

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1918.1

Liegenschaft Chamerstrasse 68 d und e: Erneuerung Mehrfamilienhaus, Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. Dezember 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

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.-- soll als wertvermehrende Investition durch Mietzinsanpassungen an die Mieter weiterverrechnet werden. Ab 1. April 2008 sollen sich die Nettomietzinseinnahmen (inkl. Garagen und Parklätze) von CHF 154'068.-- auf CHF 231'660.-- erhöhen.

Nach der Sanierung würde der neue Buchwert inkl. wertvermehrende Investitionen CHF 3'770'000.-- und die neue Bruttorendite 6,14 % betragen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat einen Baukredit von brutto CHF 2'450'000 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ausserordentlichen Sitzung am 5. Dezember 2006 in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni, Departementsekretär Hans Stricker und Leiter Immobilien Theddy Christen

Nach sachlicher Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 6:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Die vorgesehene Renovation ist nach sorgfältiger Analyse auf das Objekt abgestimmt. Das Gebäude als solches, die Wohnungstypen, Anordnung und Grösse der Zimmer sind nicht mehr aktuell und werden es auch nach der Sanierung nicht sein. Die Bausubstanz ist dürftig aber trotzdem zu gut um heute abgebrochen zu werden. Die vorgesehene Renovation bringt das Gebäude technisch und energetisch auf einen Stand um es weitere 35 Jahre nutzen zu können und ermöglicht damit diesen günstigen Wohnraum zu erhalten.

Die Wohnungsmieten im Gebäude sind vor allem wegen der sehr langen Mietverhältnisse (teilweise bis 40 Jahre) ungewöhnlich günstig. Dies soll auch nach der Renovation so bleiben.

4. Beratung

Folgende Themenkreise wurden diskutiert:

- Die 18 Wohnungen in der Liegenschaft Chamerstrasse 68 d + e sind gemäß Protokollergänzung nicht in der Bilanz der 400 städtischen Wohnungen aufgeführt.
- Die Streuung der Mieten ist wegen der zum Teil sehr langen Mietverhältnisse relativ gross.
- Der heutige Zustand (Fenster, Isolation, technische Einrichtungen) ist sehr schlecht und muss erneuert werden.
- Das Gebäude ist nicht hochwertig und wird es auch nach einer Sanierung nicht sein. Die vorgesehenen Renovationsarbeiten verlängern die Lebensdauer für weitere 35 Jahre und ermöglichen in dieser Zeit die Nutzung von günstigem Wohnraum.
- Bei einem Abriss und Neubau käme der Wohnraum ca. doppelt so teuer zu stehen.
- Mietzinsreduktionen während der Bauzeit sind in den Gesamtkosten enthalten.
- Das Überwälzen von 50% der Gesamtinvestitionen liegt an der unteren Grenze (Normsatz 50 – 70 %). Dieser Prozentsatz kann im Anbetracht der langen Zeit in der keine Investitionen getätigt wurden angenommen werden.
- Eine weitere Reduktion durch die Abschreibung über 35 statt 25 Jahre wäre möglich, findet in der Diskussion aber keine Mehrheit.
- Die in der Vorlage ausgewiesene Bruttorendite ist mit 6.14 % hoch vor allem wegen den sehr tief angesetzten Überwälzungen wertvermehrender Investitionen.
- Ein Abbruch und Neubau würde heute vorhandene günstige Bausubstanz vernichten.
- Die Mieten sollen für die Bewohner auch nach der Sanierung noch erschwinglich sein.

5. Zusammenfassung

Die vorgesehene Sanierung scheint der BPK angemessen und auf das Gebäude mit seiner entsprechenden Bausubstanz abgestimmt. Die Kommission befürwortet deshalb die geplante Sanierung mit 6:0 Stimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage Nr. 1918 sei einzutreten und
- für die Sanierung sei ein Brutto- Baukredit von Fr. 2'450'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 8. Dezember 2006

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident