

G2186.3 Beilage 4

Restaurant Liegenschaft Rötberg
Blasenbergstrasse 15, 6300 Zug
Immobilien Stadt Zug



Stammdaten

Hauptnutzung	Restaurant
Nebennutzung	Säli / Lager
Assekuranznummer	408a
GS-Nr.	1718
Neuwert Gebäudevers. / Akt. Index 112.0	1'709'000.00 Fr.
Gebäude-Volumen	1'222 m3
Parzellengrösse	6'202 m2
Geschichte	Baujahr 1902
	Erneuerung 2002

Bezugsmengen

Geschossfläche SIA 416	384.00 m2
Nettogeschossfläche SIA 416	330.00 m2
Vermietbare Fläche VMF SIA d0165	330.00 m2
Energiebezugsfläche	330.00 m2
Dachwandfläche (inkl. Fenster)	100% 646.00 m2
Aussenwandfläche	46% 299.00 m2
Aussenwandfläche - Unterterrain	17% 111.00 m2
Fensterfläche und Türen	6% 36.00 m2
Dachfläche (ohne Auskragungen)	31% 200.00 m2
Anzahl Plätze Restaurant	40 St
Anzahl Plätze Säli	20 St
Anzahl Sanitäreinheiten (inkl. Waschküchen)	13 St
Parkplätze (Garagen, Abstellplätze)	25 St

Bauteile	Zustand Beschreibung	Code				Werterhaltungskosten			Total	Bemerkungen IP-Bau 1995
		a	b	c	d	kurzfristig 2013	mittelfristig ca. 2018	langfristig ca. 2028		
01 Elektro		x					2'000.-	4'000.-	6'000.-	
02 Fassaden			x			6'000.-	3'000.- *	10'000.-	19'000.-	
03 Fenster			x			10'000.-	5'000.- *	6'000.-	21'000.-	
04 Rohbau (Fundament)		x						5'000.-	5'000.-	
05 Sanitär		x				3'000.-	3'000.-	6'000.-	12'000.-	
06 Flachdach							*		0.-	
07 Steildach		x					5'000.- *	10'000.-	15'000.-	
08 Übrige Haustechnik		x				3'000.-	2'000.- *	4'000.-	9'000.-	
09 Wärmeerzeugung		x					*		0.-	
10 Wärmeverteilung		x					*	3'000.-	3'000.-	
11 Innenausbau Bad/WC		x						6'000.-	6'000.-	
12 Innenausbau Küche		x							0.-	
13 Läden/Sonnenschutz			x			5'000.-	5'000.-	10'000.-	20'000.-	
14 Lifte/Hebebühnen									0.-	
15 Tiefbau/Umgebung		x					5'000.-	10'000.-	15'000.-	
16 Übriger Innenausbau			x			5'000.-	5'000.-	10'000.-	20'000.-	
Totale Werterhaltungskosten						32'000.-	35'000.-	84'000.-	151'000.-	
17 Energetische Massnahmen							15'000.- *		15'000.-	

inkl. Baunebenkosten, Honorare und 8 % MwSt, in Fr.

Massnahmenpakete

Kurzfristig

Allgemeiner Unterhalt Innen und Aussen, besonders Fenster und Jalousien.

Mittelfristig

Allgemeiner Unterhalt, Erneuerung und Anpassungen Innen und Aussen.

Langfristig

Unterhalt und Erneuerung, hängt davon ab, was mittelfristig entschieden wird.

Unterhalt

Seit 2007 bis 2011 sind keine grösseren Unterhaltsarbeiten erfolgt. Einmalige Aufwendungen von 2007 bis 2011 für Unterhalt/Reinigung betragen gemäss Angaben von Herr Murphy ca. Fr. 15'000.-. (Tel. vom 05.03.2012)

Legende:

a	guter Zustand	c	grössere Mängel
b	kleinere Mängel	d	Ende Lebensdauer

Inventar Denkmalpflege / Besonderes

Eintrag schützenswerte Denkmäler / Stand 23.02.2012.

Nutzungsqualität

Hängt von Bedürfnis und Nutzung der Mieter ab. Behaglichkeit im Winter akzeptabel. Die tatsächlichen Kosten/Nutzung und Erträge müssen von den Verantwortlichen der Immo.-/Finanzabteilung laufend überprüft werden. Strategie über Nutzung, Erneuerung ist zu überdenken

Nutzungsspiegel

	VMF SIA d0165	Anzahl Mietobjekte	VMF/MO
Restaurant / Säli	220 m2	1	220 m2/MO
Wohnung	110 m2	1	110 m2/MO
	m2		m2/MO
Gesamt	330 m2		330 m2/MO

Bemerkungen (Unterlagen im Anhang)

- Von den Geschossen sind Pläne (verkleinert) inkl. Fassaden vorhanden
- Situation Zugis vom 09.02.2012
- Berechnung Geschossflächen SIA 416
- Kontoauszug (keiner Vorhanden) nur laufender Unterhalt
- Gebäudeversicherungs-Police vom 10.02.2012 inkl. Anhänge Schätzung
- "Grobdiagnose-Formular" IP-Bau / Resultat-Interpretation
- Temperatur: aussen ca. 6° C
- Restaurant, Küche, Toiletten, Lagerräume in einem guten und einwandfreien Zustand
- Gangwand UG - Feuchtigkeitsschaden sanieren
- Bei Mieterwechsel fallen nur kleine Unterhalts- und Malerarbeiten an
- Fenster aussen und Jalousien unterhalten (Anstrich!)