen Wohnungsbau würde auch dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz widersprechen.

Bauordnung Hünenberg

§ 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

1 Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhte Anforderungen zu genügen, insbesondere Folgenden:

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;

- zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
- zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
- gemeinsame Entsorgungsanlagen;
- hindernisfreies Bauen.

2 Arealbebauungen und Bebauungspläne haben zusätzlich zu den Spielflächen gemäss § 12 zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen von mindestens 15 % der Arealfläche auszuweisen.

3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

Mit dem Element der Arealüberbauung wird eine gute Gestaltung angestrebt. Für diesen Mehrwert wird eine Erhöhung der Ausnützung gewährt. Die Festlegung der Nutzung für gemeinnützigen Wohnungsbau ist rechtlich nicht vorgesehen.

7.2.2 Bebauungsplan

Für zusammenhängende Gebiete kann ein Bebauungsplan vorgesehen werden. Ein solcher ist durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen. Auch bei einem Bebauungsplan stehen gestalterische Aspekte im Vordergrund.

Bauordnung Hünenberg

§ 32¹⁾ 4. Bebauungspläne

1 Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden.

2 Wesentliche Vorteile im Sinne von Abs. 1 sind

a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;

b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

3 Bestandteile sind in der Regel Baulinienpläne und Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere über die Umgebung.

4 Wird in einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht ein Bebauungsplan abgelehnt, so muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen Bebauungsplan ausarbeiten, sofern sie einen solchen verlangt, und spätestens innerhalb von drei Jahren erstinstanzlich beschliessen. Kommt dieser Beschluss nicht zu Stande, entfällt die Bebauungsplanpflicht und Baugesuche sind nach den geltenden Vorschriften zu beurteilen.

Von diesem Instrument wurde in Hünenberg in starkem Mass Gebrauch gemacht. Es bestehen folgende Bebauungspläne mit entsprechend angepassten Ausnützungen:

Bauordnung Hünenberg, Anhang 2 BO Rechtsgültige Bebauungspläne (§ 44, Bauordnung)		
Es bestehen folgende Bebauungspläne:		
Name	Beschluss GV	Ziel
Dorfkern	29.09.1980	Ländliches Wohnen mit Dorf kern
Dorfkern Süd	15.12.1986	Ländliches Wohnen mit Dorf kern
Schürmatt	14.12.1987	Städtebauliche Lösung
Dorfkern Nord (Änderung)	11.12.1989	Ermöglichung Infrastrukturbauten
Bösch-Röthus	21.06.1993	Berücksichtigung landschaftliche Empfindlichkeit
Rony	10.12.2007	Städtebauliche Lösung, andere Baukuben
Schlattwäldli	10.12.2007	Preisgünstiger Wohnungsbau, Baukuben
Langrüti	10.12.2007	Schutz bestehende Bauten und Baumbestand, Nutzungszonen

Ein Bebauungsplan eignet sich, um einem Gebiet eine konkrete bauliche Ausgestaltung und die entsprechende Identität zu geben. Dabei kann von den Bauvorschriften abgewichen werden. Da Bebauungspläne durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden, besteht eine demo-

kratische Legitimation. Um preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen und erweiterte Bauvorschriften zu erzielen, sind Bebauungspläne ein geeignetes Mittel, welches entsprechend einzusetzen ist.

7.2.3 Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplanes

Als wesentlichste mögliche Vorgabe ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes zu nennen. Dies kann ab einer bestimmten Fläche durch den Gemeinderat verlangt werden. Damit wird die Gemeindeversammlung Bewilligungsinstanz und es kann von den baurechtlichen Vorgaben in grösserem Ausmass abgewichen werden.

Bauordnung Hünenberg

§ 36 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund der Bewilligung einer Arealbebauung oder aufgrund eines Bebauungsplans im ordentlichen, resp. im vereinfachten Verfahren gebaut werden*. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 33 dieser Bauordnung.

2 Ab einer Fläche von mindestens 4'000 m² kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan vorschreiben.

3 Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig ein Quartiergestaltungsplan gemäss § 5 über das gesamte Areal zu erarbeiten.

Die Pflicht für einen Bebauungsplan ist bei grösseren Überbauungen jeweils vorzusehen.

7.2.4 Baurechtliche Privilegien als Anreiz

(Ausnützungsziffer erhöhen, Mehrhöhen, geringere Abstände etc.)

Preisgünstiger Wohnungsbau ist stark abhängig vom Landpreis und den Erstellungskosten. Dabei spielt die Ausnützung des Grundstückes eine wesentliche Rolle. In der Gemeinde Hünenberg ist es möglich, bei einer Arealbebauung oder einem Bebauungsplan eine Erhöhung der Ausnützung vorzusehen und/oder von den Zonenvorschriften abzuweichen.

Bauordnung Hünenberg

§ 35 Arealbebauungen: Bonus

1 Erfüllt ein Bauherr bei einer Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 und weisen diese Planungen bei Nachverdichtung bestehender Bauten eine Mindestfläche von 2'000 m² und bei Neubaugebieten eine Mindestfläche von 4'000 m² aus, kann der Gemeinderat folgenden Bonus zur Ausnützungsziffer gemäss Zonenplan gewähren:

a) ohne Erarbeitung mit Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 10 % der zonengemässen Nutzung;

b) mit Erarbeitung mit Wettbewerb oder in wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 15 % der zonengemässen Nutzung.

2 Der Bonus wird in dem Mass gewährt, wie die Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 erfüllt.

Bei diesen Vorgaben und baurechtlichen Privilegien ist die Nutzung für preisgünstigen Wohnungsbau nicht vorgesehen.

Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer beim Bau von preisgünstigem Wohnraum ist im geltenden Recht nicht vorgesehen. Die bestehende Bonusgewährung für die gestalterische Umsetzung ist beizubehalten. Mit Bebauungsplänen ist dies am besten zu gewährleisten. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist auch die Erhöhung der Ausnützung für preisgünstigen Wohnungsbau möglich.

Die Motion der SP Hünenberg ist entsprechend dieser rechtlichen Situation zusammen mit den Vorgehensweisen gemäss diesem Bericht zu beantworten.

7.2.5 Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung

Um die Bauzonen möglichst gut auszunützen, könnten auch Vorgaben zur Mindestausnützung von Grundstücken vorgesehen werden. Dieses Instrument ist bisher in der gültigen Bauordnung nicht vorgesehen. Es wird von einer freiwilligen Optimierung der Ausnützung des Bodens ausgegangen.

Insbesondere bei den Wohnzonen W3 und W4 kann die Mindestausnützung für Wohnraum sinnvoll sein. Sollte es vermehrt vorkommen, dass auf solchen Grundstücken von den Eigentümern die mögliche Ausnützung nicht ausgeschöpft wird, wären diesbezügliche Vorschriften zu prüfen.

7.2.6 Erstellung von Kleinwohnungen

Hünenberg bietet für Familien viele Anreize und Möglichkeiten. In den vergangenen Jahren blieb der Kleinwohnungsanteil (1- bis 3-Zimmerwohnungen) relativ stabil bei 25 - 27 %. Mit zu diesem Ergebnis beigetragen haben die subventionierten Wohnungen, bei denen der Anteil an Kleinwohnungen über 45 % beträgt.

Die Gemeinde Hünenberg kennt in der Bauordnung bereits eine allgemeine Vorschrift zur Erstellung von Kleinwohnungen.

Bauordnung Hünenberg § 11 Allgemeine Bauvorschriften: Kleinwohnungen Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten sowie bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat einen Anteil an Kleinwohnungen vorschreiben.

Dabei ist zu beachten, dass mehr als 20 Wohneinheiten selten erstellt werden und die Flächen der Zimmer nicht beschränkt sind.

Vorschriften zur Erstellung von Kleinwohnungen sind kontrovers diskutiert worden. Um kostengünstige Wohnungen zu erhalten, wäre die Wohnfläche zu beschränken. Die Festlegung von Anzahl Zimmern führt nicht zum Erfolg.

7.3 Finanzielle Fördermassnahmen

Eine längere Tradition haben im Kanton Zug finanzielle Fördermassnahmen, welche insbesondere in den Wohnraumförderungsgesetzen geregelt wurden.

7.3.1 Landabgabe mit Auflagen

Am einfachsten ist es, gemeindeeigenes Land für die Nutzung des preisgünstigen Wohnungsbaus einzusetzen. Als Grundeigentümerin ist die Gemeinde frei, das Grundstück selbst zu bebauen oder einer geeigneten Organisation für den bestimmten Zweck weiterzugeben.

Notwendig ist das Einverständnis der Gemeindeversammlung.

Gemeindeeigenes Land ist sowohl für eigene Bauvorhaben als auch für Tauschmöglichkeiten wichtig. Der Gemeinderat soll strategische Landgeschäfte wenn immer möglich tätigen und Grundeigentum für die weitere Siedlungsentwicklung sichern.

7.3.2 Landkauf / Liegenschaftserwerb durch Gemeinde – Zuschüsse durch Kanton

Das Wohnraumförderungsgesetz sieht vor, dass die Gemeinden mit eigenen Mitteln Land kaufen und dieses dann für den preisgünstigen Wohnungsbau im Baurecht weitergeben. Durch Beiträge der Gemeinde kann der Landwert so gesenkt werden, dass geförderter Wohnraum gemäss kantonalem Gesetz erstellt oder genutzt werden kann. Der Kanton gewährt anschliessend bis zu einer Obergrenze Darlehen, welche zurückerstattet werden müssen. Nach Ablauf des Baurechts ist die Gemeinde Eigentümerin des Grundstückes und der Liegenschaften.

Allenfalls ist zur Erhaltung von bestehendem preisgünstigem Wohnraum auch der Erwerb von Liegenschaften möglich.

Der Landkauf durch die Gemeinde bei bestehenden Bauzonen ist nur bei einem entsprechend moderaten Preis sinnvoll. Da der Grundeigentümer in der Regel den Marktwert des Grundstückes anstrebt, werden darauf erstellte preisgünstige Wohnungen durch die Beiträge der öffentlichen Hand hoch subventioniert und sind im Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum für das Gemeinwesen teuer.

7.3.3 Zuschüsse, Darlehen

Sowohl der Kanton als auch die Gemeinde kann bei Bedarf Wohnbauträger mit vergünstigten Geldern unterstützen. Dies kann mittels nichtrückzahlbaren Beiträgen oder Darlehen zu günstigen Konditionen erfolgen.

Diese Instrumente greifen dann, wenn finanzielle Mittel nicht vorhanden oder nur zu teureren Konditionen erhältlich sind. Zum heutigen Zeitpunkt sind Investitionen günstig finanzierbar. Die Instrumente spielen deshalb eine geringere Rolle als in Hochzinsphasen.

7.3.4 Bürgschaften

Bürgschaften können bei vorhandenem Eigenkapital nach Bundesrecht geleistet werden. Ziel ist es, durch zusätzliche Sicherheiten die Zinskosten zu verringern.

Dieses Instrument greift dann, wenn finanzielle Mittel nicht ausreichend vorhanden sind. Das Risiko von Totalausfällen ist entsprechend zu gewichten und mit Vorkaufsrechten zu Erstellungskosten abzusichern.

7.3.5 Individuelle Verbilligungen und Zuschüsse

Wird Wohnraum gemäss Wohnraumförderungsgesetz verbilligt, entsteht die Möglichkeit, kantonale individuelle Verbilligungen zu erhalten. Für die Dauer von 25 Jahren kann Wohnraum von Personen mit geringem Einkommen und Vermögen gegenüber der Kostenmiete weiter verbilligt werden.

Nach Ablauf der Förderungsdauer kann der Kanton zur Senkung der Mietkosten über Leistungsvereinbarungen für jeweils weitere 10 Jahre Beiträge gewähren. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, nach Ablauf von Fördergeldern die individuelle Verbilligung weiterzuführen.

Die individuelle Verbilligung vergünstigt den Wohnraum für Personen, die im weiteren Sinne als armutsbetroffen gelten. Die Schwelle gegenüber der Sozialhilfe ist erhöht. Wird preisgünstiger

Wohnraum durch die Gemeinde gefördert, soll dies so erfolgen, dass auch individuelle Zuschüsse gewährt werden können.

Die Fortführung von individuellen Verbilligungen durch die Gemeinde ist bei bestehendem Wohnraum zu prüfen.

7.4 weitere Massnahmen

Neben den bisher genannten Gruppen von Fördermitteln sind weitere Massnahmen als Unterstützung und Verbesserung des Funktionierens des Wohnungsmarktes denkbar.

7.4.1 Unterstützung neuer Wohnformen

Diese Möglichkeit wird für Personen im AHV-Alter im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz genannt. Der Kanton kann Förderbeiträge ausrichten.

Ziel von neuen Wohnformen im Alter ist es, Wohnmöglichkeiten entsprechend den Bedürfnissen der betagten Personen zu schaffen. Wichtig sind dabei die finanzielle Belastung, die Unterstützungsangebote und die sozialen Kontakte. Aus Sicht der Gemeinde kommen die Verringerung der Wohnfläche und die Entlastung von Betreuungsangeboten hinzu.

Neue Wohnformen im Alter ermöglichen keine Durchmischung und stellen erhöhte Anforderungen ans Zusammenleben. Neue Wohnformen im Alter können dazu beitragen, dass bisheriger Wohnraum frei wird. Bei grösseren Wohnprojekten ist die Unterstützung durch gegenseitige Hilfe durch die Träger vorzusehen und zu organisieren.

7.4.2 Verstärkung der Wohnbegleitung

Wohnen von verschiedenen Parteien in der gleichen Siedlung stellen an das gegenseitige Zusammenleben immer wieder hohe Anforderungen. Wohnungsverwaltungen sind teilweise mit der Schlichtung von Nachbarschaftsstreitigkeiten und der Einhaltung der Hausordnungen durch einzelne Mietparteien stark beansprucht.

Aus Grossstädten und sozialen Brennpunkten ist die Unterstützung der Wohnungsverwaltungen durch Sozialarbeitende bekannt. Diese nehmen sich der Sorgen der Mietenden, der Verwaltung und der Vermittlung zwischen Nachbarn an. Allenfalls ist dies als gemeindliche Dienstleistung auszugestalten und den Wohnungsverwaltungen anzubieten.

7.4.3 Wohnungsbörse

Eine Schwierigkeit für Wohnungssuchende besteht darin, dass zwischen den interessierten Personen für einen Wohnungswechsel keine Information besteht. Hier könnte die Idee einer Wohnungsbörse Hilfe leisten, um insbesondere den Tausch von Klein- und Grosswohnungen zu erleichtern.

Mit Hilfe des Internet könnte eine elektronische Wohnungsbörse geschaffen werden. An Wohnungswechsel interessierte Personen könnten ihr Profil als Anzeige aufschalten. Die elektronische Plattform sollte einfach betrieben werden können. Die Gemeinde könnte Bestrebungen oder Anbieter mit unterstützen.

7.4.4 Schaffung von Transparenz und Koordination der Wohnungszuteilung

Einige Vermieter sind durchaus gewillt, die frei werdenden Wohnungen entsprechend den Kriterien von preisgünstigem Wohnungsbau zu vergeben. Dabei fehlt es jedoch an der Transparenz an Mietinteressenten, welche die entsprechenden Zuteilungskriterien erfüllen.

Gemeindeintern könnte hier Abhilfe geschaffen werden, indem eine Instanz Mietinteressenten sammelt und anderen Vermietern auf Anfrage die notwendigen Daten vermittelt. Dadurch müsste nicht jede Verwaltung Listen mit Mietinteressenten führen und einzelne preisgünstige Wohnungen könnten ohne grossen Aufwand des Eigentümers ebenfalls an Personen, die darauf angewiesen sind, vergeben werden.

8 Planungsgrundlagen – Mögliche Projekte

Die Arbeitsgruppe hat sich mit diversen Landstücken und der zukünftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. In diesem Kapitel werden mehrere Grundstücke in öffentlichem Eigentum, explizit genannt. Der Gemeinderat wird die anderen Gebiete prüfen und die Diskussionen mit den Grundeigentümern führen.

8.1 Vorgehen der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe hat in einer ersten Sitzung auf dem Ortsplan über 30 mögliche Gebiete bezeichnet. Bei dieser Auswahl spielten mögliche Hürden (Eigentümerschaft, Siedlungsbegrenzungen, Zonenplan, Bauhindernisse etc.) keine Rolle. Diese Gebiete wurden von jedem Arbeitsgruppenmitglied nach den drei Kriterien a) Bezug zur gemeindlichen Infrastruktur, b) Eignung als Siedlungsgebiet und c) grössere Liegenschaften denkbar, bewertet.

Das Gesamtergebnis wurde in einer weiteren Sitzung diskutiert und in vier Gruppen unterteilt:

1. Geeignete Gebiete zur weiteren Bearbeitung
2. Denkbare Gebiete, die weiter diskutiert werden können
3. Weniger geeignete Gebiete
4. Von der Arbeitsgruppe abgelehnte Gebiete

Die Liste wurde dem Gemeinderat für die weitere Beschlussfassung übergeben.

8.2 Weiteres Vorgehen bezüglich möglichen Siedlungsgebieten

Die möglichen Vorschläge wurden mit einem Kommentar versehen und dem Gemeinderat zur weiteren Bearbeitung übergeben.

Die Arbeitsgruppe beantragt dem Gemeinderat die geeigneten und denkbaren Gebiete mit den Grundeigentümern zu diskutieren und vor der Einzonung für den preisgünstigen Wohnungsbau vertraglich zu sichern.

8.3 Gebiete für preisgünstigen Wohnungsbau in öffentlichem Eigentum

Einige Gebiete befinden sich in öffentlichem Eigentum (Gemeinde, Kanton, Korporation). Die Vor- und Nachteile dieser Grundstücke wurden von der Arbeitsgruppe diskutiert. Sie ist der Ansicht, dass in folgenden Gebieten preisgünstiger Wohnungsbau grundsätzlich möglich ist:

Gebiet	Parzelle	Lage	Eigentümer	Heutige Zone / Bemerkungen
a)	2223	Rony, zwischen Schulhaus und Rony-Überbauung	Gemeinde Hünenberg	W4, In der Finanzreserve der Gemeinde
b)	Teil 1544	Schlattwäldli-Überbauung Richtung Cham	Korporation Hünenberg	Landwirtschaft Umzonung notwendig
c)	601	Parkplatz Zythushaltestelle	Kanton Zug	Zone ÖI B, Umzonung notwendig, Öffentliches Interesse nachweisen

Das Gebiet c) könnte im Zusammenhang mit dem Umgebungsgebiet noch weitere Gestaltungsmöglichkeiten beinhalten, welche auch andere Infrastrukturanteile des Gemeinwesens umfassen könnte.

Auf Grund der heutigen Rahmenbedingungen beantragt die Arbeitsgruppe, dem Gemeinderat auf den oben genannten Gebieten preisgünstigen Wohnungsbau prioritär weiterzuverfolgen und dies mit den Eigentümern vertraglich zu sichern.

9 Dank

Die Arbeitsgruppe bedankt sich beim Gemeinderat für die Möglichkeit, die Fragestellungen umfassend und in einem längeren Prozess bearbeiten zu können.

Zudem gebührt der Dank den Beratungspersonen, welche mit ihrem Fachwissen zu diesem Bericht beigesteuert haben.

Hünenberg, 18. September 2012

Für den Bericht

Erich Wenger
Präsident Arbeitsgruppe

Christian Bollinger
Leiter Soziales und Gesundheit