

Stadt Zug
Finanzdepartement
Immobilien

Stadt Zug, Immobilien, Postfach, 6301 Zug
Allgemeine Wohnbaugenossenschaft
Baugenossenschaft Familia
GEWOBA
Wohnbaugenossenschaft W'alter

Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug
www.stadtzug.ch

Marco Bendotti
Immobilienportfoliomanager
+41 58 728 92 52
marco.bendotti@stadtzug.ch

Zug, 19. November 2019

Projektentwicklung Steinlager Areal
Ausschreibung Baurecht Wohnbaugenossenschaften; Entscheid Stadtrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Oktober 2019 fand die Beurteilung von Ihren Bewerbungen für das Baurecht im Steinlager durch ein unabhängiges Beurteilungsgremium statt. Für Ihre umfassenden Bewerbungen und die engagierten Präsentationen möchten wir uns bei allen Beteiligten bedanken.

Das Beurteilungsgremium hat sich intensiv mit den unterschiedlichen Eingaben beschäftigt und in sorgfältiger Abwägung der Beurteilungskriterien mehrere Bewertungsroundgänge vorgenommen. Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig den beiden folgenden Bewerbungen den Zuschlag zu erteilen:

- **Baugenossenschaft Familia Zug** (Projektanteil >50%, mit Federführung Wohnungsbau)
- **Wohnbaugenossenschaft W'Alter** (Projektanteil 30-50%)

Der Stadtrat ist in seiner heutigen Sitzung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums gefolgt und bestätigt dessen Vorschlag.

Durch eine noch zu begründende „Stockwerkeigentümergeinschaft“ sollen die beiden Wohnbaugenossenschaften zusammen mit V-Zug Immobilien AG, vorbehaltlich der Zustimmung im politischen Prozess, Baurechtsnehmer der Stadt Zug auf dem Grundstück GS 2976 werden.

Der Stadtrat bekräftigt seinen Willen, weiter den Austausch mit und unter den Zuger Wohnbaugenossenschaften zu fördern und hofft auf ein gutes Gelingen der Projektentwicklung.

Freundliche Grüsse


André Wicki
Vorsteher Finanzdepartement


Marco Bendotti
Immobilienportfoliomanager

Beilage: Bericht des Beurteilungsgremiums

Projektentwicklung / Grundstücke im Baurecht
Industriestrasse, Areal Steinlager, Zug

Auswahl Wohnbaugenossenschaften Bericht des Beurteilungsgremiums



November 2019

Inhalt

Ausgangslage	4
Auswahlverfahren	5
Vorprüfung	6
Beschriebe der Bewerbungen	7
Beurteilung	11
Beurteilungsgremium	11
Bewerbungen	11
Kenntnisnahme der Vorprüfung	12
Ablauf der Beurteilung	12
Grundsätzliche Feststellungen	12
Präsentationen	13
Erster Wertungsdurchgang	13
Zweiter Wertungsdurchgang	14
Zuschlag	14
Genehmigung und Dank	15

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Zug, Finanzdepartement, Immobilien

Organisation und Moderation des Verfahrens
Archipel GmbH, Zürich, Andreas Wirz

Redaktion
Archipel GmbH, Zürich

Beschriebe der Bewerbungen
Beurteilungsgremium

13. November 2019

Ausgangslage

Im Norden der Stadt Zug wurde mit dem Bebauungsplan «Technologiecluster» ein grosser Perimeter auf den Arealen der V-Zug AG für die bauliche Entwicklung vorbereitet. Dieses Potenzial kann jedoch erst langfristig umgesetzt werden, weil das Gelände und die Produktion der V-Zug AG erst neu geordnet werden müssen. Eine Unternehmenstochter der Metall Zug AG, die Schleuniger AG, sucht einen neuen Standort, an dem verschiedene Produktionsorte aus dem Kanton Zug zusammengefasst werden können. Die V-Zug Immobilien AG ist mit der Idee einer Bebauung, welche gleichermaßen der industriellen Nutzung sowie der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen dient, an die Stadt Zug als Eigentümerin des Areals Steinlager (GS 2976, ca. 5'700m²) an der Industriestrasse herangetreten. Die PK V-Zug bringt eine eigene Parzelle (GS 3256, ca. 770 m²) in das Projekt ein. Die Stadt Zug ist bereit, ihr Areal für eine gemischte Nutzung im Baurecht abzugeben.

Die Stadt Zug ist davon überzeugt, dass eine nachhaltige Entwicklung im Zusammenspiel mehrerer Faktoren entsteht. Wenn es gelingt, neue Arbeitsplätze und preisgünstigen Wohnraum in einer architektonisch hochwertigen Überbauung zu realisieren, kann dieses Projekt zu einem Beispiel für lebendigen und lebenswerten Stadtraum werden.

Zur Suche von geeigneten gemeinnützigen Projektentwicklungspartnern für die Wohnnutzung wurde eine Ausschreibung unter den Zuger Wohnbaugenossenschaften durchgeführt. Es ist vorgesehen, dass die ausgewählten gemeinnützigen Bauträger zusammen mit der V-Zug Immobilien AG eine Projektträgerschaft bilden welche sich nach Fertigstellung der Überbauung in eine Stockwerkeigentümergeinschaft transformiert.

Die Stadt Zug erarbeitet derzeit die städtebaulichen Rahmenbedingungen und wird diese in Form eines Quartiergestaltungsplans festlegen. In diesem werden der Bebauungsplanperimeter und die möglichen Ausnutzungsziffern behördenverbindlich festgelegt. Im Anschluss kann – vorbehältlich der Zustimmung im politischen Prozess – mit der zukünftigen Stockwerkeigentümergeinschaft ein langfristiger Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Für das Projekt wird ein Architekturwettbewerb ausgelobt, dessen Programm durch die Projektträgerschaft erstellt wird.

Die Umsetzung der Idee einer gemischten Nutzung soll durch die Nutzer erfolgen. In einer dreidimensional ineinandergreifenden Struktur sind die bautechnischen Systeme miteinander verbunden. Mit einem integralen Ansatz kann eine nachhaltige Gesamtlösung entwickelt, geplant und betrieben werden. Der Baurechtszins ermöglicht eine gemischte Nutzung und preisgünstigen Wohnraum.

Auswahlverfahren

Die Stadt Zug hat im Vorfeld der Ausschreibung die Zuger Genossenschaften zu drei Orientierungsveranstaltungen eingeladen, welche dazu benutzt wurden, das Interesse zu klären und die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Ausschreibung zu klären.

Am 26. Juni 2019 wurde das Projekt mittels eines Konzeptwettbewerbes unter gemeinnützigen Bauträgern ausgeschrieben.

Die bis zum 2. Oktober 2019 einzureichenden Konzepte sollten schlüssige Antworten auf die nachfolgend formulierten Fragestellungen liefern.

Nutzungsidee (Beitrag zur Verdichtung der Stadt)

Eine nachhaltige Arealentwicklung lebt von der sozialen Durchmischung und attraktiven weiteren Nutzungen. Auf dem Steinlager-Areal soll eine hochverdichtete und trotzdem lebenswerte Bebauung in der Stadt Zug entstehen.

- > Wie wird die soziale Durchmischung betreffend Bildung, Einkommen, Alter, Haushaltsformen, Lebensstile sichergestellt?
- > Welche zusätzlichen Nutzungen und Angebote sollen / können innerhalb der Bebauung realisiert werden?

Nutzungsart (preisgünstiger Wohnraum)

Die neu erstellten Wohnungen müssen die Verordnung für preisgünstigen Wohnraum der Stadt Zug einhalten. Über den Baurechtsvertrag werden die Wohnbaugenossenschaften dazu verpflichtet.

- > Mit welchen Strategien können preisgünstige Wohnungen realisiert werden?
- > Welche planerischen und baulichen Aspekte sind vorgesehen, dieses Ziel zu erreichen?
- > Welche Zielmieten werden geplant?
- > Sind Belegungsvorschriften vorgesehen und wenn ja, welche?

Aussenraum (Erdgeschosszugang, Innenhof 1. OG)

Aufgrund der industriellen Nutzung des Erdgeschosses müssen die Wohnnutzungen auf dem Dach des Sockels organisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Treppenhäuser bis auf das Stadtniveau herunter geführt werden können. Diese können zum Beispiel über Auswechslungen im 1. Obergeschoss erschlossen werden. Es ist eine Idee zu entwickeln, wie die Anknüpfung der Wohnnutzung an den öffentlichen Raum auf Stadtniveau erfolgen kann, welchen Charakter die nicht überbauten Dachflächen aufweisen.

Nachhaltigkeit (2000-Watt-Gesellschaft)

Um die Vorbildfunktion wahrzunehmen, möchte die Stadt Zug die Bebauung nach den Zielsetzungen der «2000-Watt-Gesellschaft» erstellen lassen. Als Umsetzungsrichtlinie ist SIA 2040 «Effizienzpfad Energie» massgebend. Daraus ergeben sich verschiedene Vorgaben in den Bereichen Ressourcen, Energie und Mobilität.

- > Mit welchen Massnahmen kann der vorgegebene Standard umgesetzt werden?
- > Was sind die zentralen Punkte eines Mobilitätskonzeptes?

Die Darstellung des Konzepts war grundsätzlich frei. Die Ideen konnten in Textform, mit Schemaskizzen, Illustrationen und Fotos dargestellt werden. Es wurden ausdrücklich keine städtebaulichen und/oder architektonische Aussagen erwartet.

Vorprüfung

In einem der Beurteilung vorgelagerten Prozess wurden die Eingaben hinsichtlich Vollständigkeit und Erfüllung der Auflagen geprüft. Alle Eingaben wurden vollständig und termingerecht eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht weist auf zwei Themenfelder hin, bei welchen die Vorgaben der Ausschreibung nicht eingehalten werden:

Teamkonstellation

Drei Teams haben sich zu Dreierbewerbungen zusammengeschlossen, mit je einer unterschiedlichen Federführung (Anteil 50% und weiteren Anteilen von 0-50%). Ein viertes Team (W'Alter) bewirbt sich mit bis zu einem Anteil von 50%, scheint aber keine Federführung zu beanspruchen, sondern teilt diese der Gewoba zu. Damit offeriert keines der vier Bewerbungen ein komplettes, uneindeutig definiertes Team, sondern lässt die verbleibenden Anteile mehr oder weniger offen.

Die Vorprüfung beantragt dem Beurteilungsgremium in der Fragerunde zu klären, ob die Jury frei aus allen Bewerbungen ein Team zusammenstellen kann oder ob es Restriktionen seitens der Teilnehmenden gibt.

Baurechtszins

Drei der vier Bewerbenden offerieren einen Baurechtszins, welcher zwischen 65 und 75% unter der Vorgabe liegt. Die vierte Eingabe hält sich an die Vorgabe. Begründet wird die Abweichung mit der Einhaltung des Wohnraumförderungsgesetzes WFG des Kantons Zug. Die Einschätzung, was zulässig ist und was nicht, unterscheidet sich zwischen den einzelnen Bewerbungen deutlich.

Beschriebe der Bewerbungen

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug, awzug

Beitrag zur Verdichtung der Stadt

Die awzug sieht im Areal Steinlager viel Potenzial für gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Areal hat eine gute Anbindung an den ÖV und ist ideal für ein lebendiges Stück Stadt, wenn mit der neuen Bebauung eine gute nachbarschaftliche Anbindung mit Identität an die bestehende heterogene Nachbarschaft geschieht.

Die Adressbildung mit dem Zugang zum durchlässigen Quartier ist wichtig. Neben dem Wohnen soll das Angebot an weiteren Nutzungen an die bestehenden und vor allem an die geplanten Nutzungen des Technologiecluster V-Zug abgestimmt werden. Es wird eine heterogene Bewohnerschaft angestrebt, welche im Sinne von einem Generationenwohnen den Ort stärkt. Die soziale Durchmischung wird durch einen breiten Wohnungsmix gesteuert. 40% Kleinwohnungen 1.5-2,5 Zimmer / 45% Familienwohnungen 3.5-4.5 Zimmer / 5% Grosshaushalte, 5% Wohnateliers / 5% Jokerzimmer. 30% der Klein- und Familienwohnungen sind Eco-Wohnungen mit optimierten Flächen. Wohnkarrieren sollen in der Wohnbaugenossenschaft durchlebt werden können.

Gemeinschaftliche Räume sowie weitere Nutzungen und Angebote werden jeweils an eine Wohnnutzung angeknüpft. Bei der öffentlichen Eingangshalle mit Strassenanbindung liegt der Fokus auf das «Ankommen». Im öffentlichen Hochparterre mit Garten liegt der Fokus auf «Betreuen» mit Dienstleistungen für Erziehung und Gesundheit sowie «Treffen» mit einer Cafeteria. Bei der halböffentlichen Dachterrasse mit Waschsalon und Gartenküche liegt der Fokus auf «Waschen» und «Verweilen». Sie wird nur von der Hausgemeinschaft benutzt. Die privaten Aussenräume sind knapp bemessen, da die neue Bebauung als Kompensation einen Garten im Hochparterre sowie eine Dachterrasse aufweisen.

Das ganze Gebäude soll belebt werden indem sich die gemeinschaftlichen Nutzungen über die gesamte Bebauung ausdehnen, durch die Anbindung an das Strassenniveau sowie durch ein kommunikationsförderndes und verbindendes Erschliessungskonzept.

Die neue Bebauung soll die Zielsetzung gemäss 2000-Watt-Gesellschaft «Effizienzpfad Energie» erreichen. Bei der Mobilität legt man Wert auf autoarm und clever kombiniert. Es sollen 20-30% Parkplätze erstellt werden sowie ist die Förderung von Velo, Car- und Bikesharing wichtig.

Die awzug verweist auf den Kontext Zug Nord und die geplanten Nutzungen des Technologieclusters V-Zug. Das Projekt macht aber zu wenig konkrete Aussagen zu idealen Nutzungen in der Bebauung. Auch fehlen Aussagen zu den Schnittstellen und zum Betrieb mit dem künftigen Gewerbetpartner im Sockelgeschoss. Die zahlreichen Aussenräume werden eher kritisch betrachtet, da zu viele Orte für Rückzugsmöglichkeiten entstehen und dadurch zu wenig Begegnungen stattfinden.

Die awzug schlägt vor 50% der Wohnfläche zu übernehmen und diese mit zwei weiteren Partnern zu entwickeln. Sie wäre aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, alle Wohnungen selbst zu bauen.

Baugenossenschaft Familia Zug

«Hybrid-Green»

Die BG Familia Zug sieht das Steinlager-Areal als einmalige Chance, den Werkplatz Zug zu stärken und gleichzeitig preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen. Ihr Konzept baut auf dieser Gesamtbetrachtung auf: Im «Hybrid-Green» im Areal Steinlager sollen Grenzen zwischen Menschen, die dort arbeiten und wohnen, und die neu oder länger ansässig sind, verschwinden. Dabei werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- > -Mehr Grün im Industriegebiet am Stadtrand
- > -Breit zugänglicher, preisgünstiger Wohnraum für alte und neue Zuger
- > -Austausch unter Einwohner und Fachkräfte im Industriegebiet

Die BG Familia sucht ebenfalls die Zusammenarbeit in der Vermietung mit den umliegenden Industriefirmen, d.h. Arbeiten und Wohnen in nächster Umgebung für Familien mit Kindern aus der Mittelschicht. Ebenfalls soll ein Zusatzangebot mit Studios und Alterswohnungen geschaffen werden um zusätzlich Paare und Einzelpersonen, Senioren mit beschränkten Mitteln sowie Fachkräfte der Industrie anzusprechen.

Um die Nachhaltigkeitsziele der 2000-Watt Gesellschaft zu erreichen, setzt die BG Familia Zug im Bereich Graue Energie darauf, wenig Material zu verbauen und wenn möglich Recycling-Beton aus der Region zu verwenden. Für die BG Familia Zug ist ein Hybrid Bau mit Holz denkbar. Die Betriebsenergie soll durch den Einsatz von wartungsarmer Technologie, Energiebezug vom MultiEnergyHub und Wärmerückgewinnung von den Betrieben reduziert werden. Über ein Mobilitätskonzept soll der Parkplatzbedarf zu Gunsten alternativer Mobilitätsangebote reduziert werden.

BG Familia sieht einen durchgrünten, hofartigen Dachgarten vor, welcher als Treffpunkt der Bewohnenden und Arbeitstätigen als auch Besuchenden aus dem Quartier dienen soll. Diese Idee wird unterstützt durch das Angebot eines zentral liegenden Bistros. Er soll biodivers gestaltet und nach Bezug zusammen mit den Nutzenden gestaltet werden. Er soll über mehrere, gut auffindbare Treppen mit dem Stadtraum verbinden werden.

Das Bestechende an der Bewerbung der BG Familia ist neben dem Gesamtkonzeptes für Wohnen und Arbeiten die Einbindung mit vorliegender Absichtserklärung der ConSol, einer sozialen Institution und gleichzeitig eines wirtschaftlich ausgerichteten Unternehmens aus Zug. ConSol würde das Bistro betreiben (rund 400m² plus 200m² Aussenflächen). Optional bestünde ein Interesse an 1'500m² Büroflächen und weiteren 1'100m² für Wäscherei und Manufaktur. Dies käme dann zum Zug, wenn Schleuniger seinen Bedarf reduzieren würde.

Wünschenswert für die Stärkung des Familienwohnens wäre allenfalls die Integration einer Kita im Projekt, wenn diese nicht anderswo in der näheren Umgebung realisiert werden kann.

Familia schlägt vor 50% der Wohnfläche zu übernehmen und diese mit awzug und Gewoba zu entwickeln. Sie wäre in der Lage, alle Wohnungen selbst zu bauen, möchte aber gerne mindestens einen zusätzlichen Partner dazu nehmen. Sie kann sich aber eine Zusammenarbeit mit allen drei anderen Bewerbenden vorstellen.

Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, GEWOBA

Zusammen Leben statt nebeneinander Wohnen

Die GEWOBA, die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, wurde 1964 gegründet und verfügt derzeit über 142 Wohnungen auf Zuger Stadtgebiet. Das Konzept für das Steinlager Areal haben Vorstand und Geschäftsstelle in einem moderierten Prozess erarbeitet, der mit Hilfe eines Bildprotokolls dokumentiert wurde. Es ist das erklärte Ziel der GEWOBA, auf dem Steinlager einen Leuchtturm des gemeinnützigen, nachhaltigen Wohnungsbaus in der Stadt Zug zu errichten.

Zusammenleben: Ein Mehrgenerationenmix soll durch ein vielfältiges Wohnungsangebot erreicht werden. Gemeinschaftlich genutzte Mehrwert-Räume spielen eine wichtige Rolle im Siedlungsalltag, eine KITA sorgt für Leben, und ermöglicht den Bewohnenden Berufs- und Familienleben zu vereinen. Eine fest angestellte soziokulturelle Animatorin erleichtert das Zusammenleben.

Wenig Wohnfläche, geteilter Luxus: Die individuellen Wohnflächen sind mit 35 m² pro Person relativ knapp bemessen, dagegen sind die gemeinsamen Einrichtungen grosszügig angelegt.

Klimafreundlich von der Planung bis zum Rückbau: Die vorgeschlagene Holz-Hybrid-Bauweise steht für einen niedrigen CO₂ Verbrauch. Die Mieterinnen müssen sich zur MIV-Freiheit verpflichten: statt Parkplätzen gibt es ein grosszügiges Sharing Angebot für verschiedene Transportmittel. Alle Mieterinnen müssen eine Nachhaltigkeits-Charta unterzeichnen, die es der Gewoba erlaubt, die Themen der Nachhaltigkeit immer wieder aufzugreifen.

Ein partizipativ gestalteter Teil der Stadt: Zugänge und Abgänge zum Stadtraum sind im Aussenraum zentral. Der Hofraum wird von den Bewohnern selbst gestaltet und schafft ein angenehmes, biodiverses Mikroklima. Eine Regenwasserzisterne versorgt die Pflanzen der Stadtgärtner*innen mit Wasser.

Der Wohnungsspiegel umfasst 80 Wohneinheiten für geplante 214 Bewohnerinnen.

Die gesamt HNF beträgt 6'626 m². Hauptsächlich sind 2- und 3-Zimmer Wohnungen vorgesehen, aber auch 27 4- , und vier 5-Zimmerwohnungen. Vier Cluster-Wohnungen ergänzen das Angebot. Auf jeder Etage werden gemeinschaftliche Flächen wie Kinderwagen-Garagen, Etagen-Zimmer und Lounges angeboten.

Die GEWOBA schlägt vor 50% der Wohnfläche zu übernehmen und diese mit der AWZ und der Genossenschaft Familia zusammen zu entwickeln. Sie wäre auch in der Lage, alle Wohnungen selbst zu bauen, möchte dies aber lieber nicht tun.

Wohnbaugenossenschaft W'Alter

Offenes Mehrgenerationenwohnen als Lebensgemeinschaft

W'Alter steht sowohl für alternatives Wohnen als auch für Wohnen im Alter. Bei der Genossenschaft handelt es sich um eine Baugruppe aus rund 40 Mitgliedern jeden Alters und in unterschiedlichen Lebenslagen. Die Gruppe möchte ein Wohnprojekt realisieren, wo sie als Lebensgemeinschaft auf Prinzipien gegenseitiger Unterstützung, Selbsthilfe, Solidarität und die Übernahme von Verantwortung zusammenleben können. Die Genossenschaft wurde 2014 im Hinblick auf das Spitalareal gegründet. Sie hat sich seither intensiv mit Wohnformen beschäftigt und auch sehr sorgfältig und zielführend recherchiert.

Das in einem gemeinsamen Workshop erarbeitete Gesamtkonzept liefert interessante Ansätze auf die gestellten Anforderungen eines nachhaltigen Wohnungsbaus. Die kalkulierten Kosten liegen mit 11 bis 13 Mio. Franken im machbaren Bereich. Der räumliche Vorschlag eines Clusters von verschiedenen unabhängigen Kooperationspartnern (Betriebsgesellschaften), die sich einen gemeinsamen Hof teilen, ist von der Grundhaltung her richtig. Das Raumprogramm von W'Alter umfasst rund 2000 m² und ist plausibel. Die vier Clusterwohnungen müssten jedoch so konzipiert werden, dass sie ohne grosse bauliche Massnahmen in kleinere Einheiten unterteilt werden können. Problematisch dagegen ist die Anordnung von Wohnungen zum öffentlichen Hofraum hin. Das Konzept als Ganzes wirkt sehr gelebt und wird von den Protagonisten auch ebenso persönlich und lebendig vertreten. Wenn sich die Gruppe genügend offen zeigt, so könnte sie auch als Chance für ein sehr lebendiges Wohnumfeld gesehen werden.

Gerade diese basisdemokratische Lebendigkeit beherbergt auch das grösste Risiko. Kann eine solche Gruppe mit den Anforderungen an eine zügige Entscheidungsfindung im Planungs- und Bauprozess mithalten? Oder wirkt sie gar blockierend? Eine Integration von W'Alter in ein kooperatives Verfahren muss daher von dessen Bereitschaft abhängig gemacht werden, im Bau- und Planungsprozess Kompetenzen zu delegieren. Interne Entscheidungsabläufe wären so zu optimieren, dass die Baugruppe mit den anderen Partnern Schritt halten kann. Auf Seiten der Projektierung wäre ein Konzept zu erarbeiten, das möglichst viel partizipativen Spielraum für die Ausbau- und Betriebsphase lässt (z.B. Edelrohbau).

W'Alter schlägt vor 30 bis 50% der Wohnfläche zu übernehmen und diese mit bis zu zwei weiteren Partnern zu entwickeln. Sie kann sich eine Zusammenarbeit mit allen drei anderen Bewerbenden vorstellen.

Beurteilung

Die Beurteilung erfolgte nach den folgenden Kriterien:

- > Qualität der übergeordneten Projektidee in Bezug auf den öffentlichen Nutzen und die Zielgruppen
- > Strategien zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum
- > Vergleich der Zielmieten pro Wohnungstyp
- > Innovativer Wohnungsspiegel für eine vielfältige Bewohnerschaft (soziale Durchmischung)
- > Vorschläge und Massnahmen betreffend die Zielvorgaben der «2000-Watt-Gesellschaft»
- > Bonität der Wohnbaugenossenschaft oder des Teams

Beurteilungsgremium

Die Bewertung der Bewerbungen erfolgte durch ein Beurteilungsgremium, welches zuhanden der Stadt Zug eine Empfehlung abgibt.

Das Beurteilungsgremium (stimmberechtigt) setzte sich zusammen aus

- > Barbara Buser, Architektin / Projektentwicklerin, Basel
- > Philipp Cabane, Soziologe / Städteplaner, Basel
- > Enzo Cozza, Architekt, Zug
- > Richard Rüegg, Präsident Bau- und Planungskommission Stadt Zug.

Als Gäste (nicht stimmberechtigt) waren während der Präsentationen anwesend

- > Gular Miller, V-Zug Immobilien AG
- > Beat Weiss, V-Zug Immobilien AG
- > André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zug

Das Verfahren wurde moderiert durch (nicht stimmberechtigt)

- > Marco Bendotti, Immobilien Stadt Zug
- > Andreas Wirz, Archipel GmbH, Zürich

Bewerbungen

Von den rund 12 Wohnbaugenossenschaften in Zug haben sich deren vier mit Konzepteingaben beworben. Es sind dies:

- > Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug, awzug
- > Baugenossenschaft Familia Zug
- > Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, GEWOBA
- > Wohnbaugenossenschaft W'Alter

Kenntnisnahme der Vorprüfung

Zu Beginn der Beurteilung hat das Beurteilungsgremium die Ergebnisse der Vorprüfung zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der teilweise ungenügend definierten Teamzusammenstellungen wurde klar, dass das Gremium in die Teamzusammenstellung eingreifen müssen. Das Beurteilungsgremium beschloss, alle Bewerbenden im Anschluss an die Präsentation zu befragen, welche Teamzusammenstellungen präferiert, welche möglich und welche ausgeschlossen werden.

Ebenso zu klären waren die Baurechtsofferten, welche teilweise deutlich von der Vorgabe abweichen. Der Vertreter von Immobilien Stadt Zug bestätigte, dass der in der Ausschreibung vorgegebene Baurechtszins von den Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons Zug abweicht. Er wies darauf hin, dass dieser nach Abschluss des Verfahrens nachjustiert wird und ermächtigte das Beurteilungsgremium, den offerierten Baurechtszins in der Beurteilung nicht zu berücksichtigen.

Das Beurteilungsgremium beschloss, alle Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.

Ablauf der Beurteilung

Die am Verfahren Teilnehmenden waren in der ersten Hälfte des Beurteilungstages aufgefordert Ihre Bewerbung zu präsentieren und die Fragen des Beurteilungsgremiums zu beantworten.

Wie in der Kenntnisnahme der Vorprüfung bestimmt, wurden alle Teams im Anschluss an die Präsentation gefragt, mit wem sie sich eine Zusammenarbeit vorstellen können.

In der zweiten Hälfte des Beurteilungstages hat das Beurteilungsgremium beschlossen vorerst eine Wertung der Eingaben vorzunehmen und die Frage der Teamzusammenstellung erst am Schluss zu behandeln, um damit die Gleichbehandlung der Eingaben sicher zu stellen.

Das Beurteilungsgremium hat sich intensiv mit den unterschiedlichen Eingaben beschäftigt und in sorgfältiger Abwägung der Beurteilungskriterien mehrere Bewertungsrounds vorgenommen.

Grundsätzliche Feststellungen

Alle Bewerberinnen haben einen grossen Aufwand betrieben und durchwegs überzeugende Antworten auf die zu beantwortenden Fragestellungen geliefert.

Auffallend war, dass teilweise auch externe Fachleute zur Erarbeitung der Konzepte beigezogen wurden. Diesen wurde zum Teil erheblicher Raum bei der Präsentation überlassen. Bei den durch die Bewerbenden selbst vorgestellten Konzepten kam besser zum Ausdruck, dass sie von der Organisation getragen und zu eigen gemacht wurden. Das Beurteilungsgremium hat diesem Umstand in der Beurteilung aber eine untergeordnete Bedeutung zugewiesen, weil die Ausschreibung keine Vorgaben zur Präsentationsform enthielt.

Präsentation

Die Bewerbenden hatten 20 Minuten Zeit, Ihre Konzepte vorzustellen. Anschliessend hatte das Beurteilungsgremium ein Zeitfenster von 10 Minuten, um Fragen zu stellen.

Die BG W'Alter korrigierte Ihre Bewerbung dahingehend, dass die im Organigramm eingetragene Federführung nicht korrekt sei. Sie hätten das Organigramm fälschlicherweise unverändert übernommen. W'Alter sähen sich ebenfalls in der Federführung und sei personell gut aufgestellt.

Alle Bewerbenden bestätigten, dass sie sich grundsätzlich mit allen weiteren Bewerbenden eine Zusammenarbeit vorstellen können. Bei der Definition des Wunschkandidaten zeigte sich, dass die jeweils präferierten Bewerbenden nicht unbedingt die sie auswählende Bewerberin als ihre eigene Priorität betrachtet. Das Beurteilungsgremium entschied, diese feinstofflichen Differenzen in der Beurteilung ausser acht zu lassen und die Bewerbenden hinsichtlich Ihrer Bereitschaft, mit allen anderen Bewerbenden zusammenarbeiten zu können, beim Wort zu nehmen.

Erster Wertungsdurchgang

Im ersten Wertungsdurchgang wurden die einzelnen Bewerbungen entlang der Beurteilungskriterien beurteilt, mit dem Ziel, eine engere Wahl von maximal drei Projekten zu erhalten.

Die Bewerbung der awzug weist viele Elemente auf, welche eine gute Antwort auf die Aufgabenstellung liefern. Die Eingangshalle für die Anbindung der Wohnnutzung an den Stadtboden wird als interessant bewertet. Insgesamt fehlt es der Bewerbung aber an der spezifischen Idee, dem Kick, welcher aus einer guten eine sehr gute Bewerbung macht.

Bei der Bewerbung der BG Familia wurde der integrale Gedanke mit der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten sowie die mit einer Absichtserklärung hinterlegte Zusammenarbeit mit einem Sozialprojekt, welches für Beschäftigte und Bewohnende einen grossen Nutzen bietet, als sehr interessant bewertet.

Die Bewerbung der Gewoba weist ein sehr hohes gestalterisches Niveau auf. Als interessant bewertet wurde die angestrebte sozioökonomische Diversität, der geteilte Luxus und die vorgeschlagenen Etagen-Lounges zur täglichen Begegnung.

Der Bewerbung von W'Alter wird zugesprochen mit den sorgfältig erarbeiteten Vorstellungen von gemeinschaftlich organisierten Wohnformen einen Beitrag für ein generationenübergreifendes und erschwingliches Zusammenleben in Selbsthilfe und Solidarität in Zug leisten zu können. Die Federführung eines Teams traut man der jungen, unerfahrenen Genossenschaft aber noch nicht zu.

Das Beurteilungsgremium entschied, die Bewerbungen der BG Familia, der Gewoba und der BG W'Alter in den zweiten Wertungsdurchgang zu nehmen und die Bewerbung der awzug im ersten Rundgang ausscheiden zu lassen.

Zweiter Wertungsdurchgang

Die im zweiten Rundgang verbliebenen Bewerbungen ergaben in Summe ein Überangebot an Wohnfläche für die beschränkten Möglichkeiten des Areals. Es wurde darum offensichtlich, dass nochmals eine Bewerbung ausgeschieden werden muss.

Das Beurteilungsgremium sah sich damit konfrontiert im zweiten Wertungsrundgang zwei gleichartige und gute Bewerbungen mit jeweiliger Kompetenz zur Federführung und eine Bewerbung, welche neue Wohnkonzepte in Ergänzung zu den Angeboten einer gestandenen Wohnbaugenossenschaft anbieten könnte, beurteilen zu müssen.

Die Bewerbung der BG Familia geht stark auf den Kontext der Aufgabenstellung im Zusammenhang mit der Produktionshalle und ihren Mitarbeitenden ein. «Hybrid Green» verspricht einen integralen Ansatz, welcher über die Zusammenarbeit mit einem Sozialprojekt Anknüpfungspunkte der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Arbeiten bietet, welche Synergien und eine Bereicherung des Alltags erwarten lassen. Neben den klassischen Zielgruppen von Genossenschaften setzt das Konzept der BG Familia zusätzlich auf Fachkräfte und Expats mit beschränkten Budgets. Ermöglicht werden soziale Kontakte über niederschwellige Anschlussmöglichkeiten. Die Üppigkeit der Aussenräume und deren Bepflanzung sollen dazu auch einen Betrag leisten. Die vorgeschlagene Planung mit den betroffenen Interessengruppen verspricht eine hohe Akzeptanz bei der Umsetzung.

Die Bewerbung der Gewoba kommt frisch gestaltet mit einem reichen Angebot an Ideen daher. Die Skizzen zu den Illustrationen entstanden als Bildprotokolle der intern geführten Diskussionen. Geschätzt wurde der Ansatz, die Gemeinschaftsflächen über die vorgeschlagenen Etagen-Lounges und die nutzungs-offenen Etagenräume neu zu denken und die Wohnfläche zu Gunsten geteilten Luxus klein zu halten. Im Vergleich zur Bewerbung der BG Familia fehlt der Bezug zum industriellen Sockel.

Die Bewerbung der BG W'Alter bietet ein Konzept einer solidarischen Lebensgemeinschaft mit in Zug noch nicht etablierten gemeinschaftlichen Wohnformen für Kleinhaushalte. Diese Idee steht in guter Ergänzung zu einem der anderen Konzepte und wird als Bereicherung der Vielfalt angesehen. Ein komplementärer, farbiger Tupfen zu einem integrativen Stück Stadt.

Das Beurteilungsgremium entschied die Bewerbung der Gewoba im zweiten Rundgang ausscheiden zu lassen.

Zuschlag

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, dem Stadtrat folgende beiden Bewerbungen für den Zuschlag zu empfehlen:

- > Baugenossenschaft Familia Zug (≥50%, mit Federführung Wohnungsbau)
- > Wohnbaugenossenschaft W'Alter (30-50%)

Genehmigung und Dank

Das Beurteilungsgremium bedankt sich für die grosse Arbeit der Bewerbenden und stellt erfreut fest, dass ein frischer Wind durch die Zuger Genossenschaftsszene weht.

Dieser Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium am 13. November 2019 genehmigt.



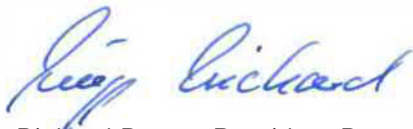
Barbara Buser, Architektin / Projektentwicklerin, Basel



Philipp Cabane, Soziologe / Städteplaner, Basel



Enzo Cozza, Architekt, Zug



Richard Rüegg, Präsident Bau- und Planungskommission Stadt Zug

ARCHIPEL