



## Neubauprojekt Roost



**Abschlussarbeit Esther Keiser, GEWOBA ZUG**

**Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern»**



## **Neubau Projekt Roost**

### ***Wie alles begann***

32 Jahre werden, wenn unsere Wohnungen im Roost im Jahre 2012 zum Bezug bereitstehen, vergangen sein, seit die ersten Politiker erkannten, dass es für sogenannte Normalverdiener in Zug bald keine Mietwohnungen zu einem vernünftigen Preis mehr geben wird.

Am 10. Dezember 1980 reicht die SP der Stadt Zug 822 gültige Unterschriften für die *Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot* bei der Stadtkanzlei ein. Auszug aus dem Initiativtext: *"Die Behörden der Stadt Zug werden beauftragt, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen."*

Am 27. Januar 1981 überweist der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug diese Initiative zum Bericht und Antrag an den Stadtrat. Am 13. März 1981 nimmt dieser darin wie folgt Stellung: *"Die Initiative sei am 14. Juni 1981 der Volksabstimmung zu unterbreiten und ohne Gegenvorschlag abzulehnen."* Die ablehnende Haltung wird folgendermassen begründet: *"Im sozialen Wohnungsbau betätigen sich mit Erfolg die Wohnbaugenossenschaften, .....die mit den städtischen Behörden seit jeher eine gute Zusammenarbeit pflegen."* Auch der Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission liest sich ähnlich und lässt uns, die wir das Wissen der Entwicklung der letzten 30 Jahren kennen, schmunzeln: *"Nach Meinung der Kommission würde die Erstellung der 400 stadteigenen Wohnungen auf Grund der heutigen Baukosten min. CHF 100 Mio. ausmachen..."*

Am 14. Juni 1981 hiessen die Zuger Stimmbürger die Wohnbauinitiative mit 3'886 gegen 3'223 Stimmen gut. Die Einzelinitiative, die am 27. September 1987 die Aufhebung dieses Beschlusses verlangt, wird mit 2'888 NEIN gegen 2'719 JA abgelehnt.

### ***Der lange Weg zur Erfüllung eines Volksauftrags***

Das ernüchternde Resultat, das einem Bericht und Antrag des Stadtrates vom 15. Mai 2001 zu entnehmen ist, lautet: *"...bis Ende 1990 sind 125 Wohnungen erstellt worden."*

In diesem Papier wird auch, das bereits 1993/94 für Alters- und Familienwohnungen ins Auge gefasste Grundstück GS 1484 "im Roost" wieder erwähnt. Der Stadtrat schlägt erstmals vor, das Hauptgewicht des Modells "gemischte Trägerschaft" auf das Projekt Roost zu konzentrieren. Er sieht vor, einen Studienauftrag auf Basis eines konkreten Wohnbauprogramms zu vergeben um auf diese Weise ein geeignetes Projekt zu evaluieren. Gewinner dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Patrick Gmür, Zürich. Im Frühjahr 2002 bewerben sich fünf Genossenschaften für je eine Liegenschaft der total vier zu erstellenden Wohnblöcke. Den Zuschlag erhalten am 6. Mai 2003 die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) und die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Zug (GEWOBA). Die zu erreichenden Ziele sind der Baubeginn im März 2005 sowie der Bezug der Wohnungen im November 2006. Damit, und bei gleichzeitiger Realisierung anderer städtischen Bauvorhaben, sollte auch der Volkswille aus dem Jahre 1981 endlich erfüllt sein.

### ***Drei Partner (Stadt Zug, AWZ, GEWOBA) – ein Projekt (Roost)***

An der Generalversammlung vom 29. April 2005 stimmen die GEWOBA-Mitglieder dem Kreditantrag Wohnüberbauung Roost zu. Auch der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug bewilligt den Baukredit für den Bauanteil der Stadt. Im März 2007 heissen die Stimmbürger den Baukredit mit einem Ja-Anteil von 56% gut.

Gegen die erste Baueingabe werden Einsprachen erhoben. Das Projekt wird, unter Berücksichtigung der Anliegen der Einsprecher, weiterentwickelt. Am 13. März 2007 erteilt der Stadtrat die Baubewilligung für das überarbeitete Projekt. Dagegen wird erneut, und zum Teil von denselben Personen, Einsprache erhoben.

Der Regierungsrat und in der Folge auch das Verwaltungsgericht stützen den Beschluss des Stadtrates und somit auch den positiven Volksentscheid zur Realisierung der Überbauung Roost. Die Einsprecher sehen davon ab, ihr Veto ans Bundesgericht weiterzuleiten. Im April 2009 ist es endlich soweit. Die Planungsarbeiten werden wieder aufgenommen.

Was hat sich seit der Zusage 2003 verändert? Sowohl bei der Stadt, beim Architekturbüro, bei der AWZ wie auch bei der GEWOBA sind, bis auf den Präsidenten der AWZ, andere Personen in den betreffenden Gremien vertreten. Die Zusammenarbeit, die Planung sowie die Überarbeitung beginnen fast nochmals bei Null. Was sofort klar wird, die Kosten sind seit 2005 um fast 20% (Bauteuerung, veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen z.B. Erdbebensicherheit und Gebühren) gestiegen. Dies wird trotz günstigem Landpreis (CHF 500/m<sup>2</sup> im Baurecht) unweigerlich zu höheren Mietzinsen führen.

Das politische "Hickhack" ist absehbar und es bedarf sehr viel psychologischem Geschick, dieses Projekt nicht negativ in Verruf zu bringen. Am 26. Januar dieses Jahres ist das Projekt Roost nochmals an einer Sitzung des grossen Gemeinderates der Stadt Zug traktandiert. Die politischen Kreise bemängeln zwar die höheren Kosten, stehen aber grundsätzlich verhalten positiv zur geplanten Umsetzung. Die an dieser Sitzung anwesenden Vorstandsmitglieder der beiden Genossenschaften dürfen sehr viel Wohlwollen und Vertrauen gegenüber ihrer Arbeit entgegennehmen. Alle Beteiligten sind sich der Brisanz der hohen Kosten und der damit verbundenen höheren Mieten bewusst und arbeiten konsequent daran, diese Faktoren in den Griff zu bekommen.

Der Termin für den Spatenstich ist auf den 15. Juni 2010 angesetzt. Ob er dann auch wirklich stattfindet? Niemand kann das mit Bestimmtheit sagen, wir halten uns auf alle Fälle und zur Sicherheit alle Termine bis zum Start der Sommerferien frei. Dies, so unsere Partner vom Bauamt der Stadt Zug, ist nämlich der ideale Zeitpunkt um die vielen Lastwagen mit Aushubmaterial durch unsere schöne Stadt zu schleusen!

### ***Neubau Roost – Der grosse Knackpunkt***

Als ich mich für das Thema meiner schriftlichen Arbeit entschied, glaubte ich noch fest daran, dass bis spätestens Ende Januar 2010 die Gespräche mit den möglichen Kreditgebern für unser Neubauprojekt erfolgt sind und die Finanzierung zu einem vorteilhaften Abschluss gebracht worden ist. Fakt ist heute: Erst seit Mitte Februar liegt ein verlässlicher Kostenvoranschlag seitens des beauftragten Architekturbüros vor. Der für die Verhandlungen mit den Banken notwendige Baurechtsvertrag mit der Stadt Zug als Landbesitzerin ist im Moment noch Gegenstand intensiver Verhandlungen. Die Ansichten über die festzulegende Höhe bei der Anpassung an die Teuerung sowie die obere Limite des Zinssatzes gehen noch weit auseinander. Die Gespräche mit dem obersten Entscheidungsgremium, dem Stadtrat von Zug, sind zwar von einem offenen, konstruktiven Geist geprägt, trotzdem erweisen sich beide Seiten als harte Verhandlungspartner. Ein Vertrag der für die nächsten 99 Jahre seine Gültigkeit haben soll, will gut verhandelt sein und muss alle Beteiligten zufriedenstellen.

Aus all diesen, die Finanzierung betreffenden Gründen, habe ich mich entschlossen, für meine Abschlussarbeit das Thema Finanzen bei dem zu belassen, was es ist, nämlich Zukunftsmusik. Ich habe mich ganz auf die Vermietung respektive die Vermietungsvorgaben für unsere per Herbst 2012 bereitstehenden Wohnungen im Roost konzentriert.

Unsere 28 Wohnungen werden sich an einer der schönsten, teuersten und begehrtesten Wohnlagen von Zug befinden. Hier nur einige der Vorzüge dieses Standorts: Unverbaubare Seesicht, Nähe zum See (fünf Minuten zu Fuss), zwei Bushaltestellen sowie eine Haltestelle der Stadtbahn direkt vor der Haustüre, das Quartier zeichnet sich durch eine sehr ruhige

Lage aus, der Gehweg zur historischen Altstadt beträgt zu Fuss 10 Minuten und das Naherholungsgebiet Zugerberg beginnt direkt vor der Haustüre. Ein schwieriges Unterfangen also, in dieser Gegend, noch dazu an einer ausgeprägten Hanglage, preisgünstige Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau zu erstellen. Dass die Realisierung von wirklich günstigem Wohnraum hier nicht möglich sein wird, ist eine Realität, die es nicht zu beschönigen gilt. Aber wäre dies überhaupt vom Markt erwünscht? Das Erstellen von Wohnungen im Preissegment für den unteren bis mittleren Mittelstand wird in Zug kläglich vernachlässigt. Diesen Personenkreis wollen wir mit unseren Wohnungen ansprechen. Nur wie stellen wir fest, dass es sich bei den Neumieter\*innen auch wirklich um die von uns vorgesehene und bevorzugte Mieterschaft handelt?

Unser Vorstand setzt sich zusammen aus einem bei den Stadtschulen Zug angestellten Schulleiter, einem dipl. Wirtschaftsprüfer, der zusätzlich als Bürgerratspräsident einer Zuger Berggemeinde amtiert, dem Ehemann einer Zuger Stadträtin, zwei Mieter\*innen die in den bestehenden Gewoba-Häusern wohnen und mir als Geschäftsstellenleiterin der Gewoba. Was uns alle verbindet ist nicht nur die Arbeit im Vorstand, sondern auch die Tatsache, dass wir alle Bekannte haben, die mit der Realität konfrontiert sind, in Zug eine bezahlbare Wohnung zu suchen und nicht zu finden. Was nun fast allen dieser potenziellen Neumieter\*innen gemeinsam ist, so scheint es mir wenigstens, ist, dass viele dieser Bewerber kein grosses Interesse an unserer Genossenschaft haben, sondern einzig und alleine an dieser herrlichen Lage Wohnsitz nehmen möchte. Natürlich gibt es auf dem freien Markt ab und zu freie Wohnungen in diesem Quartier. Die Preise allerdings bewegen sich für Neubauwohnungen zwischen CHF 5'000 und utopischen, gegen oben offenen, Mietzinsen. Fakt ist auch, dass diese sehr teuren Wohnungen zwar oft nicht innert Monatsfrist, aber doch in einem annehmbaren Zeitraum wieder vermietet sind. Dies gilt im Übrigen auch für die einer so genannten „Pinselrenovation“ unterzogenen Altbauwohnungen. Wer diese Wohnungen mietet, ist kaum alteingesessener oder hier aufgewachsener Zuger, sondern Neuzuzüger, der hauptsächlich von den sehr tiefen Steuern nach Zug gelockt wird. In Wohnungen von über 200m<sup>2</sup> wohnen dann nicht selten ein bis zwei Personen aus der nördlichen Nachbarschaft, die diese schönen Wohnungen nur von Zeit zu Zeit nutzen. Diese Leute beteiligen sich weder am gesellschaftlichen Leben in Zug, noch engagieren sie sich in einem Verein oder nehmen sonst ein ehrenamtliches Amt ein. Diese unheilvolle Entwicklung möchten wir im Roost nicht zusätzlich unterstützen.

Auf diesem Hintergrund basieren nun die von mir erstellten Vorschläge für die Vermietungskriterien, bestehend aus einem Vermietungsleitbild und einer Punkteskala. Diese Dokumente sollen alle Vorstandsmitglieder vom enormen Druck der Einflussnahme auf die Wohnungszuteilung befreien. Papiere also, die konsequent und ohne Ausnahmen zu befolgen sind. Papiere auf die wir zurückgreifen können und mit denen wir klar begründen könnten, weshalb der liebe neue Freund, der in letzter Zeit so spendabel ist, kein Anrecht auf eine Wohnung im Roost habe.

*Anmerkung: Diese Papiere sind Vorschläge meinerseits zuhanden des Vorstands der GEWOBA und von diesem noch nicht verabschiedet. Wie, in welcher Form und mit welchen genauen Kriterien wir arbeiten werden, wird noch Gegenstand weiterer Diskussionen und Entscheidungsfindungen innerhalb des Vorstandes sein. Überstürzte Eile ist dabei genauso unangebracht wie das Hinausschieben dieser Entscheide bis kurz vor der Vermietung. Wichtig scheint mir, dass jedes einzelne Vorstandsmitglied hinter diesen Papieren stehen kann und der erfolgreichen Umsetzung somit nichts im Wege steht.*