

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1842.4

Wohnüberbauung Roost: Zwischenbericht

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 14. Dezember 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

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. Sie berücksichtigte in der Weiterentwicklung des Projekts die Anliegen der Einsprecher und reichte im Juni 2006 ein abgeändertes Bauprojekt ein.

Die Baubewilligung wurde am 13. März 2007 erteilt, wogegen erneut Einsprache erhoben wurde.

Die Einsprachen wurden vom Stadtrat und Regierungsrat abgewiesen. In der Folge schützte auch das Verwaltungsgericht den Beschluss des Stadtrates.

An der Urnenabstimmung vom 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 CO²-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.

Der bewilligte Bruttobaukredit von CHF 31,281 Mio. erhöht sich entsprechend auf CHF 36,444 Mio.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2009 in Achter-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Bau Nicole Nussberger, Stadtarchitekt Beat Aeberhard, Leiter Immobilien Theddy Christen und Projektleiter Florian Meyerhans.

Nach eingehender Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung den Zwischenbericht inkl. der Krediterhöhung um CHF 5.163 Mio. mit 8:0 Stimmen zur Kenntnis zu nehmen.

3. Erläuterung der Vorlage

Theddy Christen erläutert die Auswirkungen der Mehrkosten auf die Mietzinse. Durchschnittlich werden sich die Mieten um CHF 200.- pro Wohnung und Monat erhöhen. Dies führt zu Wohnungsmieten für eine 4,5 Zimmerwohnung von ca. CHF 2'800.- exkl. Nebenkosten und Einstellplatz.

Nach Angaben der Verwaltung sind praktisch alle Mehrkosten gebunden. Das heisst entweder die Folge von Teuerung oder bedingt durch geänderte Vorschriften wie die Einführung von Erdbebensicherheit, angepassten Energievorschriften oder der Einführung neuer Gebühren für Wasser und Abwasser.

Mehrkostenaufstellung

Erdbebensicherheit	CHF	500'000.-
Minergie inkl. Erdsonden	CHF	891'000.-
Abwasser- Elektroanschlussgebühren	CHF	183'000.-
Teuerung	CHF	<u>3'589'000.-</u>
Total	CHF	5'163'000.-

4. Beratung

Obwohl ausser den Attikawohnungen alle Wohnungen den 400 preisgünstigen Wohnungen angerechnet wurden, erfüllen heute kaum 20% der Wohnungen die Anforderungen des Wohnförderungsgesetzes. In Anbetracht, dass in der neuen Bauordnung in gewissen Gebieten 50% der Wohnungen nach WFG gebaut werden müssen, ist dieser niedrige Prozentsatz absolut unverständlich und nicht akzeptabel.

Wenn es die Stadt und die Baugenossenschaften bei einem Landpreis auf der Basis von CHF/m² 500.- nicht schaffen preisgünstige Wohnungen zu bauen, so können private Investoren, welche den Landpreis nicht in diesem Masse subventionieren können (CHF/m² 500.-), diese Vorgaben nicht erreichen.

Wohnungsmieten von CHF 2'800.- exkl. Nebenkosten und Garagenplatz scheinen der BPK nicht mehr im Rahmen der ursprünglich formulierten Zielvorstellung von preisgünstigen Wohnungen.

Es erscheint der Kommission nicht klar, ob neue Vorschriften, welche nach der Eingabe des Bauprojekts eingeführt wurden, zwingend in das Projekt einfließen müssen.

Der Hauptgrund der hohen Kostenexplosion kann aber nicht die Folge dieser Mehraufwendungen sein, sondern muss aber im Projekt selber liegen. Wäre dem nicht so, könnte überhaupt kein Investor preisgünstige Wohnungen erstellen. Hier scheinen die Vorstellungen von Architekt, Projektbegleitung und allenfalls der Stadtbildkommission eine Eigendynamik entwickelt zu haben, welche dem ursprünglich vom Stimmbürger formulierten Anliegen, dem Bau günstiger Wohnungen, in keiner Weise mehr Rechnung trägt.

Soll dieses Ziel erreicht werden, müssen grundlegende Projektanpassungen zur Kosteneinsparung gemacht werden. Zudem sind Modelle zu prüfen und dem GGR vorzulegen, mit welchen mehr Wohnungen entsprechend den Anforderungen des WFG vermietet werden können. Dies könnte beispielsweise über Quersubventionen von Wohnungsmieten innerhalb der Überbauung erreicht werden.

Da die Vorlage lediglich zur Kenntnisaufnahme an den GGR gedacht ist, überlässt die BPK konkrete Massnahmen und Anträge den Fraktionen.

5. Antrag

Die BPK beantragt 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, 25. Dezember 2009

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident