

# Wohnüberbauung Roost: Zwischenbericht

Zwischenbericht des Stadtrates vom 24. November 2009

## Das Wichtigste im Überblick

Am 5. Juli 2005 bewilligte der GGR für die Wohnüberbauung Roost einen Bruttobaukredit von CHF 31,281 Mio. Gegen die Baueingabe wurden Einsprachen erhoben. Die Bauherrschaft reagierte auf die Einsprachen und berücksichtigte in der Weiterentwicklung des Projekts die Anliegen der Einsprecher.

Im Juni 2006 wurde das abgeänderte Bauprojekt eingereicht. Die Baubewilligung wurde am 13. März 2007 erteilt. Dagegen wurden erneut Einsprachen erhoben. Die Einsprachen wurden vom Stadtrat abgewiesen. Der Regierungsrat und in der Folge auch das Verwaltungsgericht schützten den Beschluss des Stadtrates. An der Urnenabstimmung vom 17. März 2007 hiessen die Stimmberechtigten den Baukredit mit einem Ja-Anteil von 56 % gut.

Im April 2009 wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen. Der Gebäudestandard 2008 aus dem Label „Energistadt“, welcher seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist, schreibt neu eine Abdeckung mit erneuerbaren Energien von 40 % des gesamten Wärmebedarfs vor. Für die Wärmeerzeugung wurde deshalb anstelle der mit fossiler Energie betriebenen Gasheizung eine nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Erdsonden-Wärmepumpe gewählt. Diese Anpassungen, die Verschärfung von Vorschriften im Bereich der Erdbebensicherheit und die Erhöhung der Gebühren führen seit der Urnenabstimmung zusammen mit der Bauteuerung von 13.56 % zu Mehrkosten in der Höhe von insgesamt CHF 5,163 Mio.

Im vorliegenden Zwischenbericht werden die sich ergebenden Mehrkosten im Einzelnen aufgezeigt und begründet. Der bewilligte Bruttobaukredit von CHF 31,281 Mio. erhöht sich entsprechend auf CHF 36,444 Mio.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zwischenbericht über die Entwicklung des Bauprojekts „Wohnüberbauung Roost“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1	Ausgangslage	2
2	Projektorganisation	3
2.1	Planungsteam und Ausführung	3
2.2	Steuerungsausschuss und Gesamtprojektleitung	3
2.3	Schnittstellen zu den Baugenossenschaften	4
3	Bauprojekt	4
3.1	Projektbeschreibung	4
3.2	Projektanpassungen	4
3.3	Konstruktion und Fassade	5
3.4	Ausbau und Ausstattung	5
3.5	Haustechnik	5
3.6	Minergie	6
3.7	Anschlussgebühren	6
3.8	Freiraumgestaltung	6
4	Kosten	6
4.1	Kostenentwicklung	8
4.2	Kennzahlen	9
4.3	Mietzinsen	9
5	Termine	10
5.1	Baurecht	10
6	Finanzierung	10
7	Antrag	11

## 1 Ausgangslage

Am 26. Juni 2001 hat der Grosse Gemeinderat den Bericht und Antrag des Stadtrates zur Wohnbaupolitik der Stadt Zug zustimmend zur Kenntnis genommen (Vorlage Nr. 1600). Dabei ging es insbesondere um die Umsetzung des 1981 von den Zuger Stimmberechtigten angenommenen Volksbegehrens zur Realisierung von 400 stadteigenen preisgünstigen Wohnungen auf Stadtgebiet und um die Liegenschaftspolitik der Stadt Zug. Entsprechend dieser Ziele wurde die Projektierung für das Grundstück „Roost“ als erstes aufgenommen. Zur Anwendung kam das Modell „gemischte Trägerschaft“, wonach die Wohnungen sowohl durch die Stadt als auch durch Wohnbaugenossenschaften realisiert werden.

Am 25. Juni 2002 stimmte der Stadtrat einem Studienauftrag im Einladungsverfahren zu und präsentierte im März 2003 das Resultat der Öffentlichkeit sowie den interessierten Vertretern verschiedener Wohnbaugenossenschaften. Als Partner wurden schliesslich die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) und die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (GEWOBA) gewählt. Die Stadt Zug als Grundeigentümerin, Initiantin und Baurechtsgeberin wählte die beiden nördlichen Gebäude A und C, die GEWOBA das Gebäude B und die AWZ das Gebäude D für die gemeinsame Weiterbearbeitung.

Mit Bericht und Antrag Nr. 1747 des Stadtrates vom 8. Juli 2003 wurde dem Grossen Gemeinderat ein Projektierungskredit für die Wohnüberbauung Roost unterbreitet und an der GGR-Sitzung vom 25. November 2003 beschlossen. So konnte zu Beginn des Jahres 2004 mit der eigentlichen Projektierung der Überbauung begonnen werden.

Am 5. Juli 2005 bewilligte der GGR einen Bruttobaukredit von CHF 31,281 Mio. vorbehaltlich der Volksabstimmung. Gegen die kurz zuvor eingereichte Baueingabe gingen Einsprachen ein. Der Stadtrat beschloss, die Volksabstimmung erst nach Abschluss des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens durchzuführen.

Die Bauherrschaft reagierte auf die Einsprachen und berücksichtigte in der Weiterentwicklung des Projekts die Anliegen der Einsprecher. In Absprache mit den Einsprechern wurde das Attikageschoss des Gebäudes B weggelassen sowie die Gebäude C und D um ein halbes Geschoss tiefer gesetzt. Das Gebäude A erhielt anstelle des Attikageschosses bei unveränderter Gebäudehöhe ein Normalgeschoss. Das führte zu drei zusätzlichen Wohnungen für die Stadt Zug und zu einer Anpassung beim Landanteil. Die Umgebung an der Hofstrasse wurde ebenfalls angepasst. Diese Projektänderungen lagen im Rahmen der mit dem Baukredit vorgegebenen Rahmenbedingungen und dem Bruttobaukredit.

Am 26. Juni 2006 wurde das abgeänderte Bauprojekt eingereicht. Die Volksabstimmung wurde nach einer vom Regierungsrat gestützten Aufsichtsbeschwerde vom Stadtrat auf den 11. März 2007 festgesetzt. Mit einem Ja-Anteil von 56 % hiessen die Stimmberechtigten der Stadt Zug den Bruttobaukredit von CHF 31,281 Mio. gut. Die Baubewilligung wurde am 13. März 2007 erteilt. Dagegen gingen erneut Einsprachen ein. Der Regierungsrat wies diese Beschwerden am 29. April 2008 vollumfänglich ab. Am 27. Januar 2009 stützte auch das Verwaltungsgericht den Entscheid des Regierungsrates. Gegen dieses Urteil wurden keine weiteren Rechtsmittel ergriffen. Im April 2009 nahm das Planungsteam des Baudepartements der Stadt Zug die Arbeiten wieder auf.

Für die Wärmeerzeugung wurde anstelle der mit fossiler Energie betriebenen Gasheizung eine nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Erdsonden-Wärmepumpe gewählt. Diese Anpassungen, die Verschärfung von Vorschriften im Bereich der Erdbebensicherheit und die Erhöhung der Gebühren führen zusammen mit der Bauteuerung von 13.56 % seit der Urnenabstimmung zu Mehrkosten in der Höhe von insgesamt CHF 5,163 Mio.

## **2 Projektorganisation**

### **2.1 Planungsteam und Ausführung**

Die Ausführungsplanung erfolgt gemeinsam mit dem im Wettbewerb obsiegenden Architekten- und Planerteam. Das Projektmanagement der städtischen Gebäude sowie der gebäudeübergreifenden Arbeiten obliegt dem Baudepartement der Stadt Zug.

### **2.2 Steuerungsausschuss und Gesamtprojektleitung**

Die Projektorganisation seitens Bauherrschaft wurde in eine strategische und eine operative Ebene unterteilt.

Im Steuerungsausschuss sind neben Vertretern des Stadtrates die Genossenschaften und die Gesamtprojektleitung vertreten.

Der Planungsausschuss wird durch die Vertreter der Planer, den Projektleiter des Baudepartements und die Vertreter der Eigentümerinnen besetzt.

### **2.3 Schnittstellen zu den Baugenossenschaften**

Die Schnittstellen für die Realisation der Wohnüberbauung Roost sind definiert. Die Stadt Zug und die Baugenossenschaft AWZ realisieren die Wohnüberbauung mit denselben Planungspartnern. Mit der AWZ ist ein Zusammenarbeitsvertrag in Ausarbeitung.

Die Baugenossenschaft GEWOBA plant die Ausführung wie vorgesehen mit dem von ihnen gewählten Architekten.

Das Projektmanagement obliegt dem Baudepartement.

## **3 Bauprojekt**

### **3.1 Projektbeschreibung**

Die Wohnüberbauung Roost präsentiert sich in Form von zwei schlanken, parallel zum Hang gesetzten Gebäudegruppen mit je zwei Wohnhäusern. Zwischen den Häusern führt ein öffentlicher Fussweg von der Hofstrasse bis hin zur Stadtbahn-Haltestelle Fridbach. Der parallel zur Bahnlinie durchgehende Grünraum zwischen den Häusern wird mit drei Spielplätzen für verschiedene Altersstufen aufgewertet. Durch das genutzte Untergeschoss treten die Gebäude C und D von der Seeseite her sechsgeschossig in Erscheinung. Von der Hofstrasse her gesehen (Kreuzung Oberwiler Kirchweg und Meisenbergstrasse) erscheint das Wohnhaus A und B zwei Geschosse hoch.

### **3.2 Projektanpassungen**

Seit der Urnenabstimmung vom 11. März 2007 wurden vor allem die Eingangsbereiche der Gebäude C und D sowie die Grundrisse optimiert.

Der Vorplatz der Gebäude C und D wird auf das Eingangsniveau abgesenkt, damit auf die zweigeschossigen Eingangszonen zugunsten der darüber liegenden Wohnungen verzichtet werden kann. Durch die Einführung einer klaren Grundrisstruktur wird die Schallübertragung über die Wohnungstrennwände weiter vermindert. Die Ausbildung eines zentralen Bereichs in den Wohnungen führt zur Gliederung in unterschiedliche Nutzungsflächen und so zu einer räumlich attraktiveren Situation. Zudem kann durch die neue Anordnung der Nasszellen die Anzahl der Steigschächte reduziert werden. Durch diese Optimierung konnten die Mehrkosten infolge veränderten Bestimmungen wie erhöhte Anforderungen an den Minergiestandard (Stand 2009) oder die Erdbbensicherheit nicht aufgefangen, aber vermindert werden. Der Wechsel von der Wärmeerzeugung mit Gas auf eine Erdsonden-Wärmepumpe hatte eine Erhöhung der Kosten zur Folge.

Da in den vergangenen Jahren die Ersatzbeiträge für Schutzraumplätze gesenkt worden sind (CHF 350.--/Platz für total 141 Plätze), wird auf den Bau des gesamten Schutzraumes verzichtet. Diese Projektanpassung ist kostenneutral, ausserdem sind

für die Kellergeschosse bessere Lösungen mit tieferen Betriebskosten gefunden worden.

#### Vergleich Wohnungsanzahl

	<b>Baukreditvorlage</b>	<b>Volksabstimmung 2007</b>	<b>Überarbeitung 2009</b>
Stadt	47 W. + 6 Attika-W.	52 W. + 4 Attika-W.	52 W. + 4 Attika-W.
AWZ	24 W. + 3 Attika-W.	24 W. + 3 Attika-W.	24 W. + 3 Attika-W.
GEWOBA	27 W. + 3 Attika-W.	30 W. (keine Attika-W.)	28 W. (keine Attika-W.)
<b>Total</b>	<b>110 Wohnungen</b>	<b>113 Wohnungen</b>	<b>111 Wohnungen</b>

#### Wohnungsgrössen der Stadt Zug (Stand Zwischenbericht)

	2 ½ Zi-W.	3 ½ Zi-W.	4 ½ Zi-W.	5 ½ Zi-W.	Gemeinschaftsraum
Anzahl	4	6	42, davon 4 Attika-W.	4	1 (gemeinsam mit AWZ und GEWOBA)

Die insgesamt 56 Wohnungen der Stadt Zug verteilen sich wie folgt: 20 Wohnungen im Haus A und 36 Wohnungen im Haus C. Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Haus C.

### 3.3 Konstruktion und Fassade

Die neuen Bestimmungen der Tragwerksnorm SIA 261 (Erdbebensicherheit SIA Merkblatt 2018) haben auf die Flachfundation der Häuser keinen Einfluss. Das geplante statische Konzept mit als tragenden Scheiben ausgebildete Trennwände und Flachdecken musste aber vollumfänglich überarbeitet werden. Eine grösstmögliche Flexibilität der Grundrisse bleibt gewährleistet. Die erforderlichen Wandscheiben werden statisch optimiert. Alle übrigen Wände werden konventionell in Kalksandstein (Keller) oder in Backstein (Wohnungen) und wo immer möglich nicht tragend ausgebildet. Die sich ergebenden Mehrkosten belaufen sich auf CHF 500'000.--. Die Fassade wird mit einem hinterlüfteten System ausgeführt. Die Bekleidung erfolgt mit nachhaltigen und ökologischen Faserzement-Platten (Eternit).

### 3.4 Ausbau und Ausstattung

Der Ausbau hat gegenüber der Baukreditvorlage keine wesentlichen Änderungen erfahren und wird nach wie vor in einem einfachen, funktionellen Standard ausgeführt. Mehrkosten sind einzig aufgrund der Bauteuerung zu erwarten.

### 3.5 Haustechnik

Für die Häuser A und C waren ursprünglich Gasheizungen und zusätzlich solarerzeugtes Warmwasser vorgesehen. Der Gebäudestandard 2008 aus dem Label „Energistadt“, welcher seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist, schreibt neu eine Abdeckung mit erneuerbaren Energien von 40 % des gesamten Wärmebedarfs vor. Dies ist mit der bewilligten Solarfläche nicht erreichbar. Deshalb sind neu anstelle der mit fossiler Energie betriebenen Gasheizungen nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Erdsonden-Wärmepumpen vorgesehen. Das führt zu Mehrkosten von rund CHF 646'000.--.

### **3.6 Minergie**

Die Mehraufwendungen für den Minergie-Standard der städtischen Wohnungen wurden in der Baukredit-Vorlage mit CHF 1'411'000.-- veranschlagt. Die Verschärfung der Minergie-Vorgaben und der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE, Ausgabe 2008) sowie die seit dem 1. Januar 2009 für alle stadteigenen Bauten gültigen Gebäudestandards 2008 führen zu Mehrkosten bei der Gebäudehülle und den Haustechnikinstallationen in der Höhe von CHF 245'000.--.

### **3.7 Anschlussgebühren**

Die einmalige Anschlussgebühr für die Ableitung des Abwassers in das städtische Abwassernetz hat sich per 1. Januar 2008 für das Schmutzwasser pro Schmutzabwasserwert auf CHF 250.-- verdoppelt. Die Gebühr für den Anteil abgeleitetes Meteorwasser von befestigten Flächen hat sich mehr als verdreifacht und beträgt neu CHF 50.--. Diese Anpassung führt trotz Verringerung von befestigten Flächen zu Mehrkosten. Die Elektroanschlussgebühren haben sich aufgrund der Marktliberalisierung erhöht.

Insgesamt fallen für die Anschlussgebühren Mehrkosten in der Höhe von CHF 183'000.-- an.

### **3.8 Freiraumgestaltung**

Die Umgebung der Wohnüberbauung Roost wird in Ost-West-Richtung durch zwei Verbindungen geprägt. Mitten durch das Gelände, zwischen zwei Häusern hindurch, führt der öffentliche Fussweg. Dieser verbindet die Hofstrasse mit der Unterführung zur unteren Roostmatt und dem Perron der Stadtbahnhaltestelle. Weiter werden zwei Spielplätze im Zentrum der Überbauung erstellt. Der am südlichen Ende der Parzelle verlaufende Fussweg erschliesst neu das Gebäude B von der Einstellhalle her.

Bergseitig, parallel zur Hofstrasse, werden die beiden Häuser A und B über eine Rampe erschlossen. Die Besucherparkplätze befinden sich neu neben den Hauseingängen, und wie die Veloabstellplätze bergseitig Richtung Hofstrasse. Darüber, als Abgrenzung zur Hofstrasse, wird eine Absturzsicherung errichtet und das Gelände mit Sträuchern bepflanzt. Es ist vorgesehen, die Containerplätze durch je eine Unterfluranlage bei der Tiefgarageneinfahrt sowie bei den Zugängen des Hauses B zu ersetzen.

Talseitig, entlang des Bahndamms, werden die Häuser C und D über die bestehende Zufahrt vom Fridbachweg her erschlossen. Die gleiche Zufahrt dient der Erschliessung der gemeinsamen Tiefgarage.

Die Retention des Oberflächenwassers erfolgt entlang des Bahndamms. Die Umgebung wurde angepasst, um die Qualität zu steigern und gleichzeitig die Aushubmengen zu optimieren. Diese Überarbeitung führt zu keinen Mehrkosten.

## **4 Kosten**

Die Kosten für die gesamte Wohnüberbauung wurden mit der Elementkostengliederung (EKG) vorgenommen. Für den Kostenvoranschlag wurden die EKG aufgeteilt in die einzelnen Arbeitsgattungen des Baukostenplans (BKP).

Grundlage des Kostenvoranschlags ist der Zürcher Baukostenindex am 1. April 2004 mit 107.6 Punkten (Basis 1998).

Im Rahmen der Projektaufarbeitung wurde das Projekt noch einmal von allen Beteiligten vertieft geprüft. Die umfassende Analyse war angezeigt, weil sich verschiedene Parameter seit der Ausarbeitung der Vorlage bzw. der Urnenabstimmung geändert hatten. Die meisten der durch neue gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften ausgelösten Projektanpassungen wirken sich auf die Kosten aus. Das Planungsteam setzte gemeinsam mit den Baugenossenschaften unter der Führung des Baudepartements alles daran, um einen Teil der Mehrkosten aufzufangen.

Aufgrund der obenstehenden Erläuterungen ergeben sich folgende Mehrkosten:

• Tragwerksnorm SIA 261 (Erdbebensicherheit SIA Merkblatt 2018): Mehrkosten	CHF	500'000.--
• Minergie-Standard 2009, Version 11 sowie seit dem 1. Januar 2009 geltender Gebäudestandard 2008 des Labels „Energistadt“: Mehrkosten	CHF	245'000.--
• Erdsonden-Wärmepumpe: Mehrkosten	CHF	646'000.--
• Erhöhung der Abwassergebühren (Abwasserreglement vom 30. Januar 2007): Mehrkosten	CHF	143'000.--
• Elektroanschlussgebühren: Mehrkosten	CHF	40'000.--
<b>Total Mehrkosten gesetzliche Anpassungen</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1'574'000.--</u></b>

Neben den genannten, kostenerhöhenden Anpassungen ist auch eine erhebliche Erhöhung des Baukostenindexes zu berücksichtigen.

Grundlage des Kostenvoranschlags ist der Zürcher Baukostenindex (Basis 1998):

Baukredit Mai 2005	Indexstand	1. April 2004	107.6 Punkte
Aktuell	Indexstand	1. April 2009	122.2 Punkte
Differenz in Punkten		14.6 Punkte	
Teuerung in %		13.56 %	

#### 4.1 Kostenentwicklung

Aus den folgenden Aufstellungen ist die Kostenveränderung von Mai 2005 bis August 2009 ersichtlich.

Die Auflistungen beinhalten die Brutto-Baukosten (ohne Landanteil) der Gebäude A und C einschliesslich Umgebungsarbeiten.

Der Landanteil beträgt für den städtischen Teil CHF 4,812 Mio. und ist von keinen Kostenveränderungen betroffen. Deshalb wird der Landanteil in den folgenden Auflistungen ausgenommen.

##### GGR-Vorlage vom 24. Mai 2005

BKP Gattung	Kosten in CHF
0 Grundstück inkl. Erschliessung	4'915'000.--
1 Vorbereitungsarbeiten	1'017'000.--
2 Gebäude	21'021'000.--
4 Umgebung	1'983'000.--
5 Baunebenkosten	1'580'000.--
8 Reserve	765'000.--
<b>Total</b>	<b>31'281'000.--</b>

##### Urnenabstimmung vom 11. März 2007

BKP Gattung	Kosten in CHF
0 Grundstück inkl. Erschliessung	5'090'000.--
1 Vorbereitungsarbeiten	987'000.--
2 Gebäude	21'454'000.--
4 Umgebung	2'170'000.--
5 Baunebenkosten	1'580'000.--
<b>Total</b>	<b>31'281'000.--</b>

**Baukosten exklusiv Grundstück Stand April 2004** **CHF 26'469'000.--**

##### Erhöhung Baukosten

###### Anteil Teuerung:

13.56 % von CHF 26'469'000.-- = CHF 3'589'196.--  
gerundet CHF 3'589'000.--

###### Anteil gesetzliche Anpassungen

Gemäss Ausführungen unter Punkt 5 CHF 1'574'000.--

**Total Anteil Teuerung und Anpassungen** **CHF 5'163'000.--**

**Baukosten exklusiv Grundstück Stand April 2009** **CHF 31'632'000.--**

Kostenübersicht nach Aufrechnung der Teuerung und den weiteren kostenrelevanten Projektanpassungen auf die einzelnen BKP:

<b>BKP</b>	<b>Gattung</b>	<b>Kosten in CHF</b>
0	Grundstück und Erschliessung	5'128'000.--
1	Vorbereitungsarbeiten	1'121'000.--
2	Gebäude	25'754'000.--
4	Umgebung	2'464'000.--
5	Baunebenkosten	1'977'000.--
<b>Total</b>		<b><u>36'444'000.--</u></b>

#### 4.2 Kennzahlen

Die Kennwerte beziehen sich auf den Kostenvoranschlag einschliesslich Reserve. Kennwerte in Bezug auf BKP 2:

Kubikmeterpreis (SIA 416 / BKP 2 / Gebäude)		Mai 2005	August 2009
Haus A und C inkl. Einstellhalle	m <sup>3</sup> 41'610	CHF 505.--	CHF 619.--
Nettogeschossfläche (inkl. Anteil Tiefgarage)		Mai 2005	August 2009
Haus A und C	m <sup>2</sup> 10'028	CHF 2'096.--	CHF 2'568.--

#### 4.3 Mietzinse

Aufgrund der um rund CHF 5.163 Mio. höheren Anlagekosten werden die Mietzinse gegenüber den berechneten Mietzinsen in der GGR-Vorlage Nr. 1842 und der Volksabstimmung 2007 je nach Lage der Wohnung um rund 10 – 15 % angepasst. Die vier 4 ½ Zimmer Attika-Wohnungen im Haus C werden zu marktüblichen Mietzinsen vermietet. Die definitive Festlegung dieser Mietzinse erfolgt gegen Ende 2010. Diese werden für die Mietzinskalkulation der Familienwohnungen Einfluss haben.

Neue Mietzinse mit Anlagekosten von CHF 36,444 Mio. bei einer Bruttorendite 4.5 %

2 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 1'500.-- und 1'600.--

3 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 1'800.-- und 2'200.--

4 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 2'200.-- und 2'800.--

5 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 2'800.-- und 3'100.--

4 ½ Attikawohnungen, marktkonform Ende 2010, anfangs 2011 definitiv festgelegt.

Die Parkplätze werden nicht subventioniert. Der Mietpreis pro Parkplatz beträgt CHF 160.--.

Die voraussichtlich jährlichen Mieteinnahmen für die 56 Wohnungen, 53 Parkplätze und 3 Mehrzweckräume betragen rund CHF 1,65 Mio. Nach der Annahme des neuen Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz) wird zusammen mit dem Amt für Wohnungswesen die Anzahl Wohnungen bestimmt.

## 5 Termine

Die kommenden Planungs- und Ausführungsschritte (einschliesslich Kenntnisnahme Zwischenbericht) sind dem untenstehenden Terminplan zu entnehmen.

Grob-Terminprogramm		2009					2010							2011			2012				
		Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	....	Dez	Jan	.....	Dez	Jan	.....	Mai
Grosser Gemeinderat	26. Jan 10						♦														
Ausführungsplanung	ab Okt 09																				
Submission+Arbeitsvergaben	ab Dez 09																				
Baubeginn	ab Juni 10																				
Bezug	ab Mai 12																				

### 5.1 Baurecht

Die Stadt Zug räumt der GEWOBA und der AWZ für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Tiefgarage ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB für die Maximaldauer von 100 Jahren an Teilen der Liegenschaft GS 1482 ein. Der Baurechtsvertrag wird zurzeit auf der Grundlage des Vorvertrags und des Mutationsvorschlags des Vermessungsamts ausgearbeitet. Das Gebäude A (Stadt Zug) und das Gebäude B (GEWOBA) erhalten eigene Parzellen. Für das Gebäude C (Stadt Zug) und für das Gebäude D (AWZ) wird ein separates Grundstück parzelliert. Auf diesem Grundstück wird ein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet. Für die Wohnbauten und die Tiefgarage wird Stockwerkeigentum begründet. Die Miteigentumsanteile werden auf die Parteien verteilt.

Der Baurechtszins beruht auf einem Landwert von CHF 500.--/m<sup>2</sup> und einer Verzinsung auf der Basis des Referenzzinssatzes für Wohnungsbauten (Stand 1. November 2009, 3,0 %). Der massgebende Basislandwert von CHF 500.-- wird alle fünf Jahre der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Zinspflicht für die Baurechtsnehmer beginnt mit dem Baubeginn ab 1. Juni 2010.

## 6 Finanzierung

Die Kosten gehen zulasten der Investitionsrechnung Konto 2230/50300, Objekt 666, Roost Wohnüberbauung. Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltgesetz) gebucht und abgeschrieben. Die Finanzierung erfolgt auf der Grundlage des definierten Zahlungsplans.

Die einzelnen Tranchen werden, so lange es die finanzielle Situation und die Abhängigkeit zu den anderen Investitionen zulassen, zu 100 % selbstfinanziert. Sofern mittel- bis langfristig Fremdkapital aufgenommen werden muss, werden bei Finanzinstitutionen Offerten eingeholt und zu den besten Konditionen Darlehen aufgenommen. Die Markterwartungen der langfristigen Zinsen werden rechtzeitig vor der Fremdfinanzierung analysiert. Zeigen die mittel- bis langfristigen Prognosen Anzeichen von höheren Fremdkapitalzinsen, wird der Einsatz einer Zinsabsicherung geprüft.

## **7 Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- vom Zwischenbericht und der Erhöhung des ursprünglichen Baukredits von CHF 31,281 Mio. auf CHF 36,444 Mio. aufgrund der Bauteuerung sowie der notwendigen, gesetzlich bedingten Projektanpassungen und der Änderung der Energieerzeugung Kenntnis zu nehmen.

Zug, 24. November 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- 1 Umgebung: Situation
- 2 Umgebung: Querschnitte
- 3 Grundrisse

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, unter Tel. 041 728 21 73, und Teddy Christen, Leiter Immobilien, unter Tel. 041 728 20 30.