

Wohnüberbauung Roost: Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 13. Juni 2005

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen zu obenerwähnter Vorlage gemäss den § 13 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Im Zuge der Vorlage Nr. 1600 "Wohnbaupolitik der Stadt Zug" hat der Stadtrat basierend auf einem Studienauftrag im März 2003 das Resultat präsentiert. Die gemischte Trägerschaft von Stadt Zug, GEWOBA und AWZ soll das Projekt realisieren. Im November 2003 hat der GGR einen Projektierungskredit von CHF 1'545'000.00 bewilligt. Während der Projektierungsphase wurde die Anzahl Wohnungen von 89 auf 110 erhöht, wobei die Stadt Zug 53 Wohnungen selber erstellen wird.

Der vorliegende Antrag sieht einen Bruttobaukredit von CHF 31'281'000.00 inklusive des Landanteils vor. Der Landanteil ist mit CHF 4'812'000.00 eingesetzt. Die Bruttobaukosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die Vorlage am 13. Juni 2005 in vollständiger Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Hans Christen, Stadtrat Dolfi Müller, Leiter Immobilien Theddy Christen, Projektleiter Marcel Beerle und Finanzsekretär Josef Pfulg. Nach den Ausführungen und allgemeiner Diskussion wurde der Baukredit mit 7:0 Stimmen einstimmig gutgeheissen.

3. Wichtigste Diskussionspunkte und Erwägungen der Kommission

- Die Kommission geht mit der Bau- und Planungskommission einig, dass das Kostenoptimierungspotential für Umsetzung der Minergie konsequent ausgeschöpft werden muss.
- Der Landanteil ist zwingend in den Bruttokredit aufzunehmen, da ein Transfer vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen stattfindet. Wohnungen der Wohnbauinitiative sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

- Grundsätzlich wird eine höhere Ausnutzung begrüsst, es bestehen aber Vorbehalte, dass dadurch Rekurse geradezu provoziert werden. Der Terminplanung der Vorlage sieht keine Zeitreserven für allfällige Rekurse vor. Die Baubewilligung wird von Stadtrat Dolfi Müller auf Ende 2005 erwartet.
- Die Vorlage zeigt einmal mehr, dass die öffentliche Hand nicht günstiger als Private bauen kann. Die Verbilligung für die Mieten erfolgt über zwei Elemente, nämlich den tief eingesetzten Landwert und die tiefere Rendite.
- Zukünftig soll bei Baurechtsverträgen keine Zinsobergrenze festgelegt werden. Auch wenn mit heutiger Sicht auf die Zinsen nicht dringend, so ist dieser Punkt nochmals mit den Genossenschaften aufzunehmen und zu verhandeln.
- Auch wenn mit dieser Vorlage die Erfüllung der Wohnbauinitiative einen entscheidenden Schritt weiter kommt, ist die Überbauung noch lange nicht gebaut. Bei einer allfälligen Ablehnung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ist aus politischer Sicht auch eine ernsthafte Diskussion darüber notwendig, wie denn der Auftrag der Wohnbauinitiative zu erfüllen ist.

4. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 2005 sowie von Bericht und Antrag des Bau- und Planungskommission vom 7. Juni 2005 empfiehlt die GPK die Vorlage zu Annahme. Daher stellt Ihnen die Geschäftsprüfungskommission folgenden

5. Antrag

Auf die Vorlage sei einzutreten und es sei der Baukredit für die Wohnüberbauung Roost von brutto CHF 31'281'000.00 zu genehmigen.

Zug, 25. Juni 2005

Für die Geschäftsprüfungskommission
Ivo Romer, Kommissionspräsident