

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1478

Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil:
Beitrag an Wettbewerbskosten Wohnüberbauung Fuchsloch, Oberwil
Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. März 1999

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das Reglement über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Einwohnergemeinde Zug wurde an der Urnenabstimmung vom 27. September 1992 durch die Stimmberechtigten angenommen und trat nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug am 1. Dezember 1992 in Kraft. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus gemäss Reglement wurde ein Rahmenkredit von Fr. 4'000'000.-- bewilligt.

Mit dem Reglement sollen die gesetzlichen Bedingungen der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes (WEG) erfüllt werden: Der Anreiz zum Bauen von preisgünstigen Wohnungen soll erhöht und die nachteiligen Folgen hoher Mietzinse für sozial schwächere Bevölkerungsschichten gemildert werden.

Mit der Vorlagen Nr. 1287 vom 31. Oktober 1994 hat der Stadtrat in einem Zwischenbericht die eingegangenen Gesuche und Anfragen zum Reglement beschrieben. In der Zwischenzeit hat es sich bestätigt, dass das WEG zu viele Nachteile aufweist und deshalb für Bauwillige uninteressant ist. Beim Bund wird zur Zeit ein neues Modell zur Förderung des Wohnungsbaus ausgearbeitet. Bei Vorliegen eines rechtskräftigen Beschlusses soll das bisher kaum wirksame Reglement der Stadt Zug überprüft werden.

II.

Die Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil hat in den Jahren 1993 und 1994 die 1. Etappe der Überbauung Leimatt / Fuchsloch in Oberwil realisiert. Mit Schreiben vom 31. Oktober 1991 zeigte die Bauherrschaft Interesse an einer Unterstützung gemäss dem vom Stadtrat dem Grossen Gemeinderat beantragten Reglement. Es wurde damals mit der Bauherrschaft vereinbart, dass die Überbauung realisiert und nach Vorliegen der Bauabrechnung und nach Abschluss der Erstvermietung ein allfälliges Darlehen der Einwohnergemeinde Zug geprüft werden soll.

Mit Schreiben vom 19. September 1995 stellte die Bauherrschaft folgende Anträge an den Stadtrat:

1. Der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil sei gestützt auf § 4 des Wohnbauförderungsreglementes vom 26. Mai 1992 an den Projektwettbewerb der Überbauung Fuchsloch der Betrag von Fr. 151'074.-- zu vergüten;
2. der Kongregation sei gestützt auf § 5 Ziffer 3 des Wohnbauförderungsreglementes ein zinsloses Darlehen in der Höhe von Fr. 1'149'580.-- zu gewähren.

In der Zwischenzeit wurden die notwendigen Unterlagen beigebracht. Für die 2. Etappe wurde von der Bauherrschaft kein Gesuch eingereicht.

Zu Antrag 1

Der Wettbewerb für die Überbauung Fuchsloch wurde vor Inkrafttreten des Reglements durchgeführt. Dieses schreibt vor, dass der Wettbewerb im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Zug durchgeführt werden muss. Dies war im Zeitpunkt des Wettbewerbes nicht möglich. Der Stadtrat war aber über die Wettbewerbsbedingungen im Bilde. Überdies war ein Vertreter des Bauamts Mitglied der Jury. Die Übernahme der ausgewiesenen Kosten in der Höhe von Fr. 151'054.-- liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates.

In Anerkennung der Anstrengungen der Kongregation zugunsten des sozialen Wohnungsbaus beantragt Ihnen der Stadtrat jedoch, einen Beitrag von Fr. 150'000.-- zu sprechen.

Zu Antrag 2

Die in der Zwischenzeit vorgelegte Bauabrechnung der erste Etappe zeigt, dass die Erstellungs- und Finanzierungskosten die WEG-Limiten nicht überschreiten. Das Bundesamt für Wohnungsbau hat als Grundstückskosten Fr. 420.--/m² anerkannt. Obwohl die Bauherrschaft bei ihren Berechnungen von einem möglichen Verkehrswert von Fr. 590.-- /m² ausging, ist sie mit dieser Berechnungsbasis einverstanden. Die Voraussetzung für eine Förderung ist dadurch gegeben. Mit der Gewährung eines zinslosen Darlehens in der Höhe von Fr. 1'150'000.-- werden die Mietzinse nicht reduziert; hingegen wird die Rendite für die Bauherrschaft verbessert.

Paragraf 6 Abs. 2 des städtischen Reglements verlangt für die Gewährung von Darlehen, dass sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei der Wiedervermietung während 25 Jahren mindestens 80% der Bewohnerinnen und Bewohner die Voraussetzung für die Zusatzverbilligung gemäss WEG erfüllen. Die von der Gesuchstellerin eingereichten Angaben über die Vermietung zeigen, dass bei der Erstvermietung 74,1% und bei der aktuellen Vermietung 70,3% der Bewohnerinnen und Bewohner Zusatzverbilligungen gemäss WEG erhalten. Die Voraussetzungen für ein Darlehen sind somit nicht erfüllt. Der Stadtrat kann gemäss § 6 Abs. 2 den prozentualen Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner, die Zusatzverbilligungen er-

halten müssen, in Ausnahmefällen erhöhen. Da die Tendenz für den Anteil jedoch fallend ist, müsste bei der nächsten Überprüfung wohl wieder eine Ausnahme bewilligt werden. Von einer Darlehensgewährung soll deshalb abgesehen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil an die Wettbewerbskosten einen Beitrag von Fr. 150'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 16. März 1999

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann

Beilage:

Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 1172
BETREFFEND KONGREGATION DER BARMHERZIGEN BRÜDER OBERWIL:
BEITRAG AN WETTBEWERBSKOSTEN WOHNÜBERBAUUNG FUCHSLOCH,
OBERWIL

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1478 vom 16. März 1999

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

1. Der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil wird an die Wettbewerbskosten der Überbauung Fuchsloch Oberwil ein Beitrag von Fr. 150'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 11. Mai 1999

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Rainer Hager

Albert Rüttimann

Referendumsfrist: 22. Mai - 21. Juni 1999