

Zurückgezogen 1.3.95

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1291

Um- und Neubau Friedhofgärtnerei
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. Dezember 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 BPK waren in diesem Projektierungskredit Fr. 30'000.- für Variantenstudien beim Altbau enthalten. Diese zeigten auf, 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.

Während der Projektierungsphase wurde die Umzonung gemäss geltendem Recht (Zone W 2 $\frac{1}{2}$) in die Wege geleitet. Mit Beschluss Nr. 967 vom 28. September 1993 genehmigten der Grosse Gemeinderat, 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.

II.

Am 19. April 1994 wurde die Vorlage für einen Baukredit (Nr. 1254) für den Um- und Neubau Friedhofgärtnerei dem Grossen Gemeinderat vorgelegt. Auf Antrag der Bau- und Planungskommission wurde das Geschäft ausgesetzt. Zusammen mit dem Baufachausschuss soll eine Optimierung der Gestaltung des Neubaus gefunden werden. Zugleich soll für den Altbau eine allgemeine Baukostenoptimierung vorgenommen werden.

Des weiteren wurde ein Antrag, die neuen Wohnungen seien gemäss den WEG-Richtlinien zu erstellen, zu finanzieren und zu vermieten, abgelehnt.

Der Altbau wurde nochmals untersucht, und zusammen mit dem Amt für Denkmalpflege wurde nach Einsparungen gesucht. Dabei

konnte auch die Empfehlung des GGR betreffend einer gemeinsamen Heizung berücksichtigt werden. So konnten die Baukosten von Fr. 1'622'000.- auf Fr. 1'550'000 gesenkt werden.

Aufgrund der Anregungen und Empfehlungen des Baufachausschusses wurde ein einziger, vereinfachter und schlichter Baukörper entwickelt. Die Folge davon war, dass der Wohnungsmix neu zusammengestellt wurde und die Ausnützung besser ausgeschöpft werden konnte. Konkret heisst das, dass anstelle von 7 jetzt 9 Wohnungen erstellt werden können. Das grössere Volumen (4'897 m³ anstelle von 4'027 m³) verursacht aber auch höhere Kosten für den Neubau. Die vorliegenden Pläne wurden dem Baufachausschuss zur Begutachtung nochmals vorgelegt; dieser befürwortet das neue Konzept.

III.

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 heutigen 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 3 ½ Zimmer-Wohnung (ca. 85 m² BGF), im 1. und 2. OG eine 5 ½ 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, bzw. mit Platten belegt. Die bestehenden Parkett- und Riemenböden werden wiederverwendet und ergänzt, bei den neuen Böden im Dachgeschoss wird Teppich verlegt.

IV.

Die Detailstudien über den gesamten Altbau haben gezeigt, dass es zum grossen Teil unmöglich ist, die gesetzlichen Normen in bezug auf Isolation und Schalldämmung 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 Stockwerkshöhen beibehalten werden und die Wärmeisolationenwerte auf ca. 80% der geforderten SIA-Werte beschränkt werden. Die bauphysikalischen Gesetzmässigkeiten sind dabei eingehalten. Auch die Schallübertragungswerte können bei Belassen der Decken nicht vollumfänglich erfüllt werden.

V.

Der Neubau besteht aus einem schlichten Hauptbaukörper. Bergseitig, als einfaches, pavillonartiges Gebäude ausgebildet, befindet sich der Blumenladen.

Die Fassaden des Hauptbaukörpers bestehen aus einer verputzten Aussenisolation. Das Steildach wird mit Tonziegeln gedeckt. 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). Die Wände werden abgerieben (im Schlafzimmer Tapeten). Die Decken werden in Küche und Bad abgerieben, in den übrigen Räumen wird Weissputz aufgetragen.

Im Erdgeschoss (unterste Ebene) befinden sich zwei 1 Zimmer-Wohnungen (Nettowohnfläche 32,9 m²) und eine 2 ½ Zimmer-Wohnung (NWF 60,1 m²). Ebenfalls, jedoch durch die Erschliessung von den Wohnungen abgetrennt, finden sich hier sämtliche Nebenräume (Waschküche, (Luftschutz-)Keller, Lagerraum und Heizung). Das 1. und 2. Obergeschoss weisen je zwei 4 ½ Zimmer-Wohnungen (NWF 88,2 m²) auf. Auf dem 1. Obergeschoss - durch die Erschliessung und den Hauptzugang vom Rägetenweg her abgetrennt - findet sich der Blumenladen (ca. 83 m²). Im Bereich zwischen dem Wohnhaus und dem Blumenladen befindet sich auch der Fahrradunterstand. Im Dachgeschoss (teilweise unter der Dachschräge) befinden sich zwei 3 ½ Zimmer-Wohnungen (NWF 64,7 m²).

VI.

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 Räumen) und der Zustand der Öfen (totale Erneuerung des Kamins) sowie die ökologisch eher problematische Holzverbrennung führten zum Entscheid, die Kachelöfen inaktiv zu erhalten.

Für die Energieerzeugung wurde als Alternative zur Gasheizung 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.

Die Wärmeerzeugung geschieht mit einem Niedertemperatur-Gasheizkessel mit LOW-NOX-Brenner als Nahwärmeverbund für Alt- und Neubau, wobei der Brenner im Neubau zu stehen kommt. Der Neubau ist mit Bodenheizung versehen, der Altbau mit Niedertemperatur-Radiatoren ausgestattet. Eine Bodenheizung würde die niedrige Raumhöhe im Altbau noch mehr redimensionieren. Die Wärmebezüge werden einzeln erfasst (Sonogyr-Zähler).

VII.

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.-	384'000.-
BKP 20 Baugrube	-.-	103'000.-
BKP 21 Rohbau 1	433'000.-	767'000.-
BKP 22 Rohbau 2	204'000.-	518'000.-
BKP 23-25 Installationen	118'000.-	436'000.-
BKP 27 Ausbau 1	208'000.-	254'000.-
BKP 28 Ausbau 2	105'000.-	173'000.-
BKP 29 Honorare	246'000.-	545'000.-
BKP 4 Umgebung	57'000.-	225'000.-
BKP 5 Baunebenkosten	84'000.-	193'000.- 2)
BKP 6 Unvorhergesehenes	15'000.-	25'000.- 3)
BKP 9 Ausstattung	6'000.-	7'000.-
Total Kosten	Fr. 1'550'000.-	Fr. 3'630'000.- 4)

=====

Zusammenstellung Bruttokredit:

Altbau	Fr. 1'550'000.--
Neubau	Fr. 3'630'000.--
Ablösung Bauverbot	<u>Fr. 150'000.--</u>
Total Brutto-Kredit	Fr. 5'330'000.-- =====

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
Landfläche	888 m ²	1243 m ²	251 m ²
Landwert à 210.-	186'480.-		
Landwert à 415.-		515'845.-	104'165.-
Bauverbots- entschädigung		<u>125'000.-</u>	<u>25'000.-</u>

Total 185'000.- 650'000.- 130'000.-
(Rendite-Berechnung auf separatem Blatt)

- 2) Baunebenkosten inkl. Finanzierung ab Baubeginn (Baukreditzinsen, Bankspesen) von Fr. 42'000.- (Altbau) respektive Fr. 88'000.- (Neubau).
3) Unvorhergesehenes: Im KV sind in den einzelnen Arbeiten 5% Reserven miteingerechnet.
4) Die Beiträge des Kantons für die Altbausanierung von voraussichtlich Fr. 117'500.- 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, respektive Hochbauverbots.
In die KV-Summe ist die Mehrwertsteuer nicht mit eingerechnet.

Die Baukostenziffern lauten:

- Umbauter Raum nach SIA 116: Altbau 1'407 m³; Neubau 4'897 m³
- Preis pro m³ umbauter Raum: Gebäudekosten BKP 2
Altbau Fr. 1'314'500.- : 1'407 m³ = Fr. 933.90 / m³
Neubau Fr. 2'796'000.- : 4'897 m³ = Fr. 570.90 / m³
- Preis pro m² BGF total (BKP 2):
Altbau Fr. 1'314'500.- : 359,6 m² = Fr. 3'655.50 / m²
Neubau Fr. 2'796'000.- : 1'177,6 m² = Fr. 2'374.30 / 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 Reduktion der Kosten in BKP 2 von ca. Fr. 100'000.--. Dies ergibt eine Reduktion des m³-Preises von rund Fr. 70.- auf 864.- Fr./m³. Die totalen Erstellungskosten bleiben jedoch in beiden Fällen gleich.

Erfahrungen wie bei der Sanierung der Liegenschaft Unteraltstadt 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:

Unteraltstadt 21:	1'041.20 Fr./m ³
Aegeristrasse 7:	998.-- Fr./m ³

VIII.

Die Beilage "Mietzinsberechnung für Um- und Neubau Friedhofgärtnerei" gibt Auskunft über die zu erwartenden Mietzinse bei verschiedenen Zinssätzen. Bei den relativ kleinen Nettowohnflächen dürfte es kaum möglich sein, eine angemessene Rendite des eingesetzten Kapitals zu erreichen.

Der Stadtrat schlägt Ihnen deshalb vor, den Anlagewert durch eine Entnahme von Fr. 500'000.-- aus dem gebundenen Eigenkapital zu reduzieren. Das Konto Vorfinanzierung Hochbauten beläuft sich, Stand 1.1.1994, auf Fr. 16'275'000.--. Durch diese zusätzliche Abschreibung können die Mietzinse reduziert werden. Im weiteren ist es in der Kompetenz des Stadtrates, ein Mietzinsmodell mit reduzierten Anfangsmietzinzen zu beschliessen und aufgrund der Einkommenssituation gezielte Mietzinsreduktion zu gewähren.

Mit dem Bau der 9 neuen Wohnungen wird eine weitere Etappe des städtischen Wohnbauprogramms realisiert.

IX.

Wir haben die Ausgaben für den Neubau und den Altbau in einer Kreditvorlage zusammengefasst, weil das Bauvorhaben eine planerische Einheit bildet und die beiden Bauten nach dem vorliegenden Projekt in verschiedener Hinsicht voneinander abhängen. So wird beispielsweise im Neubau die Heizung für beide Gebäude installiert. Eine solche Zusammenlegung ist sinnvoll und auch zweckmässig, da beide Bauten demselben Zweck, nämlich dem Bau von Wohnungen, dienen. Erst kürzlich hat das Bundesgericht dieses Vorgehen beim Kredit für den Umbau des Bürgerasyls und den Neubau des Wohnhauses Chamerstrasse 45, gestützt auf eine ständige Praxis, ausdrücklich als zulässig erklärt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Sanierung des Altbaus einen Baukredit von Fr. 1'550'000.- und für den Neubau von 9 Wohnungen und eines Blumenladens einen Baukredit von Fr. 3'630'000.-, für die Ablösung des Bauverbots einen Kredit von Fr. 150'000.- sowie für den Landwertanteil Neubau einen Kredit von Fr. 620'000.-, total Fr. 5'950'000.-, zu bewilligen. Ebenso beantragen wir, die Entnahme von Fr. 500'000.- aus dem gebundenen Eigenkapital (Konto Vorfinanzierung Hochbauten) zu bewilligen.

Zug, 13. Dezember 1994

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller

Beilagen:

Beschlussesentwurf

Grundrisse, Fassaden

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.
1291 vom 13. Dezember 1994

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

1. Für den Um- und Neubau der Friedhofgärtnerei wird ein Kredit von Fr. 5'950'000.- bewilligt.
2. 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).
3. Die Erstellungskosten für die Sanierung des Altbaus von Fr. 1'550'000.- werden der Investitionsrechnung belastet (Indexstand 1.10.94).
4. Die Erstellungskosten für den Neubau von Fr. 3'630'000.- (Indexstand 1.10.94) sowie die Ablösung des Bauverbots von Fr. 150'000.- werden der Investitionsrechnung belastet. Der Landwert ist bereits abgeschrieben.
5. Zur Verbilligung dieser Wohnungen wird eine einmalige Abschreibung von Fr. 500'000.- durch Entnahme aus dem gebundenen Eigenkapital (Vorfinanzierung Hochbauten) bewilligt.
6. 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.

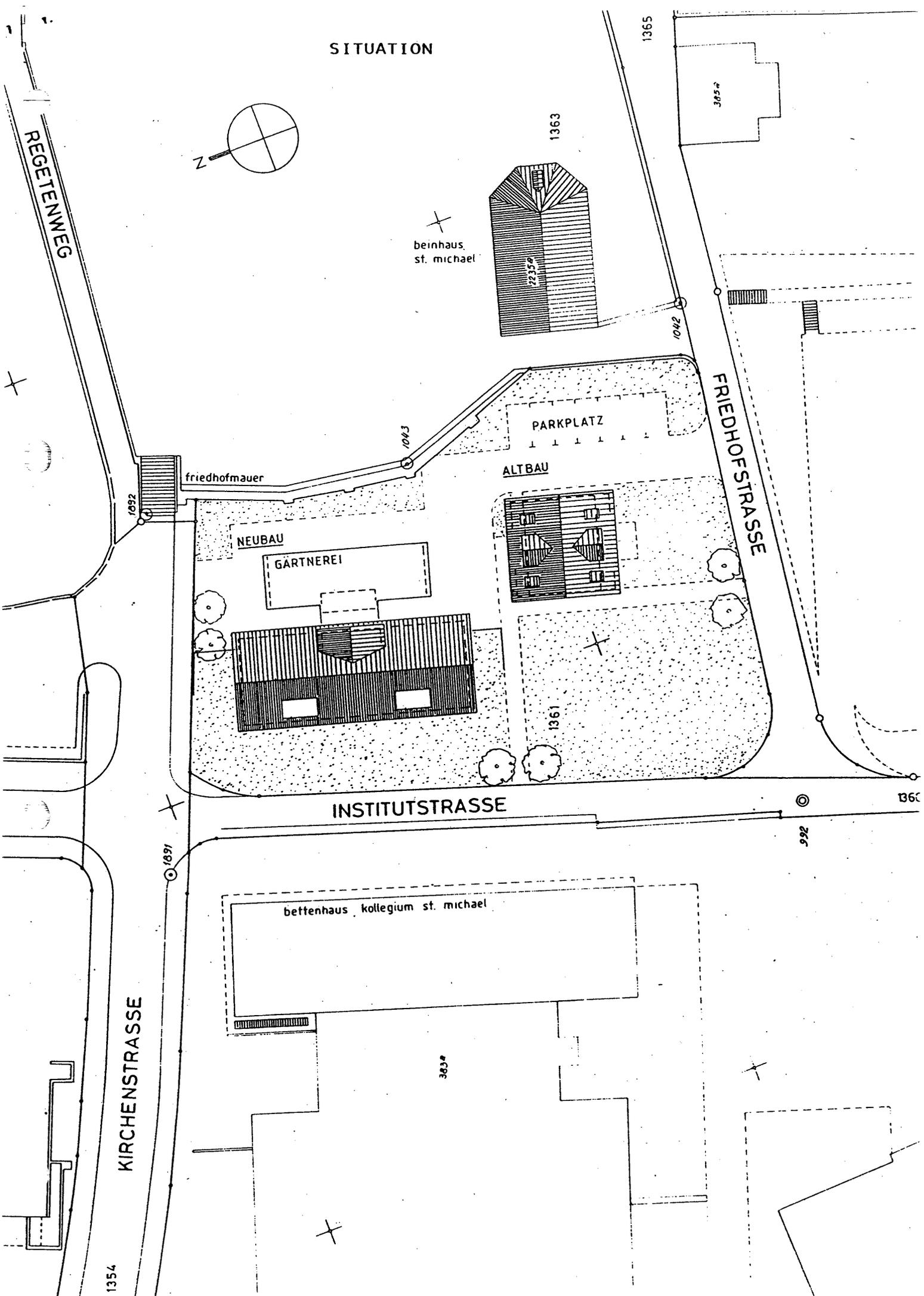
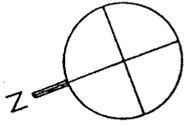
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung:

SITUATION



REGIENMEG

KIRCHENSTRASSE

INSTITUTSTRASSE

FRIEDHOFSTRASSE

beinhaus
st. michael

friedhofmauer

NEUBAU

GÄRTNEREI

ALTBAU

PARKPLATZ

bettenhaus kollegium st. michael

1354

1391

1092

1043

1361

1363

1365

365

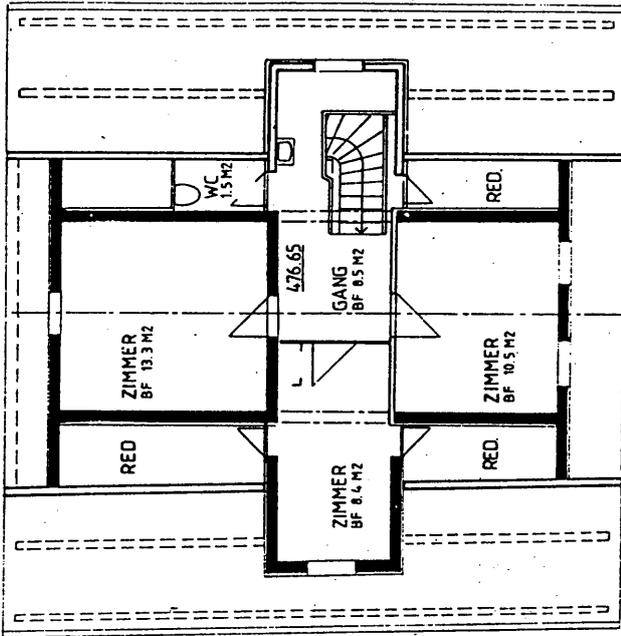
363

992

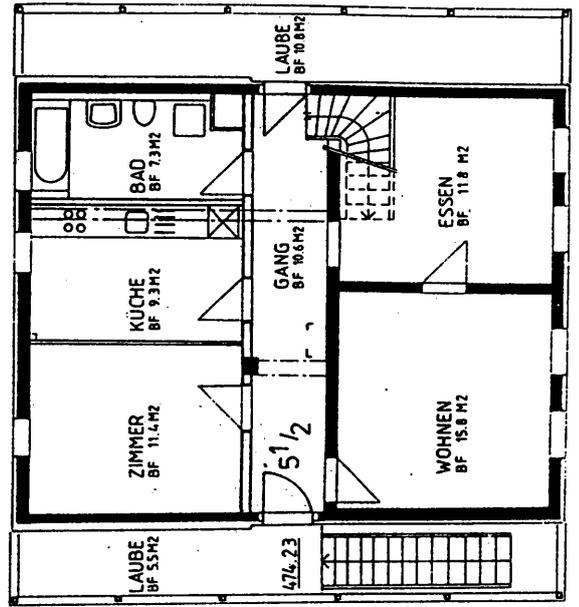
1360

ALTBAU: GRUNDRISSSE

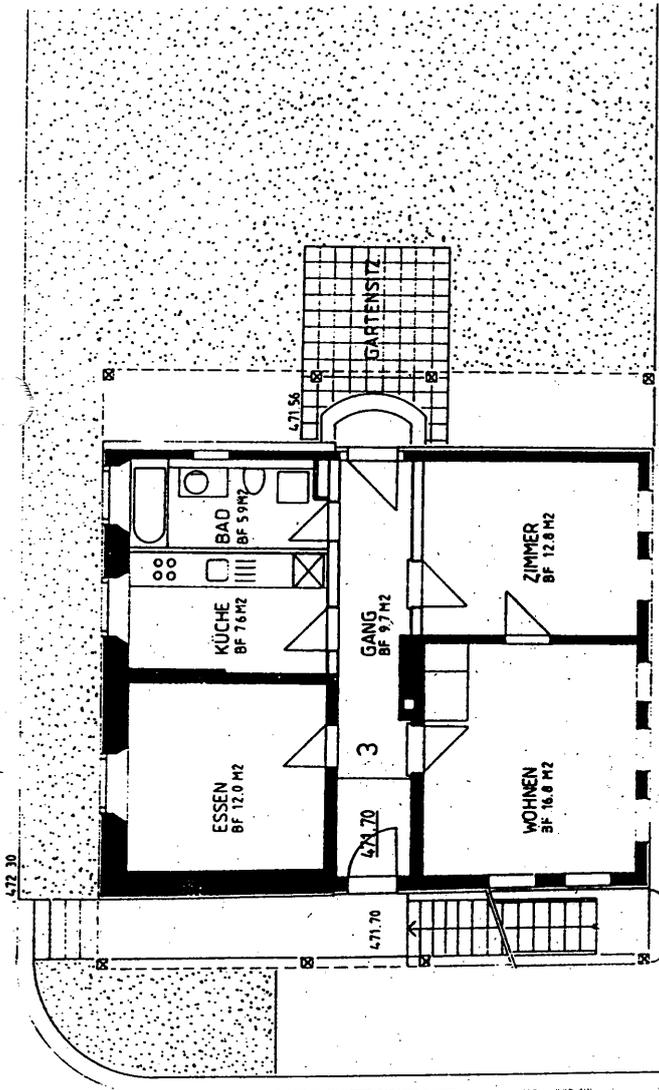
DACHGESCHOSS



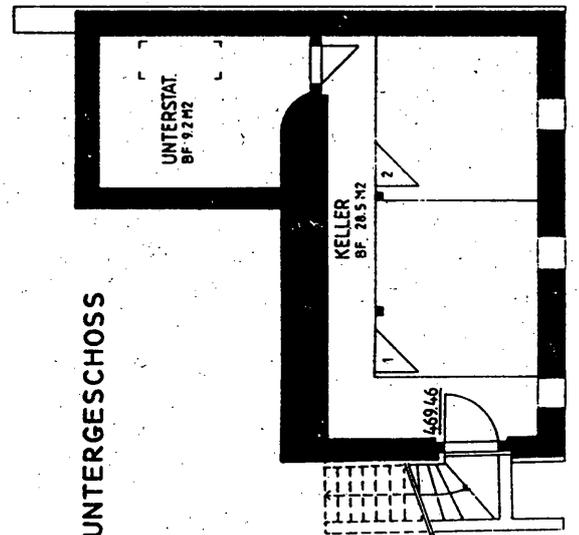
1. OBERGESCHOSS



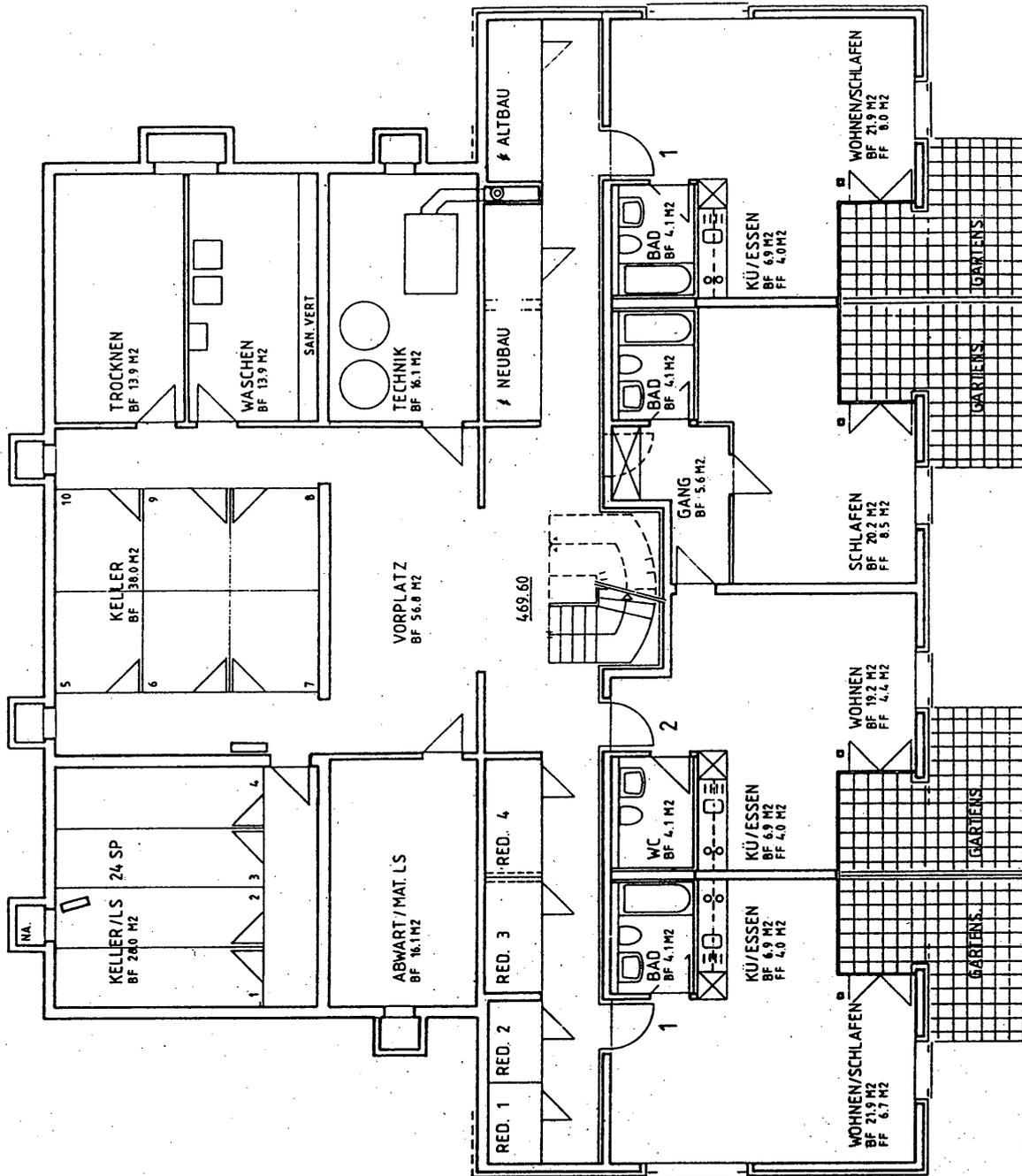
ERDGESCHOSS



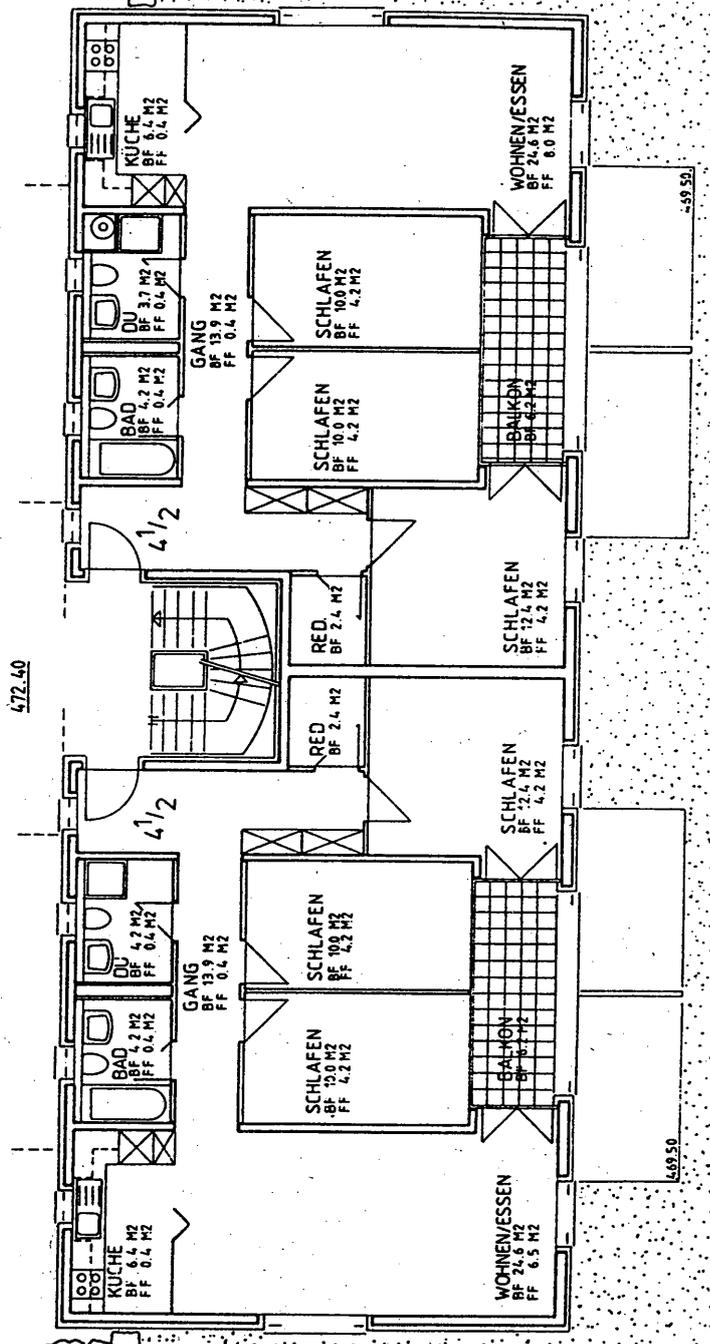
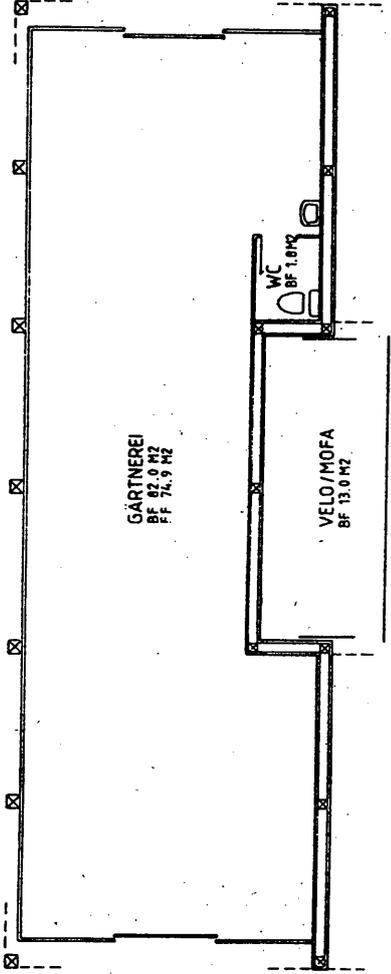
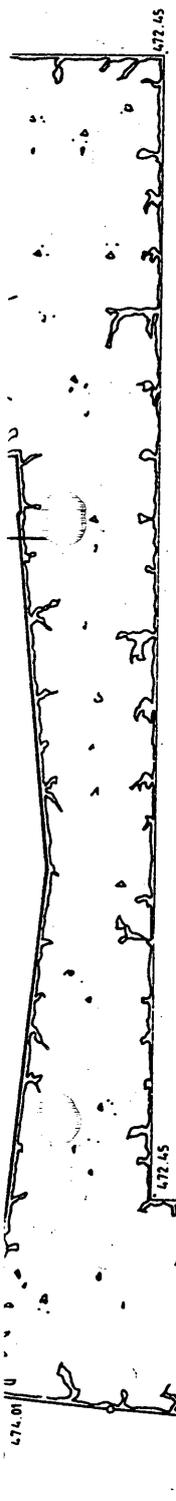
UNTERGESCHOSS



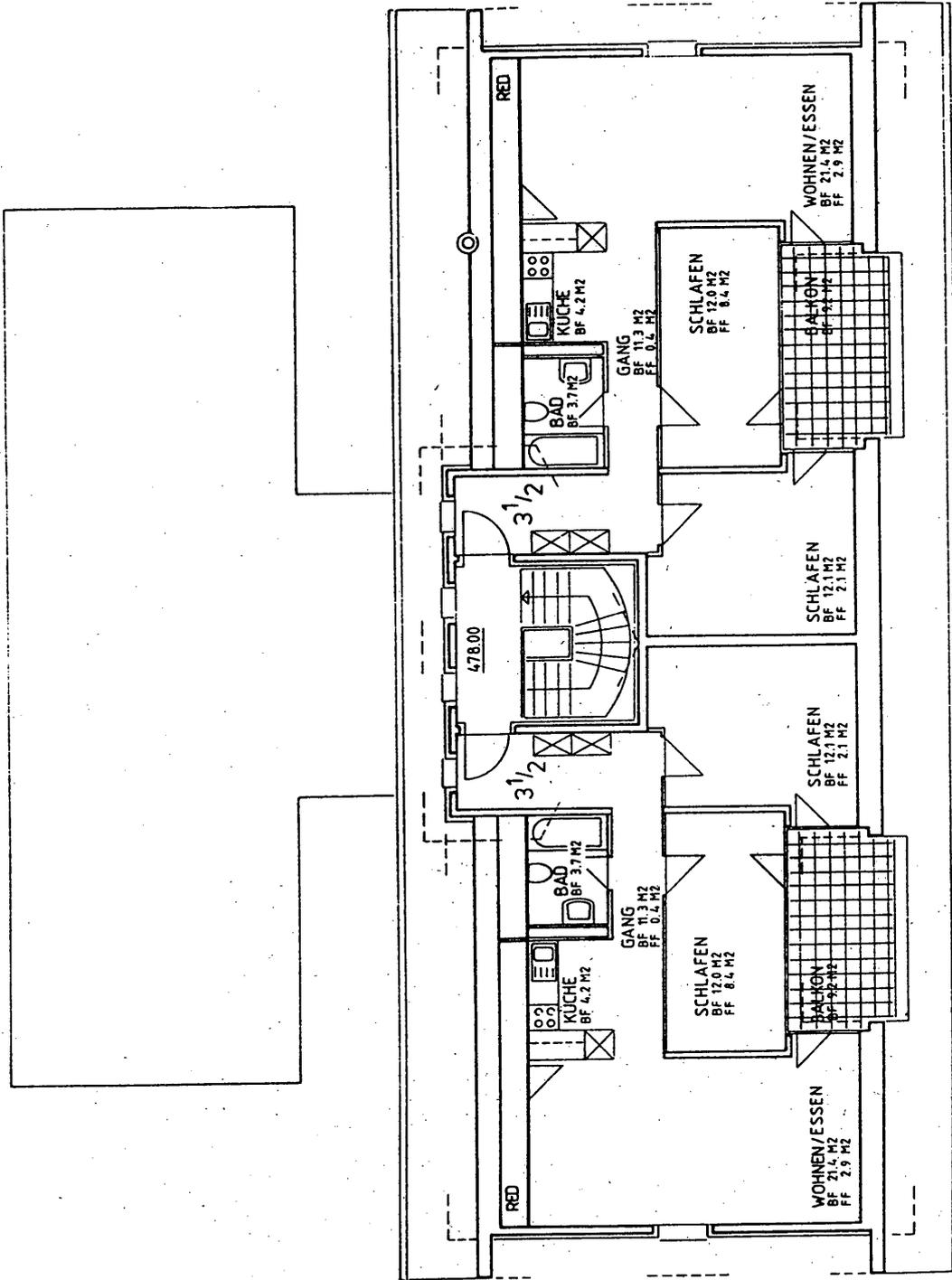
NEUBAU: GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

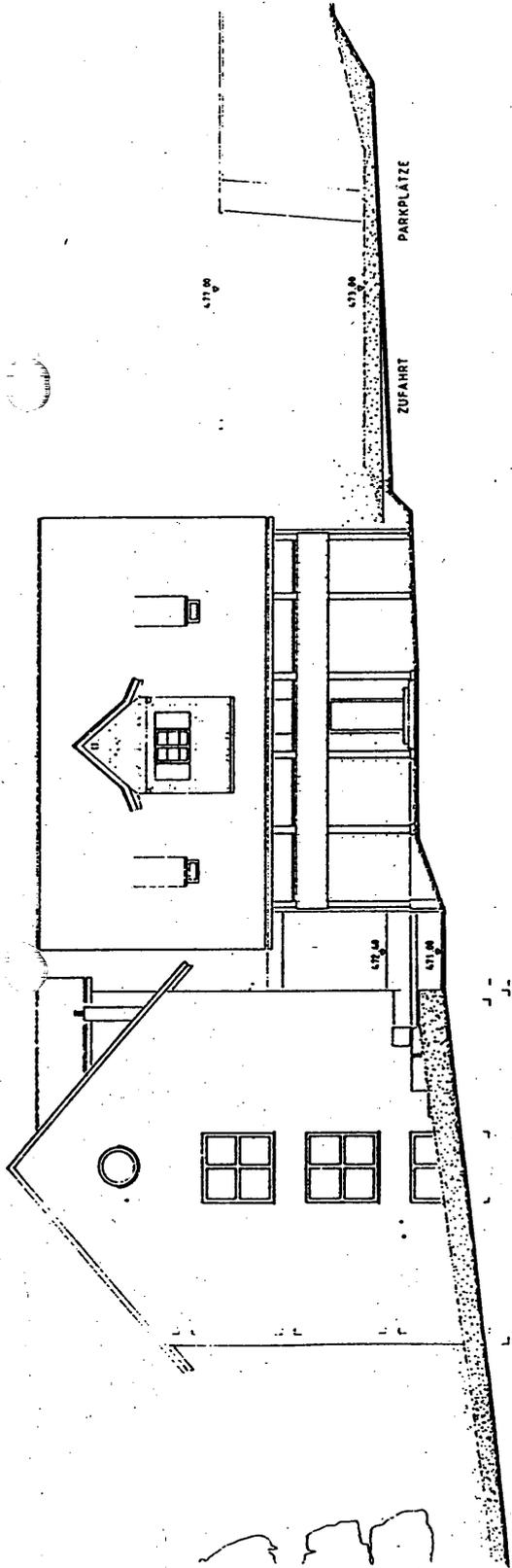


NEUBAU: GRUNDRISS NORMALGESCHOSS



NEUBAU: GRUNDRISS DACHGESCHOSS



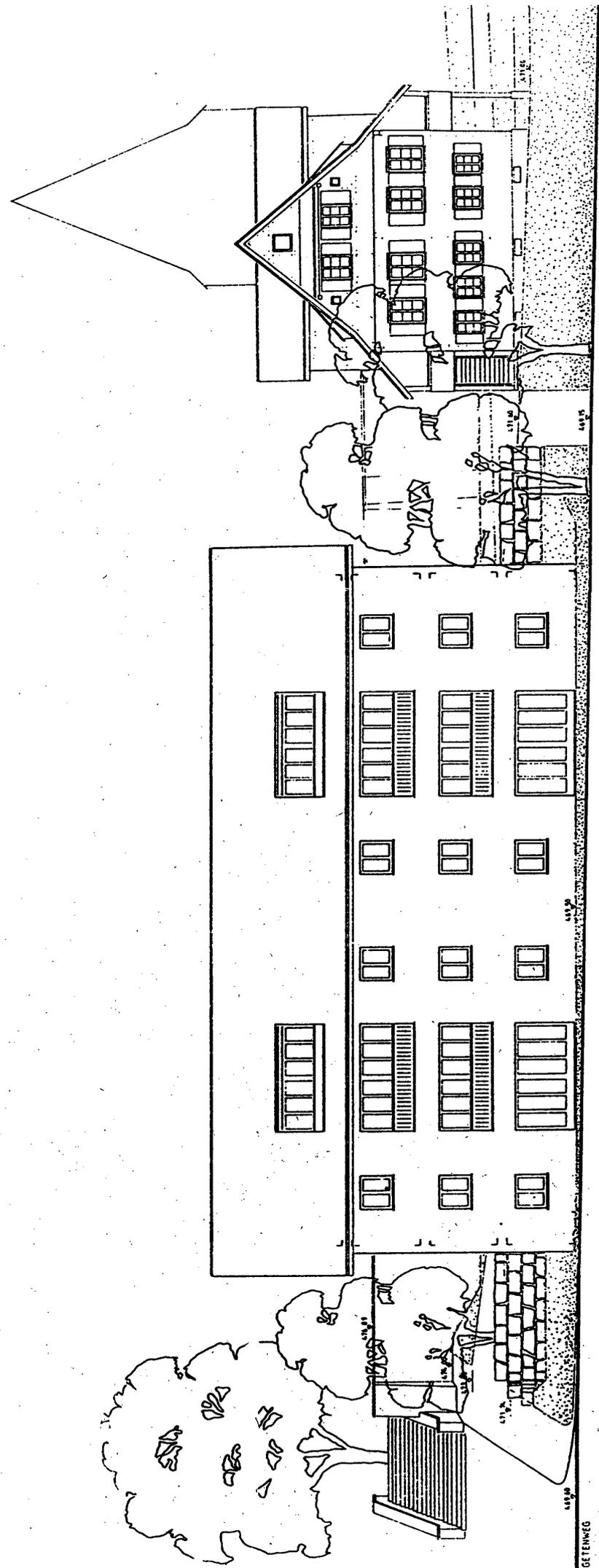


SÜDFASSADE

NEUBAU WOHNEN

GASSE

ALTBAU

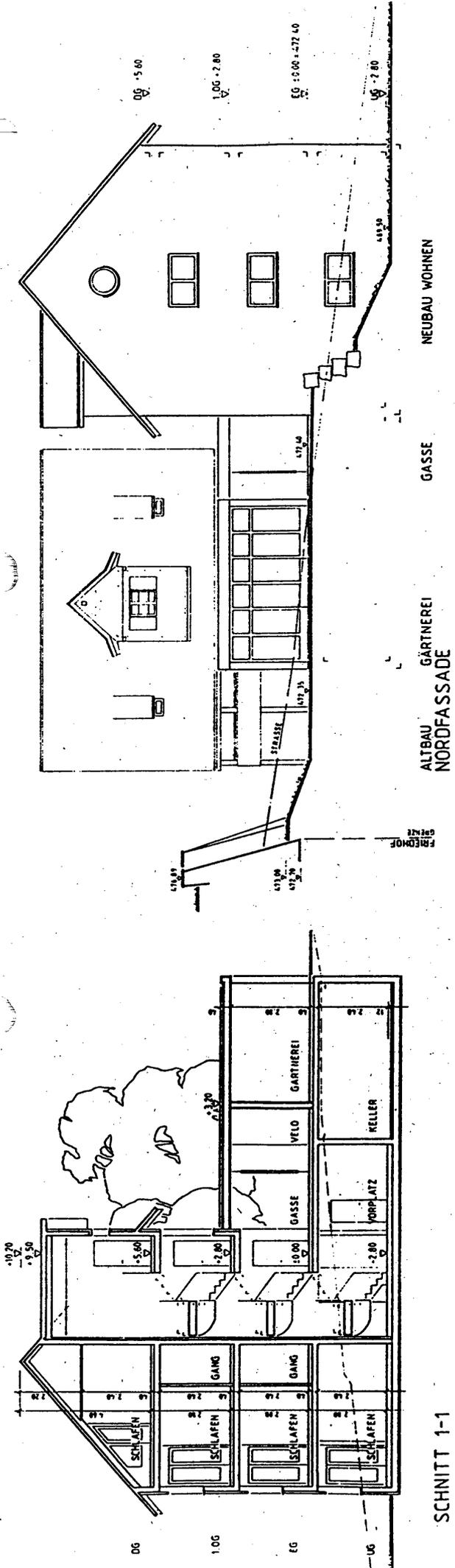


WESTFASSADE

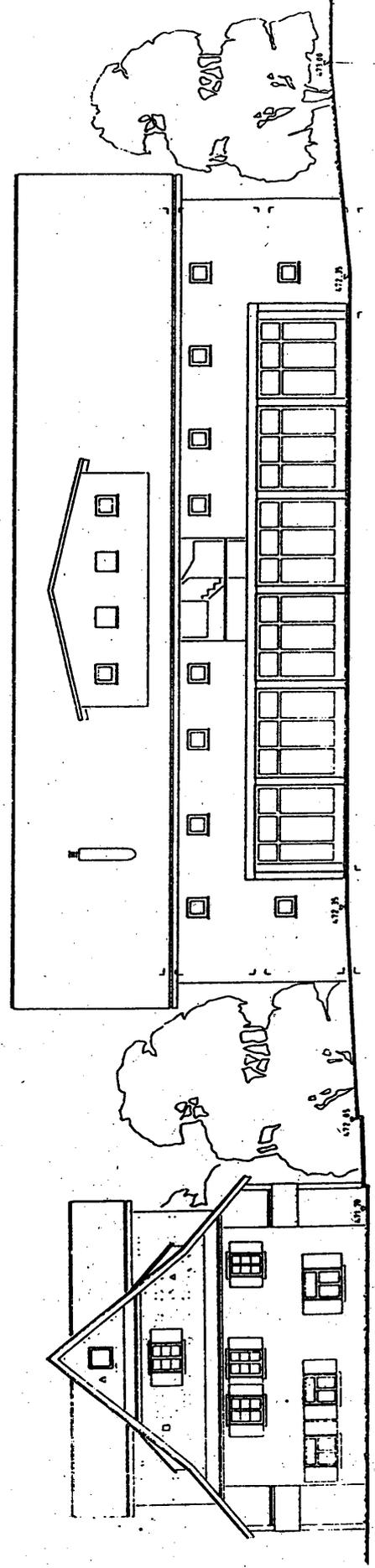
NEUBAU WOHNEN

ALTBAU

INSTITUTSTRAS



SCHNITT 1-1



REINHEIT

GÄRTNEREI

NEUBAU WOHNEN

OSTFASSADE

ALTBAU

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.	1'550'000.-

Total	Fr.	1'735'000.-
Subvention Kanton und Stadt	Fr.	235'000.-

Total	Fr.	1'500'000.-
Jahreszins 5%	Fr.	75'000.-
Miete pro Monat	Fr.	6'250.-
Mietzinse		
3 1/2 Zimmer 85 m2 BGF	Fr.	2'083.-
5 1/2 Zimmer 170 m2 BGF	Fr.	4'167.-

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.	52'500.-
Miete pro Monat	Fr.	4'375.-
3 1/2 Zimmer	Fr.	1'458.-
5 1/2 Zimmer	Fr.	2'917.-

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.	3'147'320.-				

Total ca.		Fr.	3'788'000.-				
Jahreszins	6,5%			6,0%	5,5%		
		Fr.	246'230.-	Fr.	227'290.-	Fr.	208'350.-
pro Monat		Fr.	20'520.-	Fr.	18'941.-	Fr.	17'363.-

Mietzinse (Nettowohnfläche)

1 Zi. (32,9 m ²)	Fr.	1'110.-	Fr.	1'025.-	Fr.	939.-
2 1/2 Z. (60,1)	Fr.	2'027.-	Fr.	1'871.-	Fr.	1'715.-
3 1/2 Z. (64,7)	Fr.	2'183.-	Fr.	2'015.-	Fr.	1'847.-
4 1/2 Z. (88,2)	Fr.	2'975.-	Fr.	2'746.-	Fr.	2'518.-

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%		
		Fr.	39'780.-	Fr.	36'720.-	Fr.	33'660.-
pro Monat		Fr.	3'315.-	Fr.	3'060.-	Fr.	2'805.-

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1291

Objekt: Friedhofgärtnerei: Altbau-Sanierung

Grundstückkosten (1)	185.000	Beiträge von Dritten (5)	117.500
Erstellungskosten (2)	1.500.000	Beitrag Stadt (6)	117.500
Anschaffungskosten (3)		Investition brutto (1+2+3+4)	1.735.000
Beiträge an Dritte (4)		Investition netto (1+2+3+4-5)	1.500.000

Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.
Abschreibungen	1.500.000	1,0	15.000
Zinsen	750.000	4,5	33.750
Total KAPITALFOLGEKOSTEN			48.750

Personelle Folgekosten:

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

Sachfolgekosten

Andere: Nebenkosten	1.550.000	2,0	31.000
Total SACHFOLGEKOSTEN			34.600

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			0
Kapitalfolgekosten		0,0	0
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0,0	13.400
Bisheriger Mietzins			
Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN			13.400

Indirekte Folgeerträge

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

Total FOLGEKOSTEN	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEERTRÄGE	96.750	6,45
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	-39.150	-2,61

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1291

Objekt: Friedhofgärtnerei: Neubauten

Grundstückkosten (1)	620.000	Beiträge von Dritten (5)	0
Erstellungskosten (2)	3.630.000	Investition brutto (1+2+3+4)	4.400.000
Anschaffungskosten (3)		Investition netto (1+2+3+4-5)	4.400.000
Beiträge an Dritte (4)	150.000		

Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.
Abschreibungen	4.400.000	1,0	44.000
Zinsen	2.200.000	4,5	99.000
Total KAPITALFOLGEKOSTEN			143.000

Personelle Folgekosten:

Gehaltssumme	3.600		
Sozialleistungen (17 %)	612		4.212
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			2.106
Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN			6.318

Sachfolgekosten

Anderer: Nebenkosten	3.630.000	2,0	72.600
Total SACHFOLGEKOSTEN			18.000
			90.600

Direkte Folgeerträge (nur jährlich wiederkehrende Beträge)

Beiträge an Personalkosten			
Gebühren			
Mietzinseinnahmen			264.000
Anderer: Nebenkosten			18.000
Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE			282.000

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 FOLGEERTRÄGE			0

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	239.918	5,45
Total FOLGEERTRÄGE	282.000	6,41
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	42.082	0,96