

Motion von Adrian Moos, Michael Felber, Luzian Franzini, Marin Zimmermann und Barbara Gysel für ein unlimitiertes Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Unterzeichnenden fordern die Regierung des Kantons Zug dazu auf, die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, die es den Einwohnergemeinden erlaubt, zur Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnens für sich oder subsidiär zugunsten des Kantons ein unlimitiertes gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke vorzusehen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Gesetzgebung sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es sei eine Mindestgrösse von Grundstücken zu definieren
- Es seien klare Fristen für eine schnelle Ausübung vorzusehen
- Es seien die die Budgetkompetenz der Exekutive entsprechend anzupassen bzw. Alternativlösungen mit einer Äufnung eines Fonds zu ermöglichen
- Es seien bei Landkäufen von gemeinnützigen Bauträgern kein Vorkaufsrecht vorzusehen
- Ein Rückkaufsrecht bei Nichtrealisierung der gemeinnützigen Vorhaben sei ebenfalls vorzusehen

Begründung:

An vielen Orten im Kanton Zug fehlt geeigneter Wohnraum. In Zug ist der Leerwohnungsbestand am geringsten und sind die Durchschnittsmietpreise am höchsten. Die Bundesverfassung verpflichtet die Kantone und den Bund, sich dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41 Abs. 1 lit. e BV). Auch der Kanton Zug soll sich verstärkt für die Bereitstellung von genügend gemeinnützigen und preisgünstigem Wohnraum einsetzen, allen voran durch Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen. Für die Gemeinden und für die gemeinnützigen Wohnbauträger, denen bei der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen eine entscheidende Rolle zukommt, ist es unter den gegebenen Marktbedingungen äusserst schwierig, geeignetes Bauland oder Gebäude zu erwerben.

Andere Kantone kennen bei Liegenschaftsverkäufen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde am Ort der gelegenen Sache und subsidiär zu Gunsten des Kantons. Eine solche Regelung wurde auch vom Bundesgericht ausdrücklich bestätigt. Insbesondere das Zuger Wohnraumförderungsgesetz soll durch eine vergleichbare Regelung ergänzt werden.

Der Kanton hat es in der Hand, mit solchen gesetzlichen Grundlagen den Gemeinden in ihrer Wohnraumpolitik mehr Gemeindeautonomie und Handlungsspielräume einzuräumen. Aus verfassungsrechtlichen Gründen muss das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde am Ort der gelegenen Sache und subsidiär zu Gunsten des Kantons Zug preislich unlimitiert sein. Dies bedeutet, dass die vorkaufsberechtigte Einwohnergemeinde ihr Recht nur zu den Bedingungen ausüben kann, die der Verkäufer mit einem Marktteilnehmer vereinbart hat. Das unlimitierte gesetzliche Vorkaufsrecht greift also nicht in die freie Preisbildung ein und der Verkäufer ist finanziell gleichgestellt. Öffentliche rechtliche Körperschaften gemäss Gemeindegesetz (Kirchengemeinden, Kooperationen, Bürgergemeinden) sollen vom Vorkaufsrecht (Verkauf/Kauf) ausgenommen sein. Zur Wahrung der Rechtssicherheit sind für die Ausübung kurze Fristen vorzusehen.