

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Wohnüberbauung Roost: Baukredit; Schlussabrechnung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 2. Februar 2016



Innenhof Wohnüberbauung Roost

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung „Wohnüberbauung Roost“ (Fridbachweg 1 und 3, sowie Fridbachweg 11, 13, 15 und 17). Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Kreditbeschlüsse
3. Bauabrechnung
 - a) Teuerungsrechnung
 - b) Baukostenabrechnung
 - c) Prüfung der Bauabrechnung
4. Antrag

1. Ausgangslage

20 Jahre nach dem Volksbegehren von 1981 zur Erstellung von 400 stadteigenen Wohnungen nahm der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 26. Juni 2001 (GGR-Vorlage Nr. 1600) zustimmend von der städtischen Wohnbaupolitik und der beabsichtigten Umsetzung Kenntnis.

Am 25. November 2003 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen Projektierungskredit von CHF 1'545'000.00 für den städtischen Anteil. Mit dem Modell der gemischten Trägerschaft für die Überbauung Roost gewährte die Stadt Zug als Grundeigentümerin und Initiatorin den beiden ausgewählten Wohnbaugenossenschaften ein Baurecht auf 99 Jahre.

Am 5. Juli 2005 genehmigte der Grosse Gemeinderat einen Bruttokredit von CHF 31'281'000.00 einschliesslich Landanteil. Dieser Baukredit wurde am 11. März 2007 mit einem Ja-Stimmenanteil von 56.15 % vom Stimmvolk der Stadt Zug angenommen. Die Stimmbeteiligung lag bei 58.06 %.

Am 13. März 2007 wurde die Baubewilligung für das Bauprojekt 2006 erteilt. Dagegen wurden Einsprachen erhoben. Die Einsprachen wurden vom Stadtrat abgewiesen. Der Regierungsrat und in der Folge auch das Verwaltungsgericht schützten den Beschluss des Stadtrates.

Nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung wurden im April 2009 die Planungsarbeiten wieder aufgenommen. Auf den 1. Januar wurden die Gebäudestandards 2008 in Kraft gesetzt. Dies und weitere Verschärfungen von Vorschriften und Bestimmungen (so im Bereich der Erdbebensicherheit) zogen Projektanpassungen nach sich. Das Baudepartement zeigte in einem Zwischenbericht (GGR-Vorlage Nr. 1842) dem Grossen Gemeinderat auf, dass die Anpassungen Mehrkosten von CHF 1'574'000.00 zur Folge hatten und zwischenzeitlich die Bauteuerung mit CHF 3'589'000.00 zu Buche schlug. Der Zwischenbericht wurde von den Kommissionen GPK und BKP und vom Grossen Gemeinderat anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 26. Januar 2010 zur Kenntnis genommen.

2. Kreditbeschlüsse

Folgende Kreditbeschlüsse liegen der Bauabrechnung zu Grunde:

- Baukredit Wohnüberbauung Roost, GGR-Beschluss Nr. 1414 vom 5. Juli 2005, Urnenabstimmung vom 11. März 2007	CHF	31'281'000.00
- Mehrkosten gemäss Zwischenbericht, GGR-Vorlage Nr. 1842 vom 26. Januar 2010 (werden nicht aufgenommen, da kein Kreditbeschluss vorliegt)	CHF	0.00
<hr/>		
Total Bruttokredit (einschliesslich Landkosten)	CHF	31'281'000.00
<hr/>		
Total Brutto-Baukosten (gemäss GGR-Beschluss Nr. 1414)	CHF	26'469'000.00

3. Bauabrechnung

a) Teuerungsberechnung

Grundlage der Teuerungsberechnung der bewilligten Brutto-Baukosten ist der Zürcher Wohnbaukostenindex April 2004 mit 107.6 Punkten (=100%). Für die Bauteuerungsberechnung wird der Wohnbaukostenindex per April 2011 mit einem Stand von 125.6 Punkten (=16.729%) herangezogen (Baustart Juni 2010, Bauende Juni 2013). Die Bauteuerung beträgt insgesamt 16.729 Prozent. Auf die bewilligten Brutto-Baukosten von CHF 26'469'000.00 resultiert daraus eine Teuerung von insgesamt CHF 4'427'999.00. Somit betragen die teuerungsbereinigten Brutto-Baukosten CHF 30'896'999.00.

b) Baukostenabrechnung

	Baukredit	Bauabrechnung
BKP 0 Erschliessung (ohne Grundstück)	278'000.00	7'280.45
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	987'000.00	198'446.60
BKP 2 Gebäude	21'454'000.00	26'847'161.15
BKP 4 Umgebung	2'170'000.00	1'080'149.45
BKP 5 Baunebenkosten	1'580'000.00	721'570.85
BKP 9 Ausstattung	0.00	12'896.00
Gesamt-Bauteuerung	4'427'999.00	
Gesamttotal	30'896'999.00	28'867'504.50
<i>Kostenunterschreitung</i>	<i>-2'029'494.50</i>	

Begründung der Kostenunterschreitung

Preisgünstige Angebote, eine gut aufgebaute Projektorganisation und eine sehr gute örtliche Bauleitung haben zu diesem erfreulichen Abrechnungsergebnis beigetragen. Sehr gut bewährt hat sich, dass die örtliche Bauleitung die Kontrolle und Überwachung aus dem eigens dafür errichteten Baustellenbüro wahrnehmen konnte. Der eingesetzte Bauleiter Urs Bigler hatte die Baustelle bestens und jederzeit unter Kontrolle und leitete die Baustelle mit grossem Fachwissen.

c) Prüfung der Bauabrechnung

Die interne Finanzkontrolle stellt in ihren Berichten fest, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäss abgerechnet wurde. Die Finanzkontrolle empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, die Abrechnung zu genehmigen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung mit ausgewiesenen Gesamtbaukosten im Betrage von CHF 28'867'504.50 zu genehmigen.

Zug, 2. Februar 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Beschluss
des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Wohnüberbauung Roost: Baukredit; Schlussabrechnung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats
Nr. 1842.6 vom 2. Februar 2016:

1. Die Schlussabrechnung des Baukredits für die Wohnüberbauung Roost mit ausgewiesenen Baukosten im Betrage von CHF 28'867'504.50 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber