

25. November 2019/rikriv

Beantwortung der Interpellation der Grünen Risch-Rotkreuz vom 5. November 2019 in Sachen Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Frage 1: Erachtet es der Gemeinderat im Sinne einer nachhaltigen und positiven Entwicklung der Gemeinde als sinnvoll, in Zukunft mit geeigneten Massnahmen preisgünstigen und damit verbunden staatlich-subventionierten oder geförderten Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen? Welche Massnahmen kommen hier für den Gemeinderat in Frage? Falls nein, was sind die Gründe dafür?

116. Die aktuellen Leerwohnungszahlen zeigen, dass in der Gemeinde Risch, wie auch im ganzen Kanton Zug, ein kleines Angebot an freien Wohnungen besteht. Demgegenüber sind die für die Schweiz im Jahr 2018 gemäss BFS publizierten durchschnittlichen Mietpreise aller Wohnungsgrössen im Kanton Zug mit 1'837 Franken am höchsten. Der schweizerische Durchschnitt liegt bei 1'329 Franken .

Antwort: Betrachtet man die Nettomieten in der Gemeinde Risch im innerkantonalen Vergleich, so liegt der Medianwert für eine Dreizimmerwohnung in Risch gemäss der kantonalen Statistikfachstelle durchschnittlich bei 1'990 Franken. Eine Vierzimmerwohnung kostet in der Gemeinde Risch durchschnittlich 2'030 Franken. Der kantonale Median-Wert für eine Vierzimmerwohnung beträgt 2'675 Franken.

Eine ältere Statistik aus dem Jahr 2013 belegt die Tatsache, dass die Gemeinde Risch einen im Vergleich mit den anderen Zuger Gemeinden relativ hohen Anteil bezahlbaren Wohnraum hat: Die Auswertung des Amtes für Wohnungswesen der Volkswirtschaftsdirektion zeigt, dass die Gemeinde Risch mit 34 % die höchste Quote an preisgünstigem Wohnungsbau aufweist. Im Jahr 2013 galt eine 4.5-Zimmer Wohnung als preisgünstig, wenn die monatliche Nettomiete unter 2'120 Franke lag. In der Zwischenzeit hat sich das Bild durch neue Wohnungen sicherlich etwas geändert, in der Gemeinde Risch gibt es aber nach wie vor eine verhältnismässig respektable Anzahl an preisgünstigen Wohnungen.

Es zeigt sich also, dass die Nettomieten in der Gemeinde Risch, verglichen mit den anderen Zuger Gemeinden, tiefer ausfallen. Aufgrund der sehr tiefen Leerwohnungszahlen ist anzunehmen, dass eine Ausweitung des Wohnraumangebotes auch in Zukunft vom Markt sehr schnell aufgenommen würde. Dies gilt insbesondere für preisgünstige Wohnungen. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist sehr gross.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass dabei das Thema des preisgünstigen Wohnraums nicht vernachlässigt werden kann. So schreibt der kantonale Richtplintext unter Massnahme S 10 behördenverbindlich vor, dass Kanton und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum unterstützen sollen. Die Gemeinde Risch hat sich schon in der Vergangenheit dafür eingesetzt, dass preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. So hat beispielsweise die "Stiftung Rischer Liegenschaften" den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von preisgünstigen Wohnungen zum Zweck. Sie kann überdies sogar den Bau von Sozialwohnungen unterstützen und konnte im Jahr 2009 weitere 25 Wohnungen hinzukaufen.

Seite 2/2

Ein selbständig funktionierendes und aktives Gemeindeleben hängt nicht zuletzt auch von der Frage ab, ob Leute mit mittleren oder tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnungsangebot zur Verfügung haben. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass in Risch bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. So wird sich der Gemeinderat in geeigneter Weise auch in Zukunft dafür engagieren, dass für die verschiedenen Bevölkerungssegmente geeigneter Wohnraum angeboten wird. Konkret wird das Thema im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung bearbeitet.

Frage 2: Besteht im Rahmen von derzeit laufenden Planungen für Hochbauprojekte, wie z.B. das Bahnhofareal, seitens der Gemeinde eine Absicht, gegenüber von Immobilien-Investoren das Thema preisgünstiger Wohnraum proaktiv einzubringen? Gab es hier in der Vergangenheit schon konkrete Absichten und wie waren die Erfahrungen daraus?

Antwort: Bei den Verhandlungen lag der Fokus darin, die SBB zu weitreichenden Zugeständnissen zu verpflichten. Dabei ging es unter anderem um ein Baurecht für einen neuen Bushof, das Kaufrecht für Dienstleistungsflächen für die Gemeinde, den Verzicht auf ein Fahrwegrecht und den Abtausch von Land für den Sportpark sowie die Mehrwertabschöpfung an sich.

Frage 3: Hat der Gemeinderat eine konkrete Absicht, im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision das Thema preisgünstiger Wohnraum aufzunehmen und mit geeigneten kommunalen Bestimmungen dafür eine Grundlage zu schaffen, wie z.B. Bonus für zusätzliche Ausnützung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum?

Antwort: Der Gemeinderat wird das Thema anlässlich der Ortsplanungsrevision bearbeiten. Ob und in welcher Form dazu Bestimmungen in die Nutzungsordnung aufgenommen werden, lässt sich derzeit noch nicht beantworten. Im Rahmen von öffentlichen Mitwirkungsprozessen soll und darf sich die Bevölkerung auch zum Thema "preisgünstiger Wohnraum" äussern. Dabei kann die heutige Situation analysiert und schliesslich Ziele resp. Stossrichtungen definiert werden. Anschliessend werden daraus konkrete Massnahmen formuliert, die in geeigneter Form in die Nutzungsplanung einfließen.