

Protokollauszug vom

12.06.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 13188, Bibliothek Veltheim, Trottenstrasse 1, Aussenrenovation/Ersatz Wärmeerzeuger (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.414-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 13188 für die Aussenrenovation und Ersatz Wärmeerzeuger an der Trottenstrasse 1 im Betrage von Fr. 302'543.35 (Minderkosten Fr. 87'456.65) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Bibliotheken; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Projektbeschreibung**

#### Ausgangslage

Das zweigeschossige Riegelhaus mit Satteldach wurde 1789 als erstes Schulhaus in Veltheim erbaut. Anlässlich der Fassadenrenovation im Jahre 1980 wurde das Fachwerk im Obergeschoss und im Giebelbereich freigelegt und der ostseitige Hauseingang geschlossen. Gleichzeitig erfolgte die Umnutzung in die heutige Bibliothek Veltheim. Das Gebäude wurde in das Inventar der kommunalen Baudenkmäler der Stadt Winterthur aufgenommen.

Seit der letzten Renovation 1980 waren Schäden am Fassadenputz, den Holzriegeln und Fensterläden aufgetreten. Das Klima im Dachgeschoss, besonders in den Sommermonaten, war unerträglich.

#### Umfang der Aussenrenovation

Folgende bauliche Massnahmen wurden umgesetzt:

- Die flächig verputzten Fassadenteile beim Sockelgeschoss an der Südfassade wiesen grössere Hohlstellen auf und an allen Fassadenteilen waren Risse feststellbar, z.T. grösser als 1 mm. Der Putz an der Südfassade musste entfernt werden und durch ein rein mineralisches Kalkverputzsystem ersetzt werden. Die groben Risse wurden mit einem Armierungsgitter und einem neuen Putzaufbau saniert.
- Einige der verputzten Riegelfelder wurden durch die Bewegungen des Holzständerbaus nach aussen verschoben. Die Verputzfelder waren aber in einem guten Zustand und nicht absturzgefährdet. Die entstandenen Fugen wurden bei der letzten Sanierung mit Kittfugen verfüllt und waren an vielen Stellen gerissen. Die Fugen wurden neu mit einem weichen mineralischen Mörtel verfüllt, das dabei hinterlaufende Wasser kann damit besser wieder austrocknen.
- Die Anstriche der Holzriegel und des Holzwerks an den Dachvorsprüngen wurden mit Ölfarbe erneuert, die tiefen Risse mit Ölkitt verfüllt.
- Bei den Jalousieläden wurden die alten Anstriche entfernt und die Läden erhielten eine Neubeschichtung aus Alkydharzfarbe.
- Die bestehenden Holzfenster mit Doppelverglasungen wurden altershalber und wegen Undichtigkeiten ersetzt. Die neuen Holzfenster erhielten in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege weitgehend die originale Profilierung.

- Die bestehende Gasheizung stammte aus dem Jahre 1999 und musste ersetzt werden. Es wurde wieder eine Gasheizung eingebaut.
- Für das Bibliotheksgebäude wurde die aussenliegende Nottreppe nicht mehr benötigt, sie konnte abgebrochen werden. Der bestehende Flachdachbalkon blieb in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege bestehen und wurde mit einem einfachen Metallgeländer ergänzt.
- Die Umgebungsarbeiten beschränkten sich auf die Wiederherstellung der Bodenbeläge im Bereich des Treppenabbruchs und Reparaturen in Zusammenhang mit den Bauarbeiten (Gerüst).
- Neuer Briefkasten mit Paketfach.

### Energetische Massnahmen

Die MINERGIE® - Vorgaben konnten an diesem Gebäude nicht umgesetzt werden. Aufgrund der historischen Bausubstanz konnten die Aussenwände nicht gedämmt werden und der Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung war wegen der Leitungsführung nicht durchführbar. Folgende Massnahmen wurden umgesetzt:

- Die Hohlräume der bestehenden Dachkonstruktion wurden mit einer Dachdämmung (Ausflockung) versehen. Besonders im Dach/Wandübergang konnten 20 cm Dämmung angebracht werden, was das Raumklima im Dachgeschoss wesentlich verbessert.
- Die Kellerdecke wurde mit einer Dämmung versehen, die Dämmstärken variieren je nach Konstruktion und Raumhöhen. Das Erdgeschoss ist nur zu etwa 70 % unterkellert.
- Neue Holzfenster mit Glassprossen, Wärmeschutz-Isolierglas mit Gasfüllung, 2-fach,
- U-Wert Glas 1.1 W/m<sup>2</sup>K.

## **2. Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 17.05.2017 die Ausgaben von Fr. 390'000 für die Aussenrenovation/Ersatz Wärmeerzeugung als gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13188, den Betrag von Fr. 210'000.00 und zulasten des «Hedwig und Zygmunt Luciak Fonds» Fr. 180'000.00 freigegeben (Beilage).

### 3. Kreditabrechnung

<b>Projekt Nr. 13188</b>	Kredit	Ausgaben
Ausführungskredit zL IR, SRB vom 17.05.2017 (§-Ausgabe)	210'000.00	
<b>Total Gesamtkredit zL IR</b>	<b>210'000.00</b>	
Ausführungskredit zL Hedwig und Zygmunt Luciak Fonds, SRB vom 17.05.2017	180'000.00	
<b>Total Kredit IR und Fonds</b>	<b>390'000.00</b>	
Aufwand gemäss beiliegender Kostenübersicht		302'543.35
Minderaufwand		87'456.65

#### **Abweichungsbegründung**

Die Kostenunterschreitung beträgt Fr. 87'456.65 (22.43 %). Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve für Unvorhergesehenes BKP 6 von total Fr. 35'000.00 musste nicht beansprucht werden. Die Reserve Stadtrat von Fr. 20'000.00 wurde ebenfalls nicht beansprucht. Die Minderkosten entstanden u.a. durch den Umstand, dass die Bauschäden an Fassaden und Dach nicht so hoch waren wie angenommen.

#### **4. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 25.2.2009 werden die Schlussabrechnungen von mit konstitutivem Budgetbeschluss, mit Stadtratskredit oder mit Gebundenerklärung bewilligten Ausgaben der Investitionsrechnung vom Stadtrat abgenommen.

#### **5. Bauherreneigenleistungen**

Die Bauherreneigenleistungen von total Fr. 11'600.00 wurden in zwei Tranchen zu Fr. 6'600.00 und Fr. 5'000.00 verrechnet. Somit wurden die Bauherreneigenleistungen korrekt berechnet und dem Projekt verrechnet.

#### **6. Kommunikation**

Keine

**Beilagen:**

- SR.17.423-1 vom 17.05.2017
- Kreditabrechnung vom 07.05.2019
- Kreditübersicht mit KV vom 27.3.2019
- Projektabrechnung CS2 vom 07.05.2019
- Fassadenansichten