

Dammstrasse 10: Sanierung Wohnliegenschaft, Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. Mai 2003

Das Wichtigste im Überblick

Das 50-jährige 12-Familienhaus Dammstrasse 10 soll baulich und energetisch umfassend renoviert werden. Der Grosse Gemeinderat hat am 25. Juni 2002 (GGR-Vorlage Nr. 1651 vom 16. April 2002) einen Projektierungskredit von Fr. 90'000.-- bewilligt. Für diese Sanierung sind aufgrund der Projektierung Baukosten von Fr. 1'200'000.-- veranschlagt. Der Anteil von Fr. 550'000.— wird als wertvermehrende Investition durch Mietzinsanpassungen an die Mieter weiterverrechnet. Auf die maximale gesetzlich mögliche Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen an die Mieter soll zwecks Erhaltung von günstigem Wohnraum verzichtet werden. Ab 1. Juli 2004 erhöhen sich die Mietzinseinnahmen (inkl. Parklätze, Nebenräume) von Fr. 105'480.— auf Fr. 143'964.—. Nach der Sanierung beträgt der Buchwert Fr. 2'490'000.— und die Bruttorendite neu 5.78 %.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Wohnliegenschaft Dammstrasse 10 in Zug wurde im Jahre 2000 durch die Stadt zum Preis von Fr. 2'700'000.— käuflich erworben (GGR Beschluss Nr. 1523 vom 1. Februar 2000). Die Liegenschaft (GS-Nr. 2703), mit einer Grundstücksfläche von 670 m², liegt in der Kernzone K5. Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen mit einem Ertragswert von Fr. 1'290'000.— bilanziert.

Das Gebäude - ein Massivbau in konventioneller Baukonstruktion - wurde in den Jahren 1952/53 erbaut und befindet sich weitgehend im Originalzustand, Sanierungen wurden keine vorgenommen. Es umfasst folgende Wohnungen:

- 1 1-Zimmerwohnung
- 4 2-Zimmerwohnungen
- 6 3-Zimmerwohnungen

- 1 4-Zimmerwohnung
- 1 Lagerraum im UG

Eine 2-Zimmerwohnung wird zurzeit nicht vermietet. Sie wird während des Umbaus als Sanitär- und Küchenersatz den Mietern zur Verfügung gestellt.

2. Baubeschrieb Sanierung

Weder an den haustechnischen Installationen noch an der Gebäudehülle sind seit der Erstellung grössere Investitionen vorgenommen worden. Aufgrund des Zustandes soll das Mehrfamilienhaus nun baulich und energetisch umfassend saniert werden. Der Grosse Gemeinderat hat am 25. Juni 2002 (GGR-Vorlage Nr. 1651 vom 16. April 2002) einen Projektierungskredit von Fr. 90'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Es sind folgende Sanierungsarbeiten vorgesehen:

Wärmetechnische Gebäudesanierung

- mit neuer Aussenwärmedämmung 100mm
- neue Fenster und Jalousieläden
- Wärmedämmung der Kellerdecke sowie des Estrichbodens
- Sanierung der Balkone und anbringen von neuen Sonnenstoren

Heizungsanlage

- neuer Gasheizkessel mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Gaszuleitung und neue Kaminanlage)
- Ergänzung der Raumheizung mit Thermostatventilen

Sanitäranlage

- Totalsanierung der Bäder mit neuer Badezimmereinrichtung (Badwanne, WC und Waschtisch)
- neues Leitungssystem (Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen)

Kücheneinrichtung

- Totalsanierung von 9 Küchen und Ersatz der Kücheneinrichtung (3 sind bereits saniert)

Elektroanlage

- technische Erneuerung der Elektroanlage mit neuem Verteiltableau

Teilsanierung der Wohnungen

- Ersetzen von stark beschädigten Bodenbelägen
- Streichen von stark abgenützten Wänden und Decken
- neue Wohnungseingangstüren (T 30)

Umgebung

- Wiederinstandstellung der Gartenanlage mit neuem Containerplatz

3. Kostenvoranschlag Stand 1. April 2003 (inkl. 7,6 % MWST)

Für die Kostenermittlung der notwendigen Arbeiten wurde im Frühjahr 2003 eine Submission durchgeführt. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf Fr. 1'200'000.— und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeiten	KV
10	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 20'000.--
21	Rohbau 1	Fr. 113'000.--
22	Rohbau 2	Fr. 277'000.--
23	Elektroanlagen	Fr. 55'000.--
24/25	Heizungs-, Sanitäranlagen, Küchen	Fr. 274'000.--
27	Ausbau 1	Fr. 56'000.--
28	Ausbau 2	Fr. 125'000.--
29	Honorare	Fr. 160'000.--
4	Umgebung	Fr. 30'000.--
5	Nebenkosten	Fr. 16'000.--
6	Unvorhergesehenes, (6.5%)	<u>Fr. 74'000.--</u>
Total Baukosten		<u>Fr. 1'200'000.--</u>

In diesem Betrag sind 7.6% MWST = Fr 85'000.— enthalten.

4. Finanzplan, Bilanzierung, Mietzinse

Im Voranschlag 2003 sind in der Investitionsrechnung Fr. 1'000'000.— enthalten. Die restlichen Fr. 200'000.— werden in den Voranschlag 2004 aufgenommen.

Die Liegenschaft hat gegenwärtig einen Ertragswert von Fr. 1'290'000.—. Basierend auf diesem Wert und bei Mietzinseinnahmen von Fr. 105'480.— per 1. Juli 2002 entspricht dies einer Bruttorendite von 8.18%. Bei einer Kalkulation auf der Basis des Kaufpreises von 2'700'000.— beträgt die Bruttorendite 3.91 %.

Von den gesamten Baukosten werden Fr. 550'000.— als wertvermehrnde Investition durch Mietzinsanpassungen mit einem Verzinsungssatz (Hypothekarzins, Amortisation und Unterhalt) von 7% an die Mieter weitergegeben. Auf die maximal gesetzlich mögliche Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen (70 % resp. Fr. 840'000.—) an die Mieter soll zwecks günstigem Wohnraum verzichtet werden. Ab 1. Juli 2004 erhöhen sich die Mietzinseinnahmen von Fr. 105'480.— auf Fr. 143'964.—. Aufgrund einer differenzierten Sanierung - 3 Küchen wurden bereits früher ersetzt - ergeben sich unterschiedliche Mietzinsaufschläge. Die Mietzinse betragen nach der Sanierung für 3-Zimmerwohnungen zwischen Fr. 954.— und 1'260.— und für 2-Zimmerwohnungen zwischen Fr. 874.— und Fr. 1'171.—. Die Erhöhung beträgt im Durchschnitt 34 %.

Die Investition von Fr. 1'200'000.— soll vollumfänglich im Finanzvermögen aktiviert werden. Zusammen mit dem Buchwert von Fr. 1'290'000.— beträgt der Buchwert der Liegenschaft nach der Sanierung Fr. 2'490'000.—. Die Bruttorendite beträgt nach der Sanierung 5.78%.

5. Termine

Nach der Genehmigung des Baukredites durch den Grossen Gemeinderat soll mit den Sanierungsarbeiten Mitte August 2003 begonnen werden. Der voraussichtliche Abschluss der Arbeiten ist auf Ende Dezember 2003 geplant.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

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

Zug, 13. Mai 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Situationsplan 1:500
- Fassadenansichten und Wohnungsgrundrisse

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Josef Pfulg unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Dammstrasse 10, Sanierung Wohnliegenschaft, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1737 vom 13. Mai 2003:

1. Für die Sanierung der Liegenschaft Dammstrasse 10 wird ein Kredit von Fr. 1'200'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 2003) bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach dem Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-- Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die Investition von Fr. 1'200'000.— wird im Finanzvermögen aktiviert.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: