

Medienmitteilung vom 4. Dezember 2023

Umsetzung der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» in der Stadt Zug

Das in Auftrag gegebene Rechtsgutachten liegt vor

Nachdem die Stimmberechtigten der Stadt Zug anlässlich der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen haben, hat der Stadtrat ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, um hinsichtlich der Umsetzung der Initiative Rechtssicherheit zu erlangen. Das von Prof. Dr. Beat Stalder, Partner bei Wenger Plattner Rechtsanwälte und Lehrbeauftragter an der Universität Bern, verfasste Gutachten liegt mittlerweile vor.

Der Stadtrat der Stadt Zug hat das Rechtsgutachten an seiner Sitzung vom Dienstag, 28. November 2023 verabschiedet. Der Gutachter, Prof. Dr. Beat Stalder, kommt im Wesentlichen zu folgenden Schlüssen: Die Initiative wurde in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Stadt- und Gemeinderat sind nun in der Pflicht, die Vorlage umzusetzen. Es bietet sich an, die Umsetzung in die bereits angelaufene Revision der Ortsplanung einzubetten. Die Initiative selbst greift nicht in geschützte Grundrechtspositionen ein, weil sie noch umgesetzt werden muss. Im jetzigen Zeitpunkt stellt sich lediglich die Frage, ob die Initiative verfassungskonform umgesetzt werden kann. Dies ist mit Blick auf die Gerichtspraxis grundsätzlich zu bejahen. Es besteht auch in der Stadt Zug ein erhebliches öffentliches Interesse an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die in der Initiative vorgesehenen Massnahmen greifen nicht unverhältnismässig in die Grundrechte ein, zumal sie lediglich neue Wohnungen in den Verdichtungsgebieten erfassen. Zweifel meldet der Gutachter in Bezug auf die ebenfalls in der Initiative verankerte Zielsetzung an, dass bis 2040 20 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Zug preisgünstig sein sollen. Dieses Ziel dürfte kaum zu erreichen sein; ein Nichterreichen bliebe freilich rechtlich folgenlos. Zu beachten ist bei der Umsetzung das kantonale Recht, welches die Gemeinden bei der Festlegung von Mindestquoten für den preisgünstigen Wohnungsbau einschränkt. Solche Quoten sind nur bei Einzonungen, Aufzonungen und Umzonungen von Flächen von über 5'000 m² in Wohn- und Mischzonen zulässig und dürfen maximal die durch die Planänderung geschaffene Mehrausnützung erfassen. Dies kann zur Folge haben, dass die von der Initiative verlangte Mindestquote von 40 Prozent der in den Verdichtungsgebieten neu erstellten Wohnungen als preisgünstige Wohnungen im Einzelfall nicht erreicht werden kann. Die Initiative ist sofort anwendbar und erfasst auch laufende Bebauungsplanverfahren. Noch nicht rechtskräftig beschlossene Bebauungspläne müssen an die Vorgaben der Initiative angepasst werden. Hingegen wirkt sich die Initiative nicht direkt auf hängige Baubewilligungsverfahren aus. In diesen Fällen hat der Grundeigentümer einen grundsätzlichen Anspruch auf Beurteilung seines Baugesuchs nach dem geltenden Recht.

Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, sagt zum weiteren Vorgehen: «Die Stadt Zug wird nun die Umsetzung der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» mit der

Überführung in das kommunale Recht an die Hand nehmen.» Gleichzeitig werden die bis zum Vorliegen des Rechtsgutachtens ausgesetzten Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen und fortgeführt.

Für Auskünfte:

Prof. Dr. Beat Stalder, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht,
WENGERPLATTNER, Jungfraustrasse 1, 3000 Bern 6, 031 357 00 00
beat.stalder@wenger-plattner.ch

Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement Stadt Zug, Stadthaus, Gubelstrasse 22,
6300 Zug, 058 728 96 01