

Äussere Güterstrasse 1: Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Mai 1999

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Ausgangslage

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Äussere Güterstrasse 1 in Zug wurde 1991 durch die Stadt zum Preis von Fr. 2'160'000.-- käuflich erworben (GGR-Beschluss Nr. 867 vom 16. April 1991). Die Liegenschaft (GS-Nr. 467) mit einer Fläche von 535 m² liegt in der Zone WG 4.

Das Gebäude - ein Massivbau in konventioneller Baukonstruktion - wurde im Jahre 1950 erstellt und umfasst:

- 1 Ladenlokal
- 1 Büroraum
- 2 1-Zimmerwohnungen
- 1 2-Zimmerwohnung
- 4 3 ½ Zimmerwohnungen
- 2 4 ½ Zimmerwohnungen
- 1 Lagerraum
- 2 Garagen und 7 Abstellplätze

Die damaligen Eigentümer haben die die Liegenschaft an die Stadt Zug verkauft um sicherzustellen, dass die günstigen Mietzinse möglichst lange beibehalten werden. Die Liegenschaft wurde beim Kauf im Jahre 1991 im Finanzvermögen aktiviert. Zu Lasten der Laufenden Rechnung wurde 1991 die überalterte Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt (Fr. 58'000.--), und bei Mieterwechsel wurden jeweils die notwendigsten Innenrenovationen vorgenommen (Fr. 160'000.--).

II. Baubeschrieb Sanierung

Das Mehrfamilienhaus soll nun baulich und energetisch umfassend saniert werden. Am 7. Dezember 1998 hat der Stadtrat dem Projektierungskredit von Fr. 40'000.-- für diese Sanierung zugestimmt.

Es sind im wesentlichen folgende Sanierungsarbeiten vorgesehen:

- Erstellung der Aussendämmung verputzt bestehend aus:
 - Silikat Deckputz
 - Faserdämmplatte Steinwolle 100mm
 - Fensterbänke Alu farblos
- Mineralische Isolation der Kellerdecke sowie des Estrichbodens zur Verbesserung des Wärmehaushaltes
- Ersatz der Fenster (Erhöhter Schallschutz im Hauptstrassenbereich)
- Ersatz der Fensterläden und Rollläden in Alu
- Renovation des Treppenhauses, mit Ersatz der Wohnungseingangstüren
- Sanierung von 5 alten Küchen und Badezimmer (4 sind bereits saniert)

III. Kostenvoranschlag Stand 1. April 1999 (inkl. 7,5% MWSt)

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf Fr. 650'000.-- und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeiten	KV
10	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 4'000.--
21	Rohbau 1	Fr. 12'000.--
22	Rohbau 2	Fr. 245'000.--
23	Elektroanlagen	Fr. 15'000.--
25	Sanitäreanlagen / Küchen	Fr. 100'000.--
27	Ausbau 1	Fr. 35'000.--
28	Ausbau 2	Fr. 100'000.--
29	Honorare	Fr. 70'000.--
5	Nebenkosten	Fr. 10'000.--
6	Unvorhergesehenes, (10%)	<u>Fr. 59'000.--</u>
Totale Baukosten		Fr. 650'00.-- =====

In diesem Betrag sind 7,5% MWSt. = 45'350.-- enthalten.

IV. Finanzplan, Mietzinse

Im Voranschlag 1999 sind in der Investitionsrechnung Fr. 500'000.-- enthalten. Die restlichen Fr. 150'000.-- werden in den Voranschlag 2000 aufgenommen.

Die geltenden Mietzinse ergeben Jahreseinnahmen von Fr. 133'440.--, was einer Bruttorendite von 6,1 Prozent entspricht. Von den Gesamtkosten können Fr. 510'000.-- als wertvermehrende Investition zu 50 Prozent durch Mietzinsanpassungen an die Mieter weitergegeben werden.

Die Aufwendungen für die Sanierung von fünf Küchen und Nasszellen (Fr. 140'000.--) führen bei den betroffenen Wohnungen zu einem zusätzlichen Mietzinsaufschlag.

Zusammen ergibt dies zusätzliche Mieteinnahmen von ca. Fr. 22'800.-- pro Jahr. Die Bruttorendite beträgt nach den möglichen Anpassungen noch 5,5%.

V. Termine

Nach der Genehmigung des Baukredites durch den Grossen Gemeinderat soll mit den Sanierungsarbeiten Mitte August 1999 begonnen werden. Der voraussichtliche Abschluss der Arbeiten ist auf Ende Dezember 1999 geplant.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses an der Äusseren Güterstrasse 1 einen Baukredit von Fr. 650'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 11. Mai 1999

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger Albert Rüttimann

Beilage

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 1177
BETREFFEND ÄUSSERE GÜTERSTRASSE 1: SANIERUNG WOHN- UND
GESCHÄFTSHAUS

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1482 vom 11. Mai 1999

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

1. Für die Sanierung Liegenschaft Äussere Güterstrasse 1 wird ein Kredit von Fr. 650'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1.4.99) 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. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 29. Juni 1999

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Rainer Hager

Albert Rüttimann

Referendumsfrist: 3. Juli - 2. August 1999