

Liegenschaft Chamerstrasse 68 d und e: Erneuerung Mehrfamilienhaus, Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 21. November 2006

Das Wichtigste im Überblick

Das 1954 erbaute Mehrfamilienhaus Chamerstrasse 68 d und e wurde von der Stadt Zug im Jahr 1990 erworben. Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen mit einem Buchwert von CHF 2'545'000.-- bilanziert. Seit dem Erwerb der Liegenschaft wurden keine Investitionen vorgenommen. Aus diesem Grund muss das Wohnhaus mit 18 preisgünstigen Wohnungen dringend baulich und energetisch erneuert werden. Die Baukosten für die Gesamterneuerungsarbeiten betragen CHF 2'450'000.--. Ein Anteil von 50 % bzw. CHF 1'225'000.-- wird als wertvermehrende Investition durch Mietzinsanpassungen an die Mieter weiterverrechnet. Ab 1. April 2008 erhöhen sich die Nettomietzinseinnahmen (inkl. Garagen und Parklätze) von CHF 154'068.-- auf CHF 231'660.--. Nach der Sanierung beträgt der neue Buchwert inkl. wertvermehrende Investitionen CHF 3'770'000.-- und die neue Bruttorendite 6,14 %. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat einen Baukredit von brutto CHF 2'450'000 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht und Antrag betreffend Chamerstrasse 68 d und e: Erneuerung Mehrfamilienhaus, Baukredit. Unsere Vorlage gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Das Erneuerungskonzept
3. Baukosten
4. Finanzplan, Bilanzierung, Mietzinse
5. Termine
6. Antrag

1. Ausgangslage

Das 18-Familienhaus Chamerstrasse 68 d und e wurde 1990 von der Stadt Zug zu einem Preis von CHF 3'500'000.-- erworben (GGR-Vorlage Nr. 1071 vom 29. Mai 1990).

Der Kauf erfolgte aufgrund der am 14. Juni 1981 angenommenen Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot (GGR-Vorlage Nr. 585 vom 19. Januar 1981). Die Liegenschaft umfasst GS 2695 mit 796 m² und GS 2696 mit 705 m²; Total 1'501 m². Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen mit einem Buchwert von CHF 2'545'000.-- bilanziert.

Das Gebäude wurde 1954 als Massivbau, in damals üblicher konventioneller Bauweise erstellt. Die Aussenwände bestehen aus einem 30 cm Backsteinmauerwerk und die Geschossdecken aus 16 cm Stahlbeton mit Verbundüberzug ohne schwimmende Unterlagsböden. Die Decken über dem Keller und zum Estrich sind ohne Wärmedämmung ausgeführt. Die Wohntrennwände bestehen aus 15 cm Backstein, im Bereich der Bäder und Küchen sogar um 12 cm. Schallmessungen haben ergeben, dass die Minimalanforderungen für den Schallschutz nicht erfüllt werden. Die Fenster sind in Doppelverglasung ausgeführt. Das Gebäude befindet sich weitgehend im Originalzustand von 1954. Abgesehen von einzelnen Kucheneinbauten und Bodenbelägen wurden bis heute keine Erneuerungen vorgenommen. Langjährige Mieter haben in ihren Wohnungen eigene Ausbauten vorgenommen. Mit dem vorliegenden Erneuerungskonzept soll der Wohnungs- und Gebäudestandard für preisgünstige Wohnungen erhalten bleiben.

Die Liegenschaft verfügt über folgende 18 Wohnungen, Garagen und Nebenräume:

2	1-Zimmerwohnungen	Nettowohnfläche	ca. 28 m ²
8	2-Zimmerwohnungen	Nettowohnfläche	ca. 42 m ²
8	3-Zimmerwohnungen	Nettowohnfläche	ca. 58 m ²
1	Gewerberaum à 70 m ²		
8	Garagen		

Eine 1-Zimmer- und zwei 2-Zimmerwohnungen sind zurzeit nicht vermietet. Sie werden während des Umbaus als Sanitärraum- und Küchenersatz den Mietern zur Verfügung gestellt.

2. Das Erneuerungsprojekt

Eingangs- und Kellergeschoss

Der Atelierraum wird neu als Keller und Veloabstellraum genutzt. Somit wird es möglich, die bestehenden sehr kleinen Kellerabteile, zu vergrössern. Der Kohlenkeller wird neu als Abstellraum genutzt. In der Waschküche werden zwei Waschmaschinen à 6 kg mit je einem Tumbler installiert. Der Hauseingang wird neu in Isolierverglasung erstellt und der Vorplatz zum Hauseingang mit einem Vordach in einer leichten Glas-Metallkonstruktion überdeckt.

Wohngeschosse 1 bis 3

Bei den 3-Zimmerwohnungen wird der Küchengrundriss optimiert, indem die Erschliessung neu über das Wohnzimmer erfolgt. Damit kann der heute sehr knappe Bad-/WC-Raum vergrössert werden. In den 1- und 2-Zimmerwohnungen wird der Bad-/WC-Raum um 15 cm verbreitert. Im Bereich von Küche und Bad wird die nur 12 cm starke Wohnungstrennwand mit einer Vorsatzschale akustisch verbessert. Wo möglich werden die Wohnungstrennwände zur Verbesserung der Akustik mit einer Vorsatzschale versehen. Die Wohnungstüren, sowie die Schliessanlage für das

ganze Haus werden ersetzt. Die Bodenbeläge werden mit Laminatbelägen und Schalldämmunterlagen versehen. Die Böden und Wände in Küchen und Bäder werden mit keramischen Platten belegt.

Estrich

Im Estrich wird mit dem Einbau der Deckenisolation die Gliederung und Zuteilung der Estrichabteile neu festgelegt. Am Dach werden verschiedene anstehende Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Die Garagentore bleiben bestehen, die Räume werden neu gestrichen.

Gebäudehülle

Die Fassaden, der Estrichboden und die Kellerdecke werden thermisch isoliert. Die Fassaden werden mit einer 6 cm starken, mineralischen Isolation eingekleidet, mineralisch verputzt und mit einem mineralischen Anstrich versehen. Die Balkonböden müssen aufgrund der bauphysikalischen Anforderungen isoliert werden. Die Balkon­geländer werden entsprechend den geltenden Vorschriften und in Anlehnung an die bestehende Formgebung, neu erstellt. Alle Balkone erhalten neue Sonnenstoren. Auf dem Estrichboden und an der Kellerdecke werden 10 cm Isolation aufgetragen. Die Fenster werden durch Holz-Metallfenster, die Holzjalousieläden durch Metallläden ersetzt.

Haustechnische Installationen

Die elektrischen Installationen müssen umfassend erneuert und den geltenden Vorschriften angepasst werden. Die Wärme­erzeugung erfolgt neu mit Erdgas. Die Zuleitung befindet sich in der südwestlichen Grundstück­ecke von GS 2695, Chamerstrasse 68 d. Die Verteilleitungen im Keller werden neu installiert. Alle Radiatoren werden ersetzt und mit einem Thermostatventil ausgerüstet. Die Nassräume werden über Dach entlüftet. Die Küchenabluft wird an die Fassade geführt. Die Sanitärleitungen werden bis zur Verteil­batterie neu installiert. Die Sanitärapparate und Kücheneinrichtungen werden neu eingebaut.

Umgebungsarbeiten

Im Bereich der Hauseingänge werden die Bepflanzung und der Boden-Plattenbelag ergänzt und angepasst.

Energiesituation

Mit dem geplanten Erneuerungsumfang kann der heutige Heizölverbrauch von 18'224 Liter um rund 50 % auf 8'700 Liter reduziert werden:

Der Minergie-Standard kann mit dem geplanten Erneuerungskonzept nicht erreicht werden. Um den Minergie-Standard erreichen zu können, müssten weitere Investitionen vorgenommen werden: Im Bereich der Gebäudehülle eine Isolation von 12 cm, eine Estrichboden-Isolation von 16 cm, eine Komfortlüftung und eine Solaranlage für Warmwasservorwärmung. Aufgrund der Schätzungen des Energiefachplaners müsste mit Mehrkosten von CHF 230'000.-- bis CHF 300'000.-- gerechnet werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass seit 1954 und seit dem Erwerb durch die Stadt im Jahre 1990 nur ein minimaler Unterhalt der Liegenschaft durchgeführt wurde. Dies bedingt heute umfassende Erneuerungsarbeiten mit entsprechenden Kosten.

3. Baukosten

Für die Erneuerungsarbeiten ist folgender Baukredit erforderlich:

BKP	Arbeit	Kosten	
10	Vorbereitungsarbeiten	CHF	10'000.--
21	Rohbau 1	CHF	205'000.--
22	Rohbau 2	CHF	479'000.--
23	Elektroanlagen	CHF	90'000.--
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	CHF	115'000.--
25	Sanitäranlagen und Küchen	CHF	375'000.--
27	Ausbau 1	CHF	455'500.--
28	Ausbau 2	CHF	294'500.--
29	Honorare	CHF	183'000.--
4	Umgebungsarbeiten	CHF	20'000.--
5	Nebenkosten	CHF	50'000.--
6	Mietzinsausfälle	CHF	18'000.--
7	Reserve ca. 7 %	CHF	155'000.--
Total Baukredit		CHF	2'450'000.--
Inkl. MWST 7,6 %		CHF	173'048.--

4. Finanzplan, Bilanzierung, Mietzinse

Im Voranschlag 2006 sind in der Investitionsrechnung CHF 800'000.-- und im Finanzplan 2006 bis 2011 CHF 2'060'000.-- vorgesehen.

Die Liegenschaft hat einen Buchwert von CHF 2'545'000.--. Basierend auf diesem Wert und bei Mietzinseinnahmen von CHF 154'068.-- per 1. Oktober 2006 entspricht dies einer Bruttorendite von 6,05 %.

Von den gesamten Baukosten werden CHF 1'225'000.--, d.h. 50 % als wertvermehrende Investition durch Mietzinsanpassungen mit einem Verzinsungssatz von 6,75 % (Hypothekarzins, Amortisation und Unterhalt) an die Mieter weitergegeben. Weil in der Vergangenheit keine Investitionen in dieser Liegenschaft getätigt wurden, wird auf die maximal gesetzlich mögliche Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen (70 % resp. CHF 1'960'000.--) an die Mieter verzichtet.

Die wertvermehrende Investition von CHF 1'225'000.-- soll vollumfänglich im Finanzvermögen aktiviert werden. Der neue Buchwert der Liegenschaft erhöht sich nach der Sanierung somit auf CHF 3'770'000.-- und die neue Bruttorendite auf 6,14 %.

Ab 1. April 2008 erhöhen sich die Nettomietzinseinnahmen von heute CHF 154'068.-- auf CHF 231'660.--. Die Mietzinse erhöhen sich für eine 1-Zimmerwohnung um CHF 210.-- bis CHF 270.--, für eine 2-Zimmerwohnung um CHF 270.-- bis CHF 380.-- sowie für eine 3-Zimmerwohnung um CHF 310.-- bis CHF 460.--. Die Mietzinserhöhung beträgt im Durchschnitt 58,03 %.

Die Mietzinse betragen nach der Sanierung für 1-Zimmerwohnungen zwischen CHF 570.-- und CHF 720.--, für 2-Zimmerwohnungen zwischen CHF 700.-- und CHF 1'220.-- und für 3-Zimmerwohnungen zwischen CHF 840.-- und CHF 1'263.--.

5. Termine:

30. Januar 2007	Baukreditvorlage im GGR
Februar bis April 2007	Vorbereitung der Ausführung
Mai bis Ende September 2007	Ausführung der Arbeiten

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Sanierung der Wohnliegenschaft Chamerstrasse 68 d und e einen Baukredit von brutto CHF 2'450'000.-- inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2210/50300, Objekt 714, zu bewilligen.

Zug, 21. November 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Situationsplan 1:1000
3. Grundrisse und Ansicht Ostfassade
4. Grundrisse/Schnitte Bad/WC und Küche

Beilagen für BPK und GPK:

5. Kostenvoranschlag und Baubeschrieb
6. Renditenberechnung
7. Berechnung Verzinsungssatz
8. Wärmeschutznachweis

Die Vorlage wurde von Baudepartement und Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen die Departementssekretäre Hans Stricker und Andreas Rupp unter Tel. 041 728 20 66 oder 041 728 21 22 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Liegenschaft Chamerstrasse 68 d und e: Erneuerung Mehrfamilienhaus, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1918 vom 21. November 2006:

1. Für die Erneuerung der Liegenschaft Chamerstrasse 68 d und e wird ein Kredit von brutto CHF 2'450'000.-- inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2210/50300, Objekt 714, bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Ausgangslage Indexstand 1. April 2006) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach dem Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

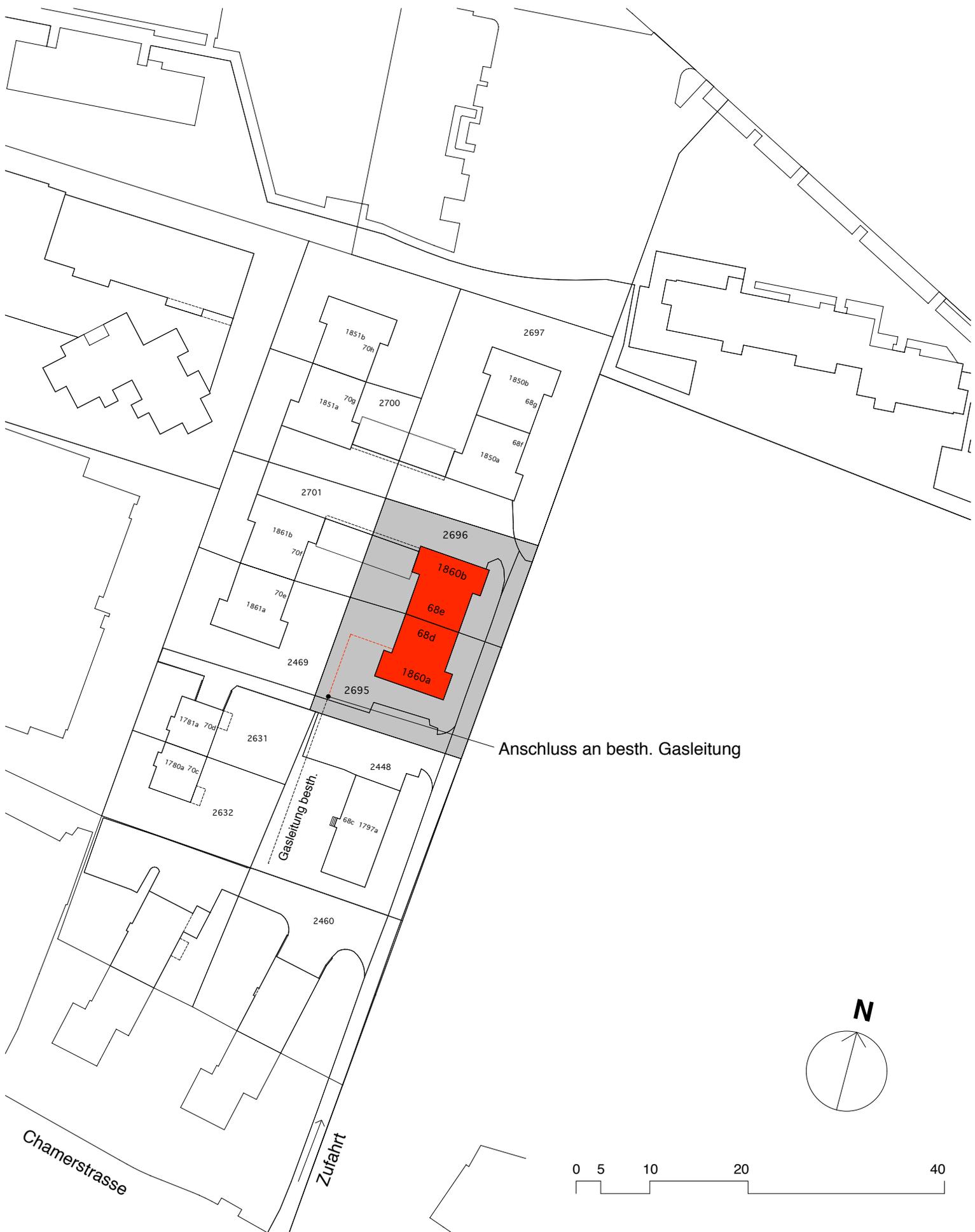
Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

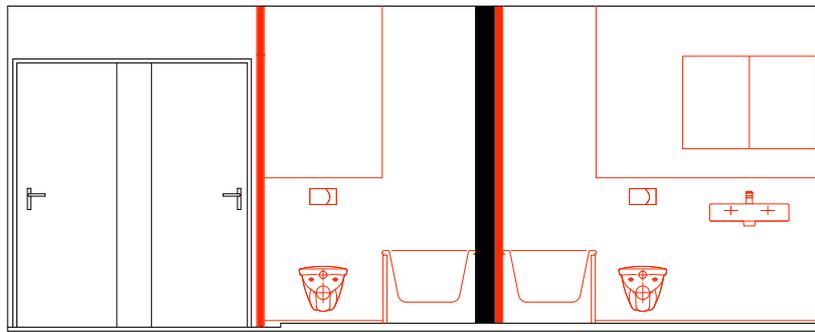
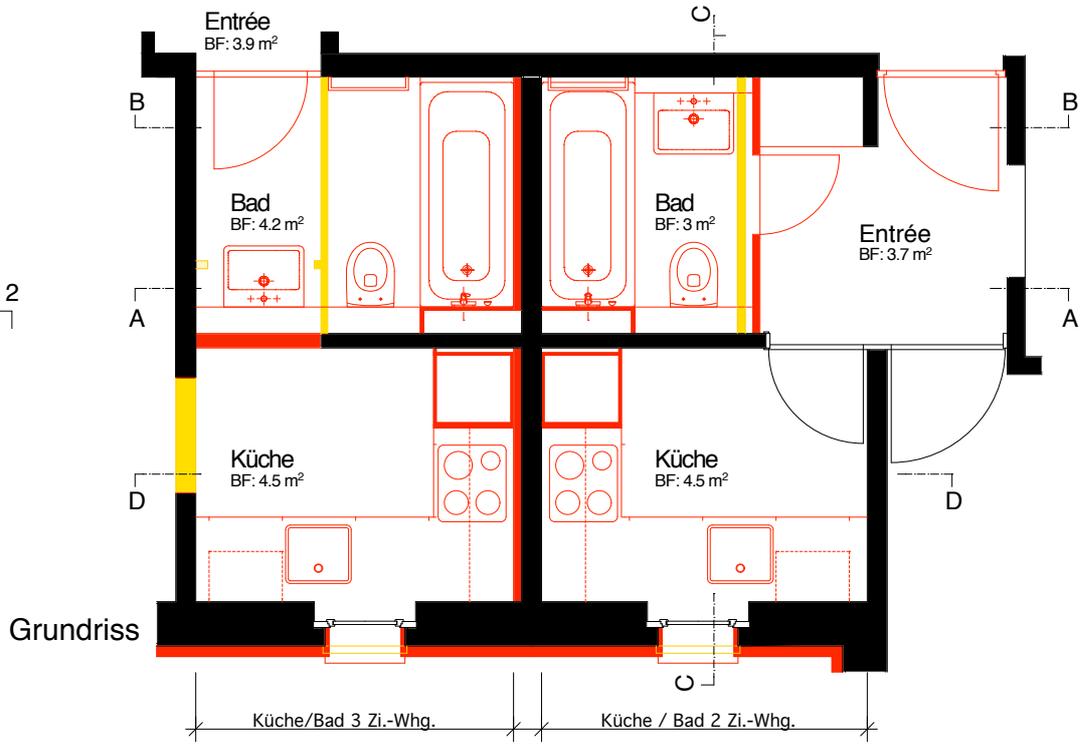
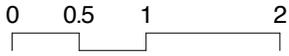
Referendumsfrist:

Situation, M. 1 : 1000

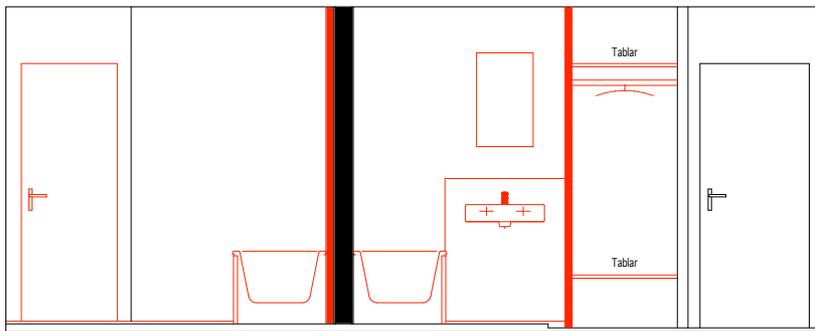


Küche / Bad

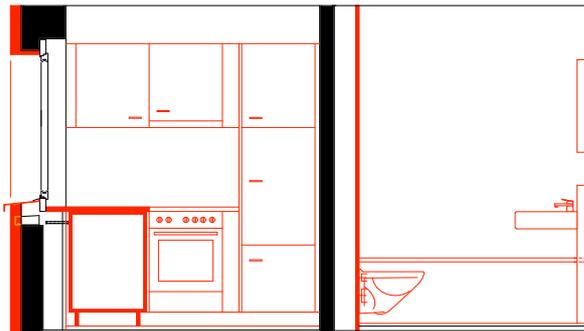
- bestehend
- neu
- Abbruch



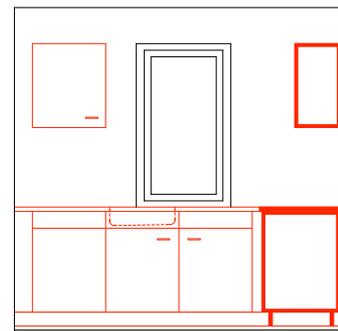
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D