

**Bericht und Antrag des Vorstandes  
an die  
a. o. Generalversammlung, Mittwoch, 27. Juni 2018**



**Totalsanierung der Liegenschaft Eichstrasse 33**

## A Bericht

Per Januar 2015 haben wir das 8-Familienhaus an der Eichstrasse 33 von der Pensionskasse der Zuger Kantonbank für CHF 3,2 Mio gekauft.

An der 51. Generalversammlung am 15. April 2015 haben Sie den Kauf der Liegenschaft genehmigt. Die wichtigsten Reparaturarbeiten haben wir in den ersten Monaten 2015 ausgeführt, eine Totalsanierung der 1981 erbauten Liegenschaft ist unumgänglich. Unser Haus ist ein Teil einer grösseren Arealbebauung und das Vorletzte, welches noch nicht saniert wurde. Verschiedene Umstände bieten sich an, diese Sanierung auf anfangs 2019 zu planen:

Durch den Bezug des Neubaus am Enikerweg werden Wohnungen frei, welche wir als Zwischennutzung für die Mieter Eichstrasse 33, während den drei Monaten Sanierungszeit, einsetzen können.

Die vom Voreigentümer übernommenen Mietzinsen der drei 4 ½-Zimmerwohnungen, der drei 3 ½ Zimmer- und der zwei 2-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss weisen in sich grosse Unterschiede auf. Wir haben uns entschieden, auch diese Wohnungen nach der Sanierung dem Wohnbauförderungsgesetz WFG zu unterstellen. Die Berechnung der Mietzinse mit den Vorgaben von Kanton und Bund sind umfangreich. Es ergibt sich eine vollständig andere Berechnungsart der Kosten. Die Mietzinsen und die Mietzinszuschüsse werden gemäss den Anlagekosten jeder einzelnen Wohnung berechnet.

Der grosse Vorteil der WFG-Unterstellung ist, dass die Mieter – welche die Vorgaben erfüllen - eine monatliche Mietzinsunterstützung beantragen können.

An einer Mieterinformation vom 29. Mai 2018 wurden die Mieter ausführlich über das geplante Vorgehen informiert. Die GBC kündigt vorsorglich die heutigen Verträge per 31. Januar 2019. Sie bietet jedoch eine Wohn-Zwischenlösung sowie die Übernahme der Kosten für den Transport oder Aufbewahrung der Wohnungseinrichtung an. Alle können sich für die neu sanierte Wohnung wieder bewerben.

Die Zusammenarbeit mit der Aula AG ist effizient und erfreulich, so dass der detaillierte Kostenvoranschlag KV und die Terminplanung vorliegen.



## **1. Umfang Sanierung (Auszug aus dem Baubeschrieb)**

### **1.1 Aussenwandbekleidung Gebäude**

Wärmetechnische Optimierung der bestehenden Kompaktwärmedämmung  
Streichen der Dachuntersichten, Brüstungsbekleidungen etc.

### **1.2 Fenster / Beschattung**

Komplettersatz der Fenster und Verglasungen aus Holzmetall (3-fach-  
Verglasung)

Erneuerung der Sonnenmarkisen und Rafflamellen

### **1.3 Bedachung**

Neueindeckung Steildach mit Doppelfalzziegeln inkl. Optimierung der  
Wärmedämmung, dampfdurchlässiges Unterdach und sämtliche  
Dachabschlüsse; Erneuerung der Spenglerarbeiten, Flachdachsanierung  
bei den Terrassen im DG

Erneuerung Dachflächenfenster über Treppenhaus, Absturzsicherungen zu  
Steil- und Flachdach.

### **1.4 Bodenbeläge**

Keramische Bodenbeläge in den Nasszellen und Küchen; bestehenden  
Parkett schleifen und neu versiegeln; wo nötig neue Parkettböden.

### **1.5 Einbauten**

Erneuerung der Einbauschränke inkl. raumtrennende Einbauschränke in  
den 4-Zi-Whg.

### **1.6 Haustechnik (Elektrisch, Heizung, Sanitär)**

Erneuerung der elektrischen Installationen.

Heizung (Öl) bleibt bestehen – Erneuerung der Bodenheizungsverteiler.

Ersatz sämtlicher Warm- und Kaltwasserleitungen sowie

Kanalisationsleitungen im Gebäude.

### **1.7 Küche / WC Bad**

Neue Einbauküchen (ohne Geschirrspüler, Anschluss vorgesehen),

Erneuerung sämtlicher Sanitärapparate (WC, Waschbecken, Badewannen)

### **1.8 Allgemeine Räume (Treppenhaus / Keller)**

Ersatz Haupteingangstüre und Briefkastenanlage, Erneuerung der

Wohnungseingangstüren, Ersatz der Kellertrennwände,

Deckendämmungen im Untergeschoss, Malerarbeiten.

### **1.9 Umgebung**

Anpassungen nach Rückbau Fassadengerüst und Erneuerung der  
Sitzplätze.

## **2. Terminplanung**

Die Arbeiten starten am Montag, 4. Februar 2019 und sind drei Monate später, Ende April, abgeschlossen.

## **3. Investitionskosten**

Die Kosten für die Totalsanierung (siehe Position 1) betragen 1,9 Mio. Franken. Die Finanzierung ist gesichert.

## **4. Neue Mietzinse**

Durch die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen bei der Kalkulation der Kostenmieten kann kein Vergleich zu den heutigen sehr unterschiedlichen Mieten hergestellt werden.

Die Miete einer 3 ½-Zimmerwohnung (90 m<sup>2</sup>) beträgt neu rund Fr. 1'460.00, diejenige für eine 4 ½-Zimmerwohnung (105 m<sup>2</sup>) Fr. 1'670.00. Bei ausgewiesener Berechtigung können monatliche Mietzinszuschüsse (Fr. 210.00 resp. Fr. 240.00) durch den Kanton beantragt werden.

## **B Antrag**

Der Vorstand beantragt:

- 1. für die Totalsanierung der Liegenschaft Eichstrasse 33, Cham, gemäss vorliegendem Bericht ein Kostendach von 1,9 Mio. Franken zu bewilligen.**
- 2. den Vorstand mit dem Vollzug zu beauftragen.**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham**

der Vorstand

Cham, 5. Juni 2018