

Wohnüberbauung Roost: Zwischenbericht

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 4. Januar 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft in Sechserbesetzung. Seitens der Verwaltung anwesend waren die Stadträte Hans Christen und Andrea Sidler Weiss, ferner Stadtarchitekt Beat Aeberhard, der Leiter Immobilien Theddy Christen, Projektleiter Florian Meierhans und Finanzsekretär Andreas Rupp. Einleitend wurden zusätzliche Informationen zur Vorlage geliefert und schwerverständliche Aspekte nähergebracht. Obwohl es sich nur um die Kenntnisnahme eines Berichtes handelt, seien aus unserer engagiert geführten Diskussion einige Aspekte besonders hervorgehoben. Ein Antrag, vom Bericht des Stadtrates in ablehnendem Sinne Kenntnis zu nehmen, wurde bei 3 zu 3 Stimmen mit dem Stichentscheid des Vorsitzenden abgelehnt.

Gerichtsverfahren

Die langwierigen Verfahren begannen mit der ersten Baueingabe unmittelbar vor der **Behandlung des Baukredits durch den Grossen Gemeinderat im Juli 2005**. Noch während das Verfahren zur Behandlung der Einsprachen lief, änderte die Stadt das Projekt, um einzelnen Begehren Rechnung zu tragen. Vor der Volksabstimmung am 11. März 2007 wurde eine zweite Baueingabe gemacht; gegen die vom Stadtrat erteilte Baubewilligung vom 13. März gab es wieder Einsprachen. Das ganze Verfahren endete erst am **27. Januar 2009** mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug und dem Verzicht der Einsprecher auf Weiterzug ans Bundesgericht.

Die Einsprecher haben materiell bezüglich der von ihnen geltend gemachten Begehren herzlich wenig erreicht. Sie haben aber mit ihrer auch bei privaten Bauvorhaben immer wieder praktizierten Verzögerungstaktik erreicht, dass die inzwischen aufgelaufene Bauteuerung zu erheblich höheren Mietzinsen führt als noch vor der Volksabstimmung erwartet. Nur noch ein kleiner gewordener Teil der Wohneinheiten wird von den kantonalen Fördermassnahmen profitieren können.

Die Bauteuerung im Detail

- Vorlage **Baukredit** 24. Mai 2005: Index 1. April 2004 = **107.6**
Bruttokredit (inkl. Land) von CHF **31'281'000**
- Volksabstimmung 11. März 2007: Index 1. April 2007 = 117.0
entspricht CHF **33'591'726**
- Ende Einsprachen 27. Jan. 2009: Index 1. April 2009 = 122.2
entspricht mit CHF **34'870'000.00** dem im Zwischenbericht erwähnten Bruttokredit mit aufgerechneter Teuerung, ohne Anteil gesetzliche Anpassungen.

Gesetzliche Neuerungen

Die vom Stadtrat angeführten Änderungen in den Bereichen Erdbebensicherheit, Anteil von 40 % aus erneuerbarer Energie mittels Erdsonden-Wärmepumpen, Minergie für Haustechnik, Elektroanschlüsse, Abwassergebühren verursachen insgesamt eine Erhöhung der Baukosten von CHF 1'574'000. Umgerechnet auf die Mietzinse ist dieser Anteil jedoch beinahe vernachlässigbar. **Ohne die durch Einsprachen verursachte Verzögerung wären aber all diese Mehrkosten nicht angefallen!**

Fassade

Nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist die bei der Fassade vorgesehene Änderung gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Konzept. Die Faserzementplatten (auf gut deutsch: Eternit) sind aber nicht mehr mit den mausgrauen Wellformen vergleichbar, wie wir sie von den Abdachungen von Fabrikhallen oder von alten Veloständern her kennen. Neu werden solche Elemente in hellem und gefälligen Weissston hergestellt; sie tragen damit je nach Sonneneinfall sogar zur Belebung des Fassadenbildes bei. Zur Illustration legen wir diesem Bericht das **Bild einer Referenzfassade** bei.

Parkplätze

Die GPK würde sich nicht dagegen aussprechen, wenn die Mieten für die Parkplätze mit CHF 200.- pro Monat in Rechnung gestellt würden.

Verträge mit den Baugenossenschaften

Sowohl die Baurechtsverträge mit den beiden Baugenossenschaften als auch die Detailvereinbarungen für die Bauabwicklung sind noch immer in der Phase der Ausfertigung, also noch nicht unterzeichnet.

Finanzierung und Abschreibung

Die Abschreibung der Investition erfolgt nicht zu dem gemäss **§ 14 Abs. 3 lit. b FHG** geltenden Satz von 10 % p.a. für Hoch- und Tiefbauten, sondern zu einem von der Finanzdirektion gemäss § 14 Abs. 5 FHG eingeräumten Minimalabschreibungssatz von 1 % p.a. für Objekte des preisgünstigen gemeindlichen Wohnungsbaus.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen (mit Stickentscheid des Vorsitzenden) vom Zwischenbericht des Stadtrates Kenntnis zu nehmen.

Zug, 4. Januar 2010

Namens der Geschäftsprüfungskommission
Urs B. Wyss, Präsident

Beilage: Referenzbild