

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2004.6

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen; Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 12. April 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft in Sechserbesetzung. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat Hans Christen, Leiter Hochbau Peter Glanzmann, Projektleiter Hochbau Florian Meyerhans und Finanzsekretär Andreas Rupp.

Nachdem der GGR am 8. September 2009 dem **Projektierungskredit von CHF 640'000** relativ knapp (mit 20 zu 16 Stimmen) zugestimmt hatte, wurde die Detailprojektierung in gebotener Eile vorangetrieben, so dass knapp acht Monate später über ein Umbau- und Erweiterungsvorhaben befunden werden kann. Die Vorlage des Stadtrates beschreibt das Projekt in allen wünschenswerten Details und ist mit Planunterlagen und Kostenschätzung ausreichend dokumentiert. Die GPK diskutierte nochmals kurz die Vorgeschichte und die Festsetzung des Landwertes für die Mietpreisgestaltung. Sie beantragt Ihnen mit 4 zu 2 Stimmen **Eintreten und Zustimmung zum Baukredit von CHF 11,97 Mio.**

Lektion aus diesem Bauvorhaben: Man muss wissen, was man eigentlich will

Hoffentlich zum letzten Mal erinnern wir den Stadtrat daran, bei der Anhandnahme von Bauvorhaben aller Art ganz zu Beginn eine präzise Bedürfnisabklärung zu veranlassen und verbindliche Rahmenbedingungen (Raumprogramm, Repräsentativität, Architektur, Ausstattung, Qualität, Energie, Kosten) zu beschliessen. Diese müssen sowohl von den Wettbewerbsteilnehmern und von der Jury als auch – bei der Weiterbearbeitung – von den Bestellerdepartementen und von sämtlichen involvierten Stellen strikt eingehalten werden. Letztlich zahlt sich eine seriöse und minutiöse Vorbereitung doppelt aus: Einmal zwingt es Besteller und künftige Nutzer, aber auch den Stadtrat, überrissene Ansprüche rechtzeitig zurückzufahren, und zum zweiten fallen die Mehrkosten weg, welche durch jede nachträgliche Änderung zwangsläufig entstehen.

Bevor inskünftig Architekturwettbewerbe oder Studienverfahren ausgeschrieben und bevor direkte Projektierungsaufträge erteilt werden, müssen die für alle Beteiligten geltenden **Definitionen und Vorgaben unumstösslich** festgelegt sein.

Alterswohnungen in Zug

Die Bedürfnisfrage ist genügend geklärt – allerdings besteht ein überwiegendes Bedürfnis nach einigermaßen **preisgünstigen** Alterswohnungen. Zusammen mit den 36 anno 2011 in der Frauensteinmatt bezugsbereiten Alterswohnungen verfügt die Stadt Zug in naher Zukunft **insgesamt über 122 Appartements für Senioren**. Der Stadtrat dürfte gut beraten sein, wenn er schon heute die notwendigen Abklärungen für weitere – diesmal wirklich preisgünstige – Alterswohnungen in Auftrag gibt, denn aufgrund der steigenden Anzahl älterer Leute wird auch die Nachfrage in diesem Wohnsegment weiterhin wachsen.

Der Standort der Alterswohnungen in der Neustadt ist geradezu ideal – einmal wegen der zentralen Lage und der optimalen Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel – dann aber auch wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Betagtenheim Neustadt, wo Synergien genutzt werden können.

Kosten und Finanzierung

Der Preis von knapp 12 Millionen Franken für 18 eher kleine Wohneinheiten ist exorbitant, lässt sich aber im heutigen Zeitpunkt nicht mehr ändern. Jede Verzögerung kostet noch mehr – man erinnere sich an die Wohnüberbauung Roost! Immerhin lassen sich im Bereich der Umgebungsgestaltung ohne weiteres erhebliche Einsparungen erzielen. Dem **städtischen Grünplaner** winkt eine sehr interessante und echt anspruchsvolle Aufgabe, der **Stadtgärtnerei** eine sachdienliche und kostengünstige Ausführung.

Die Finanzierung bereitet trotz des geballten Investitionsvolumens der Jahre 2009 bis 2013 keine eigentlichen Probleme. Zu beachten ist aber die **Gestaltung der Mietpreise**: Zu knapp kalkulierte Anfangsmieten führen bei steigendem Zinsniveau zu sehr ärgerlichen Anpassungen oder aber zum Ruf nach künstlichen Verbilligungsmassnahmen. Beides ist zu vermeiden! Trotz den bei diesem Bauvorhaben nicht wirklich günstigen Mietzinsen dürfen diese nicht künstlich zu tief angesetzt werden; eine Brutto-Rendite von 4,5 % reicht eigentlich nicht. Der Stadtrat von heute darf nicht mit zu tief angesetzten Anfangsmieten Lorbeeren auf Kosten nachfolgender Stadtratsgenerationen einheimsen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen Eintreten und Bewilligung des beantragten Bruttokredites.

Zug, 12. April 2010

Namens der Geschäftsprüfungskommission

Urs B. Wyss, Präsident