Wohnbauprogramm: Analyse, Konzept und weiteres Vorgehen
Kenntnisnahme

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. November 1987

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Zuger Stimmbürger haben am 27. September 1987 mit 2'719 JA zu 2'888 NEIN, bei einer Stimmbeteiligung von 38,3 % die Einzelinitiative von U.B. Wyss abgelehnt. Damit bleibt der Volksabstimmungsbeschluss vom 14. Juni 1981, wonach die Stadt Zug 400 Wohnungen zu erstellen hat, bestehen.

Mit diesem Bericht will der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat darlegen, wie er den Auftrag weiterzuführen gedenkt. Mit einer umfassenden Information über die Realisierungsmöglichkeiten und den zu überwindenden Schwierigkeiten soll der Grosse Gemeinderat in die Lage versetzt werden, die vielen zu erwartenden Entscheide fällen zu können und den Stadtrat bei der Erfüllung der Aufgabe mittels Umzonungen und Krediterteilungen zu unterstützen.

Seit der Volksabstimmung vom 14. Juni 1981 wurden folgende Beschlüsse gefasst, die auf das Wohnbauprogramm eine Auswirkung haben:

- Am 27.9.1981: Volksbeschluss betreffend Bau des städtischen Alterszentrums Herti mit 72 Pensionärszimmern, 6 Personalzimmern und einer 5-Zimmerwohnung. Die Inbetriebnahme erfolgte am 1.10.1984. Es werden 40 Wohnungen angerechnet.
- Am 23.10.1983: Volksabstimmung betreffend Zonenplan-Aenderung in der Brunnenmatt in Oberwil. Eine Umzonung von der Zone OeI in eine Mehrfamilienhauszone wurde deutlich abgelehnt.

- Am 9.6.1985: Volksbeschluss betreffend Umbau Liegenschaft Chamerstrasse 1 in ein Uebergangwohnheim für psychisch Behinderte. Aus einer ehemaligen Wohnung mit Praxis entstanden 11 Einerzimmer und 1 Doppelzimmer. Der Bezug erfolgte 1.7.1986. Es werden 2 Wohnungen zusätzlich angerechnet.
- Am 30.6.1985: Volksbeschluss betreffend Neubau von 33 Alterswohnungen in der Mühlematt, Oberwil. Der Bezug erfolgte am 1.10.1987
- Am 26.4.1987: Volksbeschluss betreffend Kauf zweier Parzellen (GBP 1719 und 1741) im Gebiet St. Verena mit einem Wohnhaus für 1 Familie.
- Am 28.6.1987: Volksbeschluss betreffend Bau von 35 Alters- und 10 Familienwohnungen im Bergli. Der Bezug kann ab Ende 1989 erfolgen. Es werden 45 Wohnungen angerechnet.

Es sind somit bis heute 76 Wohnungen erstellt resp. gekauft worden. Dazu kommen 45 Wohnungen, die gebaut werden. Total sind es 121. Gemäss Initiative sind noch weitere 279 Wohnungen zu erstellen.

Wie wir bereits bei früherer Gelegenheit ausgeführt haben, wurden verschiedene Grundstücke geprüft. Obwohl die Aussichten, bis Ende 1990 solche Grundstücke überbauen zu können, gering sind, hat der Stadtrat grundsätzlich alle denkbaren städtischen Grundstücke einer erneuten Prüfung unterzogen. Darüber hinaus wurden noch einige private Grundstücke geprüft, bei denen es allenfalls sinnvoll wäre, Verhandlungen über eine teilweise Realisierung durch die Stadt zu führen. Bei allen Grundstücken kamen folgende Richtwerte und Kriterien zur Anwendung:

- Der Zeithorizont für die Realisierungswahrscheinlichkeit wird in drei Kategorien eingeteilt: kurzfristig = ca. 4 Jahre, mittelfristig = ca. 8 Jahre und langfristig = ca. 12 Jahre.
- Die mögliche Wohnungszahl wurde über die Ausnützungsziffer und den Wohnanteil errechnet. Pro Wohnung wurde ein Mittelwert von 110 m² Bruttogeschossfläche eingesetzt.
- Der Wohnanteil wird immer höher angenommen als in den einzelnen Zonen vorgegeben wird.
- Dort, wo es siedlungspolitisch richtig ist, werden gleichzeitig Läden, Freizeiträume, Dienstleistungsbetriebe oder Ateliers in das Raumprogramm aufgenommen.
- Beim Vorgehen sind bei grösseren Anlagen ein Wettbewerb oder besondere ortsgestalterische Studien miteingeplant, da die Stadt qualitativ gute und dennoch preislich vertretbare Wohnungen zu bauen hat.

- Die Kosten sind nur grobe Schätzungen. In der Regel wurde mit einem Mittelwert von derzeit Fr. 300'000.-- pro Wohnung gerechnet. Die Preise verstehen sich ohne Land. Bei den sogenannten Gesamtkosten sind die wohnfremden Nutzungen mitinbegriffen.
- Die Empfehlungen enthalten, dort wo die Realisierung sehr unklar ist, den Antrag, das Grundstück nicht in das Wohnbauprogramm aufzunehmen.
- Umzonungen sind in vielen Fällen die wesentliche Voraussetzung. Es wurde davon ausgegangen, dass der Grosse Gemeinderat und allenfalls die Bevölkerung den Umzonungen zu Gunsten des Wohnungsbaues zustimmt.
- Bei den Umzonungen konnte die bevorstehende Revision 1988 der Stadtplanung nur teilweise berücksichtigt werden, da die nötigen Vorentscheide noch nicht gefallen sind.
- Es müssen mehr Grundstücke geprüft werden, als für die 279 Wohnungen nötig sind, da auch mit Ausfällen zu rechnen ist.
- Nicht aufgenommen wurden wie bis anhin Grundstücke mit bestehenden Bauten, bei deren Erneuerung kaum mehr Wohnungen als bisher realisiert werden, wie z.B. Aegeri-
strasse 9, Unteraltstadt 16, 21 und Zugerbergstrasse 10.

II.

Zur Verwirklichung des Wohnbauprogrammes werden weiterhin folgende Thesen zu Grunde gelegt.

1. Die 400 städtischen Wohnungen sollen auf möglichst viele Quartiere der Stadt Zug verteilt werden.
2. Die Wohnanlagen haben die städtebaulichen und siedlungs-
politischen Anliegen beispielhaft zu unterstützen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Ausstattung der Quartiere verbessert werden kann.
3. Die Raumprogramme sind auf familienfreundliche Wohnungen auszurichten und differenziert auszubilden, damit nicht ein Einheitstyp entsteht.
4. Die Wohnungen und deren Umfeld sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Oekologie Rechnung tragen.
5. Die Kosten sind im Sinne des eidgenössischen Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes zu optimieren, so dass bei sparsamem Verhalten die Qualität nicht leidet.

Aus diesen Thesen ergeben sich, unter Berücksichtigung der Analyse der Grundstücke, folgende Möglichkeiten:

Nach der ersten Bauphase, mit den bereits realisierten oder im Bau befindlichen Wohnungen sind drei weitere Phasen anzustreben, nämlich:

1. Phase in Verwirklichung mit	121 Wohnungen
2. Phase kurzfristig mit ca.	118 Wohnungen
3. Phase mittelfristig mit ca.	65 Wohnungen
4. Phase langfristig mit Soll	<u>96 Wohnungen</u>
Total	400 Wohnungen

Phase 2, kurzfristige Wohnbauprojekte

Bei den kurzfristigen Projekten sind es ein halbes Dutzend kleine oder mittlere Projekte, die bereits seit einiger Zeit in Bearbeitung sind und neu, als grosses Projekt die Ueberbauung im Hertizentrum, auf dem kürzlich durch Abtausch von der Korporation Zug erworbenen Grundstück, GBP Nr. 3897. Für alle Projekte hat der Stadtrat die Vorbereitungen für die Projektierung bereits eingeleitet:

	Anzahl Wohnungen	
1. Chamerstrasse 43	Projektierungskredit GGR Dezember 1987	6
2. Bürgerasyl	Projektierungskredit GGR Dezember 1987	5
3. Turnhalle Burgbach	Baukredit GGR Januar 1988	5
4. Chamerstrasse 111	Vorprojekt bis Januar 1988	8
5. Alterssiedlung Waldheim	Projektierungskredit GGR Frühling 1988	24
6. Spielhof Oberwil	Projektierungskredit SR Oktober 1987	3
7. Hertizentrum	Wettbewerbs- und Projektierungskredit GGR Dezember 1987	<u>67</u>
Total Phase 2		<u>118</u>

Phase 3, mittelfristige Wohnbauprojekte

Bei den mittelfristigen Projekten entstehen schon grössere Schwierigkeiten, so dass zwei Grundstücke als ungeeignet oder zu widersprüchlich ausgeschieden werden mussten. Es sind dies, Projekt Nr. 8, auf GBP Nr. 768 Guggisenke und Projekt Nr. 11, auf GBP Nr. 1976 an der Industriestrasse im Göbli.

Es verbleiben noch vier Grundstücke für die die Projektierung noch nicht vorbereitet wurde, da noch Abklärungen zu treffen sind und Umzonungen vorausgehen müssen. Wiederum ist ein grösseres Projekt dabei, nämlich neben dem Schulhaus Gimenen; hierzu wird noch eine Strassenerschliessung notwendig sein.

Projekt Nr.	Wohnungen
9 Friedhofgärtnerei	8
10 Oberwiler Kirchweg	10
12 Areal Schulhaus Gimenen	40
13 Lorzenstrasse	<u>7</u>
Total Phase 3	<u>65</u>

Phase 4, langfristige Wohnbauprojekte

Bei den langfristigen Projekten auf städtischen Grundstücken sind die Unsicherheiten über die Baureife der Grundstücke so gross, dass von den vier untersuchten Standorten voraussichtlich nur derjenige im Roost realisierbar ist.

Kaum verwirklichtbar sind die folgenden Projekte und daher nicht ins Wohnbauprogramm aufzunehmen:

Projekt Nr.	Wohnungen
14 alte Kläranlage	40
16 Schulhaus Letzi West	10
17 Lorzenebene	42

Bei der alten Kläranlage bestehen nach wie vor zu viele Unklarheiten über die Nutzung und Gestaltung des gesamten Gebietes beidseits der Affolternschleife, so dass keine Aussagen über allfälligen Wohnungsbau gemacht werden kann. Der Stadtrat hat bereits vor einiger Zeit eine generelle Nutzungsstudie betreffend das Gebiet zwischen Allmendstrasse und ZVB-Areal in Auftrag gegeben. Der unüberbaute Teil beim Schulhaus Letzi muss vorläufig für allfällige schulische Zwecke reserviert bleiben, und die Lorzenebene wird voraussichtlich für längere Zeit noch nicht als Wohnbauland in Frage kommen.

Die bisherige Zusammenstellung zeigt, dass der Auftrag für 400 Wohnungen auf städtischem Grund allein nicht erfüllt werden kann. Es wurden daher auch noch Grundstücke untersucht, die im Privateigentum sind oder anderen Körperschaften gehören. Falls es möglich ist, Land oder Baurechte zu erwerben, wird in allen Fällen davon ausgegangen, dass nur ein Teil für städtische Wohnungen zur Verfügung gestellt wird. Es mussten Annahmen getroffen werden, die lediglich als Diskussionsvorschläge dienen und für die, seitens der allfälligen Partner, keine Aussagen vorliegen. Es ist denkbar, dass einige Ideen nicht realisiert werden können. Dieser Teil ist deshalb unsicher. Ausgewählt wurden:

Projekt Nr.	Wohnungen
18 Raum Herti	57
19 Raum Riedmatt	90
20 Raum Bahnhof Zug	20
21 Raum Schmalzgrueb	12
andere	ca. 25

Das interessanteste Projekt ist Nr. 19 in der Quartierzone Riedmatt, da dort nicht nur die fehlende Anzahl Wohnungen verwirklicht werden, sondern auch für die Riedmatt das fehlende Quartierzentrum entstehen kann. Die Stadt könnte die Eigentümer teilweise mit Realersatz entschädigen; die Verhandlungen werden weitergeführt.

Somit ergibt sich, nebst anderen Möglichkeiten folgende Lösung:

Projekt Nr.	Wohnungen
15 Im Roost	70
19 Riedmatt	90
20 Bahnhof	<u>20</u>
<u>Total Phase 4</u>	<u>180</u>

III.

Als erstes Projekt erhält der Grosse Gemeinderat einen Bericht und Antrag für einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit für das Projekt Hertizentrum. Für das zweite grössere Projekt, die 24 Alterswohnungen beim Altersheim Waldheimstrasse, laufen seit Monaten die Vorbereitungsarbeiten, die auch eine Renovation der bestehenden Anlage beinhalten. Einen entsprechenden Projektierungskredit werden wir Ihnen im Frühling 1988 beantragen. Die übrigen, kleineren Wohnbauvorhaben der kurzfristigen Wohnbauprojekte können voraussichtlich alle im Laufe des Jahres 1988 bearbeitet werden.

Bei den mittel- und langfristigen Projekten müssen in den nächsten Jahren noch verschiedene Abklärungen getroffen oder die nötigen Umzonungen im Rahmen der Stadtplanungsrevision beschlossen werden. Im weiteren sind mit privaten Grundeigentümern Verhandlungen über Landkäufe weiter zu führen oder neu aufzunehmen. Der Stadtrat hat zur Bearbeitung all dieser Fragen eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Bau- und der Finanzabteilung eingesetzt. Sie wird als Koordinationsorgan das gesamte Wohnbauprogramm begleiten.

Verwaltungsintern muss das Bauamt verstärkt werden, da ein Umsatz von mehr als Fr. 100 Millionen verarbeitet werden muss; das entspricht nahezu einer Verdoppelung der bisherigen Hochbauleistungen. Mehraufwand wird in wenigen Jahren auch bei der Liegenschaftenverwaltung anfallen. Dabei ist darauf zu achten, dass das städtische Wohnbauprogramm möglichst kontinuierlich vollzogen wird.

Gemäss Konzeptthesen Nrn. 2 - 5 haben die Projekte hohe Qualitätsansprüche zu erfüllen. Daher ist zumindest bei den grossen Projekten ein öffentlicher Projektwettbewerb durchzuführen.

Das zu realisierende Wohnbauprogramm bedarf einer grossen Anstrengung. Nur mit Hilfe privater Grundstücke ist es vollständig realisierbar. Es ist jedoch zu beachten, dass im zeitlichen Ablauf Verschiebungen eintreten können. Zudem ist es wahrscheinlich, dass einzelne Projekte sich als nicht realisierbar herausstellen, umgekehrt sich dafür neue Möglichkeiten zur Schaffung von städtischen Wohnungen anbieten werden.

Gestützt auf dieses Wohnbauprogramm wird der Grosse Gemeinderat in den nächsten Jahren eine Vielzahl von Beschlüssen zu fassen haben. Der Stadtrat wird Ihnen jeweils in den zugehörigen Anträgen über den neuesten Stand des Wohnbauprogrammes Bericht erstatten.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und vom Wohnbauprogramm: Analyse, Konzept und weiteres Vorgehen in zustimmendem Sinne Kenntnis zu nehmen.

Zug, 10. November 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
O. Kamer	A. Müller

Beilagen:

- Uebersichtsplan mit den untersuchten Standorten und Tabelle der untersuchten Standorte