

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1737.1

Dammstrasse 10: Sanierung Wohnliegenschaft, Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 3. Juni 2003

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 obenerwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Am 1. Februar 2000 beschloss der GGR den Kauf der Liegenschaft Dammstrasse 10. Bereits damals war klar, dass mit dem Kauf kein Renditeobjekt, sondern vor allem das Gebäude gegenüber dem Ausgang der künftigen Bahnhofunterführung und damit die Möglichkeit gesichert wurde, die Achse der Bahnhofpassage Richtung Westen weiterführen zu können.

Das Haus Dammstrasse 10 bietet günstigen Wohnraum, ist jedoch baulich und sanitärisch in sehr schlechtem Zustand. Der GGR beschloss darum am 25. Juni 2002 einen Projektierungskredit für die Sanierung des Gebäudes. Bereits bei der damaligen Beratung wurde darüber diskutiert, welche Perspektive die vier Gebäude an der Dammstrasse haben, ob die Stadt ihr Gebäude sanieren solle und wenn ja in welchem Ausmass. Abklärungen haben ergeben, dass die übrigen drei Gebäude mittelfristig bestehen bleiben. Zwei der Häuser wurden kürzlich saniert, der Besitzer des Dritten ist an einem Verkauf in absehbarer Zeit nicht interessiert.

Mit der vorgesehenen Sanierung soll das Gebäude mittelfristig instand gestellt werden, wobei es weiterhin ein Anliegen ist, an zentraler Lage kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 3. Juni 2003 in Zehner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtrat D. Müller, Departementssekretär H. Stricker, Leiter Immobilien T. Christen und Projektleiter T. Homberger.

Nach eingehender Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 9:1 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Der Leiter Immobilien Theddy Christen und Projektleiter Thomas Homberger erläutern die Vorlage. Der Zustand des Gebäudes ist bedeutend schlechter als angenommen. Die tatsächlichen Kosten für die Sanierung sind deshalb mit 1.2 Mio. höher als die der Kostenschätzung (KS 1.0 Mio.). Die Mietzinserhöhungen der einzelnen Wohnungen bewegen sich im Rahmen von ca. 30 – 35 %.

4. Zusammenfassung

- Sanierung: Die Liegenschaft Dammstrasse 10 (total 12 Wohnungen) soll saniert werden.
- Massnahmen : Aussen: Wärmedämmung, Fenster, Jalousien
Innen: Heizung, Sanitäre Leitungen, Bäder, Küchen, Elektroinstallatio-
nen
- Mieten: Die Investitionen werden nicht vollumfänglich auf die Miete über-
wälzt. Zum einen, weil dies beim vorliegenden aufgestauten Unterhalt
kaum möglich wäre, zum andern, weil es das Ziel ist, kostengünstigen
Wohnraum zu erhalten.
- Kosten: Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind mit Fr. 1'200'000.-- voran-
schlagt.
- Termin: Mit den Arbeiten soll vorbehältlich der Zustimmung des GGR im Au-
gust 2003 begonnen werden.

5. Beratung

Die Sanierung wird allgemein mit gemischten Gefühlen betrachtet. Ein Mitglied fragt nach, ob bei der Stadt ein Kriterienkatalog für den Kauf von Liegenschaften vorhanden sei. Man fragt sich, ob der damalige strategische Kauf sinnvoll gewesen sei. Einigen Mitgliedern der Kommission geht die vorgesehene Sanierung im Speziellen die Aus-
senwärmedämmung zu weit, andere schlagen den Einbau einer kontrollierten Woh-
nungslüftung vor. In Erwägung aller Aspekte stimmt die BPK schlussendlich jedoch der
geplanten Sanierung grossmehrheitlich zu.

6. Zusammenfassung

Die BPK empfiehlt die Vorlage im Sinne des Stadtrates mit 9 : 1 Stimmen zur Annahme.

7. Antrag

- Auf die Vorlage sei einzutreten und
- für die Sanierung der Wohnliegenschaft Dammstrasse 10 einen Baukredit von
Fr. 1'200'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 3. Juni 2003

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident