

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug:
Baurecht für Wohnüberbauung Lorzenstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. Mai 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Im Jahre 1995 informierten sich zwei Wohnbaugenossenschaften dafür, ein städtisches Grundstück für Wohnungsbau zu erwerben oder im Baurecht zu übernehmen. Es handelt sich um den vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug in die Bauzone umgeteilten westlichen Teil der Parzelle der Schulanlage Letzi mit einer Fläche von 2'800 Quadratmetern.

Das Grundstück eignet sich zur Abgabe im Baurecht, und so wurde es allen bekannten Wohnbaugenossenschaften mit Sitz in der Stadt Zug angeboten. Die Baugenossenschaft Familia und die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) haben ihr Interesse angemeldet.

Eine Überprüfung der städtischen Baulandreserven ergab, dass neben der Teilparzelle GS 2451 an der Letzistrasse auch die Parzelle GS 4526 an der Lorzenstrasse von rund 2'800 Quadratmeter mit Wohnungen überbaut werden kann. So konnte mit beiden interessierten Genossenschaften eine Lösung gefunden werden. Die Genossenschaft Familia möchte die Teilparzelle GS 2451 an der Letzistrasse und die AWZ die Parzelle GS 4526 an der Lorzenstrasse im Baurecht übernehmen.

Auf der Parzelle Letzi steht noch der alte Pavillon des Postprovisoriums, der nach der Aufgabe eines Ateliers durch die Schule als Erweiterung des Letzi-Schulhauses genutzt wird. Beim Bauvorhaben der Familia an der Letzi musste deshalb das Volumen der Pavillons in das Programm aufgenommen werden, was zu einer Verzögerung führt. Die beiden Baurechtsverträge können darum nicht zeitgleich dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden.

2. Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ)

Gemäss Statuten verfolgt die AWZ den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen und zweckmässigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft besitzt heute auf Stadtgebiet 90 Wohnungen in Zug-West. Sie hat eine gesunde finanzielle Basis, und die Überbauung der Parzelle Lorzenstrasse bildet für sie ein überblickbares Risiko.

Für ein Projekt, welches städtebaulich, ökologisch und ökonomisch eine einwandfreie Gesamtlösung ergibt, führte die AWZ einen Projektwettbewerb mit fünf eingeladenen Planungsteams durch. Die Stadt beteiligte sich an den Wettbewerbskosten von Fr. 80'000.-- mit einem Beitrag von Fr. 15'000.--. Zudem wirkten zwei Mitarbeiter des Bauamtes in der Jury mit.

Das zur Ausführung empfohlene Projekt umfasst 15 Wohneinheiten mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern und einen Gemeinschaftsraum. Die geforderten 16 Parkplätze sowie die Abstellplätze für Zweiräder sind ausgewiesen. Die AWZ rechnet mit Baukosten von Fr. 5'500'000.--. Die Baubewilligung liegt vor, das heisst, mit dem Bau kann begonnen werden.

3. Baurechtsvertrag

Gemäss § 25 Ziffer 11 a) in Verbindung mit § 7 Ziffer 5 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. April 1962 ist für die Gewährung von Baurechten mit einem Landwert von mehr als Fr. 300'000.-- ein referendumsfähiger Beschluss des Grossen Gemeinderates notwendig. Wir unterbreiten Ihnen deshalb den beiliegenden Baurechtsvertrag zur Genehmigung. Im folgenden nehmen wir zu einzelnen Bestimmungen des Vertrages Stellung.

Dauer/Verlängerung

Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahre gewährt. Über die Verlängerung kann zwei Jahre vor Ablauf verhandelt werden.

Baurechtszins

Der BRZ wird auf einem reduzierten Verkehrswert des Bodens (Basiswert) von Fr. 400.-- pro Quadratmeter berechnet. Als Verkehrswert wurden Fr. 750.--/m² angenommen. Eine Reduktion von Fr. 50.-- pro Quadratmeter erfolgte aufgrund von ausgewiesenen Mehrkosten für den ungünstigen Baugrund. Damit beträgt der Anteil des Landes an den gesamten Anlagekosten rund 17 Prozent. Der Basiswert wird nach 10 Jahren und anschliessend alle fünf Jahre angepasst und zwar im Umfang von höchstens 40 Prozent der aufgelaufenen Teuerung.

Als Zinsfuss gilt der jeweilige Zinsfuss der Zuger Kantonalbank für erste Althypotheken minus ein halbes Prozent.

Die AWZ vergünstigt die Anfangsmietzinse, indem sie die WEG-Rendite von 5,95% auf 5,6% reduziert. Deshalb ist die Stadt bereit, den Baurechtszins für die ersten drei Jahre weiter zu verbilligen. Massgebend für diese Phase ist der jeweilige Zinsfuss der Zuger Kantonalbank für erste Althypotheken für Wohnbauten minus ein Prozent. Zur Zeit beträgt der Baurechtszinssatz 3 ¼ Prozent.

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft der Wohnungen. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bestellt die AWZ eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximal-Hypothek von Fr. 125'000.--, was drei Jahreszinsen entspricht.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug zu genehmigen.

Zug, 23. Mai 2000

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2000
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND ALLGEMEINE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ZUG: BAURECHT
FÜR WOHNÜBERBAUUNG LORZENSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1550 vom 23. Mai 2000

b e s c h l i e s s t :

1. Der Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2000 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug über die Baurechtsparzelle GS 4526 umfassend 2'778 m² an der Lorzenstrasse in Zug wird genehmigt.
2. Der Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: