

Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

vom 30. April 2013¹⁾

Der Stadtrat von Zug,

in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998²⁾ und von §§ 37 f. der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009³⁾ sowie gestützt auf § 27 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005⁴⁾,

b e s c h l i e s s t:

§ 1

Zulässiger Wohnraum

¹ Als preisgünstiger Wohnraum im Sinne von §§ 37 f der Bauordnung der Stadt Zug werden Miet- und Eigentumswohnungen anerkannt.

² Als Eigentumswohnungen im Sinne dieser Verordnung gelten Wohnungen und Gebäude, welche die Eigentümerschaft selber bewohnt oder diese Verwandten in gerader Linie zur Wohnnutzung überlässt.

³ In der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau darf der Anteil an Eigentumswohnungen maximal 30 % der anrechenbaren Geschossfläche des preisgünstigen Wohnraums betragen.

⁴ Innerhalb der Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau kann mittels Vereinbarung der Anteil zur Erstellung von Eigentumswohnungen gemäss Absatz 3 von einem Grundstück auf ein anderes übertragen werden.

¹⁾ Fassung vom 24. März 2020

²⁾ BGS 721.11

³⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

⁴⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

§ 2 Obergrenzen für Mietzins und Verkauf

¹ Die Obergrenzen werden wie folgt festgelegt¹⁾:

Grösse der Wohnung (halbe Zimmer werden abgerundet)	Max. Verkaufspreis	Max. Anfangsmietzins pro Monat ohne Nebenkosten
2 Zi.-Wohnung	CHF 385'000.-	CHF 1'200.-
3 Zi.-Wohnung	CHF 495'000.-	CHF 1'540.-
4 Zi.-Wohnung	CHF 599'500.-	CHF 1'860.-
5 Zi.-Wohnung	CHF 715'000.-	CHF 2'220.-

² Die Obergrenzen nach Absatz 1 richten sich nach den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug, erhöht um die in § 1 Abs. 3 Bst. c der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 25. März 2003²⁾ festgesetzten 10 %.

³ Der Stadtrat passt die Obergrenzen umgehend an, wenn sich der Referenzzinssatz oder die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug ändern und gibt die Anpassungen den Grundeigentümerinnen und – eigentümern bekannt.³⁾

⁴ Die Obergrenzen nach Absatz 1 müssen für jede Wohnung eingehalten werden, welche dem preisgünstigen Wohnraum angerechnet wird.

⁵ Die Obergrenzen müssen eingehalten sein, bevor Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse oder der Anlagekosten abgezogen worden sind. Nicht als Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse oder Anlagekosten gelten Darlehen gemäss § 8a des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003⁴⁾.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 24. März 2020; in Kraft seit 24. März 2020

²⁾ BGS 851.212

³⁾ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2016; in Kraft seit 19. Januar 2016

⁴⁾ BGS 851.211

§ 3 Information

¹ Die Vermieterschaft oder die Verkäuferschaft preisgünstiger Wohnungen informiert die Mieterschaft bzw. die Käuferschaft über die geltenden Obergrenzen gemäss § 2 Absatz 1. Sie händigen der Mieterschaft bzw. der Käuferschaft ein Exemplar der vorliegenden Verordnung aus.

² Die Mieterschaft preisgünstiger Wohnungen kann sich an das Baudepartement wenden, wenn sie eine Überschreitung der Mietzinsobergrenzen gemäss § 2 rügen will.

§ 4 Baubewilligungsverfahren

¹ Für Bauvorhaben in der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist vor Erteilung der Baubewilligung zusätzlich zu den ordentlichen Unterlagen Folgendes einzureichen:

- a) Wohnungsspiegel mit der Angabe, welche Wohnungen als preisgünstig im Sinne von §§ 37 f. der Bauordnung der Stadt Zug anerkannt werden können und welche Wohnungen als Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 2 genutzt werden;
- b) Nachweis der anzurechnenden Geschossfläche pro Wohnung;
- c) Nachweis, dass mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau erfüllt;
- d) allfällige Vereinbarungen zur Übertragung von Anteilen an Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 4.

² Vor Baufreigabe ist der Nachweis zu erbringen, dass die Sicherungsmassnahmen gemäss § 7 vertraglich vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt wurden.

³ Gemeinschaftlich genutzte Flächen, die sowohl preisgünstigen als auch anderen Wohnungen dienen, werden im Verhältnis zu den anzurechnenden Geschossflächen auf die beiden Wohnungskategorien aufgeteilt.

§ 5 **Realisierungszeitraum**

¹ Der preisgünstige Wohnraum muss zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden.

² Der vorgeschriebene Anteil preisgünstigen Wohnraums muss bei jeder Bauetappe eingehalten sein. Allfällige Überschüsse an preisgünstigem Wohnraum aus früheren Etappen dürfen angerechnet werden.

§ 6 **Sicherung der Zweckbestimmung**

¹ Der preisgünstige Wohnraum muss während der ganzen Geltungsdauer der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau erhalten bleiben.

² Alle fünf Jahre legen die Eigentümerinnen und Eigentümer preisgünstiger Eigentums- und Mietwohnungen beim Baudepartement Rechenschaft über die Mietzinsgestaltung sowie den Bestand der Eigentumswohnungen gemäss § 1 Absatz 2 ab.

³ Die Eigentümerinnen und Eigentümer preisgünstiger Eigentums- und Mietwohnungen orientieren das Baudepartement vorgängig über sämtliche Änderungen in der Mietzinsgestaltung sowie über sämtliche Änderungen im Bestand der Eigentumswohnungen nach § 1 Absatz 2.

⁴ Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Wohnflächen, für welche Förderungsinstrumente gemäss Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 30. Januar 2003¹⁾ beansprucht werden.²⁾

¹⁾ BGS 851.211

²⁾ Eingefügt durch Änderung vom 19. Januar 2016; in Kraft seit 19. Januar 2016

§ 7

Sicherung der Zweckbestimmung bei Handänderungen von Liegenschaften

¹ Die Erstellerin oder der Ersteller einer Baute (Gebäude oder Stockwerkeigentumseinheiten), welche den Vorschriften über den preisgünstigen Wohnungsbau untersteht, hat vor Baufreigabe auf sämtlichen Liegenschaften ein übertragbares, limitiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Korporation Zug, einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft oder der Stadt Zug (Institution) für die Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vormerken zu lassen.

² Das Vorkaufsrecht wird limitiert auf den maximalen Verkaufspreis gemäss § 2 Absatz 1.

³ Nicht als Vorkaufsfall gilt die Übertragung von Stockwerkeigentumseinheiten oder ganzen Gebäuden an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.

⁴ Die vorkaufsberechtigte Institution darf ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn eine Stockwerkeigentumseinheit unter dem Preis des limitierten Vorkaufsrechts verkauft wird. Übt die vorkaufsberechtigte Institution ihr Vorkaufsrecht aus, gelten für den Weiterverkauf sowie die Vermietung die Obergrenzen gemäss § 2 Absatz 1. Sie hat sich beim Verkauf wiederum ein limitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren einräumen zu lassen. Die Höhe des limitierten Vorkaufsrechts richtet sich nach § 7 Absatz 2.

⁵ Bei Auflösung oder Zweckänderung der vorkaufsberechtigten Institution verpflichtet sich diese, das limitierte Vorkaufsrecht mit sämtlichen vertraglichen Verpflichtungen auf eine andere vorkaufsberechtigte Institution zu übertragen.

§ 7^{bis 1)}

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 19. Januar 2016

¹ Für die vor dem Inkrafttreten dieser Änderungen eingereichten vollständigen Baugesuche gelten die maximalen Verkaufspreise bzw. maximalen Anfangsmietzinse gemäss der Regelung vom 30. April 2013.

² Erhöhungen der Anfangsmietzinse gemäss Regelung vom 30. April 2013 sind nicht zulässig, solange die Anfangsmietzinse gemäss § 2 Abs. 1 tiefer liegen oder gleich sind. Übersteigen die Anfangsmietzinse gemäss § 2 Abs. 1 die Anfangsmietzinse gemäss der Regelung vom 30. April 2013, gelten für alle Liegenschaften die Anfangsmietzinse gemäss § 2 Abs. 1.

¹⁾ Eingefügt durch Änderung vom 19. Januar 2016; in Kraft seit 19. Januar 2016

§ 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2013 in Kraft. Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

§ 9 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010¹⁾ wird aufgehoben.

Zug, 30. April 2013

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

¹⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 364