



Einwohnergemeinde
Cham

Urnenabstimmung vom 8. März 2026

**Öffentliche
Infoveranstaltung:
23. Februar
19 Uhr, Lorzensaal**

Umsetzung der Wohnraumstrategie
Erläuterungen des Gemeinderats

Reglement zur Wohnraumförderung
(*Abstimmungsfrage 1*)

Anpassung Gemeindeordnung
(*Abstimmungsfrage 2*)

Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen
(*Abstimmungsfrage 3*)

Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken
(*Abstimmungsfrage 4*)



Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

Denken Sie daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

Hinweis betreffend Stimmrecht

Stimmberechtigt an der Urne sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung i.V.m. § 4 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes die in der Einwohnergemeinde Cham wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und fünf Tage vor Abstimmungstermin im Stimmregister eingetragen sind.

Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).



Druckprodukt mit finanziellem

Klimabeitrag

ClimatePartner.com/15421-2011-1001

Impressum

Auflage
Gestaltung, Satz und Druck
Bilder

11'100 Ex.
Reprotec AG, 6330 Cham
Andreas Busslinger
Tincan AG

Umsetzung Wohnraumstrategie

Die Mietpreise im Kanton Zug steigen stark an. Viele Chamerinnen und Chamer sind besorgt, keinen bezahlbaren Wohnraum in ihrer Heimat zu finden. Als Reaktion hat der Gemeinderat eine Wohnraumstrategie erarbeitet. Diese enthält verschiedene Ziele und Massnahmen für mehr erschwinglichen Wohnraum. Um die Massnahmen umzusetzen, braucht es gesetzliche Grundlagen und finanzielle Mittel. Über das entsprechende Reglement, die für dessen Umsetzung notwendige Anpassung in der Gemeindeordnung sowie über zwei Rahmenkredite für Darlehen und Grundstücksäufe entscheidet die Chamer Stimmbevölkerung am 8. März 2026.

Ziel ist es, mit verschiedenen Massnahmen den Erhalt und die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Cham zu fördern. Unter anderem sollen einheitliche Vermietungskriterien sicherstellen, dass preisgünstige Wohnungen denjenigen zugutekommen, die darauf angewiesen sind. Zudem sollen künftig Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Bürgschaften und Darlehen schneller und flexibler unterstützt werden können. Die Gemeinde soll zudem Grundstücke erwerben und im Baurecht abgeben können, um erschwinglichen Wohnraum zu fördern. Ergänzend sollen Mietzinsbeiträge jene Haushalte unterstützen, die gemäss Wohnraumförderungsgesetz Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum hätten, aktuell jedoch keine entsprechende Wohnung finden.

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	5
1. Ausgangslage	7
2. Grundlage: die Wohnraumstrategie mit drei Zielen	8
3. Darüber wird abgestimmt	10
4. Reglement zur Wohnraumförderung	18
5. Anpassung Gemeindeordnung	25
6. Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen	27
7. Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken	29
8. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	31
9. Stellungnahme des Gemeinderats	33
10. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	34
11. Entscheidungswege	37

Das Wichtigste in Kürze

Die stetig steigenden Mietpreise im Kanton Zug belasten das Haushaltsbudget der Bevölkerung. Auch die Gemeinde Cham ist von dieser Entwicklung betroffen. Das verdeutlichen regelmässige Rückmeldungen aus der Bevölkerung sowie mehrere politische Vorstösse, welche in den vergangenen Jahren zum Thema eingereicht wurden. Auch diverse Mitwirkungsformate haben gezeigt: Viele Chamerinnen und Chamer sind besorgt, dass sie oder ihre Nachkommen keinen Wohnraum in Cham finden, welchen sie sich leisten können.

Der Gemeinderat hat deshalb nach Lösungsansätzen gesucht und Anfang 2025 eine Wohnraumstrategie mit verschiedenen, sich ergänzenden Massnahmen beschlossen. Nun sollen diese Massnahmen umgesetzt und die dafür notwendigen rechtlichen Grundlagen und finanziellen Mittel bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck legt der Gemeinderat der Stimmbewölkerung die folgenden vier Instrumente zum Beschluss vor:

1. Reglement zur Wohnraumförderung
2. Anpassung Finanzkompetenz im Anhang der Gemeindeordnung
3. Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen
4. Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken

Es wird über jedes Instrument einzeln abgestimmt, weshalb die Vorlage aus insgesamt vier Abstimmungsfragen besteht. Für die volle Wirkung der Massnahmen braucht es ein Ja zu allen vier Fragen. Das Reglement und die beiden Rahmenkredite können jedoch auch unabhängig voneinander eingeführt werden. Die Anpassung der Gemeindeordnung setzt eine Annahme des Reglements voraus.

Mit den vier Instrumenten werden insbesondere nachfolgende Massnahmen ermöglicht:

- Bürgschaften, um Projekte von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus finanziell abzusichern.
- Darlehen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Grundstückskäufe durch die Gemeinde, um erschwinglichen Wohnraum zu erhalten und zu fördern.
- Abgabe von Gebäuden oder Grundstücken der Gemeinde im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Vermietungskriterien für bezahlbare und preisgünstige Wohnungen in Cham.
- Mietzinsbeiträge für Haushalte, bei denen die Wohnkosten einen übermässig hohen Anteil des Einkommens ausmachen.

Welche Massnahmen mit welchen Instrumenten ermöglicht werden, ist ab Seite 8 ersichtlich.

Zusätzlich zu diesen Hauptmassnahmen wird der Gemeinderat beauftragt, die verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu vernetzen und zu beraten. Dazu soll eine leicht zugängliche Anlaufstelle geschaffen werden, welche für die Beantwortung wohnpolitischer Anfragen, die Sensibilisierung zu wohnpolitischen Themen und für die laufende Beobachtung der Wohnraumentwicklung zuständig ist. Durch dieses Monitoring kann die Wirkung der Massnahmen überprüft und Letztere bei Bedarf angepasst werden.

Drei Begriffe kurz erklärt

Preisgünstiger Wohnraum:

Dieser Begriff wird im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) definiert. Der Kanton legt dafür die Höhe der zulässigen Mietzinsen und die Anforderungen an die Wohnraumqualität fest.

Bezahlbarer Wohnraum:

Bestehende Wohnungen, die aufgrund des Gebäudealters, der Wohnfläche und des Ausbaustandards moderatere Mietzinsen aufweisen.

Erschwinglicher Wohnraum:

Umschreibt die Thematik allgemein und umfasst sowohl bezahlbaren als auch preisgünstigen Wohnraum.



1. Ausgangslage

Der Kanton Zug zeichnet sich durch ein dynamisches Wirtschaftsumfeld, tiefe Steuern und eine hohe Lebensqualität aus. Das führt zu einer überdurchschnittlichen Nachfrage nach Wohnungen und zu einer im schweizweiten Vergleich sehr tiefen Leerwohnungsquote (0,42 Prozent im Kanton Zug, 1 Prozent schweizweit, Stand Juni 2025). Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) weist eine Leerwohnungsziffer von unter 1,5 Prozent auf einen nicht funktionierenden Wohnungsmarkt und somit auf Wohnraumknappheit hin. Diese Entwicklung hat zu stark steigenden Miet- und Immobilienpreisen geführt. Die stetig steigenden Mieten belasten das Haushaltsbudget breiter Bevölkerungsschichten. Bei diversen Mitwirkungsformaten hat sich gezeigt: Viele Chamerinnen und Chamer sind besorgt, keinen bezahlbaren Wohnraum in ihrer Heimat zu finden. Die Bedeutung der Thematik zeigt sich auch in mehreren

politischen Vorstössen, welche in der Gemeinde Cham in den letzten Jahren eingereicht wurden.

Die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum wurde in verschiedene übergeordnete Strategien aufgenommen, zum Beispiel in das Leitbild der Gemeinde Cham, in die Legislaturziele 2023–2026 oder in die Altersstrategie. Auf dieser Grundlage erarbeitete der Gemeinderat eine spezifische Wohnraumstrategie. Sie enthält verschiedene Ziele und Massnahmen für mehr erschwinglichen Wohnraum in Cham. Um die Strategie und die Massnahmen umsetzen zu können, braucht es gesetzliche Grundlagen und finanzielle Mittel. Über das entsprechende Reglement, die für dessen Umsetzung notwendige Anpassung der Gemeindeordnung sowie über zwei Rahmenkredite entscheidet die Chamer Stimmbevölkerung in dieser Abstimmung.

2. Grundlage: die Wohnraumstrategie mit drei Zielen

Auf Grundlage des Leitbilds der Einwohnergemeinde Cham, der Legislaturziele 2023–2026, des Raumentwicklungskonzepts und der Altersstrategie hat der Gemeinderat die Wohnraumstrategie erarbeitet und diese am 28. Januar 2025 beschlossen. Darin formuliert er die Vision, dass sich Cham weiterhin durch eine gute soziale Durchmischung auszeichnet. Diese Vision will der Gemeinderat mit drei sich ergänzenden Zielen und den dazugehörigen Massnahmen erreichen:



Ziel B

Das Angebot an preisgünstigem

Wohnraum nach WFG wird

bedarfsgerecht erhöht.

- B.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen**
- B.2 Unterstützung Institutionen / Wohnbauträgerschaften**
- B.3 Bereitstellung von Bauland**



Ziel A

Das Angebot an bezahlbarem

Wohnraum wird erhalten

(Bestandesbauten).

- A.1 Unterstützung Institutionen / Wohnbauträgerschaften**
- A.2 Erhalt Bestandesbauten**



Ziel C

Der Wohnraum in Cham ist

für möglichst viele Personen

erschwinglich.

- C.1 Finanzkraft Nachfrageseite erhöhen**
- C.2 Zugang steuern**



www.cham.ch/wohnraumstrategie

Ziel A Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird erhalten (Bestandesbauten).

Unter dem Begriff «bezahlbarer Wohnraum» werden jene bestehenden Immobilien verstanden, die aufgrund des Gebäudealters, der Wohnfläche und des Ausbaustandards moderatere Mietzinsen aufweisen und dadurch für grosse Bevölkerungsteile erschwinglich sind. Diese Mietzinsen in Bestandesgebäuden kommen aufgrund von wertvermehrenden Sanierungen oder Ersatzneubauten vermehrt unter Druck. Da der bezahlbare Wohnraum in Bestandesgebäuden einen grossen Beitrag zur Wahrung der sozialen Durchmischung in Cham leistet, soll das Angebot möglichst erhalten werden.

Ziel B Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum nach WFG wird bedarfsgerecht erhöht.

«Preisgünstiger Wohnraum» wird im kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) definiert. Dabei legt der Kanton die Höhe der zulässigen Mietzinsen und Anforderungen an die Wohnraumqualität fest. Es gilt das Kostenmietprinzip: Die Miete setzt sich aus den tatsächlichen Kosten für die Finanzierung (Baukosten, Eigenkapital) und den Betrieb (Unterhalt, Verwaltung) einer Wohnung zusammen. In Cham sind rund 500 Wohnungen nach WFG bestehend oder in Planung. Dem stehen rund 1 000 Haushalte gegenüber,

die Anspruch auf preisgünstige Wohnungen nach WFG haben. Daher finden viele Haushalte, die Anspruch haben, kein entsprechendes Angebot. Die Verfügbarkeit von preisgünstigen Wohnungen nach WFG soll deshalb bedarfsgerecht erhöht werden (Angleichung von Angebot und Nachfrage).

Ziel C Der Wohnraum in Cham ist für möglichst viele Personen erschwinglich.

Damit Wohnungen in Cham für möglichst viele Chamerinnen und Chamer zugänglich und erschwinglich bleiben, sollen bezahlbare und preisgünstige Wohnungen möglichst zielgruppengerecht vermietet werden. Aktuell gibt es keine Vermietungskriterien für preisgünstige Wohnungen, die dem WFG unterstellt sind. Es ist folglich möglich, dass Haushalte mit einem hohen Einkommen und/oder Vermögen preisgünstige Wohnungen mieten. Das soll sich künftig ändern. Zudem sollen die Haushalte unterstützt werden, bei denen die Wohnkosten aufgrund des ungenügenden Angebots von bezahlbaren und preisgünstigen Wohnungen einen übermässig hohen Anteil des Einkommens ausmachen. Dafür sollen kommunale Mietzinsbeiträge eingeführt werden.

3. Darüber wird abgestimmt

Um die drei in der Strategie formulierten Ziele zu erreichen und die Massnahmen umzusetzen, braucht es entsprechende rechtliche Grundlagen und finanzielle Mittel. Diese werden durch die folgenden vier Instrumente geschaffen, über welche nun abgestimmt wird:

- Reglement zur Wohnraumförderung, vgl. ab Seite 18
- Anpassung Finanzkompetenzen im Anhang der Gemeindeordnung, vgl. ab Seite 25
- Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen, vgl. ab Seite 27
- Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken, vgl. ab Seite 29

Das Reglement wird durch eine Verordnung konkretisiert und ergänzt. Der Beschluss der Verordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und ist nicht Teil dieser Abstimmungsvorlage. Um Transparenz zu schaffen, wie die Massnahmen im Detail umgesetzt werden

sollen, ist der aktuelle Stand der Verordnung bereits jetzt öffentlich einsehbar:



www.cham.ch/verordnungsentwurf

Auf den nachfolgenden Seiten werden die geplanten Massnahmen beschrieben.

Begleitend zu diesen Massnahmen wird die Gemeinde aktiv in der Vernetzung und Beratung der verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Zudem soll eine leicht zugängliche Anlaufstelle geschaffen werden, welche für die Beantwortung wohnpolitischer Anfragen, die Sensibilisierung zu wohnpolitischen Themen und das Monitoring der Wohnraumentwicklung zuständig ist. Durch das Monitoring können die Wirkung der Massnahmen überprüft und die Massnahmen bei Bedarf angepasst werden. Es wird von einem verwaltungsinternen Arbeitsaufwand von rund 20 Stellenprozenten ausgegangen.



Bürgschaften

Bezug zur Wohnraumstrategie



Ziel A

Ziel B

Was verändert sich gegenüber heute?

Aktuell kann der Gemeinderat Bürgschaften bis 500'000 Franken übernehmen. Mit Annahme der Anpassung der Finanzkompetenzen in der Gemeindeordnung wären im Rahmen der Wohnraumförderung Bürgschaften bis maximal 10'000'000 Franken in der Kompetenz des Gemeinderats. Damit können Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus schneller und flexibler unterstützt werden, wenn sich auf dem schnelllebigem Immobilienmarkt Möglichkeiten ergeben.

Vgl. § 8 Reglement und Anpassung Gemeindeordnung, Anhang Finanzkompetenz

Der Gemeinderat sichert mit Bürgschaften die Finanzierung von Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab.

- Im Rahmen der Finanzkompetenzen in der Gemeindeordnung kann der Gemeinderat Bürgschaften für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus übernehmen.

- Bürgschaften erleichtern Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Aufnahme von Fremdkapital und unterstützen damit den Kauf, den Erhalt und die Sanierung von Bestandsgebäuden bzw. die Finanzierung von Neubauten oder Grundstückskäufen.
- Der Gemeinderat regelt die mit den Bürgschaften verbundenen Auflagen. Insbesondere sind Vermietungskriterien (Belegungsdichte, Einkommens- und Vermögensobergrenzen) einzuhalten.

Darlehen

Bezug zur Wohnraumstrategie



Ziel A

Ziel B

Was verändert sich gegenüber heute?

Aktuell kann der Gemeinderat Darlehen an private Unternehmen und Organisationen nur nach Genehmigung durch die Stimmbevölkerung gewähren. Mit der Annahme der Kreditvorlage kann der Gemeinderat Darlehen in der Höhe von gesamthaft 20'000'000 Franken an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vergeben. Damit können Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus schneller und flexibler unterstützt werden, wenn sich auf dem schnelllebigem Immobilienmarkt Möglichkeiten ergeben.

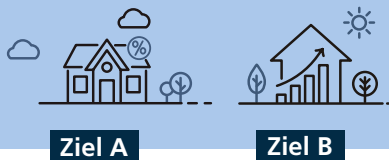
Vgl. § 7 Reglement und Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen

Der Gemeinderat unterstützt Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Darlehen, um die Finanzierung von Projekten zu unterstützen.

- Durch den Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen kann der Gemeinderat Darlehen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erteilen.
- Damit können der Kauf und der Erhalt von bestehenden Gebäuden bzw. deren Sanierung, Neubauten oder der Kauf von Grundstücken finanziell unterstützt werden.
- Der Gemeinderat regelt die mit den Darlehen verbundenen Auflagen. Insbesondere sind Vermietungskriterien (Belegungsdichte, Einkommens- und Vermögensobergrenzen) einzuhalten.

Grundstückskäufe

Bezug zur Wohnraumstrategie



Was verändert sich gegenüber heute?

Aktuell kann der Gemeinderat Liegenschaften im Betrag von bis zu 3'000'000 Franken erwerben. Für Liegenschaften über diesem Betrag ist ein Beschluss durch die Stimmbevölkerung notwendig. Die erworbenen Liegenschaften müssen aktuell im Finanzvermögen geführt werden, was voraussetzt, dass sie eine marktübliche Rendite erwirtschaften. Mit der Annahme des Rahmenkredits kann der Gemeinderat Grundstücke im Betrag von gesamthaft 20'000'000 Franken erwerben. Damit kann der Gemeinderat schneller und flexibler agieren, wenn sich auf dem schnelllebigem Wohnungsmarkt Möglichkeiten ergeben. Diese Grundstücke können neu im Verwaltungsvermögen geführt werden, was kostendeckende Mietzinsen ohne darüberhinausgehende Renditen ermöglicht.

Vgl. § 11 Reglement und Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken

Mit dem Kauf von Grundstücken unterstützt die Gemeinde den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

- Um den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu fördern, kann der Gemeinderat Grundstücke (bebaut oder unbebaut) kaufen und im Verwaltungsvermögen führen. So können die betroffenen Grundstücke von marktbedingten Preisentwicklungen gelöst werden.
- Um die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern, kann der Gemeinderat Grundstücke kaufen und entwickeln beziehungsweise im Baurecht abgeben (siehe nächste Massnahme «Abgabe im Baurecht»).
- Die erforderlichen Mittel werden durch den Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken zur Verfügung gestellt. So kann der Gemeinderat auf dem schnelllebigen Immobilienmarkt rasch handeln.
- Zur Beurteilung einer Liegenschaft wird eine Marktwertprüfung vorgenommen. Durch Zweitmeinungen wird verhindert, dass Liegenschaften zu einem überhöhten Preis erworben werden.
- Es werden nur Liegenschaften im Rahmen und Sinne des Wohnraumreglements gekauft. Dazu wird vor dem Kauf eine Mietzinsberechnung durchgeführt, in die auch Sanierungsarbeiten miteinbezogen werden. Sämtliche Kosten müssen mit den Mietzinseinnahmen gedeckt werden können, einen Gewinn muss die Liegenschaft jedoch nicht erzielen.

- Die Gemeinde kann eine geeignete Institution mit der Verwaltung beauftragen.
- In den gemeindeeigenen Liegenschaften kommen Vermietungskriterien (Belegungsdichte, Einkommens- und Vermögensobergrenze, Mindestdauer Wohnsitz in Cham) zur Anwendung.

Abgabe im Baurecht

Bezug zur Wohnraumstrategie



Was verändert sich gegenüber heute?

Heute kann der Gemeinderat Baurechte bis zu einer Maximalhöhe von 3'000'000 Franken vergeben. Bei höheren Beträgen hat das Stimmvolk zu entscheiden. Durch die Anpassung der Finanzkompetenzen im Anhang der Gemeindeordnung kann der Gemeinderat im Rahmen der Wohnraumförderung Baurechte bis 20'000'000 Franken vergeben. Damit kann unkompliziert und schnell Planungssicherheit für die Baurechtsnehmenden geschaffen werden.

Vgl. § 9 Reglement und Anpassung Gemeindeordnung, Anhang Finanzkompetenz

Gebäude oder Grundstücke der Gemeinde können zur Nutzung bzw. zur Bebauung im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgegeben werden.

- Der Gemeinderat vergibt Baurechte im Rahmen der Finanzkompetenz gemäss der Gemeindeordnung.
- Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag die mit dem Baurecht verbundenen Auflagen. Insbesondere sind Vermietungskriterien (Belegungsdichte, Einkommens- und Vermögensobergrenzen) einzuhalten.

Vermietungskriterien

Bezug zur Wohnraumstrategie



Ziel C

Was verändert sich gegenüber heute?

Aktuell gelten keine einheitlichen Vermietungskriterien. Mit der Annahme des Wohnraumreglements werden solche eingeführt. Sie gelten in folgenden Fällen: gemeindeeigene Liegenschaften, preisgünstige Wohnungen im Rahmen von Pflichtanteilen gemäss Bauordnung sowie Wohnungen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit gemeindlicher Unterstützung. Die Vermietungskriterien gelten nur für neue Mietverhältnisse.

Vgl. § 5 Abs. 4, § 7 Abs. 2, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 3, § 11 Abs. 3 und § 18 Reglement

Die Vermietungskriterien stellen sicher, dass der bezahlbare und preisgünstige Wohnraum in Cham an jene Personen vermietet wird, die darauf angewiesen sind.

- Für Wohnraum, der im Besitz der Gemeinde ist oder der mit Unterstützung der Gemeinde gebaut, erworben oder saniert wurde, gelten Vermietungskriterien.
- Die Vermietungskriterien gelten auch für den preisgünstigen Wohnraum, der als Pflichtanteil im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen erstellt wird.
- Die Vermietungskriterien umfassen insbesondere das Einkommen und das Vermögen sowie die Belegungsdichte der Wohnungen.
- Für gemeindeeigene Liegenschaften gilt zusätzlich eine Mindestdauer, während der die Mietenden ihren Wohnsitz in Cham gehabt haben müssen.

Mietzinsbeiträge

Bezug zur Wohnraumstrategie



Ziel C

Was verändert sich gegenüber heute?

Heute ist die individuelle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern durch Mietzinsbeiträge auf gemeindlicher Ebene nicht möglich. Auf kantonaler Ebene gibt es im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) bereits Mietzinsbeiträge. Davon profitieren jedoch nur diejenigen Mietenden, welche in den limitiert verfügbaren WFG-Wohnungen leben. Bei Annahme des Wohnraumreglements können gemeindliche Mietzinsbeiträge eingeführt werden. Diese dienen als Ergänzung zu den kantonalen Leistungen für jene Haushalte, die Bedarf an preisgünstigem Wohnraum aufweisen, jedoch keine Wohnung nach WFG zur Verfügung haben.

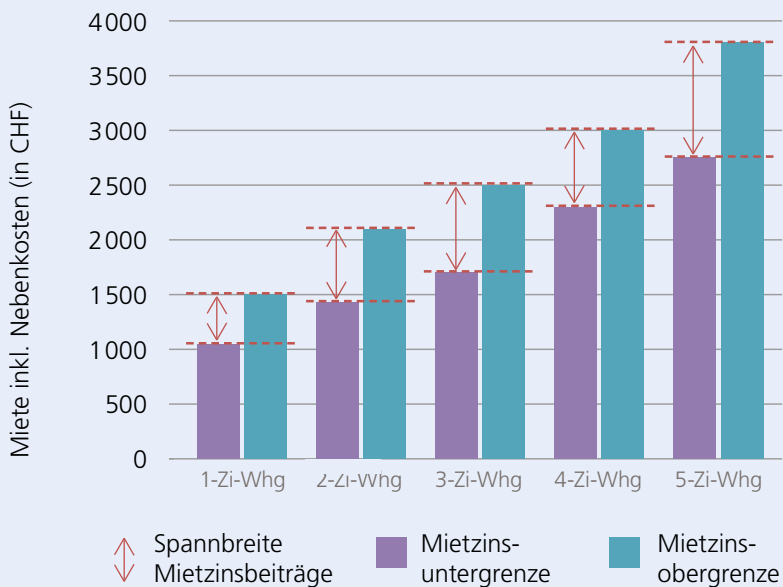
Vgl. § 12 Reglement

Mit den kommunalen Mietzinsbeiträgen werden Haushalte unterstützt, bei denen die Wohnkosten einen übermässigen Anteil des Einkommens ausmachen.

- Für die Berechnung der Mietzinsbeiträge wird die tatsächliche Miete der so-

nannten erschwinglichen Miete gegenübergestellt. Die erschwingliche Miete entspricht etwa einem Drittel des Haushaltseinkommens.

- Das Vermögen wird bei der Berechnung des massgebenden Einkommens angerechnet.
- Die Mietzinsbeiträge werden monatlich direkt an die Mietenden ausbezahlt.
- Anspruch auf Mietzinsbeiträge haben nur Personen, die seit mindestens sieben Jahren in der Gemeinde Cham wohnhaft sind oder waren.
- Der Anspruch wird auf zwei Jahre befristet, um eine regelmässige Überprüfung sicherzustellen.
- Die Wohnungsbelegung wird berücksichtigt. Das heisst, dass die Wohnung eine der Haushaltsgrösse angemessene Zimmeranzahl aufzuweisen hat.
- Bei der Bemessung des massgebenden Einkommens wird die Höhe der Erwerbstätigkeit (Pensum) berücksichtigt.
- Personen, die in einer Wohnung nach WFG wohnen, haben keinen Anspruch auf kommunale Mietzinsbeiträge. Sie können kantonale Mietzinsbeiträge beantragen.
- Gemäss einer groben Schätzung werden kurzfristig rund 200 Haushalte von den Mietzinsbeiträgen profitieren. Sie erhalten im Durchschnitt etwa 300 Franken an monatlichen Mietzinsbeiträgen. Die jährlichen Kosten werden auf 750'000 Franken geschätzt, zudem wird von einem verwaltungsinternen Arbeitsaufwand von rund 40 Stellenprozent ausgegangen. Die Schätzung beinhaltet mehrere Unsicherheitsfaktoren, wodurch



Bei der Berechnung der Mietzinsbeiträge werden nur die Mietkosten berücksichtigt, die zwischen einer in der Verordnung zum Wohnraumreglement definierten Mietzinsunter- und Mietzinsobergrenze liegen. Die Mietzinsuntergrenze orientiert sich am Niveau von Wohnungen nach WFG. Die Mietzinsobergrenze orientiert sich am Median der Angebotsmieten. Die obenstehende Grafik zeigt das Spektrum (rote Pfeile), in welchem Mietzinsbeiträge geleistet werden (Berechnungsgrundlagen Herbst 2025).



Weitere Beispiele online unter
www.cham.ch/wohnraumfoerderung

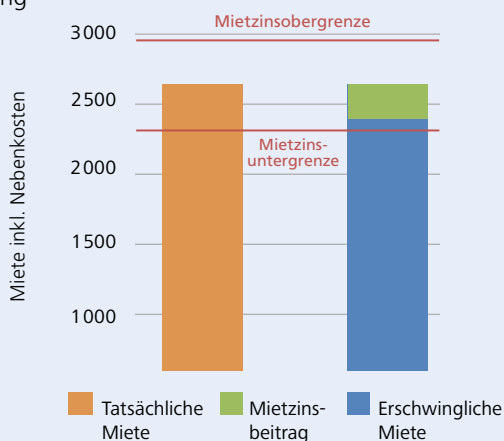
grössere Abweichungen möglich sind. Die Berechnung der Mietzinsbeiträge wird in der Verordnung zum Wohnraumreglement geregelt. Die Verordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und

ist daher nicht Teil der Abstimmung. Zur besseren Verständlichkeit und Transparenz zeigen nachfolgende Beispiele die Berechnung des Mietzinsbeitrags gemäss Entwurf der Verordnung auf.

Beispiel 1:

Familie mit zwei Kindern, in 4-Zimmer-Wohnung

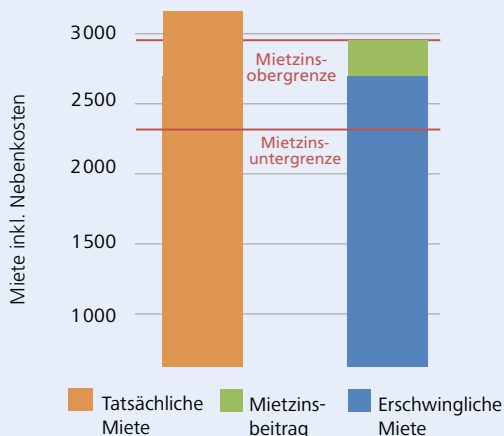
	in CHF	Bemerkungen
Massgebendes Einkommen	7200	Pro Monat
Erschwingliche Miete	2400	$\frac{1}{3}$ von 7200
Tatsächliche Miete	2650	
Mietzinsbeitrag	250	$2650 - 2400$



Beispiel 2:

Familie mit zwei Kindern, in teurer 4-Zimmer-Wohnung

	in CHF	Bemerkungen
Massgebendes Einkommen	8100	Pro Monat
Erschwingliche Miete	2700	$\frac{1}{3}$ von 8100
Tatsächliche Miete	3200	
Mietzinsobergrenze	2970	Begrenzung
Mietzinsbeitrag	270	$2970 - 2700$





4. Reglement zur Wohnraumförderung (Abstimmungsfrage 1)

Als rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Massnahmen aus der Wohnraumstrategie wurde das Reglement zur

Wohnraumförderung erarbeitet. Das Reglement ist nachstehend abgedruckt.

Reglement zur Wohnraumförderung

(Wohnraumreglement)

vom xx.xx.xxxx¹

Die Einwohnergemeinde Cham, gestützt auf § 59 Abs. 2 und § 69 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980², beschliesst:

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Dieses Reglement bezweckt einerseits den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere bezahlbarem preisgünstigem

Wohnraum und andererseits, dass Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Cham einen nicht übermässigen Anteil ihres Einkommens für die Wohnungsmiete aufzubringen haben.

§ 2 Fördergrundsätze

Im Rahmen der Wohnraumförderung nach diesem Reglement soll insbesondere:

- a. der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden;
- b. das Erstellen von preisgünstigem Wohnraum gefördert werden;

¹ GR-Beschluss Nr. xx vom xx.xxxx

² Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden, BGS 171.1

- c. der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum gesteuert werden;
- d. die Erschwinglichkeit des Wohnraums in Cham für in Cham wohnhafte oder mit Cham verbundene Personen gefördert werden;
- e. die Nachhaltigkeit in Bezug auf Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sowie eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden.
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

§ 3 Geltungsbereich

¹ Das Reglement gilt für Mietwohnraum in der Gemeinde Cham.

² Das Reglement gilt nicht für Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen.

³ Das Reglement ergänzt die in diesem Bereich bestehenden Massnahmen des Bundes und des Kantons Zug.

§ 4 Begriffe

¹ Als Mietwohnraum gilt eine dauerhaft vermietete, dem Wohnen dienende Gesamtheit von Räumen und damit verbundene individuelle und gemeinschaftliche Einrichtungen.

² Als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gilt eine Organisation, wenn sie nach ihren Statuten

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b. die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben³ beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;

Der Gemeinderat kann weitere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten, erlassen.

³ Als preisgünstiger Wohnraum im Sinne dieses Reglements gelten Mietwohnungen, welche dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG)⁴ unterstellt sind und deren Mietzinse durch die kantonalen Behörden geprüft werden.

⁴ Als bezahlbarer Wohnraum im Sinne dieses Reglements gelten Mietwohnungen, die

- a. aufgrund des Gebäudealters, der Wohnfläche, des Ausbaustandards und/oder sozialer Zielsetzungen der Eigentümerschaft moderatere Mietzinsen aufweisen; oder
- b. ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Einkommen der Mietpartei und den Mietkosten aufweisen.

³ *Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG) vom 27. Juni 1973, SR 641.10*

⁴ *Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, BGS 851.211*

§ 5 Raumplanerische Massnahmen und langfristige Sicherung

¹ Die Gemeinde trägt im Rahmen der Richt-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung dem Zweck und den Grundsätzen dieses Reglements Rechnung.

² Preisgünstiger Wohnraum, der im Rahmen von § 14 Bauordnung der Gemeinde Cham (BO)⁵ erstellt wird, ist dem WFG unterstellt und darf nicht zweckentfremdet werden.

³ Wohnraum, der im Rahmen von § 14 Abs. 1 oder Abs. 3 BO erstellt wird, ist als preisgünstiger Mietwohnraum zu realisieren.

⁴ Der Gemeinderat legt die Vermietungskriterien für die Mietwohnungen fest, welche im Rahmen von Pflichtanteilen gemäss § 14 Abs. 3 und 4 BO erstellt werden. Dabei bestimmt er insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

B Unterstützung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

§ 6 Grundsatz

Zur Förderung des preisgünstigen sowie des bezahlbaren Wohnraums kann die Gemeinde die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gemeindegebiet Cham mit Darlehen, mit Bürgschaften und mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht unterstützen.

§ 7 Darlehen

¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum oder den Kauf von Grundstücken kann die Gemeinde zugunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Rahmen entsprechender Kreditbeschlüsse zinsvergünstigte oder zinsbefreite Darlehen gewähren.

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die maximale Höhe und die Konditionen der Darlehen, die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

³ Der Gemeinderat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

⁴ Die Mittel für die Gewährung der Darlehen werden über einen Rahmenkredit sichergestellt.

§ 8 Bürgschaften

¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum oder den Kauf von Grundstücken kann die Gemeinde zugunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bürgschaften gewähren.

⁵ *Bauordnung der Gemeinde Cham, SRS 7.1-1*

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

³ Der Gemeinderat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

§ 9 Abgabe von Grundstücken im Baurecht

¹ Um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum zu fördern, kann die Gemeinde Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für gemeindliche Grundstücke ein Baurecht nach Massgabe von Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches⁶ einräumen.

² Die Zuständigkeit für die Einräumung von Baurechten richtet sich nach der Gemeindeordnung⁷, Finanzkompetenzen 4.2 b.

³ Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Konditionen des Baurechtsvertrag, die mit dem Baurecht verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

⁴ Die Aufteilung von Baurechten, die in Anwendung dieses Reglements gewährt werden, in Stockwerkeigentum oder in andere Formen des Mit- oder Gesamteigentums ist ausgeschlossen.

C Ergänzende Förderung des Wohnraumangebots

§ 10 Grundsatz

¹ Die Gemeinde kann ergänzend zum privaten und institutionellen Angebot auch selbst bezahlbaren oder preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

² Zu diesem Zweck kann die Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes Grundstücke erwerben und diese im Verwaltungsvermögen führen.

³ Die Gemeinde unterstützt auf Gesuch hin mietende Personen mit Mietzinsbeiträgen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu fördern. Mit dem Beitrag soll erreicht werden, dass die prozentuale Belastung des Einkommens durch den Mietzins einen angemessenen Wert nicht übersteigt. Die Vermögensverhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

§ 11 Grundstückserwerb und Vermietung

¹ Für den Erwerb von Grundstücken, welche den Fördergrundsätzen dieses Reglements entsprechen, werden die Mittel über einen Rahmenkredit sichergestellt.

⁶ *Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210*

⁷ *Gemeindeordnung, SRS 1.1-1*

² Der Gemeinderat nimmt eine Marktwertprüfung vor. Er kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Liegenschaftsdossiers betrauen.

³ Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei, die Minstdauer ihres Wohnsitzes in Cham sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung. Er kann bei Härtefällen im Einzelfall abweichende Regelungen treffen.

⁴ Die Gemeinde kann eine geeignete Institution mit der Verwaltung der Wohnungen beauftragen.

§ 12 Mietzinsbeiträge

¹ Anspruchsberechtigt auf Mietzinsbeiträge sind Personen,

- a. die seit mindestens sieben Jahren in der Gemeinde Cham wohnhaft sind oder waren und
- b. deren Wohnkostenbelastung die Grenze des erschwinglichen Mietzinses nicht unterschreitet.

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Anspruchsvoraussetzungen und legt die Höhe der Mietzinsbeiträge und deren Dauer fest. Er berücksichtigt dabei

- a. die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der gesuchstellenden Mietpartei; die Mietzinsbelastung; den Umfang der Erwerbstätigkeit; die Belegungsdichte der Wohnung.

³ Personen, die in einer dem WFG unterstellten Wohnung wohnen, haben keinen Anspruch auf Mietzinsbeiträge.

D Beratung, Koordination und Monitoring

§ 13 Beratung

¹ Die Gemeinde kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und interessierte Grundeigentümerschaften mit sozialer Zielsetzung im Hinblick auf die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus und der Sanierung von Mietwohnraum auf dem Gemeindegebiet Cham beraten.

² Die Gemeinde kann Bezügerinnen und Bezüger von gemeindlichen Mietzinsbeiträgen beraten, insbesondere im Zusammenhang mit möglicherweise missbräuchlichen Mietzinserhöhungen.

³ Die Gemeinde kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Beratungsaufgaben betrauen. Die Kosten für die Beratungsleistungen werden durch die Gemeinde getragen.

§ 14 Vernetzung der Akteure

Die Gemeinde kann zu Unterstützung der Tätigkeiten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und von interessierten Grundeigentümerschaften Kontakte vermitteln und Vernetzungstreffen organisieren.

§ 15 Anlaufstelle Wohnraumentwicklung

¹ Die vom Gemeinderat bezeichnete Anlaufstelle ist verantwortlich für die Kommunikation, das Monitoring sowie die Koordination der verschiedenen Massnahmen zur Wohnraum-

förderung, sodass diese mit den Grundsätzen des vorliegenden Reglements im Einklang stehen.

² Die Anlaufstelle ist für Anfragen zu Themen zuständig, die dieses Reglement betreffen, und koordiniert deren Behandlung.

³ Sie prüft periodisch die Wohnraumstrategie und schlägt dem Gemeinderat bei Bedarf Anpassungen vor.

§ 16 Monitoring Wohnraum- und Wohnumfeld

¹ Die Anlaufstelle beobachtet die Wohnraum- und Wohnumfeldentwicklung, insbesondere die Zusammensetzung des Wohnungs- und Leerwohnungsbestands sowie die Entwicklung der Mietzinsen.

² Die durch die Anlaufstelle erhobenen Daten können Drittparteien im Rahmen der Datenschutzgesetzgebung zur Verfügung gestellt werden.

E Vollzug

§ 17 Mitwirkungspflicht

¹ Personen und Organisationen, die Leistungen gemäss diesem Reglement beantragen, sind verpflichtet, alle Auskünfte, die zu deren Bemessung benötigt werden, vollständig und wahrheitsgetreu anzugeben sowie die zweckdienlichen Unterlagen einzureichen.

² Die anspruchsberechtigten Personen und Organisationen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle Veränderungen der Verhältnisse mitzuteilen, die eine Änderung oder eine Ein-

stellung der Leistungen zur Folge haben könnten, insbesondere Wegzug aus der Gemeinde, Veränderung der Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, Änderungen der Wohnungsbelegung, Mietzinsanpassungen und dergleichen.

³ Die Gemeinde kann zur Prüfung des Anspruchs und der Bemessung der Leistungen gemäss diesem Reglement die dafür erforderlichen Daten bei der Steuerverwaltung sowie aus dem Personenregister abfragen.

§ 18 Kontrolle der Vermietungskriterien

Die Gemeinde prüft die Einhaltung der Vermietungskriterien periodisch. Sie kann dazu Auskünfte der jeweiligen Vermieterschaft einholen.

§ 19 Nicht zweckmässige Verwendung von Darlehen und Bürgschaften

¹ Werden Darlehen nicht zweckgemäss verwendet oder werden Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten, so können die Darlehen gekündigt werden.

² Werden Auflagen von Bürgschaften nicht eingehalten, können diese gekündigt werden.

³ Die Kündigungsvoraussetzungen sind in die jeweiligen Verträge aufzunehmen.

§ 20 Rückerstattung und Leistungsausschluss

¹ Unrechtmässig bezogene Leistungen sind zurückzuerstatten.

² Rückforderungen können mit laufenden Leistungen verrechnet werden.

³ Eine Pflichtverletzung kann einen Leistungsausschluss zur Folge haben.

§ 21 Rechtspflege

Die Rechtspflege richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz⁸).

§ 22 Ausführungsbestimmungen

Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

F Schlussbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Vom Souverän angenommen an der Urnenabstimmung vom [xx.xx.xxxx].

⁸ Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG), BGS 162.1

5. Anpassung Gemeindeordnung

(Abstimmungsfrage 2)

Die Massnahmen sehen vor, dass der Gemeinderat künftig in eigener Kompetenz höhere Beträge für Bürgschaften sowie Baurechte vergeben kann. Dafür braucht es eine Anpassung

der Finanzkompetenz im Anhang der Gemeindeordnung. Die notwendigen Anpassungen im Anhang der Gemeindeordnung sind nachfolgend in Rot dargestellt.

schwarz = bisher

rot = neu

A1 Anhang 1: Finanzkompetenzen

§ A1-1 Grundsätze¹

¹ Gebundene Ausgabe: Gemeinderat: ohne Begrenzung.

² Neue Ausgabe:

- a) mit separater Vorlage: Einwohnergemeindeversammlung ohne Begrenzung
- b) im Budget:
 - 1. einmalige: Einwohnergemeindeversammlung bis CHF 400'000.00, sonst Urnenabstimmung
 - 2. wiederkehrende: Einwohnergemeindeversammlung bis CHF 100'000.00, sonst Urnenabstimmung
- c) Einmalige Ausgaben ausserhalb des Budgets, Maximalbetrag insgesamt pro Rechnungsjahr: Gemeinderat bis CHF 200'000.00

§ A1-2 Spezialbestimmungen²

¹ Darlehen, die nicht an private Unternehmen und Organisationen gehen:

- a) Gemeinderat bis CHF 500'000.00 (Maximalbetrag der Ausstände)
- b) Einwohnergemeindeversammlung über CHF 500'000.00

² Grundstücke³

- a) Kauf und Tausch:
 - 1. Gemeinderat bis CHF 3'000'000.00
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über CHF 3'000'000.00

¹ *Einwohnergemeindeversammlung: Unter Vorbehalt von § 66 GG betr. Urnenabstimmung.*

² *Einwohnergemeindeversammlung: Unter Vorbehalt von § 66 GG betr. Urnenabstimmung.*

³ *Bei Geschäften über CHF 1'000'000.00 ist die Rechnungsprüfungskommission anzuhören.*

- b) Verkauf (inkl. Einräumung von selbstständigen und dauernden Rechten an Grundstücken, inkl. Einräumung von Kaufrechten an Grundstücken):
 - 1. Gemeinderat bis CHF 3'000'000.00
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über CHF 3'000'000.00
- c) Baurechtsvergabe Wohnraumförderung, Verkauf im Baurecht
 - 1. Gemeinderat bis CHF 20'000'000.00
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über CHF 20'000'000.00

³ Eventualverpflichtung:

- a) Bürgschaft:
 - 1. Gemeinderat bis CHF 500'000.00
(Maximalbetrag der Bürgschaften)
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über CHF 500'000.00
- b) Bürgschaften Wohnraumförderung
 - 1. Gemeinderat bis CHF 10'000'000.00
(Maximalbetrag der Bürgschaften)
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über 10'000'000.00
- c) Garantie:
 - 1. Gemeinderat bis CHF 500'000.00
(Maximalbetrag der Garantien)
 - 2. Einwohnergemeindeversammlung über CHF 500'000.00



Die aktuelle rechtsgültige Gemeindeordnung ist hier einsehbar.

6. Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung (*Abstimmungsfrage 3*)

Die Wohnraumstrategie sieht die finanzielle Unterstützung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor. Ziel dieser finanziellen Unterstützung ist es, dass diese Organisationen bezahlbare Wohnungen erhalten und zusätzliche preisgünstige Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bereitstellen können.

Konkret sollen Projekte für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnungen oder der Kauf von Bauland finanziell unterstützt werden. Zur finanziellen Unterstützung soll der Gemeinderat unter städtebaulichen und sozialen Auflagen zinsvergünstigte oder zinsbefreite Darlehen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewähren können.

In Darlehensverträgen regelt der Gemeinderat die maximale Höhe und die Konditionen der Darlehen sowie die mit den Darlehen verbundenen Auflagen. Zudem werden nur Darlehen vergeben, wenn bei der Vermietung einheitliche Vermietungskriterien angewendet werden. Diese umfassen insbesondere Vorgaben zu Einkommen und Vermögen, die Mindestdauer des Wohnsitzes in Cham sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung. Der Gemeinderat kann bei Härtefällen im Einzelfall abweichende Regelungen treffen.

Es werden nur Darlehen für Objekte gewährt, die auf dem Gemeindegebiet von Cham liegen.



Die Darlehen müssen grundsätzlich hypothekarisch abgesichert sein. Alternativ können eine Grenze der Schuldbriefsumme von 75 Prozent des Versicherungswerts aller Liegenschaften einer Organisation oder andere gleichwertige Sicherungsmassnahmen festgelegt werden.

Die Darlehenshöhe pro Organisation soll nicht beschränkt werden. Vielmehr soll sie sich nach dem Finanzierungsbedarf des betreffenden Grundstücks richten. Dabei kann maximal ein Betrag von 80 Prozent des Kaufpreises als Darlehen gewährt werden, was einem Mittelwert der Belehnungsgrenze von Bankinstituten und der finanziellen Unterstützung

von Genossenschaften durch den Bund (Fonds de roulement) entspricht.

Die Darlehen werden für maximal 25 Jahre gewährt und sind anschliessend zurückzubezahlen. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Es steht der Organisation jedoch frei, erneut ein Gesuch für ein Darlehen zu stellen.

Mit einem Ja zur Abstimmungsfrage 3 über den «Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung» erhält der Gemeinderat die Kompetenz, einzelne Darlehen im Sinne der Wohnraumstrategie innerhalb der Kreditsumme von 20'000'000 Franken zu vergeben.



7. Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken im Rahmen der Wohnraumförderung (*Abstimmungsfrage 4*)

Ziel der Wohnraumstrategie ist es, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten (Bestandsbauten) und das Angebot an preisgünstigem Wohnraum nach Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bedarfsgerecht zu erhöhen. Beide Ziele sollen unter anderem durch den Kauf und Erhalt von bebauten oder unbebauten Grundstücken durch die Gemeinde erreicht werden. Die Gemeinde soll zeitnah auf dem Immobilienmarkt handeln und bestehende Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum kaufen können. Dabei liegt der Fokus auf dem Erhalt von bezahlbaren Altbauten. Zudem soll die Gemeinde Bauland kaufen können, um zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Diese zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen werden dem WFG unterstellt. In beiden Fällen kann die Gemeinde die Grundstücke selbst bebauen bzw. bewirtschaften oder sie im Bau-recht mit Zweckbindung zum Beispiel an Genossenschaften abgeben.

Durch diese Massnahme ist die direkte Einflussnahme der Gemeinde auf den angespannten Wohnungsmarkt möglich, indem Mietwohnungen langfristig von den dynamischen Marktpreisen gelöst werden. Der beantragte Rahmenkredit ermöglicht es dem Gemeinderat,

die entsprechenden Grundstücke (bebaut oder unbebaut) zu kaufen. Dabei ist der zeitliche Aspekt entscheidend. Aufgrund des limitierten Angebots auf dem Immobilienmarkt müssen Kaufangebote schnell platziert und abgewickelt werden können, um einen Zuschlag zu erhalten. Aktuell hat die Einwohnergemeinde Cham diese Flexibilität nicht, da Kaufangebote über 3'000'000 Franken von der Gemeindeversammlung genehmigt werden müssen.

Die finanziellen Mittel für den Kauf von Grundstücken sollen mit dem vorliegenden Rahmenkredit sichergestellt werden. Für den Erwerb von Grundstücken wird wie folgt vorgegangen:

- Es wird eine Marktwertprüfung vorgenommen. Die Gemeinde beauftragt eine geeignete Institution mit der Prüfung.
- Zudem wird eine Zweitmeinung eingeholt. So wird vermieden, dass die Gemeinde die entsprechenden Grundstücke zu einem überhöhten Preis erwirbt.
- Die Berechnung der künftigen Mieten soll zeigen, ob ein Grundstück in den Bestand der Gemeinde aufgenommen werden kann. Dabei sind auch

allfällige Sanierungsarbeiten einzurechnen. Die Sanierungsarbeiten sollen dabei mit hohem langfristigem Kostenbewusstsein ausgeführt werden. Sämtliche Kosten müssen mit den Mieteinnahmen gedeckt werden können, eine Rendite im Sinne eines Gewinns muss mit den erworbenen Liegenschaften jedoch nicht erzielt werden. Die Mieten müssen im Rahmen und Sinne der Wohnraumstrategie (preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnraum) ausfallen, ansonsten ist die Liegenschaft zu teuer. Es können nur Grundstücke auf dem Gemeindegebiet von Cham erworben werden.

Der Gemeinderat wendet einheitliche Vermietungskriterien für gemeindeeigene Liegenschaften an. Diese umfassen insbesondere Vorgaben zu Einkommen und Vermögen, die Minstdauer des

Wohnsitzes in Cham sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung. Er kann bei Härtefällen im Einzelfall abweichende Regelungen treffen.

Mit der Summe von 20'000'000 Franken soll der Kauf von 20 bis 25 bestehenden Wohnungen oder rund 5000 Quadratmeter Bauland ermöglicht werden. Aktuell ist davon auszugehen, dass der Kauf von bestehenden Wohnungen realistischer ist, da der Kauf von Bauland mangels verfügbarer Bauzonenreserven in einem kurzfristigen Zeithorizont unwahrscheinlich ist. Die Grundstücke werden im Verwaltungsvermögen verbucht.

8. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?

Die Abstimmungsfragen 1, 3 und 4 sind unabhängig voneinander. Die Anpassung der Gemeindeordnung (Abstimmungsfrage 2) hängt von der Annahme des Reglements zur Wohnraumförderung (Abstimmungsfrage 1) ab. Sie wird bei einem Nein zum Reglement hinfällig.

Abstimmungsfrage 1 (Reglement zur Wohnraumförderung)

Bei einem Ja zum Reglement wird dieses voraussichtlich per Januar 2027 in Kraft gesetzt. Der Gemeinderat beschliesst die darauf basierende Verordnung (siehe www.cham.ch/verordnungsentwurf). Ab dem Jahr 2027 erhält der Gemeinderat dadurch die rechtliche Grundlage, für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu bürden, in bestimmten Fällen Vermietungskriterien einzuführen, die verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu beraten, die Wohnraumsituation in Cham zu beobachten sowie Mietzinsbeiträge auszu zahlen.

Bei einem Nein zum Reglement tritt dieses nicht in Kraft, die entsprechenden Massnahmen aus der Wohnraumstrategie werden nicht umgesetzt. Zudem wird die Anpassung der Gemeindeordnung (Abstimmungsfrage 2) hinfällig.

Abstimmungsfrage 2 (Anpassung Gemeindeordnung)

Bei einem Ja zur Anpassung der Gemeindeordnung erhält der Gemeinderat die Finanzkompetenzen, um im vorgesehenen Rahmen für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu bürden und Baurechte zu vergeben. Die Anpassung der Gemeindeordnung ist abhängig von der Annahme des Reglements zur Wohnraumförderung (Abstimmungsfrage 1).

Bei einem Nein bleiben die Finanzkompetenzen für Bürgschaften bei 500'000 Franken und für die Vergabe von Baurechten bei 3'000'000 Franken, gemäss der rechtskräftigen Gemeindeordnung. Die Kompetenz für höhere Beträge bleibt bei der Stimmbevölkerung.

Abstimmungsfrage 3 (Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen)

Bei einem Ja zum Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen kann der Gemeinderat im vorgesehenen Rahmen Darlehen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vergeben.

Bei einem Nein verbleibt die Kompetenz für die Vergabe von Darlehen bei der Stimmbevölkerung.

Abstimmungsfrage **4** (Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken)

Bei einem Ja zum Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken kann der Gemeinderat im vorgesehenen Rahmen bebaute oder unbebaute Grundstücke kaufen und diese im Verwaltungsver-

mögen führen, was kostendeckende Mietzinsen ohne darüberhinausgehende Renditen ermöglicht.

Bei einem Nein bleibt die Finanzkompetenz bei 3'000'000 Franken gemäss Gemeindeordnung. Die Kompetenz für höhere Beträge bleibt bei der Stimmbevölkerung. Zudem müssen die erworbenen Grundstücke im Finanzvermögen geführt werden, wodurch eine marktübliche Rendite erwirtschaftet und entsprechend höhere Mieten verlangt werden müssen.



9. Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Umsetzung der Wohnraumstrategie einen wichtigen und richtigen Schritt zur Entschärfung der sehr angespannten Wohnsituation in Cham zu gehen. Eine umfassende Analyse des lokalen Kontexts, politische Vorstösse, die Betrachtung anderer Gemeinden sowie der Beizug von externen Expertinnen und Experten hat zur Ausarbeitung des vorliegenden, massgeschneiderten Massnahmenkatalogs geführt. Bei einem Ja der Stimmbevölkerung kann die Umsetzung der Massnahmen erfolgen. Insbesondere als Gesamtpaket werden sie dazu beitragen, dass Cham auch künftig eine gute soziale Durchmischung aufweist und Chamerinnen und Chamer in ihrer Heimat bleiben können.

Das Problem der stetig steigenden Mieten spitzt sich in der ganzen Schweiz zu. Zur Lösung dieses Problems besteht kein «Standardrezept». Der Gemeinderat ist sich dessen bewusst und ist überzeugt, dass im Umgang damit neue Wege eingeschlagen werden müssen. Dies erfordert Mut, Innovationskraft und Lernwillen. Ebenso ist das Zusammenspiel zwischen Immobilienwirtschaft und Behörden sehr wichtig. Das Massnahmenpaket enthält daher mitunter neue, innovative Lösungsansätze. Parallel zu den Massnahmen wird ein Monitoring eingeführt, welches die Wohnraumsituation in Cham sowie die Wirkung der Massnahmen laufend überprüft. So können gewonnene Erkenntnisse laufend aufgenommen und die Umsetzung der Massnahmen bei Bedarf angepasst werden.

10. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Unter Beachtung des Pflichtenhefts prüfte die Rechnungsprüfungskommission die Vorlage und hatte Gelegenheit, sich diese erläutern zu lassen. Die Stellungnahme zum Antrag des Gemeinderats erfolgt insbesondere hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und der Auswirkungen auf den Finanzhaushalt.

Stellungnahme «Reglement zur Wohnraumförderung»

Das durch den Gemeinderat zur Abstimmung gebrachte Reglement regelt in groben Zügen die Grundsätze und den Geltungsbereich, wie die Gemeinde Unterstützung im Bereich Darlehen, Bürgschaften, Abgabe von Grundstücken und von Mietzinszuschüssen ausserhalb des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) umsetzen möchte. Die Auslegung insbesondere auch von Mietzinszuschüssen wird in der Vorlage dargestellt und in einer separaten Verordnung geregelt. Diese Verordnung lag der RPK zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht vor. Sie kann nach einer Annahme des Reglements jederzeit einseitig durch den Gemeinderat angepasst werden, ohne weitere Konsultation der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Die finanziellen Auswirkungen des Reglements und insbesondere auch der

Verordnung auf den Finanzhaushalt der Gemeinde sind nur schemenhaft erkennbar und lassen keine gesicherte Aussage zu den finanziellen Auswirkungen zu; die in der Vorlage präsentierten Werte sind auf Erfahrung basierende Vermutungen.

Die Auswirkungen der Instrumente Rahmenkredit Darlehen, Bürgschaften, Baurechte und Kauf von Grundstücken dürften überschaubare Auswirkungen (Zinsaufwand bzw. entgangene Erträge) auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde Cham zeigen. Die Auswirkungen werden in der Vorlage nicht quantifiziert; Bürgschaften werden lediglich im Anhang zur Jahresrechnung ausgewiesen.

Die Mietzinszuschüsse als erweitertes Instrument zum bereits bestehenden Wohnraumförderungsgesetz (WFG) auf kantonaler Stufe zeitigen einen schwer abschätzbaren zukünftig jährlich wiederkehrenden Aufwand in der Erfolgsrechnung durch die Beiträge an Privathaushalte; die Schätzung des Gemeinderats spricht von jährlich ca. 750'000 Franken Aufwand.

In Ergänzung zu diesem Aufwand erfordern diese Instrumente den Aufbau von zusätzlichen Stellenprozenten, insbe-

sondere für die Bewältigung des administrativen Aufwands zur Bearbeitung der Mietzinsbeiträge sowie für eine Anlaufstelle. Insgesamt rechnet der Gemeinderat mit zusätzlichen 60 Stellenprozenten, auch dies ist eine Schätzung. Die Kosten für die «Administration Mietzinsbeiträge» sind im Budget 2026 enthalten, jene der Anlaufstelle ist für 2027 vorgesehen.

Mit der Vorlage unbeantwortet bleibt die Frage der Kosteneffizienz der erbrachten Dienstleistung mit einer gemeindlichen Parallelorganisation zur kantonalen Organisation im Bereich WFG, und ob beziehungsweise welche direkten und indirekten Folgen der Eingriff der Gemeinde mit den Mietzinszuschüssen auf den Wohnungsmarkt haben wird.

Stellungnahme «Anpassung Gemeindeordnung»

Die Gewährung von Baurechten dürfte geringe direkte finanzielle Auswirkungen haben; zu einer möglichen Höhe wird in der Vorlage keine Aussage gemacht.

Stellungnahme «Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen»

Im Rahmen der Wohnraumförderung beantragt der Gemeinderat die Kompetenz, an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur finanziellen Unterstützung zinsvergünstigte Darlehen bis maximal 20'000'000 Franken zu gewähren.

Das Instrument «Rahmenkredit Darlehen» wird in der Gemeinde Cham bereits seit Jahrzehnten in der Praxis bewährt angewandt. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham ist Darlehensnehmerin eines Darlehens von 3'530'000 Franken.

Die Gemeinde (Staat) gilt am Kapitalmarkt als sehr sicherer Kreditnehmer, erhält Kredite tendenziell günstiger als private Organisationen und kann diese gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften weitergeben. Hypothekarisch gedeckt ist das Ausfallrisiko sehr gering.

Die Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde Cham ergeben sich aus der Differenz zwischen einer möglichen Finanzanlage (oder dem bezahlten Zins für einen Kredit) und dem einer Organisation gewährten Darlehenszinssatz. Solche Kosten sind auch abhängig vom Zinsniveau. Die Gemeinde macht hierzu in der Vorlage keine Aussage.

In den letzten Jahren gab es keine Anfragen seitens Wohnbaugenossenschaften für neue Darlehen oder eine Erhöhung bestehender Darlehen. Die Gemeinde steht vor grossen Investitionen, welche gemäss dem aktuellen Finanzplan nach 2030 in einer Schuldenaufnahme münden. Deshalb ist mit der weiteren Bindung finanzieller Mittel vorsichtig umzugehen.

Stellungnahme «Rahmenkredit für den Kauf von Grundstücken»

Der Gemeinderat beantragt, seine Kompetenz für den Kauf von Grundstücken von 3'000'000 Franken gemäss Gemeindeordnung innerhalb eines Rahmenkredits auf 20'000'000 Franken zu erhöhen, um damit bei sich bietenden Gelegenheiten schneller Grundstücke kaufen zu können. Der beantragte zusätzliche Rahmenkredit erhöht die Kompetenz des Gemeinderats bezüglich der Höhe der einsetzbaren Mittel für den Kauf von Grundstücken um 600 Prozent des heutigen Betrags.

Der letzte Kauf von Grundstücken durch die Gemeinde Cham liegt mehr als zehn Jahre zurück: 2013 wurde per Urnenabstimmung das «Technikum» gekauft. Der Kauf konnte trotz Urnenabstimmung abgeschlossen werden. In der Zwischenzeit sind keine Grundstückskäufe bekannt, die aufgrund der bestehenden Kompetenzen und einer allfällig notwendigen Urnenabstimmung gescheitert wären.

Die RPK ist der Meinung, dass auch im Rahmen der Wohnraumförderung kein Anlass besteht, die Kompetenzen des Gemeinderats für den Kauf von Immobilien zu erhöhen. Dieser Entscheid soll weiterhin durch den Souverän gefällt werden. So legte zum Beispiel die Gemeinde Baar der Gemeindeversammlung im Januar 2026 einen Immobilienkauf über 6'400'000 Franken im Zusammenhang mit vergünstigtem Wohnraum zum Entscheid vor.

Sollte der Gemeinderat mit den neuen Kompetenzen Immobilien oder Land kaufen, um dieses für die Wohnraumförderung zur Verfügung zu stellen, kann dies kurzfristig Mehrkosten nach sich ziehen. Solche direkten und indirekten Folgekosten sind in der Vorlage nicht aufgeführt, zusätzlich sind Fragen zur administrativen Bewirtschaftung offen.

11. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss / Stellungnahme
26.09.2023	Gemeinderat	Strategiesitzung Massnahmenfächer
28.11.2023	Gemeinderat	Beschluss Richtungsentscheid Massnahmen
02.07.2024	Gemeinderat	Strategiesitzung Wohnraumstrategie
05.11.2024	Gemeinderat	Strategiesitzung Wohnraumstrategie
09.12.2024	Finanz-, Planungs- und Sozial- kommission	Beratung Wohnraumstrategie
28.01.2025	Gemeinderat	Beschluss Wohnraumstrategie
11.03.2025	Bevölkerung	Öffentliche Informationsveranstaltung Wohnraumstrategie
17.04.2025	Parteien	Stellungnahmen zur Wohnraumstrategie
06.05.2025	Gemeinderat	Strategiesitzung Umsetzung Wohnraumstrategie
17.06.2025	Gemeinderat	Strategiesitzung Umsetzung Wohnraumstrategie
26.08.2025	Gemeinderat	Beschluss Beantwortung Stellungnahmen Parteien zur Wohnraumstrategie
02.09.2025	Gemeinderat	Strategiesitzung Umsetzung Wohnraumstrategie
22.09.2025	Finanzkommission	Beratung zur Umsetzung Wohnraumstrategie; ablehnende Stellungnahme

Datum	Gremium	Beschluss/ Stellungnahme
22.09.2025	Planungskommission	Beratung zur Umsetzung Wohnraumstrategie; zustimmende Stellungnahme
24.09.2025	Sozialkommission	Beratung zur Umsetzung Wohnraumstrategie; zustimmende Stellungnahme
14.10.2025	Gemeinderat	Freigabe Umsetzung Wohnraumstrategie (Reglement, Anpassung Gemeindeordnung und Rahmenkredite) zur Erarbeitung der Urnenabstimmungsvorlage
11.11.2025	Gemeinderat	1. Lesung Urnenabstimmungsvorlage
25.11.2025	Gemeinderat	2. Lesung Urnenabstimmungsvorlage, Genehmigung
17.12.2025	Rechnungsprüfungs- kommission	Stellungnahme
19.01.2026	Parteien	Informationsveranstaltung zur Abstimmung
23.02.2026	Bevölkerung	Informationsveranstaltung zur Abstimmung
08.03.2026	Stimmberechtigte	Urnenabstimmung Ja/Nein

Hinweis

Unter www.cham.ch/wohnraumfoerderung können Sie das Dossier zur Abstimmung über die Umsetzung der Wohnraumstrategie inklusive weiterer Informationen und Beispiele online einsehen.



www.cham.ch/wohnraumfoerderung

Öffentliche Informationsveranstaltung

Am Montag, 23. Februar 2026, findet um 19 Uhr im Lorzensaal Cham eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Abstimmung statt.

Abstimmungsfragen

Stimmen Sie dem Reglement zur Wohnraumförderung zu?

Wer der Abstimmungsfrage zustimmen will, schreibe «Ja», wer diese ablehnen will, schreibe «Nein».

Stimmen Sie der Anpassung der Gemeindeordnung zu?

Wer der Abstimmungsfrage zustimmen will, schreibe «Ja», wer diese ablehnen will, schreibe «Nein».

Stimmen Sie dem Rahmenkredit in der Höhe von CHF 20 Mio. für die Gewährung von Darlehen zu?

Wer der Abstimmungsfrage zustimmen will, schreibe «Ja», wer diese ablehnen will, schreibe «Nein».

Stimmen Sie dem Rahmenkredit in der Höhe von CHF 20 Mio. für den Kauf von Grundstücken zu?

Wer der Abstimmungsfrage zustimmen will, schreibe «Ja», wer diese ablehnen will, schreibe «Nein».

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

4 × JA
