Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2004.3**

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen; Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 9. Juni 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft in Fünferbesetzung. Von der Verwaltung anwesend waren die Stadträte Andrea Sidler Weiss und Hans Christen, Finanzsekretär Andreas Rupp und Leiter Hochbau Norbert Kremmel. Die zweite, in wesentlichen Teilen aussagekräftigere Vorlage des Stadtrates (Nr. 2004.1) vermochte eine Mehrheit der GPK zu überzeugen. Die GPK befürwortet den Projektierungskredit nach ausführlicher Diskussion mit 4 zu 1 Stimmen. Aus der Beratung seien die nachstehenden Punkte resümiert:

Zur Vorbereitung des Projektes

Bevor man einen Architektur-Wettbewerb initialisiert, muss vom Bestellerdepartement und vom Gesamtstadtrat eine sehr präzise Bedürfnisanalyse vorgenommen und als verbindliche Richtlinie für den Planungs- und Projektierungsprozess festgelegt werden. Man muss z.B. von allem Anfang an wissen, ob Wohnungen im oberen, im mittleren oder im tieferen Preissegment gebaut werden sollen, weil dieser Vorentscheid schon für die Ausschreibung des Architektur-Wettbewerbs massgebend sein muss. Der erst nach der Prämierung eines eher teuer wirkenden Siegerprojektes und nach Reklamation der BPK erfolgte Schwenker von preisgünstigen Alterswohnungen zu solchen im mittleren Segment ist eigentlich ein Muster-Beispiel dafür, wie man eine Aufgabe nicht anpacken darf. Jedenfalls haben wir nun den glasklaren Beweis für die These, dass **Bestellerdepartement, Stadtrat und GGR ganz am Anfang eines Bauvorhabens eine sehr präzise Vorstellung über die abzudeckenden Bedürfnisse** haben müssen. Ansonsten besteht die grosse Gefahr, dass im Verlauf des Planungs- und Projektierungsprozesses laufend neue Wünsche und Vorgaben einbezogen werden müssen, dass das ursprüngliche Siegerprojekt ständigen Änderungen unterzogen werden muss, und dass als logische Konsequenz die Kosten stetig steigen.

Zum städtebaulichen Konzept

Der Standort – unmittelbar neben dem Alters- und Pflegezentrum Neustadt – ist unter mehreren Gesichtspunkten ideal. Er ermöglicht jedenfalls die Ausschöpfung eines zweifellos vorhandenen **Synergiepotenzials**.

Die Einschätzung, dass bei einer auch für Nachbargrundstücke wirksam werdenden Erhöhung der Ausnützung eine Änderung des geltenden Bebauungsplans im einfachen Verfahren möglich sei, scheint etwas gewagt. Es würde nicht überraschen, wenn sich der Stadtrat diesbezüglich täuscht. Und auch die zum Ausdruck gebrachte Hoffnung der BPK könnte sich als trügerisch erweisen.

Zur Notwendigkeit von Alterswohnungen

Einigkeit herrscht wohl darüber, dass **in allen Preissegmenten eine grosse Nachfrage nach Alterswohnungen** – ganz besonders an dieser hervorragenden Lage – besteht. Es ist eine ausgesprochen politische Frage, welches Segment im vorliegenden Fall angesprochen werden soll. *Wenn keine weitere zeitliche Verzögerung in Kauf genommen werden soll, dann muss diesmal wohl auf dem nun vorgezeichneten Weg weitermarschiert werden.* Gerne wüssten aber wohl zahlreiche ältere Einwohner aus den diesmal nicht berücksichtigten Segmenten, ob und wo in sehr absehbarer Zeit auch für sie Alterswohnungen erstellt werden.

Um sicherzustellen, dass nicht Alterswohnungen im Luxussegment gebaut werden, und um gegebenenfalls kantonale Subventionen erhältlich zu machen, soll bei allen Kalkulationen von einem **Landpreis von CHF 600.- pro m2** ausgegangen werden. Ein Antrag, diesen Wert in Ziff. 3 des GGR-Beschlusses einzusetzen, wurde mit 4 zu 1 Stimmen angenommen.

Zu diversen Einzelheiten

Für die **Umgebungsgestaltung** erscheint der in der Kostenschätzung eingesetzt Betrag von CHF 265'000.- entschieden zu hoch gegriffen. Dem städtischen Grünplaner könnte in diesem Fall eine interessante und durchaus anspruchsvolle Aufgabe zugewiesen, dem Personal der Stadtgärtnerei eine sachdienliche Ausführung überlassen werden.

Die Problematik des Einbaus von **Waschmaschinen** in den Wohnungen statt nur auf den einzelnen Etagen wird im Zuge der Detailprojektierung studiert.

Der **Terminplan** gemäss stadträtlicher Vorlage scheint bereits wieder überholt. Dem GGR wird bei der Beratung des Geschäftes ein neuer, verbindlicher Terminplan ausgeteilt werden.

Antrag:

Gestützt auf diesen Bericht beantragen wir Ihnen, auf die Vorlagen Nr. 2004 und Nr. 2004.1 einzutreten und dem Beschlussestext des Stadtrates mit folgender Änderung zuzustimmen:

Ziff. 1, 2, 4 und 5 unverändert

Ziff. 3 neu: **Der Landwert wird auf CHF 600.- pro m2 festgesetzt.**

Zug, 9. Juni 2009 Namens der Geschäftsprüfungskommission

Urs B. Wyss, Präsident