

# Wohnüberbauung Roost: Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Juli 2003

## Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat am 19. Juli 1993 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs "Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost" einen Wettbewerbskredit von Fr. 520'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Das Projekt wurde nach dem durchgeführten Wettbewerb im Jahre 1996 zurückgestellt.

Gestützt auf die GGR-Vorlage Nr. 1600 "Wohnbaupolitik der Stadt Zug" wurde im Juni 2002 mit einem Studienauftrag im Einladungsverfahren das Projekt „Wohnüberbauung Roost“ gestartet. Das erstrangierte Projekt "ZARAUZ" des Zürcher Architekten Patrick Gmür wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen und bis zur Stufe Vorprojekt vorangetrieben. Das Projekt wurde am 13. März 2003 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Neu am Projekt Wohnüberbauung Roost ist die gemischte Trägerschaft. Die Stadt wird zusammen mit der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA und der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft AWZ die Überbauung mit insgesamt 89 Wohnungen realisieren. Den Wohnbaugenossenschaften wird der Landanteil im Baurecht abgegeben.

Der Anteil der Stadt beträgt ca. 47,52 % der Bruttogeschossfläche. Während der Projektphase bleibt die Stadt federführend. Für den Projektierungs-Anteil der Stadt bis zur Baueingabe inklusive Ausschreibung ist ein Kredit von Fr. 1'545'000.- zu bewilligen. Der Projektierungskostenanteil der Baugenossenschaften wurde von diesen bereits bewilligt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage

- 1.1 Studienauftrag im Einladungsverfahren
- 1.2 Vorgehen und Rahmenbedingungen
- 1.3 Information und Wahl der Wohnbaugenossenschaften

## **2. Vorprojekt**

### 2.1 Zielsetzungen

### 2.2 Ergebnis

### 2.3 Anforderungskatalog

## **3. Projektierungskredit**

## **4. Weiteres Vorgehen**

### 4.1 Zusammenarbeit

### 4.2 Termine

## **5. Antrag**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Studienauftrag im Einladungsverfahren**

Der Grosse Gemeinderat hat am 19. Juli 1993 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs "Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost" einen Wettbewerbskredit von Fr. 520'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Das Projekt wurde nach dem durchgeführten Wettbewerb im Jahre 1996 zurückgestellt, da die Roostmatt für ein Altersheim nicht der ideale Standort ist.

Am 26. Juni 2001 hat der Grosse Gemeinderat den Bericht und Antrag des Stadtrates (Vorlage Nr. 1600) zur Wohnbaupolitik der Stadt Zug zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Vorlage enthält eine Gesamtsicht über den aktuellen Stand des städtischen Wohnungsbaus und zeigt Realisierungsmöglichkeiten auf. Gemäss dieser Vorlage ist die Projektierung für das Grundstück "Roost" als erstes wieder aufzunehmen. Das Wettbewerbsresultat von 1994 konnte auf Grund des hohen Programmanteils des Altersheims nicht einfach übernommen und zu einem qualitativ und wirtschaftlich befriedigenden Wohnbauprojekt umgearbeitet werden. Daher wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren unter den sechs rangierten Architekten des Wettbewerbs durchgeführt. Der vom 1993 bewilligten Wettbewerbskredit verbliebene Kreditrest von Fr. 139'498.45, damals für eine Überarbeitung des Wettbewerbs gedacht, wurde für den Studienauftrag verwendet. Der Wettbewerbskredit von Fr. 520'000.- Franken soll mit einem Aufwand von Fr. 490'554.25 abgerechnet und abgeschrieben werden.

#### **1.2 Vorgehen und Rahmenbedingungen**

Als Vorbereitungsarbeit zum Programm des Studienauftrags wurde im März 2002 für das ganze Areal Roost eine Überbauungsstudie erstellt. Diese zeigt auf, dass für eine optimale Ausnützung des Areals mit hohen städtebaulichen Qualitäten und unter Berücksichtigung des Bezugs zur Nachbarschaft mit ungefähr 90 bis 100 Wohnungen gerechnet werden kann. Dabei wurde die im Westen liegende Freihaltezone für die Halte- und Ausweichstelle der Stadtbahn für die Ausnützung nicht berücksichtigt.

In der oben erwähnten Vorlage Nr. 1600 wurde für das Projekt Roost eine gemischte Trägerschaft vorgeschlagen. Das heisst, die Wohnungen sollen sowohl durch die Stadt

als auch durch Baugenossenschaften und durch freie Bauträger realisiert werden. An seiner Sitzung vom 25. Juni 2002 stimmte der Stadtrat dem Programm für den Studienauftrag im Einladungsverfahren für die Wohnüberbauung Roost zu. Am 30. September 2002 wurden die fünf eingegebenen Projekte beurteilt. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig das vom Zürcher Architekten Patrick Gmür zusammen mit der Kostenplanerin GMS Partner AG, Zürich, eingereichte Projekt "ZARAUZ" zur Weiterbearbeitung. Unter Berücksichtigung des Juryberichts und der Präzisierungen der Stadt - insbesondere verkehrs- und bautechnische Massnahmen - wurde das Projekt bis zur Stufe Vorprojekt vorangetrieben. Das Vorprojekt wurde am 13. März 2003 der Öffentlichkeit vorgestellt.

### **1.3 Information und Wahl der Wohnbaugenossenschaften**

Die bereits im Vorfeld des Studienverfahrens orientierten örtlichen Wohnbaugenossenschaften haben sich im Frühjahr 2002 für das Projekt Roost beworben. Am 13. März 2003 wurde das Vorprojekt der Öffentlichkeit und den interessierten Vertretern der Wohnbaugenossenschaften vorgestellt. Gespräche fanden anschliessend statt mit Vertretern von Solinsieme, Familia, Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (GEWOBA), Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) und Wohnbaugenossenschaft Zug (WGZ). Diese bekundeten grosses Interesse am Wohnbauprojekt Roost. Auf Gespräche mit privaten Investoren musste verzichtet werden, da das Volumen mit rund 90 Wohneinheiten für drei verschiedenen Trägerschaften zu gering ist. An der Sitzung vom 6. Mai 2003 hat der Stadtrat entschieden, die Wohnblöcke A und C (entspricht 44 Wohnungen oder ca. 47,52 % der Brutto-Quadratmeterfläche von Wohnungen und Balkonen) durch die Stadt erstellen zu lassen. Den Genossenschaften AWZ und GEWOBA wurde der Zuschlag für den Wohnblock B (21 Wohnungen) und D (24 Wohnungen) erteilt. Dies entspricht ca. 26,45 % bzw. 26,03 % (siehe Plananhang). Basis für den Zuschlag bildete die Auswertung der eingereichten Unterlagen, welche ebenso wie die Gesprächsresultate nach folgenden Kriterien bewertet wurden: Organisation, Realisierungsreferenzen, Anzahl der Mitglieder, bereits erhaltenes Bauland von Stadt oder Korporation, Ausmass der Beteiligung, Preispolitik, Wohnpolitik und Wohnformen, Zusammenarbeit mit Stadt und Architekten, Interesse an weiteren Grundstücken.

Die Gespräche mit der AWZ und GEWOBA betreffend Aufteilung der Wohneinheiten, Finanzierung und Zusammenarbeit sind bereits im Gange. Das Resultat wird in einem Vorvertrag zum Baurechtsvertrag zusammengefasst.

## **2. Vorprojekt**

### **2.1 Zielsetzungen**

Ziel des Studienauftrages war es, ein zeitgemässes Überbauungskonzept mit einer optimalen Ausnützung des Areals und hohen städtebaulichen Qualitäten zu erhalten. Dabei spielte die räumliche Beziehung zur Umgebung und die Einordnung ins Quartier eine grosse Rolle. Das Grundstück soll so überbaut werden, dass eine konzeptionelle Trennung zwischen der Stadt als Bauherrin und weiteren Trägerschaften möglich ist. Die Grundrisse sollten möglichst einheitlich strukturiert werden, wobei ein differenzierter Ausbaustandard jedoch möglich sein soll. Die Wohnungen sollen preisgünstig

erstellt und vermietet werden können. Eine Etappierung soll ebenfalls möglich sein. Auf die Umgebungsgestaltung wird grossen Wert gelegt. Der Spielplatz für Kinder und Jugendliche wird als Quartiertreffpunkt ausgebildet.

Der Wohnungsstandard wurde nur bezüglich Nasszellen und Nebenräumen definiert, für die restlichen Flächen war eine planerische Flexibilität auszuweisen, damit auf Anforderungen von Nutzerinnen und Nutzern sowie des Wohnungsmarktes eingegangen werden kann. Alle Wohnungen sind behindertengerecht zu erschliessen. Des Weiteren ist das Erreichen der Minergiegrenzwerte vorgeschrieben.

## **2.2 Ergebnis**

Nach der erfolgten Überarbeitung des Studienauftrags erfüllt das vorliegende Vorprojekt die geforderten Zielsetzungen. Die Überbauung zeigt sich als zwei parallel zum Hang gesetzte Bauzeilen. Diese werden unterbrochen durch einen direkten Verbindungsweg, der von der zukünftigen Stadtbahn-Haltestelle Fridbach bis zur Hofstrasse führt. Der durchgehende Grünraum zwischen den beiden Häuserzeilen wird zusätzlich mit einem Quartierspielplatz und Gemeinschaftsräumen aufgewertet. Von der Hofstrasse her leicht abgesetzt erscheinen die Häuser maximal zwei Geschosse hoch, während sie von der Seeseite viergeschossig in Erscheinung treten. Die durchgehenden Balkone der Westseite schaffen eine grosszügige und trotzdem feinmasstäbliche Gebäudeflucht und lassen eine klare Gebäudestruktur erkennen.

Die Wohnungstypen sind auf drei Wohnungsgrössen reduziert, nämlich 3-½, 4-½ und 5-½ Zimmer Wohnungen und entsprechen in Grösse und Flexibilität den Vorstellungen der Bauherrschaft.

## **2.3 Anforderungskatalog**

Die Projektorganisation hat dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich drei verschiedene Bauherrschaften an der Projektentwicklung und Projektrealisierung beteiligen. Die Stadt und die beiden Wohnbaugenossenschaften sind bestrebt, eine einheitlich wirkende Siedlung zu erstellen und aufeinander abgestimmte Lösungen zu finden. Nicht nur das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild, sondern auch das Anforderungsprofil betreffend Ökologie (Lebensdauer, Graue Energie, Betriebsenergie, Haustechnikkonzept, Baubiologie) und Ökonomie (Baukosten und Betriebskosten) hat einen gemeinsamen Nenner aufzuweisen, auf den sich die drei Parteien im Grundsatz bereits einigen konnten. Was die Ausarbeitung der Grundrisse und die Produktdefinition innerhalb der einzelnen Wohnblöcke anbelangt, erarbeiten die drei Bauherrschaften ihre eigenen Programme.

Parallel dazu werden die Baurechtsverträge so weit vorbereitet, dass sie nach Vorlage der Baukostenermittlungen mit dem Baurechtszins ergänzt und unterzeichnet werden können.

## **3. Projektierungskredit**

Die Stadt als Grundeigentümerin, Initiantin des Studienauftrags und Baurechtsgeberin behält die Federführung für das Projekt während der Projektierungsphase.

Als Basis für den Projektierungskredit beträgt der Anteil der Stadt an den Planungskosten für die beiden Wohnbauten A und C 47,52 % (Bruttogeschossfläche + Balkonanteile). Um dem Grossen Gemeinderat und der Stimmbevölkerung eine möglichst genaue Baukreditvorlage zu unterbreiten, wird im Projektierungskredit auch die Ausschreibungsphase berücksichtigt.

Für die Berechnung des Projektierungskredits wurde von Gesamtaufwendungen im Bereich von 36 bis 40 Millionen Franken (ohne Land) ausgegangen. Die Berechnungen erfolgten auf Grund der SIA Ordnungen und weiteren Erfahrungszahlen und teilen sich für den Anteil der Stadt Zug wie folgt auf:

Architekt	Fr.	850'000.-
Bauingenieur	Fr.	205'000.-
Fachingenieure	Fr.	185'000.-
Landschaftsarchitekt	Fr.	65'000.-
Spezialisten (Bauphysik, Geologie, Baugrund etc.)	Fr.	40'000.-
Voruntersuchungen Baugrund	Fr.	20'000.-
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Modelle Vervielfältigungen)	Fr.	180'000.-
<hr/>		
Total Projektierungskredit Block A und C (Projektierung und Ausschreibung)	Fr.	1'545'000.-
<hr/>		

Gebäudekennwerte der gesamten Wohnüberbauung

Volumen	ca. 65'700 m <sup>3</sup>
Kosten Fr. / m <sup>2</sup> (BKP 2)	ca. Fr. 470.--

An den Projektierungskosten (ohne Ausschreibung) von total ca. Fr. 2'100'000.-- beteiligen sich die beiden Wohnbaugenossenschaften mit 26.45% resp. 26.03%. Diese Projektierungskredite sind bereits beschlossen worden: Bei der GEWOBA vom Vorstand und bei der AWZ von der ausserordentlichen Generalversammlung.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

##### **4.1 Zusammenarbeit**

Es ist das erklärte Ziel, die Projektierung möglichst rasch bis zur Baueingabereife voranzutreiben. Der Terminplan sieht vor, dass bis Ende März 2004 die gemeinsame Baueingabe erfolgen kann. Hierfür wird aus Vertretern der Wohnbaugenossenschaften und der Stadt ein Bauausschuss gebildet. Federführend bleibt bis und mit Baueingabe die Stadt Zug.

Den Wohnbaugenossenschaften ist es anschliessend freigestellt, die Ausschreibungen in eigener Regie weiter zu verfolgen, zumal sie nicht an das Submissionsrecht gebunden sind. Ebenso können sie die Realisierung mit einem eigenen Architektur- oder Bauleitungsbüro organisieren. Die laufenden Verhandlungen werden in diesem Punkt Klärung schaffen. Die Stadt Zug wird zusammen mit dem Architekten die gestalteri-

sche Leitung weiterhin koordinierend übernehmen, um die einheitliche Gestaltung einer zukunftsweisenden Siedlung zu gewährleisten.

#### **4.2 Termine**

Folgende Termine und Eckdaten sind für den weiteren Verlauf der Wohnüberbauung Roost relevant:

Projektierungskredit GGR	September 2003
Baueingabe	März 2004
Baukredit GGR	November 2004
Volksabstimmung	27. Februar 2005
Baubeginn	März 2005
Bezug	November 2006

Eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Zug und den beiden Baugenossenschaften befindet sich in Ausarbeitung und wird bis zur vorberatenden Sitzung der Geschäftsprüfungskommission, in welcher dieses Geschäft beraten wird, vorliegen.

#### **5. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Wohnüberbauung Roost (Anteil Stadt Zug) einen Projektierungskredit von Fr. 1'545'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen und den Wettbewerbskredit für "Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost" aus dem Jahre 1993 abzurechnen und abzuschreiben.

Zug, 8. Juli 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Beilage 1: Freiraumkonzept
- Beilage 2: Grundrisse Unter- und Erdgeschoss Gebäude A/B
- Beilage 3: Grundrisse Ober- und Dachgeschoss Gebäude A/B
- Beilage 4: Grundrisse Unter- und Erdgeschoss Gebäude C/D
- Beilage 5: Grundrisse Ober- und Dachgeschoss Gebäude B/C, Ansicht West
- Beilage 6: Schnitte Gebäude A/C
- Beilage 7: Schnitte Gebäude B/D

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Departementssekretär Hans Stricker (Bau) unter Tel. 041 728 20 66 und Departementssekretär Josef Pfulg (Finanz) unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.

## **B e s c h l u s s** des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Wohnüberbauung Roost: Projektierungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1747 vom 8. Juli 2003:

1. Für die Wohnüberbauung Roost wird ein Projektierungskredit von Fr. 1'545'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Wettbewerbskredit aus dem Jahre 1993 für "Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost" von Fr. 520'000.- wird mit einem Aufwand von Fr. 490'554.25 abgerechnet und abgeschrieben. Er wird zusammen mit den jährlichen Bauabrechnungen dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.
3. Ziffer 1 des Beschlusses tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: