

EINWOHNERGEMEINDE OBERÄGERI

einwohnergemeinde@oberaegeri.zg.ch
www.oberaegeri.ch



Oberägeri schafft preisgünstigen Wohnraum

**Abschlussbericht zum Wohnbauförderungsprojekt
Riedmattli**



Inhalt

Oberägeri schafft preisgünstigen Wohnraum	3
Wohnbauförderung Oberägeri, Projekt Riedmattli	4
1. Ausgangslage	4
2. Evaluationsverfahren Investorenteam	4
3. Projektrealisierung	4
4. Vorgehen zweite Etappe	4
Relevante Dokumente zum Verfahren	5

Blick vom Wohnquartier Riedmattli auf den Ägerisee



Oberägeri schafft preisgünstigen Wohnraum

Politischer Kontext: Boomender Wohnungsmarkt im Kanton Zug

■ Seit Jahren ist die Nachfrage nach Wohnungen im Kanton Zug grösser als das Angebot. Selbst im mittleren bis oberen Segment bestehen für Anbieter kaum Investitionsrisiken. Die Preise stehen häufig in keinem Verhältnis zu den Erstellungskosten und «vernünftigen» Bodenpreisen. Wohnraum wird mangels Verfügbarkeit zur Handelsware. Das Allzeit-Tief der Hypothekarzinsen trägt das Seine dazu bei. Das wäre an sich keine allzu negative Erscheinung, wenn der Wohnungsmarkt auch für den Normalverdiener funktionieren würde. Da aber die Wertschöpfung bei teuren Wohnungen am interessantesten ist, gibt es im freien Wohnungsmarkt keine Anreize, günstige Wohnungen zu erstellen.

■ Mit dem Gesetz für Wohnraumförderung (WFG) hat der Kanton Zug ein gutes Instrument geschaffen, um den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Insbesondere die hohen Bodenpreise haben allerdings dazu geführt, dass der Kanton Zug die Kostenlimiten für unterstützungswürdige Wohnungen gegenüber denjenigen des Bundes erhöhen musste. Die Investitionslimiten für preisgünstige Mietwohnungen sind:

- 3-Zimmer-Wohnungen:
 - Bund CHF 425 000
 - Kanton Zug CHF 550 000
- 4-Zimmer-Wohnungen:
 - Bund CHF 520 000
 - Kanton Zug CHF 650 000
- 5-Zimmer-Wohnungen:
 - Bund CHF 620 000
 - Kanton Zug CHF 750 000

■ Es sind fast ausschliesslich Genossenschaften, Korporationen und andere gemeinnützige Organisationen, die im WFG-Bereich – sprich Mieten für den Normalverdiener – investieren. Trotz der Ausnahmeregelung im Kanton Zug werden die Möglichkeiten immer seltener, namentlich die Bodenpreise verunmöglichen günstigen Wohnungsbau. Von den 900 bis 1 000 Wohnungen, die im Kanton Zug jährlich gebaut werden, sind es um 100 Wohnungen, die im Rahmen des WFG erstellt werden und für die meisten erschwinglich sind. Dieser Anteil ist offensichtlich viel zu tief, Durchschnittsverdiener müssen sich in angrenzenden Kantonen nach Wohnraum umsehen.

■ Im Projekt Riedmattli ist das Ziel von preisgünstigen Wohnungen erreicht worden. Die Projektentwicklung war anspruchsvoll. Mit Ausnahme der Attikawohnungen liegen die Preise unter den kantonalen Limiten für Mietwohnungen (die Limiten für Wohneigentum liegen um je CHF 100 000 höher). Die Erschliessungs- und Projektentwicklungskosten sind im Landpreis von ca. CHF 400/m² enthalten. Alle Kosten sind gedeckt. Leider ist das Riedmattli eine Ausnahme.

■ Der Wohnungsmarkt im Kanton Zug ist aus den Fugen geraten. Es wird zunehmend fremdes Kapital investiert, die Marktmöglichkeiten werden ausgereizt. Spekulationskäufe und «Kaskadenverkäufe» sind keine Seltenheit mehr. Vergleiche mit Monte Carlo oder dem Oberengadin sind gar nicht so abwegig.

ANDREAS BRUNNSCHWEILER,
DIPL. ARCH. ETH/SIA ZUG, PROJEKTBEGLEITUNG



Wohnbauförderung Oberägeri, Projekt Riedmattli

Schlussbericht zur Projektabwicklung

1. Ausgangslage

■ Das ca. 12 000 m² grosse Grundstück Riedmattli (Zone W2, AZ von 0,44 inkl. Arealbauungs-Bonus), im Eigentum der Einwohnergemeinde, ist für eine Wohnüberbauung im Rahmen der Wohnbauförderung in Oberägeri vorgesehen. Entsprechend den Vorschriften über die Wohnbauförderung hat die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe die Projektabwicklung ab dem 18. März 2002 begleitet. In dieser Arbeitsgruppe sind neben der zuständigen Gemeinderätin Marianne Weber, Anton Rogenmoser (Urkundsperson der Gemeinde) und dem externen Berater Andreas Brunnschweiler alle politischen Parteien vertreten. Der zugezogene Fachmann ist mit der Durchführung des Verfahrens und der Begleitung der Projektentwicklung beauftragt worden. Er hat die Gemeinde beraten und die Interessen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wahrgenommen.

2. Evaluationsverfahren Investorenteam

■ Um zu einem hochwertigen Projekt zu gelangen, ist ein Konkurrenzverfahren unter Gesamtleistungsanbietern durchgeführt worden. Der Anbieter mit dem hochwertigsten Vorschlag soll auf dem Grundstück der Gemeinde ein Wohnbauprojekt mit preisgünstigen Wohnungen realisieren. Um sicherzustellen, dass das ausgewählte Projekt ohne Qualitätseinbussen zu den offerierten Kosten umgesetzt wird, bleibt das Grundstück bis zur Abgabe der Wohnungen an die Eigentümer im Besitz der Gemeinde. Auf eine öffentliche Ausschreibung im Dezember 2005 hin haben sich 20 Teams beworben. Davon sind fünf Teams ausgewählt worden, die im Juli 2006 ein Projekt mit Grobbaubeschrieb und Kostenberechnungen eingereicht haben. Gewonnen wurde das Verfahren vom Team der Bauengineering AG aus Zug, den Architekten Mathis & Meier Oberägeri, und den Firmen Blattmann und Odermatt aus Oberägeri sowie Meier Natursteine aus Morgarten. Das Projekt umfasst 44 Wohnungen, aufgeteilt in sechs Gebäude (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums).

3. Projektrealisierung

■ Am 18. September 2006 sind die Auftragserteilung an das Investorenteam erfolgt und die Kompetenzen für die fachliche

Projektbegleitung erteilt worden. Die Arbeitsgruppe konnte das Projekt weitgehend in eigener Kompetenz begleiten. Sie verabschiedete die verschiedenen Verträge, legte die definitiven Wohnungspreise fest, nahm die Wohnungszuteilungen vor und wählte die Verwaltung der Liegenschaft sowie die Hauswartung. Das Vorhaben konnte sehr effizient abgewickelt werden.

■ Zur Umsetzung des Bauvorhabens musste ein Bebauungsplan erstellt werden, der im Frühjahr 2007 eingereicht wurde und im Frühjahr 2008 in Rechtskraft trat. Ab Sommer 2008 konnten Bewerbungen für die Wohnungen eingereicht werden. Aufgrund der Nachfrage hat die Arbeitsgruppe entschieden, anstelle der ursprünglich vorgesehenen drei Etappen im Abstand von ca. drei Jahren (14 Wohnungen – 16 Wohnungen – 14 Wohnungen) das Vorhaben in zwei Etappen zu realisieren (je 22 Wohnungen, neun 4½- und dreizehn 5½-Zimmer-Wohnungen). Die Baubewilligung ist im März 2009 erteilt worden. Am 27. April 2009 erteilte der Gemeinderat Marianne Weber die Vollmacht zur Unterzeichnung von Verträgen und Grundbuchanmeldungen. Der Baubeginn erfolgte im Mai 2009. Bis im Herbst 2010 konnten alle Wohnungen verkauft werden. Der Bezug der Wohnungen erfolgte im November/Dezember 2010 (vgl. Wohnungs- und Preisspiegel vom 1. April 2009). Das Projekt wurde vollumfänglich gemäss TU-Angebot vom Sommer 2006 realisiert. Im Zuge der Projektentwicklung sind zusätzlich verschiedene von der Arbeitsgruppe bewilligte Ergänzungen umgesetzt worden (u. a. Fundation Zufahrtsstrasse, erhöhte Wärmedämmung aufgrund Vorschriften, Vorinvestitionen für die zweite Etappe, Leerrohre für spätere Sonnenkollektoren auf dem Dach).

4. Vorgehen zweite Etappe

■ Gemäss Rahmenvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem Entwicklerteam («Entwicklervertrag») hat die Realisierung der zweiten Etappe frühestens ab Frühjahr 2014, jedoch spätestens vor dem 31. Dezember 2015 zu erfolgen. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 16 Monaten gerechnet. Wird bis am 31. Dezember 2015 mit den Bauarbeiten nicht begonnen, wird die Gemeinde gegenüber dem Entwicklerteam entschädigungspflichtig (planerische Vorleistungen, Vorinvestitionen etc.). Mit der Realisierung der zweiten Etappe soll nach Möglichkeit 2014 begonnen werden: Das Projekt liegt vor, die Unternehmerverträge sind bereits abgeschlossen, die Stockwerkeigentumsbegründung ist erfolgt. Zudem hat die Gemeinde verschiedene Vorinvestitionen getätigt (provisorische Zufahrt, Parkplätze der zweiten Etappe). Mit jeder weiteren Fristverlängerung besteht die Gefahr von Know-how-Verlust und die zweite Etappe könnte – aus welchen Gründen auch immer – infrage gestellt werden.

- Der terminliche Ablauf für die zweite Etappe ergibt sich wie folgt:
- «Standortbestimmung», Erfahrungen aus der ersten Etappe, Nachfragesituation, Bestimmung Vorgehen für zweite Etappe, Ecktermine, Bestellung Arbeitsgruppe
 - Zuständig: Gemeinde
- bis Ende 2012**
- «Aufstarten» Entwicklerteam, Detailterminplanung (Unternehmerverträge, Termine etc.)
 - Zuständig: Gemeinde/Bauengineering AG
- 1. Quartal 2013**
- Festlegen der Verkaufspreise (Teuerungsanpassung)
 - Zuständig: Gemeinde/Bauengineering AG
- 1. Quartal 2013**
- Aktualisierung, Zusammenstellung Verkaufsdokumentation
 - Zuständig: Gemeinde/Bauengineering AG
- 1. Quartal 2013**
- Publikation Verkauf zweite Etappe
 - Zuständig: Gemeinde
- Mitte 2013**
- Verkauf
 - Zuständig: Gemeinde
- ab Herbst 2013**
- Baustellenorganisation, Vorbereitung Ausführung
 - Zuständig: Bauengineering AG
- Herbst 2013 bis spätestens Herbst 2014**
- Baubeginn
 - Zuständig: Bauengineering AG
- 1. Halbjahr 2014 bis spätestens Dezember 2015**
- Bezug
 - Zuständig: Bauengineering AG
- 2. Halbjahr 2015 bis spätestens Ende 2016**
- Die Arbeitsgruppe beantragt dem Gemeinderat, dass sie nun mit Bezug der ersten Etappe entlastet wird und die Arbeit bis zur Aufnahme der zweiten Etappe einstellen kann. Die Arbeits-

gruppe kann zum diesem Zeitpunkt bei Bedarf neu zusammengesetzt werden.

Relevante Dokumente zum Verfahren

- Reglement und Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri vom Juni 1993
- Angebot des Investorenteam vom 24. Juli 2006 (TU-Wettbewerb)
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Konkurrenzverfahren vom 8. September 2006
- Entwicklervertrag vom 21. April 2009 (Rahmenvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem Konsortium über die Entwicklung und Realisierung der Überbauung)
- Muster-Kaufvertrag für STWE, Autoabstellplatz zwischen der Einwohnergemeinde und der Käuferschaft
- Muster-Totalunternehmerwerkvertrag zwischen der Bauengineering AG und der Käuferschaft
- Darlehensvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Bauengineering AG zur Finanzierung der unverkauften Einheiten
- Wohnungsspiegel (Aufteilung Land- und Werkpreise vom 1. April 2009)

Oberägeri, 20. Dezember 2010

ARBEITSGRUPPE WOHNBAUFÖRDERUNG

Marianne Weber, Präsidentin, Forum Oberägeri
Irene Peyer, Sekretärin
Anton Rogenmoser, Gemeinderat
Franz Iten, Finanzen
Marcel Güntert, FDP
Sandro Murer, SVP
Karin Wyss-Iten, CVP

Sie freuen sich auf ihr neues Daheim ...



Gemeinderätin Marianne Weber vollzieht den Spatenstich





EINWOHNERGEMEINDE OBERÄGERI

einwohnergemeinde@oberaegeri.zg.ch
www.oberaegeri.ch

Bilder: Klaus Bilanz, Medienbeauftragter der
Einwohnergemeinde Oberägeri

