

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1265

Interpellation von Gemeinderat Daniel Brunner betreffend
"Keine günstigen WEG-Mietzinse für die Stadtwohnungen an der
Chamerstrasse 45?"

Antwort des Stadtrates vom 7. Juni 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 21. März 1994 stellt Gemeinderat Daniel Brunner im Zusammenhang mit den sich im Bau befindlichen Wohnungen an der Chamerstrasse 45 verschiedene Fragen. An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 19. April 1994 hat der Stadtrat eine schriftliche Beantwortung zugesichert.

Frage 1:

Sind Sie auch der Meinung, dass die städtischen Wohnungen in erster Linie für die von der Wohnungsnot am stärksten Betroffenen, die Haushalte mit tiefen Einkommen, gebaut und an diese vermietet werden sollten?

Antwort

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass eine Rechtsgrundlage für irgendwelche Einkommensgruppen fehlt. Der Stadtrat strebt bei der Vermietung der städtischen Wohnungen eine gesunde Durchmischung an. Es wird Wert darauf gelegt, dass gegenüber Haushalten mit tiefen Einkommen verbilligte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Frage 2

Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, um dieses Ziel bei den Wohnungen an der Chamerstrasse zu erreichen (individuelle Mietzinsbeihilfen, neues Gesuch ans Bundesamt für Wohnungswesen oder anderes)?

Antwort:

Der Stadtrat hat beschlossen, diese Wohnungen mit einem Zinsstufenmodell bei einer anzustrebenden Bruttorendite von 6.5% zu vermieten. Der Mietzins beträgt im 1. Jahr 85% und im 6. Jahr 103% des Basismietzinses. Dies bedeutet, dass z.B. für eine 4-Zimmerwohnung der Anfangsmietzins Fr. 2'095.-- beträgt. Die Mietzinse sind an dieser Lage vertretbar. Individuelle Mietzinsbeihilfen und andere Massnahmen sind nicht vorgesehen.

Frage 3

Seit wann hat der Stadtrat davon Kenntnis, dass die Kosten für die Wohnungen an der Chamerstrasse nicht in die WEG-Limiten passen? Welche Reduktion bzw. à fonds perdu-Beiträge beim Landpreis (zur Zeit mit Fr. 650.-- pro Quadratmeter eingesetzt) oder bei den Baukosten wären nötig gewesen? Welche Schritte wurden seither unternommen?

Antwort:

Für das Wohnhaus Chamerstrasse 45 mit insgesamt 11 Wohnungen wurde das Gesuch um Bundeshilfe gemäss WEG eingereicht. Gemäss Verfügung vom 25.11.1993 anerkennt das Bundesamt für Wohnungswesen Anlagekosten in der Höhe von Fr. 2'991'000.-- für sieben Wohnungen und sieben Autoeinstellplätze. Die nicht anerkannten Anlagekosten, die durch die Stadt abgeschrieben werden müssten, betragen für diese sieben Wohnungen Fr. 557'000.--. Dagegen wurden die vier Zweizimmer-Wohnungen von der Bundeshilfe ausgeschlossen. Gemäss den Vorschriften des Bundes darf zwischen Küche und Fassade höchstens ein 3 Meter tiefer Essplatz angeordnet werden. Um den WEG-Anforderungen gerecht zu werden, hätten die 2-Zimmerwohnungen um ein Zimmer reduziert werden müssen.

Der im Gesuch eingesetzte Landpreis von Fr. 650.--/m2 wurde vom Bund nicht beanstandet.

Frage 4

Auf welchen Zeitpunkt werden die Wohnungen an der Chamerstrasse vermietet? Ist eine öffentliche Ausschreibung (Amtsblatt) geplant? Werden aussagekräftigere Vermietungsunterlagen als für die "Herti V"-Wohnungen zusammengestellt? Wie viele Bewerbungen sind bei der Stadt bereits eingegangen?

Antwort:

Die Wohnungen sind voraussichtlich auf Februar 1995 bezugsbereit. Bis heute liegen für diese Wohnungen rund 80 Anmeldungen vor, wovon ca. 2/3 die grossen Wohnungen betreffen. Eine Ausschreibung dieser Wohnungen wird nur vorgenommen, wenn sich aus den ca. 80 Bewerbungen nicht genügend konkrete Anmeldungen ergeben. Auch sind in bezug auf die Vermietungsgrundlagen keine speziellen Vorkehrungen getroffen worden.

Frage 5

Welche Massnahmen hat der Stadtrat ergriffen, damit ähnliche Ueberraschungen (Grundrissgestaltung, Kosten) nicht auch bei den grossen geplanten Ueberbauungen Waldheim und Roostmatte eintreten? Kann der Stadtrat zusichern, dass die (grosse Mehrheit der) Wohnungen beim Waldheim und in der Roostmatte wie gemäss stadträtlicher Auskunft in der GGR-Vorlage Nr. 1172.1 (S.1) gemäss WEG gebaut und vermietet werden?

Antwort:

Bei der Ueberbauung an der Waldheimstrasse ist es aus verschiedenen Gründen wahrscheinlich nicht möglich, innerhalb der WEG-Limiten zu bauen. Insbesondere verteuern die Zusatzkosten für Hangsicherung die Ueberbauung ausserordentlich. Die Differenz zwischen WEG-Limiten und den Baukosten zeigt, dass sich dieses Grundstück nicht für eine WEG-Ueberbauung eignet. Es wird geprüft, ob ein Teil der Wohnungen, z.B. als Alterswohnungen, mit WEG gebaut werden kann.

Bei der geplanten Wohnüberbauung Roostmatte wird gemäss Wettbewerbsunterlagen auf wirtschaftliche und kostengünstige Projekte im Sinne des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes grosser Wert gelegt. Dies sollte es ermöglichen, dass zumindest ein Teil der Wohnungen mit WEG-Unterstützung gebaut werden kann. Aber auch hier wird eine Durchmischung angestrebt.

Frage 6

Bei welchen, in Projektierung oder im Bau befindlichen Stadtwohnungsprojekten wird es nicht möglich sein, die WEG-Kriterien zu erfüllen? Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat (oder hat er bereits ergriffen), damit auch diese Wohnungen für die bevorzugte Zielgruppe des öffentlichen Wohnungsbaues erschwinglich werden?

Antwort:

Bei der Ueberbauung Friedhofgärtnerei hat der Stadtrat entschieden, dass sich diese Liegenschaft nicht zur Erstellung von WEG-Wohnungen eignet. Der Grosse Gemeinderat hat diesen Entscheid an der Sitzung vom 19.4.1994 bestätigt. Zu weiteren Projekten können im heutigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden, weil noch zu wenig Fakten vorliegen.

Es ist nicht zwingend, dass alle städtischen Wohnungen mit WEG erstellt werden. Ueber die Anmeldung soll von Fall zu Fall entschieden werden. In unklaren Fällen, wie zum Beispiel Chamerstrasse 45, kann eine Anmeldung erfolgen und aufgrund der Verfügung des Bundes über die Annahme entschieden werden.

Zug, 7. Juni 1994

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller