

Um- und Neubau Friedhofgärtnerei
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. März 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

An der Sitzung vom 26. Mai 1992 hat der Grosse Gemeinderat von Zug mit Beschluss Nr. 923 für die Renovation des Altbaus und für einen Neubau auf dem Areal Friedhofgärtnerei einen Projektierungskredit von Fr. 440'000.-- bewilligt. Auf Antrag der Bau- und Planungskommission sind in diesem Projektierungskredit Fr. 30'000.-- für Variantenstudien beim Altbau enthalten. Diese sollen aufzeigen, inwieweit im Rahmen der vorgesehenen sanften Sanierung die heute gebräuchlichen Regeln der Baukunst (SIA-Richtlinien) erreicht werden respektive davon abgewichen werden muss. Gleichzeitig wurde für die Ablösung des Bauverbots, respektive des Hochbauverbots, ein Kredit von Fr. 150'000.-- bewilligt.

Aus den damaligen Vorprojektstudien ergab sich folgendes Grob-Raumprogramm:

Bestehender Bau: je eine 3½- und eine 5½-Zimmer-Wohnung
Neubau: je zwei 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sowie drei 2-Zimmer-Wohnungen (Total 7 Wohnungen) und ein Blumengeschäft anstelle der alten Friedhofgärtnerei.

Im Verlauf der Projektierung wurden weitere Varianten studiert, die in Zusammenarbeit mit Stadtarchitekt und Projektgruppe zu einer Verfeinerung des Projekts und zu einer Redimensionierung des Grob-Raumprogramms beim Neubau führten. Der neue Wohnungsmix wurde dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Das jetzige Raumprogramm sieht je zwei 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 1-Zimmer-Wohnung (total 7 Wohnungen) vor. Das Blumengeschäft bleibt.

Wie schon im Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat für den Projektierungskredit vermerkt, wurde die Projektierung mit Blick auf die neue Stadtplanung (Einteilung in die neue Zone W2b) in Angriff genommen. Während der Projektierungsphase wurde die Umzonung gemäss geltendem Recht (Zone W 2½) in die Wege geleitet. Mit Beschluss Nr. 967 vom 28. September 1993 genehmigten der Grosse Gemeinderat und an der

Sitzung vom 21. Dezember 1993 der Regierungsrat des Kantons Zug die Zonenplanänderung. Daraufhin wurde versucht, beim Bund einen Investitionsbonus für vorgezogene Bauten zu erhalten. Die Anfrage wurde jedoch abschlägig beantwortet.

An der Sitzung vom 18. Mai 1993 beschloss der Regierungsrat des Kantons Zug die Unterschutzstellung des Altbaus an der Kirchmattstrasse 10.

II.

Das bestehende Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1637. Es wurde ehemals als Pfrundhaus genutzt und gehörte betrieblich zur benachbarten, inzwischen abgebrochenen St. Michaelskirche. Aus historischen Gründen sowie als massstabgebendes Gegenstück zum Beinhaus St. Michael sollen die Annexbauten abgebrochen und das Wohnhaus renoviert werden.

Die geplante Sanierung des Altbaus beabsichtigt minimale Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz. In enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Denkmalpfleger wurde festgehalten, dass das Haus in seiner Grundstruktur so weit wie möglich belassen wird. Decken- und Wandkonstruktion sowie Sparrenlage werden wo nötig verstärkt. Die Fassade wird aussen isoliert. Im Bereich des Blockbaus wird eine hinterlüftete Bretterschalung zum Streichen erstellt. Der Riegelbau wird mit Vollholz aufgedoppelt und dazwischen mit einer Aussenisolation versehen.

Die unschönen Annexbauten werden abgerissen. Dafür erhält das Haus beidseitig Laubengänge im 1. Obergeschoss. Die interne Treppe zwischen EG und 1. OG wird abgebrochen und durch eine Holztreppe im Laubengangbereich ersetzt. Auf der Südseite des Daches wird - als Pendant zur bestehenden auf der Nordseite - eine neue Lukarne errichtet.

Im EG befindet sich eine 3½ Zimmer-Wohnung (ca. 85 m²- BGF), im 1. und 2. OG eine 5½ Zimmer-Maisonette-Wohnung (ca. 170 m²- BGF). Im Westteil des Hauses befinden sich erhaltenswerte Wand- und Deckentäfer. Diese werden belassen und wo nötig ergänzt. In den übrigen Räumen wird eine Gipskartondecke auf einem Holzrost unter die bestehende Balkenlage montiert. In den neu gestalteten Räumen (ostseitig), Küche und Bad, werden die Wände in Leichtbauweise erstellt. Diese werden verputzt, resp. mit Platten belegt. Die bestehenden Parkett- resp. Riemenböden werden wiederverwendet und ergänzt; bei den neuen Böden im Dachgeschoss wird Teppich verlegt.

III.

Die Detailstudien über den gesamten Altbau haben gezeigt, dass es zum grossen Teil unmöglich ist, die gesetzlichen Normen zu erfüllen. Andernfalls müsste das Haus ausgehöhlt werden. Dies widerspricht jedoch einer sanften Sanierung und auch den denkmalpflegerischen Vorgaben.

Das Ergebnis der umfangreichen Berechnungen durch den Architekten sieht folgendermassen aus: eine sanfte Sanierung ist nur dann möglich, wenn die heutigen Stockwerkhöhen beibehalten werden und die Wärmeisolationenwerte auf ca. 80 % der geforderten SIA-Werte beschränkt werden. Die bauphysikalischen Gesetzmässigkeiten sind dabei trotzdem eingehalten. Auch die Schallübertragungswerte können bei Belassen der Decken nicht vollumfänglich erfüllt werden.

IV.

Der Neubau besteht aus zwei Hauptbaukörpern und einem eingeschobenen Mittelteil. Bergseitig, mit dem aussenliegenden Treppenhaus verbunden, befindet sich der Blumenladen.

Die Fassaden der Hauptbaukörper bestehen aus einer verputzten Aussenisolation, während der Mittelteil mit einer Holzschalung zum Streichen versehen wird. Die Steildächer werden mit Tonziegeln gedeckt, die Dachterrasse mit Waschbetonplatten belegt. Das Flachdach über dem Blumenladen wird extensiv begrünt.

Die Tragwände werden betoniert (bei Erdberührung), sonst in Kalksandstein gemauert. Der Ausbau sieht folgende Materialien vor: Böden mit schwimmendem Unterlagsboden und Teppich (Küche Kunststoffbelag, Bad / WC-Plättli). Wände werden abgerieben (Schlafzimmer Tapeten). Die Decken werden in Küche und Bad abgerieben, in den übrigen Räumen wird Weissputz aufgetragen.

Im Erdgeschoss (unterste Ebene) befinden sich zwei 2½-Zimmer-Wohnungen (65 m² BGF) sowie eine 1-Zimmer-Wohnung (45 m² BGF). Ebenfalls, jedoch durch die Erschliessung von den Wohnungen abgetrennt, finden sich hier sämtliche Nebenräume (Veloraum, Waschküche, Keller, Lagerraum und Heizung). Das Obergeschoss weist zwei 4½-Zimmer-Wohnungen (107 m² BGF) auf und - durch die Erschliessung und Hauptzugang vom Regetenweg her abgetrennt - der Blumenladen (ca. 83 m² BGF). Im Dachgeschoss befinden sich zwei freistehende 3½-Zimmer-Wohnungen (84 m² BGF), die durch eine gemeinsame Dachterrasse voneinander getrennt sind.

V.

Für die Beheizung des Alt- und Neubaus wurden auch alternative Heizungen geprüft. Beim Altbau stand die Reaktivierung der bestehenden Kachelöfen mit Warmluftkanälen in sämtlichen Räumen zur Diskussion. Die aufwendige Kanalführung (Durchbrüche, Redimensionieren der sonst schon kleinen Räume) und der Zustand der Öfen (totale Erneuerung des Kamins) sowie die ökologisch eher problematische Holzverbrennung führten zur Entscheidung, die Kachelöfen inaktiv zu erhalten.

Für die Energieerzeugung im Neubau wurde eine Erdsonde mit Wärmepumpe vorgesehen. Die extrem hohen Erstellungskosten (ca. + 100% gegenüber Gasheizung) veranlasste die Projektgruppe, diese Variante im Sinne von Einsparungen fallen zu lassen. Sie entschloss sich für ein autonomes Konzept für jede der beiden Liegenschaften.

Die Wärmeerzeugung geschieht mit je einem Niedertemperatur-Gasheizkessel mit LOW-NOX-Brenner für Alt- und Neubau. Der Neubau ist mit Bodenheizung versehen, der Altbau jedoch mit Radiatoren ausgestattet. Eine Bodenheizung würde die niedrige Raumhöhe noch mehr redimensionieren. Ein Nah-Wärme-Verbund mit einem Gasheizkessel ist infolge unterschiedlicher Vorlauftemperaturen des Warmwassers nicht möglich. Die Wärmebezüge werden einzeln erfasst (Sonogyr-Zähler).

VI.

Die Baukosten wurden auf Grund einer öffentlich durchgeführten Submission (Indexstand 10.93, rund 70 % der Arbeiten) und von Richtofferten erstellt.

Sanierungskosten	Altbau	Neubau
Erstellungskosten		
BKP 0 Grundstück	---	--- 1)
BKP 1 Vorbereitungsarb.	74'000.--	164'000.--
BKP 20 Baugrube	---	85'000.--
BKP 21 Rohbau 1	448'000.--	631'000.--
BKP 22 Rohbau 2	204'000.--	426'000.--
BKP 23-25 Installationen	128'000.--	358'000.--
BKP 27 Ausbau 1	242'500.--	209'000.--
BKP 28 Ausbau 2	120'000.--	142'000.--
BKP 29 Honorare	252'000.--	448'000.--
BKP 4 Umgebung	57'000.--	225'000.--
BKP 5 Baunebenkosten	86'000.--	159'000.-- 2)
BKP 6 Unvorhergesehenes	10'000.--	20'000.-- 3)
BKP 9 Ausstattung	500.--	6'000.--
Total Kosten Fr.	1'622'000.--	2'873'000.-- 4)

Zusammenstellung Bruttokredit:

Altbau	Fr. 1'622'000.--
Neubau	Fr. 2'873'000.--
Ablösung Bauverbot	Fr. 150'000.--
Total Brutto-Kredit	Fr. 4'645'000.--
	=====

Fussnoten zu Kosten:

- 1) Landkosten GBP-Nr. 1361 pro memoria:
Kauf 1979 2382 m² Fr. 600'000.--
Gebäudewert Fr. 100'000.--
Landwert Fr. 500'000.-- 210.--Fr./m²
aufgezinst mit 5% 415.--Fr./m²

Aufteilung	Altbau	Neubau Wohnungen	Neubau Laden
Fläche in m ²	888	1243	251
Landwert à 210.--	186'480.--		
Landwert à 415.--		515'845.--	104'165.--
Bauverbotsentschädigung		125'000.--	25'000.--

Total ca. 185'000.-- 640'000.-- 130'000.--
(Rendite-Berechnung auf separatem Blatt)

- 2) Baunebenkosten inkl. Finanzierung ab Baubeginn (Baukreditzinsen, Bankspesen) von Fr. 44'000.-- (Altbau) respektive Fr. 72'000.-- (Neubau).
- 3) Unvorhergesehenes: Im KV sind in den einzelnen Arbeiten 5% Reserven miteingerechnet.
- 4) Die Beiträge des Kantons für die Altbausanierung von voraussichtlich Fr. 118'125.-- sowie für den Schutzraum sind im KV nicht berücksichtigt.
Ebenso nicht berücksichtigt ist die mit dem Projektierungskredit separat gesprochene Summe von Fr. 150'000.-- für die Ablösung des Bauverbots resp. Hochbauverbots.

Die Baukostenziffern lauten:

- Umbauter Raum nach SIA 116: Altbau 1'407 m³;
Neubau 4'027 m³
- Preis pro m³ umbauter Raum: Gebäudekosten BKP 2
Altbau Fr. 1'394'500.-- : 1'407 m³ = Fr. 991.10 / m³
Neubau Fr. 2'299'000.-- : 4'027 m³ = Fr. 570.90 / m³
- Preis pro m² BGF total:
Altbau Fr. 1'394'500.-- : 359,6 m² = Fr. 3'876.50 / m²
Neubau Fr. 2'229'000.-- : 939,9 m² = Fr. 2'446.-- / m²

Bemerkungen zum Preis pro m³ umbauter Raum:

In BKP 2 sind bei den Baumeisterarbeiten die Abbrüche im Innern des Hauses, bei sämtlichen Roh- und Ausbauarbeiten eine Reserve von 5 % miteingerechnet. Wenn man diese beiden Positionen in BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten) respektive in BKP 6 (Unvorhergesehenes) verschiebt, ergibt dies eine Reduk-

tion der Kosten in BKP 2 von ca. Fr. 100'000.--. Dies ergibt eine Reduktion des m³-Preises von rund Fr. 70.-- auf 920.-- Fr./m³. Die totalen Erstellungskosten bleiben jedoch in beiden Fällen gleich.

Erfahrungen wie bei der Sanierung der Liegenschaft Unter Altstadt 16 haben gezeigt, dass das Weglassen von Sanierungsmassnahmen zum Bumerang wird. Nachträgliches Ausbessern zieht dementsprechende Kosten mit sich.

Vergleich m³-Preis mit andern städtischen Umbauten gemäss Bauabrechnung:

Unter Altstadt 21: 1'041.20 Fr./m³
Ageristrasse 7: 998.-- Fr./m³

Die Mietzinsberechnungen gemäss Beilage haben ergeben, dass für den Altbau bei Anwendung marktkonformer Mietzinse eine Rendite von ca. 3 1/2 % möglich ist, während für den Neubau eine Rendite zwischen 5 1/2 bis 6 1/2 % realistisch erscheint.

VII.

Termine: - Urnenabstimmung 12. Juni 1994
 - Grabungen Juli - Sept. 1994
 - Baubeginn Oktober 1994
 - Bezug der Wohnungen 1. Mai 1996

Mit dem Bau der 7 neuen Wohnungen wird eine weitere Etappe des städtischen Wohnbauprogramms realisiert.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Sanierung des Altbaus einen Baukredit von Fr. 1'622'000.-- und für den Neubau von 7 Wohnungen und eines Blumenladens einen Baukredit von Fr. 2'873'000.--, für die Ablösung des Bauverbots einen Kredit von Fr. 150'000.-- sowie für den Landwertanteil Neubau einen Kredit von Fr. 620'000.--, total Fr. 5'265'000.-- zu bewilligen.

Zug, 22. März 1994

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller

Beilagen:

Beschlussesentwurf

Grundrisse, Fassaden (41 - 44)

Mietzinsberechnung für Um- und Neubau Friedhofgärtnerei

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge (2)

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND UM- UND NEUBAU FRIEDHOFGAERTNEREI

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1254 vom 22. März

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Um- und Neubau der Friedhofgärtnerei wird ein Kredit von Fr. 5'265'000.-- bewilligt.
2. Die Erstellungskosten für die Sanierung des Altbaus von Fr. 1'622'000.-- werden der Investitionsrechnung belastet (Indexstand 1.10.93).
3. Die Erstellungskosten für den Neubau von Fr. 2'873'000.-- (Indexstand 1.10.93) sowie die Ablösung des Bauverbots von Fr. 150'000.-- werden der Investitionsrechnung belastet. Der Landwert im Betrag von Fr. 620'000.-- ist bereits abgeschrieben.
4. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
5. Der Beschluss unterliegt gemäss §5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

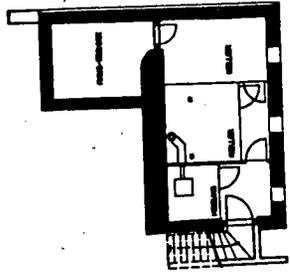
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

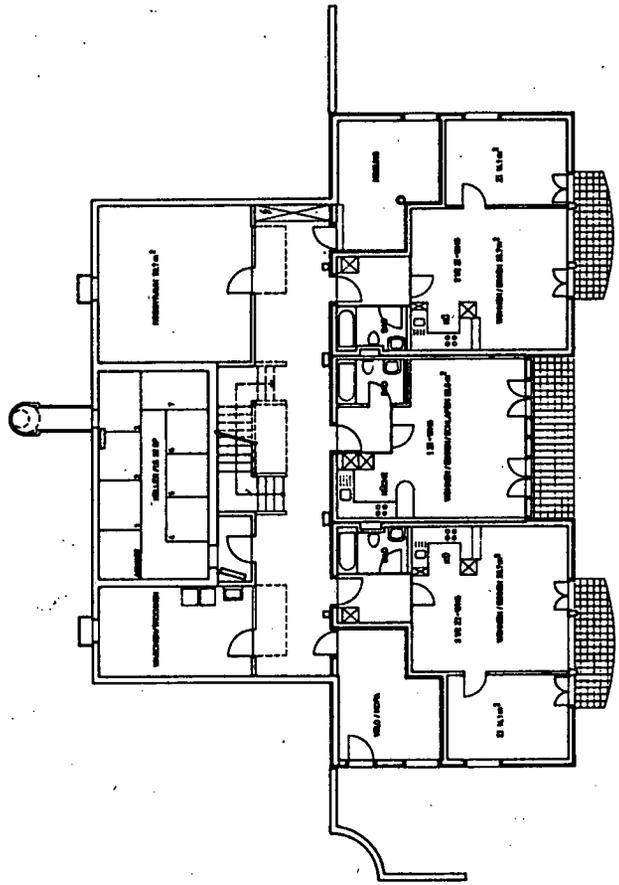
Referendumsfrist:

BALIKPANG: STADTBEZIRK 210	8104
NEUBAU ERDGESCHOSS / ALTBAU UNTERGESCHOSS V4A1	41
DRG. ZUS. W. DR. B. W. H. DR. P. P. DR. V. W. W.	
MARCO RUPP, ARCHITECTURBÜRO, METALLSTRASSE 17, 6500 210 BESUCHS-TELEFON: 06 30 71 6271 FAX: 06 30 71 6272	

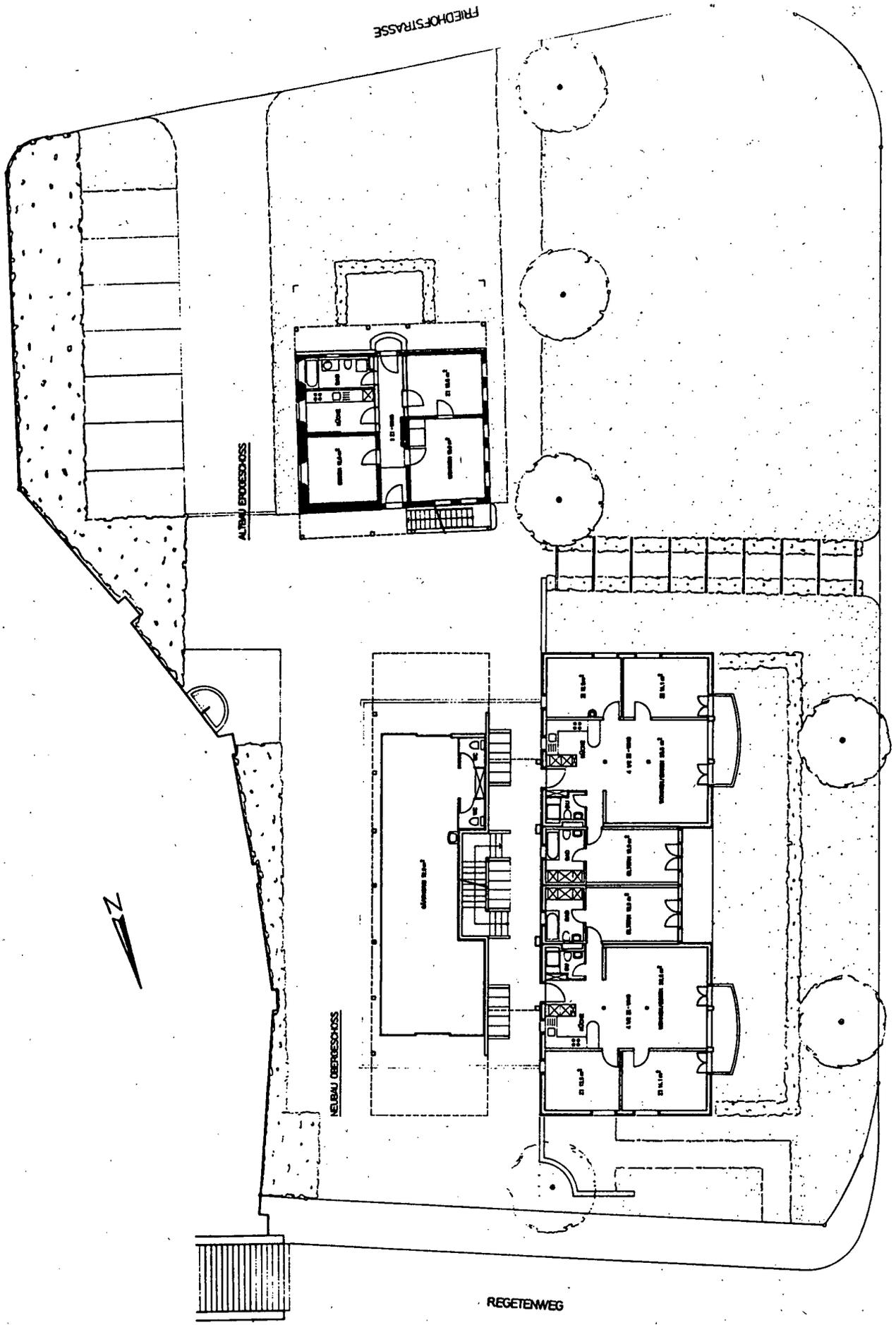
ALTBAU UNTERGESCHOSS



NEUBAU ERDGESCHOSS



8104	BAUWERK: STADTKENNE ZUG
42	NELBAU OBERGESCHOSS / ALTBAU ERDGESCHOSS V4A1
	BR. 7/83P I GR. 8/78K I BR. 1/78K I BR. 1/78K
	MARCEL BARNER AG ARCHITECTURBÜRO, NUTZAUSTATTUNG
	GEROLDFELDTWEG 11, 80081 ZÜRICH, ARCHITECTURFIRM, TEL. 043 21 82 71



FRIEDHOFSTRASSE

ALTBAU ERDGESCHOSS

NELBAU OBERGESCHOSS

REGETENWEG

INSTITUTSTRASSE



NEUBAU DACHGESCHOSS / ALTBAU 1 + 2 OBERGESCHOSS V2/A1

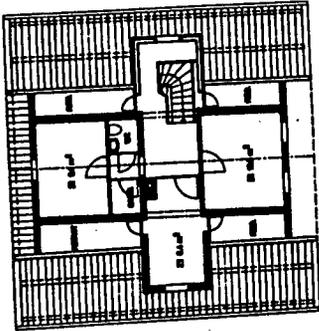
ZEIT: 1.10.00 08.12.00 08.01.01 08.12.01 08.12.02

ARBEIT: 15. ARCHITECTURLEISTUNG, ANFANGSPLANUNG

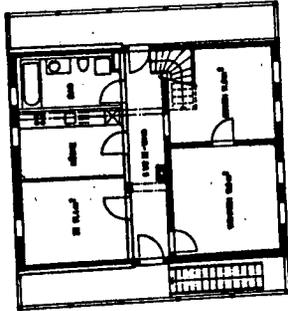
BRUNNEN, ALTBAU, NEUBAU, ARCHITECTUR, INGENIEUR, TEL. 0431 31 077



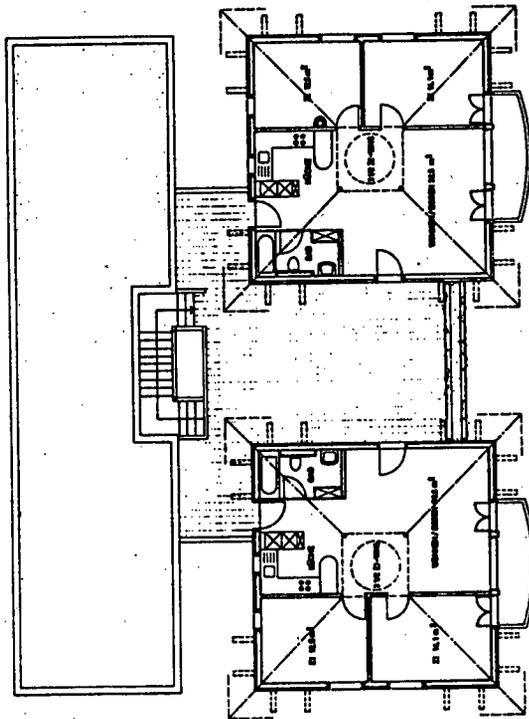
ALTBAU ZWISCHENGESCHOSS



ALTBAU OBERGESCHOSS



NEUBAU DACHGESCHOSS



Mietzinsberechnung für Um- und Neubau Friedhofgärtnerei

An der GGR-Sitzung vom 26. Mai 1992 wurde vom Baupräsidenten namens des Stadtrates folgender Antrag entgegengenommen:
"Die Renovation des Altbaus ist in günstiger Weise zu projektieren, damit mit marktkonformen Mietzinsen eine Rendite von 5% erreicht werden kann."

Diese Vorgabe wurde während der Projektierung nach bestem Wissen und Gewissen beachtet. Unter Berücksichtigung der Forderung der kantonalen Denkmalpflege wurde in der Projektierung kostengünstige Materialien und Konstruktionen berücksichtigt. Die Zusammenstellung des Kostenvoranschlags sowie die Berechnung der Landkosten sind dem Bericht und Antrag für den Baukredit zu entnehmen.

Mietzinsberechnung Altbau

Landwert	Fr.	185'000.-
Investition	Fr.	1'622'000.-

Total	Fr.	1'807'000.-
Subvention Kanton und Stadt	Fr.	236'250.-

Total	Fr.	1'570'750.-
Jahreszins 5%	Fr.	78'538.-
Miete pro Monat	Fr.	6'545.-
Mietzinse		
3 1/2 Zimmer 85 m2 BGF	Fr.	2'182.-
5 1/2 Zimmer 170 m2 BGF	Fr.	4'363.-

Die geforderte Rendite von 5% ist für marktkonforme Mietzinse nicht zu erfüllen.

Bei der Mietzinsberechnung ist die niedrige Raumhöhe sowie die nicht vollständig erreichbaren Werte für die Trittschalldämmung nach SIA-Vorschriften zu berücksichtigen.

Mit einer Rendite von 3,5% sind folgende Mietzinse zu erwarten:

Jahreszins 3,5%	Fr.	54'976.-
Miete pro Monat	Fr.	4'581.-
3 1/2 Zimmer	Fr.	1'527.-
5 1/2 Zimmer	Fr.	3'054.-

Für die Berechnung der Folgekosten wurden für die Mietzinse Fr. 1'500.- respektive Fr. 3'000.- plus je Fr. 150.- Nebenkosten eingesetzt.

Mietzinsberechnung Neubau Wohnungen

Landwert	Fr.	515'845.-
Bauverbotsentschädigung	Fr.	125'000.-
Investition	Fr.	2'390'320.-

Total ca.	Fr.	3'031'000.-

Jahreszins	6,5%	6,0%	5,5%
pro Monat	Fr. 197'015.-	Fr. 181'860.-	Fr. 166'705.-
	Fr. 16'418.-	Fr. 15'155.-	Fr. 13'892.-

Mietzinse				
1 Zi. (45 m2)	Fr.	1'326.-	Fr. 1'225.-	Fr. 1'122.-
2 1/2 Z. (65)	Fr.	1'916.-	Fr. 1'769.-	Fr. 1'621.-
3 1/2 Z. (84)	Fr.	2'476.-	Fr. 2'285.-	Fr. 2'095.-
4 1/2 Z. (107)	Fr.	3'154.-	Fr. 2'911.-	Fr. 2'669.-

Mietzinsberechnung Neubau Gärtnerei

Landwert	Fr.	104'165.-
Bauverbotsentschädigung	Fr.	25'000.-
Investition	Fr.	482'680.-

Total ca.	Fr.	612'000.-

Jahreszins	6,5%	6,0%	5,5%
pro Monat	Fr. 39'780.-	Fr. 36'720.-	Fr. 33'660.-
	Fr. 3'315.-	Fr. 3'060.-	Fr. 2'805.-

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1254

Objekt: Friedhofgärtnerei: Altbau-Sanierung

Grundstückkosten (1)	185.000	Beiträge von Dritten (5)	118.125
Erstellungskosten (2)	1.622.000	Beitrag Stadt (6)	118.125
Anschaffungskosten (3)		Investition brutto (1+2+3+4)	1.807.000
Beiträge an Dritte (4)		Investition netto (1+2+3+4-5)	1.570.750

Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.
Abschreibungen	1.570.750	1,0	15.708
Zinsen	1.570.750	4,5	70.684
Total KAPITALFOLGEKOSTEN			86.391

Personelle Folgekosten:

Bruttolohnsumme			0
Sozialleistungen (17 %)	0		0
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			0
Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN			0

Sachfolgekosten

Andere: Nebenkosten		0,0	0
Total SACHFOLGEKOSTEN			3.600

Direkte Folgeerträge (nur jährlich wiederkehrende Beträge)

Beiträge an Personalkosten			
Gebühren			
Mietzinseinnahmen			54.000
Andere: Nebenkosten			3.600
Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE			57.600

Indirekte Folgekosten

	Realwert Fr.	Zins %	Ind.Folgekosten
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude			
Kapitalfolgekosten		0,0	0
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0,0	0
Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN			0

Indirekte Folgeerträge

Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5,0	0
Einsparung von Folgekosten		5,0	0
Rückgang des Mietzinsaufwandes			
Total INDIREKTE FOLGEERTRÄGE			0

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	89.991	5,73
Total FOLGEERTRÄGE	57.600	3,67
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	(32.391)	(2,06)

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1254

Objekt: Friedhofgärtnerei: Neubauten

Grundstückskosten (1)	620.000	Beiträge von Dritten (5)	0
Erstellungskosten (2)	2.873.000		
Anschaffungskosten (3)		Investition brutto (1+2+3+4)	3.643.000
Beiträge an Dritte (4)	150.000	Investition netto (1+2+3+4-5)	3.643.000

Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.
Abschreibungen	3.643.000	1,0	36.430
Zinsen	3.643.000	4,5	163.935
Total KAPITALFOLGEKOSTEN			200.365

Personelle Folgekosten:

Bruttolohnsumme			
Sozialleistungen (17 %)	0		0
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			0
Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN			0

Sachfolgekosten

Andere: Nebenkosten			12.600
Total SACHFOLGEKOSTEN			12.600

Direkte Folgeerträge (nur jährlich wiederkehrende Beträge)

Beiträge an Personalkosten			
Gebühren			
Mietzinseinnahmen			247.000
Andere:			
Total DIREKTE FOLGEERTRAEGE			247.000

Indirekte Folgekosten

	Realwert Fr.	Zins %	Ind.Folgekosten
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude			
Kapitalfolgekosten		0,0	0
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0,0	0
Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN			0

Indirekte Folgeerträge

Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5,0	0
Einsparung von Folgekosten		5,0	0
Rückgang des Mietzinsaufwandes			
Total INDIREKTE FOLGEERTRAEGE			0

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	212.965	5,85
Total FOLGEERTRAEGE	247.000	6,78
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	34.035	0,93

Um -und Neubau Friedhofgärtnerei
Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 29. 3. 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Vorlage wurde von der Bau- und Planungskommission am 29.3.1994 in Anwesenheit des Baupräsidenten, Herrn Eusebius Spescha und des Projektleiters, Herrn M. Beerle beraten.

Das vorliegende Projekt für die Sanierung des Altbaus und den Neubau entspricht weitestgehend dem Vorprojekt. Lediglich das Raumprogramm im Neubau wurde leicht geändert, wodurch ein neuer Wohnungsmix entstand.

Speziell hervorgehoben wurde der neu abgefasste Kreditbeschluss. Bisher wurden bereits getätigte Landkäufe und ihre Preise nicht zu den Baukrediten gezählt, was rechtlich problematisch ist und zu einer Verfälschung der tatsächlichen Kosten führt. Künftig sollen - im Sinne einer grösseren Transparenz - sowohl die Bau- als auch die Landkosten im Kreditbeschluss beziffert werden.

Eintreten auf die Vorlage wurde stillschweigend beschlossen.

Bei der Detailberatung wurden bezüglich des Altbaus die hohen Kubikmeterpreise bemängelt. Von den Fachleuten wurde betont, dass das Haus heute unter Schutz steht und jede Sanierung mit denkmalpflegerischen Auflagen teuer ist. Es ist deshalb auch nicht realistisch, im Altbau eine Rendite von 5% erreichen zu wollen, da sonst überhöhte und nicht mehr marktkonforme Mietzinse bezahlt werden müssten.

Zu grösseren Diskussionen führte die Gestaltung des Neubaus. Beanstandet wurden vorallem die Eingliederung in die Umgebung, die Dachform und die Ausführung der Balkone. Dass der Baufachausschuss bis jetzt lediglich zu einem Vorprojekt und nur zur Frage 2 oder 3 Kuben Stellung genommen und das jetzige baureife Projekt noch nicht beurteilt hat, empfand die Kommission als unbefriedigend. Das übliche Vorgehen, den Baufachausschuss erst im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren anzuhören, also nach dem Einholen des Baukredites, erscheint der Mehrheit der Kommission in diesem Fall ungünstig. Mit 5:3 Stimmen beschloss die Kommission deshalb, die Vorlage auszusetzen, um die Gestaltung des Neubaus zusammen mit dem Baufachausschuss zu optimieren.

Auf die Frage nach der Prüfung von alternativen Heizungen, wurde geantwortet, dass ausser der Reaktivierung der Kachelöfen für den Altbau und Erdsonden für den Neubau, keine weiteren Alternativen

geprüft wurden. Ein Blockheizkraftwerk ist für diese Grösse nicht sinnvoll und ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Altstadt kommt aus Kapazitätsgründen nicht in Frage.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Bewilligung des Kredites auszusetzen, um zusammen mit dem Baufachausschuss die Gestaltung des Neubaus zu optimieren.

Zug, 31. 3. 1994

Für die Bau-und Planungskommission
die Vizepräsidentin
Claudia Hess-Candinas

Um- und Neubau Friedhofgärtnerei

Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 05.04.1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

In Anwesenheit des Departementsvorstehers, Herrn Stadtrat Eusebius Spescha, und des Projektleiters, Herrn M. Beerle, behandelte die Kommission die Vorlage Nr. 1254.

Eintreten auf die Vorlage ist unbestritten.

Das Projekt wurde anlässlich der Einholung des Projektierungskredites vor zwei Jahren vorgestellt. In der Zwischenzeit wurde die Umzonung genehmigt und der Altbau rechtsgültig unter Schutz gestellt.

In der Vorlage werden neu auch die Landkosten in den Kredit eingerechnet und zwar auch dann, wenn das Land bereits der Stadt gehört, der Landpreis somit nicht ausgabenwirksam wird. Die GPK begrüsst diese Praxisänderung ausdrücklich.

Altbau und Neubauten können getrennt betrachtet werden. Sie sind nicht stark voneinander abhängig. Beim Altbau erscheint der Aufwand für zwei Wohnungen sehr hoch. Insbesondere konnte die seinerzeitige Auflage des GGR, den Umbau so zu projektieren, dass eine Bruttorendite von 5% erzielt werden kann, nicht eingehalten werden. Beanstandet wird ebenfalls Subventionierung durch den Denkmalschutz, welcher die Folgekosten unberücksichtigt lässt.

Ohne dass die GPK einen entsprechenden Antrag stellt, kann sich ein Teil der Kommission mit dem Gedanken anfreunden, die Vorlage nach Um- und Neubau getrennt zu behandeln.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen mit 4:2 Stimmen, der Vorlage 1254, Um- und Neubau Friedhofgärtnerei, zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Paul Tschudi, Präsident