



Traktandum 3

Kreditbegehren betreffend den Bau von altersgerechten Wohnungen "Waldheim Zug" (Parzelle 3274) und Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 12, Zug (Parzelle 2259)

Bericht und Antrag des Bürgerrates der Stadt Zug

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

An der Bürgergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 haben Sie dem Planungs- und Projektierungskredit für den Bau von altersgerechten Wohnungen im Waldheim Zug zugestimmt. Zudem haben wir Sie anlässlich der Bürgergemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 über den Stand der Planung orientiert. Wir unterbreiten Ihnen nunmehr die Vorlage für den Baukredit.

Der Bericht wird wie folgt gegliedert:

	Seite
A. Ausgangslage	5
B. Bauprojekt	6
C. Baukosten	7
D. Beschreibung der Bauleistungen	8
E. Rendite und Finanzierung	10
F. Baurechtsvertrag	12
G. Antrag	13
H. Pläne und Visualisierungen	14

A. Ausgangslage

Das breit gefächerte Beurteilungsgremium entschied sich bekanntlich, zwei der sechs eingereichten Projekte für einen Neubau "Waldheim Zug" überarbeiten zu lassen. Die Jurierung erfolgte Ende Januar 2015, und das Projekt der Axess Architekten AG Zug setzte sich gegen den zweiten noch verbleibenden Konkurrenten durch.

Unmittelbar anschliessend folgte eine intensive Planungsphase. Der Steuerungsausschuss arbeitete eng und sehr konstruktiv mit dem Architekten zusammen, verfeinerte die Grundrisse und wählte die Fachplaner aus. Bereits wurden auch die kostenintensiven Arbeitsgattungen submissioniert und - unter Vorbehalt des Erhalts der Baubewilligung und der Zustimmung durch die Bürgergemeindeversammlung - vergeben. Als

besondere Herausforderung zeigte sich nicht unerwartet die komplexe geologische Situation, die mittels Gutachten und Sondierbohrungen fundiert abgeklärt wurde und die letztlich auch einen verteuernenden Einfluss auf die Kosten hat. Dieser schwierigen Hanglage ist es zudem zuzuschreiben, dass es bei unerwarteten Komplikationen während der ersten Bauphase zu Mehrkosten kommen könnte.

Das Baugesuch soll im Herbst 2015 (nach Drucklegung des vorliegenden Antrags) beim Bauamt der Stadt Zug eingereicht werden.

B. Bauprojekt

1. Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium attestiert dem Projekt mit der Aufteilung des Raumprogramms in zwei Gebäudevolumen und einem gemeinsamen Erdgeschoss eine "nachvollziehbare und folgerichtige städtebauliche Haltung". Die Baukosten würden durch die Aufteilung auf zwei Volumen zwar etwas höher ausfallen, gleichzeitig aber durch die gute städtebauliche Situationslösung und Wohnungsanordnung kompensiert. Die Raumflüsse zwischen den halböffentlichen und privaten Bereichen seien gut orchestriert und böten vielseitige Aufenthalts- und Gestaltungsmöglichkeiten. Damit werde ein gutes Mit- und Nebeneinander der zukünftigen Bewohnerschaft ermöglicht. Die gesamte Umgebungsgestaltung habe mit den gut zugänglichen und benutzbaren Aussenaufenthaltsbereichen eine sehr erfreuliche Qualität erreicht.

2. Eingangsbereich/Erdgeschoss

Im grosszügig gestalteten Eingangsbereich, von dem beide Gebäude erreicht werden können, ist im südlichen Teil ein Aufenthaltsraum mit Aussenbereich vorgesehen. Dieser kann für Anlässe der Mieterinnen und Mieter benutzt und auch in eine kleinere Einheit unterteilt werden. Der dauernde Betrieb einer Cafeteria ist nicht vorgesehen. Im freundlich gestalteten Eingangsbereich befinden sich auch das Büro des Hauswarts sowie der Hausverantwortlichen, die regelmässig vor Ort sein werden. Im bergseitigen Bereich des Erdgeschosses befinden sich zwei Waschküchen, beide mit Tageslicht, sowie die Kellerräume. Das Erdgeschoss umschliesst einen Lichthof, aus dem man Zugang zum östlichen Gartenteil hat.

3. Wohnungstypen

Es sind 48 hindernisfreie Wohnungen (22 2½- und 26 3½-Zimmer-Wohnungen) sowie ein Gästezimmer geplant. Die Aufteilung der Wohnungen zwischen den Alterszentren Zug und der Bürgergemeinde Zug soll geschossweise erfolgen. Demgemäss übernimmt die Bürgergemeinde Zug 24 Wohnungen, davon je zwölf 2½ und 3½ Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen weisen eine Grösse von 51,4 m² bis 77,3 m² auf. Der Anteil der Bürgergemeinde - gemessen an der Geschossfläche - beläuft sich auf 49,2%. Es wurde auf eine möglichst grosse Vielfalt von Wohnungstypen geachtet. Die Wohn- und Küchenbereiche, mit den sich daran anschliessenden Balkonen oder Terrassen, orientieren sich nach Westen und/oder Süden und bieten dadurch mehrheitlich eine schöne Sicht auf die Stadt und den Zugersee. In einigen Wohnungen ist ein Gäste-WC vorgesehen. Die Wohnungen in den oberen Geschossen werden mit

Waschtürmen ausgerüstet. Für Gäste der Mieterinnen und Mieter steht im Erdgeschoss ein Gästezimmer zur Verfügung. Dieses wird mit einer Nasszelle, aber ohne Küche ausgebaut.

Im Garagengeschoss sind Abstellplätze für 21 Autos sowie Abstellplätze für Velos vorgesehen. Daneben enthält dieses Geschoss Technik- und allgemeine Kellerräume. Im Aussenbereich werden drei Besucherparkplätze angeboten.

4. Fassadenkonzeption / Materialisierung

Mit der Wahl einer hinterlüfteten Keramikfassade folgte der Steuerungsausschuss dem Vorschlag der Architekten. Die höheren Erstellungskosten werden durch tiefe Unterhaltskosten aufgewogen. Metall-Läden sorgen für eine angenehme und flexible Beschattung der Balkonbereiche.

5. Umgebungsgestaltung

Steuerungsausschuss und Architekt legten grossen Wert auf die Umgebungsgestaltung. Unter Beizug eines Landschaftsarchitekten wurde auf der Ost- und Westseite eine zum Verweilen einladende Umgebung entworfen. Die Vorfahrt zum Eingangsbereich erlaubt ein witterungsgeschütztes Ein- und Aussteigenlassen.

6. Altersgerechter Ausbau

Damit die Wohnungen und die Überbauung altersbedingten Anforderungen der künftigen Mieterinnen und Mieter auch im Detail gerecht werden, wird das Projekt von einer erfahrenen Mitarbeiterin der Age-Stiftung begleitet. So sind beispielsweise die Wohnungen ohne Schwellen gebaut und können gut mit Rollatoren begangen werden. Spiegel - und Küchenschränke sind so angeordnet, dass sie ohne Steighilfe erreicht bzw. bedient werden können. Sanitäre Anlagen und Einrichtungen sind so ausgerichtet, dass man sich daran aufstützen und halten kann. Spezielle Haltestangen können nachgerüstet werden. Solche Details verursachen in einigen Bereichen zwar geringe Mehrkosten, sind jedoch für ein Projekt mit altersgerechten Wohnungen absolut erforderlich.

C. Baukosten

Der Architekt hat die Kosten auf der Basis des Planungsstands September 2015 ermittelt. Der Kostenvoranschlag basiert zu 60% auf eingegangenen Offerten (inklusive Baugrube, Foundation und Hochbau) und zu 40% auf Erfahrungswerten. Massgebender Baukostenindex: Zürich 1. April 2015; alle Preisangaben inkl. Mehrwertsteuer von 8%.

Die Baukosten für die gesamte Überbauung setzten sich wie folgt zusammen:

BKP Nr.	Arbeitsgattung	CHF
0	Grundstück (im Baurecht, keine Kosten eingerechnet)	0.--
1	Vorbereitungsarbeiten	156'000.--

20	Rückbau, Aushub	3'170'000.--
21	Rohbau 1	5'260'000.--
22	Rohbau 2	2'154'000.--
23	Elektroanlagen	965'000.--
24	Erdsonden, Heizung, Lüftung	870'000.--
25	Sanitäranlagen, Küchen	2'072'000.--
26	Aufzugsanlagen	177'000.--
27	Ausbau 1	1'696'000.--
28	Ausbau 2	1'267'000.--
29	Honorare	2'976'000.--
4	Umgebungsgestaltung	650'000.--
5	Baunebenkosten	1'187'000.--
6	Nebenkosten Bauherr (Kosten des Studienauftrags, Honorar Bauherrenvertreter, Aufwand Steuerungs- ausschuss, Sekretariat, Vermietungspläne etc.)	650'000.--
9	Ausstattung Mobiliar	250'000.--
Total		23'500'000.--
davon die Hälfte * auf die 24 Wohnungen der Bürgergemeinde Zug entfallend		11'750'000.--

* Nach Bauabschluss werden sämtliche Kosten im Verhältnis der übernommenen anrechenbaren Geschossfläche, somit 49,2% Bürgergemeinde und 50,8% Alterszentren Zug, aufgeteilt.

D. Beschreibung der Bauleistungen

1. Energie-Standard

Erstellung der Gebäude nach den aktuellen Vorschriften MuKE n 2008 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich). Wärmerzeugung über Erdsonden, Wärmeverteilung über Bodenheizung. Verzicht auf den Einbau einer kontrollierten Lüftung. Keine Sonnenkollektoren. Nachrüstung auf den Flachdächern jedoch möglich.

2. Vorbereitungsarbeiten

Geologisch sehr anspruchsvolle Lage. Gebäudefundation mit Bohrpfählen. Baugrube, Pfählung und Hangsicherung gemäss Konzept des Bauingenieurs etappenweise. Abbruch der heute bestehenden Gebäude.

3. Baumeisterarbeiten

Massivbauweise: sämtliche Decken, Aussenwände und Wohnungstrennwände in Stahlbeton. Innere Tragwände in Mauerwerk. Aussenwände im Erdgeschoss in Sichtbeton.

4. Fenster und Aussentüren

Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung. In jeder Wohnung je eine Hebe-Schiebe-Türe und eine Flügeltüre auf die Terrasse. Sämtliche Fenster in den Wohn- und Schlafzimmern auf die ganze Raumhöhe. Fenster ohne Terrassenausgang mit „französischen Balkonen“ mit Geländer. Aussentüren mit gedämmter Metallkonstruktion und 3-fach-Isolierverglasung.

5. Bedachungen

Oberste Flachdächer und Dach über Eingang mit extensiver Begrünung. Dicke Wärmedämmungen nach den geltenden Vorschriften. Abdichtungen mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen. Terrassenausgänge bei den Hebeschiebetüren schwellenlos.

6. Fassade

Vertikal profilierte Fassade mit Keramikelementen (Tonprodukt). Keramikelemente an Unterkonstruktion und 200 mm Wärmedämmung. Auf Höhe Betondecken umlaufende Sichtbetonelemente zur Fassadengliederung. Bei den Terrassen horizontal verschiebbare Metall-Läden als Sonnenschutz. Pro Terrasse je zwei Elemente hintereinander verschiebbar (Profile wie Fassade).

7. Elektroanlagen

Multimediasteckdosen (Telefon/TV) in allen Wohn- und Schlafräumen. Stromanschlüsse in genügender Anzahl, je eine geschaltete Steckdose in allen Wohn-/ Schlafräumen. Kellerräume mit je einer Steckdose und Leuchte an Wohnungsverteiler. Einbaudeckenleuchten in Korridor, Dusche und Küche. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

8. Heizung, Lüftung

Zentrale Wärmeerzeugung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Bodenheizung. WC und Duschen mit Abluftventilator und integriertem Feuchtefühler. Aufgrund der dichten Gebäudehülle wird frische Nachströmluft über ein Zuluft-Gitter nachgeführt. Die Küchen haben einen Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Die Keller- und Nebenräume im Unter- und Erdgeschoss sind belüftet.

9. Sanitär

Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe und zentralem Speicher. Alle Nasszellen mit WC, Waschbecken mit Unterbau, darüber liegendem Spiegelschrank und bodenebener Dusche mit Plattenbelag. In allen Nasszellen hat es Platz für einen Wäscheturm mit separater Waschmaschine und Tumbler. In einigen Wohnungen eigene Geräte, in den übrigen nur Anschlüsse vorhanden. Gemeinsame Waschküchen im Erdgeschoss mit Tageslicht und separaten Trocknungsräumen mit Luftentfeuchtern.

10. Küchen

Einbauküchen in Winkelform je mit Backofen und Kühlschrank in Hochschrank integriert. Keramikkochfeld, Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter und Einbaugeschirrspüler. Unterbaubeleuchtung mit LED über den Arbeitsflächen.

11. Aufzugsanlage

Pro Treppenhaus ein rollstuhlgängiger Personenaufzug für 15 Personen, Tragfähigkeit 1'125 kg. Kabinengröße: Breite 120 cm , Tiefe 210 cm. Die Teleskoptüre ist 90 cm breit und 210 cm hoch.

12. Gipser- und Malerarbeiten

Sämtliche Decken mit Glattputz, gestrichen. Wände verputzt, zusätzlich mit einer Tapete belegt, gestrichen. Zimmertrennwände und teilweise Wände Nasszellen in Leichtbauweise. Abgehängte Akustikdecken im Allgemeinbereich Erdgeschoss.

13. Schlosserarbeiten, Schliessanlage und Briefkästen

Staketengeländer bei den Terrassen, französischen Balkonen und den Treppenhäusern Innen. Auf den Terrassen Sichtschutzwände als Stahl-Glas-Konstruktion (Glas mit Mattfolie). Briefkastenanlage im Windfang Haupteingang Erdgeschoss auf rollstuhlgängiger Höhe. Schliessanlage mit Zylindern für alle Aussen-/Wohnungstüren, Keller, teilweise Nebenräume und Briefkästen.

14. Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit 3-Punkteverschluss, schallgedämmt. Zimmertüren mit 3-seitiger Gummidichtung. Einbaugarderoben je mit offener Garderobe und separatem Putzschrank. Kellertrennwände mit Holzlatten-Verschlägen. Im Erdgeschoss Schiebefaltwand zur Unterteilung Allgemeinbereich.

15. Boden- und Wandbeläge

Plattenbeläge an Böden und Wänden in allen Nasszellen. Sämtliche Wohn- und Schlafräume mit Parkettböden. Im Allgemeinbereich Erdgeschoss Bodenplatten.

16. Honorare

Für die Planung, das Kostenmanagement und die Bauleitung sind qualifizierte Architekten, Ingenieure und Spezialisten beauftragt.

E. Rendite und Finanzierung

Rendite

Der voraussichtliche Mietzins ertrag für die Wohnungen der Bürgergemeinde beläuft sich bei Vollvermietung auf ca. CHF 530'000.-- pro Jahr, was einer Bruttorendite von rund 4,5% entspricht.

Finanzierung

Die Baukosten von Fr. 11'750'000.-- werden sowohl durch Eigenmittel wie auch durch einen Baukredit finanziert. Der Baukredit wird nach Bauabschluss in Hypotheken umgewandelt. Die Eigenmittel werden zum grössten Teil durch den Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 12 generiert.

Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 12

Ausgangslage

Die Bürgergemeinde Zug ist Eigentümerin der Liegenschaft Hofstrasse 12, GS 2259, in Zug, mit einer Grundstückfläche von 2'615 m². Die Liegenschaft wurde 1962 durch die Bürgergemeinde Zug von Frau Michelle Anna-Wethli zu einem Preis von CHF 550'000.-- gekauft. Der Kauf wurde an der Bürgergemeindeversammlung vom 24. August 1962 genehmigt und war sinnvoll und notwendig, da das ehemalige Kinderheim der Bürgergemeinde an der Artherstrasse einer Spitalerweiterung weichen musste.

An derselben Versammlung wurde ein Antrag zur Realisation eines Um- und Ausbaus für CHF 475'000.-- unterbreitet und genehmigt.

In der Folge betrieb die Bürgergemeinde das Kinderheim in den Jahren von 1964 bis 1999 mit Hilfe der Schwestern des Klosters Ingenbohl. Seit dem Rückzug der Ordensschwestern werden Haus und Garten an den Verein KiBiZ Kinderbetreuung Zug zum Betrieb einer Kindertagesstätte vermietet. Gemäss Vereinbarung mit dem Verein KiBiZ Kinderbetreuung Zug wird die Differenz zwischen Mietzins und dem Unterhaltsaufwand der Bürgergemeinde für die Liegenschaft an den Verein zurückerstattet. Mit der Liegenschaft wurde somit bisher keinerlei Ertrag erzielt.

Weshalb ein Verkauf?

Die Hofstrasse 12 weist einen mittleren baulichen Zustand auf. Eine intensivere Nutzung des Grundstücks ist denkbar. Es sind ihr jedoch rechtliche Grenzen (Höhen- und Abstandbegrenzungen) gesetzt. Gemäss einer kürzlich durch den Bürgerrat in Auftrag gegebenen Studie können zwei Neubauten mit je zwei Wohnungen, allenfalls mit Integration einer Kindertagesstätte, realisiert werden. Zur Finanzierung eines solchen Baus müsste Wohnraum in sehr hohem Preisniveau realisiert und entsprechend hohe Mietzinse erhoben werden, was nicht den Zielen des Bürgerrats entspricht. Unser Anliegen bleibt vielmehr, Wohnraum mit tragbaren Mietzinsen zur Verfügung zu stellen. Mit dem Projekt Waldheim können in diesem Sinn 24 Wohnungen für ältere Menschen gebaut werden. Der Bürgerrat beabsichtigt, den Verkaufserlös Hofstrasse 12 vollumfänglich für das Projekt im Waldheim einzusetzen. Dadurch können die Abhängigkeit von Fremdkapital, sowie in der Folge auch die Belastung mit Hypothekarzinsen reduziert und die Mietzinse dadurch tragbar gehalten werden. Auf die Absicht des Verkaufs von Aktiven - insbesondere von entbehrlichen Liegenschaften - wurde bereits bei der Vorlage des Planungs- und Projektierungskredits hingewiesen. Eine praktisch vollumfängliche Finanzierung mit Fremdkapital erscheint dem Bürgerrat als zu risikoreich, insbesondere da die Zinsen irgendwann sicher wieder nachhaltig steigen werden. Zudem würde diesfalls der Handlungsspielraum des Bürgerrats im Zusammenhang mit der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben für die Zukunft über Gebühr einschränkt.

Ablauf des Verkaufs

Der Bürgerrat geht aufgrund einer aktuellen Schätzung von einem Verkaufserlös der Liegenschaft von rund CHF 5 Mio. aus. Er beabsichtigt, die Liegenschaft zum Verkauf auszuschreiben und dem Meistbietenden zu veräussern. Erklärt sich ein Käufer nachweislich bereit, die Liegenschaft während mindestens zehn Jahren weiter als Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen, kann rückwirkend ein Einschlag von maximal 10% auf der Basis des Kaufpreises gewährt werden.

Für den Bürgerrat ist eine substanzielle Unterlegung des Waldheims mit Eigenkapital zwingend. Er erachtet die Beteiligung der Bürgergemeinde am Projekt Waldheim als nicht verantwortbar, wenn dieses nicht mit rund 40% Eigenmitteln finanziert werden kann.

F. Baurechtsvertrag

Auf den Baurechtsvertrag wurde bereits beim Kreditbegehren zum Planungs- und Projektierungskredit eingegangen. Im Sinne der Vollständigkeit werden die damals gemachten Ausführungen wiederholt.

Die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts, die Begründung von Stockwerkeigentum und die Abtretung von 50% der Wohnungen bzw. des dafür erforderlichen hälftigen Landanteils im Baurecht sollen vorvertraglich geregelt werden. Die AZZ offeriert der Bürgergemeinde einen günstigen Baurechtszins, der sich am Wohnbauförderungsgesetz des Kantons Zug und am Referenzzinssatz des Bundes orientiert. Die Hauptverträge werden nach dem Realisierungsentscheid, jedoch vor dem Baubeginn abgeschlossen. Der Vertrag wird folgende wesentliche Bestimmungen enthalten:

- Baurechtsgeberin: Stiftung Alterszentren Zug
- Baurechtsnehmerin: Stockwerkeigentümergeinschaft Stiftung Alterszentren Zug und Bürgergemeinde Zug
- Dauer des Baurechts: 50 Jahre
- Baurechtszins: Der Baurechtszins basiert auf einem Grundwert für das Land von CHF 600.-- pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (AGF) und auf dem mietrechtlichen Referenzzinssatz, mindestens aber 2%.

Die Vertragsparteien werden die Wohnungen nach gemeinsamer Absprache und nach Möglichkeit zu den gleichen Bedingungen vermieten. Die Vermietung erfolgt prioritär an Einzelpersonen oder Ehepaare, die aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters eine kleinere oder andere Wohnung suchen, selber nicht oder leicht pflegebedürftig sind und auf Wunsch Dienstleistungen verschiedenster Art in Anspruch nehmen möchten. Die Bürgergemeinde kann und wird Zuger Bürgerinnen und Bürgern den Vorrang geben. Ebenso sollen nach Möglichkeit Quartierbewohnerinnen und -bewohner prioritär berücksichtigt werden.

Die Wohnungen sollen sich dadurch auszeichnen, dass den Mieterinnen und Mietern neben einer Grundbetreuung (z.B. zeitweise Präsenz einer Hausverantwortlichen) ein massgeschneidertes kostenpflichtiges Betreuungsangebot auf Nachfrage angeboten werden kann.

Es ist vorgesehen, die betriebliche sowie technische Verwaltung für das ganze Gebäude den AZZ und die administrative Verwaltung der Bürgergemeinde Zug zu übertragen.

G. Antrag

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Bürgerrat:

1. Einem Investitionskredit über CHF 11'750'000.--, einschliesslich CHF 620'000.-- für den bereits bewilligten Planungs- und Projektierungskredit, für den Bau und die Errichtung von 24 Wohnungen auf einem Baurechtsgrundstück der Stiftung Alterszentren Zug sei zuzustimmen. Die Kreditsumme basiert auf dem Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2015 und erhöht oder senkt sich entsprechend diesem Index.
2. Der Bürgerrat sei zu ermächtigen, mit der Stiftung Alterszentren Zug einen entsprechenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.
3. Der Bürgerrat sei zu beauftragen und zu ermächtigen, zwecks Generierung des notwendigen Eigenkapitals die Liegenschaft Hofstrasse 12 (GS 2259) zu veräussern.

Der Bürgerrat sei überdies zu ermächtigen, einem Käufer, der sich nachweislich bereit erklärt, die Liegenschaft während mindestens zehn Jahren weiter als Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen, rückwirkend einen Einschlag von maximal 10% auf der Basis des Kaufpreises zu gewähren.

4. Der Kredit sei durch verfügbare eigene Mittel, den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 12 sowie durch Aufnahme eines Baukredits zu decken und der Investitionsrechnung zu belasten.
5. Der Bürgerrat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Zug, 21. Oktober 2015

BÜRGERRAT DER STADT ZUG
Der Bürgerpräsident: R. Hager
Der Bürgerschreiber: S. Bayer