

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1747.1

Wohnüberbauung Roost: Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 4. November 2003

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Im Roost soll eine Wohnüberbauung mit ca. 90 preiswerten Wohnungen entstehen. Entsprechend der GGR-Vorlage 1600 „Wohnbaupolitik der Stadt Zug“ ist für die Realisierung eine gemischte Trägerschaft von Stadt und den Wohnbaugenossenschaften GEWOBA und AWZ vorgesehen. Den Wohnbaugenossenschaften soll das Land im Baurecht überlassen werden.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an den ordentlichen Sitzungen vom 19. August 2003, sowie an einer gemeinsamen Sitzung mit der GPK am 4. November 2003 in Zehner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtpräsident Christoph Luchsinger, Stadtrat Dolfi Müller, Leiter Immobilien Theddy Christen und Projektleiter Marcel Beerle.

Nach eingehender Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Nachdem in der ersten Sitzung vom 19. August 2003 wesentliche Auskünfte über die eingesetzten Landpreise, die vorgesehenen Wohnungsmieten, sowie den Kriterien für die Auswahl künftiger Mieter nicht abgegeben werden konnten, haben sowohl die BPK wie auch die GPK die Vorlage zur weiteren Abklärung an die Verwaltung zurückgewiesen.

Anlässlich der Sitzung vom 4. November 2003 wurde in einer gemeinsamen Sitzung der BPK und der GPK nun umfassend orientiert.

4. Zusammenfassung

Projekt:	Wohnüberbauung nach einem Projekt von Patrick Gmür Zürich, Gewinner einer eingeladenen Studie unter den 5 Erstplatzierten des Wettbewerbs: Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost von 1993.		
Wohnungsmix:	26	3.5-Zimmerwohnungen	Mietzins ca. 1'800.- bis 1'900.-
	59	4.5-Zimmerwohnungen	Mietzins ca. 2'300.- bis 2'400.-
	5	5.5-Zimmerwohnungen	Mietzins ca. 2'700.- bis 2.800.-
Bauland:	Abgabe im Baurecht	Fr. 500.-	Buchwert Fr. 500.-
Baukosten:	Angenommener Kubikmeterpreis BKP 2		ca. 475.-
	Gesamtanlagekosten BKP 1-5		ca. 45 Mio.
Verteilschlüssel:	Stadt Zug	47.52 %	252 Wohnungen
	GEWOBA	26.45 %	114 Wohnungen
	AWZ	26.03 %	105 Wohnungen
Termine:	Baueingabe	Herbst 2004	
	Baubeginn	Sommer 2005	

5. Beratung

Die beiden Kommissionen wurden anlässlich der Sitzung vom 4. November 2003 in einer PowerPoint Präsentation umfassend und präzise informiert. Wären die Informationen anlässlich der Sitzung vom 19. August 2003 nur annähernd so klar ausgefallen, so hätten mit Sicherheit beide Kommissionen bereits damals beschlossen.

Auch die anschliessend an die Präsentation gestellten Fragen wurden zur vollen Zufriedenheit der beiden Kommissionen beantwortet.

Es wären weitere Baugenossenschaften bereit auch die Wohnungen der Stadt zu realisieren. Dagegen spricht die Vereinbarung in der GGR-Vorlage 1600, in der eine Aufteilung von 50 : 50 zwischen Stadt und beteiligten Wohnbaugenossenschaften beschlossen wurde. Durch die Überbauung Roost wird sich die Restzahl der 400 städtischen Wohnungen auf 160 reduzieren. Die geplanten Baukosten bewegen sich im untersten möglichen Bereich und können nach dem heutigen Stand der Planung keinesfalls weiter gesenkt werden. Eine allfällige weitere Kostensenkung könnte nur durch ein Herabsetzen des Landpreises erreicht werden. Eine angeregte Erhöhung der Ausnutzung könnte aus Gründen der Rechtsgleichheit höchstens über einen Bebauungsplan erreicht werden. Dabei müssten jedoch mit Sicherheit mit Einsprachen der bereits heute beschränkt begeisterten Nachbarn gerechnet werden. Das Abstimmen der drei Bauträger auf ein gemeinsames Projekt benötigt intensive Verhandlungen, weshalb die Planungstermine grosszügig voranschlagt wurden.

6. Zusammenfassung

Die BPK empfiehlt die Vorlage im Sinne des Stadtrates einstimmig zur Annahme.

7. Antrag

Auf die Vorlage sei einzutreten und es sei für die Wohnüberbauung Roost ein Projektierungskredit (Anteil Stadt) von Fr. 1'545'000.- gemäss dem detaillierten Antrag des Stadtrates zu bewilligen.

Zug, 5. November 2003

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident