

Protokollauszug vom

12.06.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 61075, Reitweg 12, Sanierung Liegenschaft (Mehrkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.413-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 61075 für die Sanierungsmassnahmen der Liegenschaft Reitweg 12 im Betrage von Fr. 658'973.40 (Mehrkosten Fr. 48'973.40) wird genehmigt.
2. Die Mehrkosten von 48'973.40 Franken werden nachträglich gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten Projekt-Nr. 61075 freigegeben.
3. Mitteilung an: 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

Neben der Umnutzung des Restaurants zu einer Wohnung wurde das Gebäude einfach und zweckmässig instandgesetzt um eine komplette Wohnnutzung des Gebäudes für einen Zeithorizont von 10 - 20 Jahren zu gewährleisten. Die Bäder und Küchen wurden erneuert. Die Oberflächen der Wohnungen wurden ganzheitlich aufgefrischt. Die Sanierungsarbeiten konnten Ende März 2018 fertiggestellt und die Wohnungen vermietet werden.

Der Umbau fand in unbewohntem Zustand statt. Folgende baulichen Massnahmen wurden umgesetzt:

- Umbau des Restaurants im Erdgeschoss zu einer Wohnung
- Abtrennung der oberen Wohnungen damit jede Partei einen eigenen Zugang erhält
- Einbau neue Badezimmer in allen Wohnungen
- Einbau von neuen Kücheneinrichtungen
- Einbau von Bodenbelägen auf bestehende Beläge
- Fertigputz/Malerarbeiten in sämtlichen Räumen
- Ersetzen Wohnungseingangstüren
- Abtrennung von drei zusätzlichen Abstellräumen im Untergeschoss durch Latten
- Absturzsicherung
- Erneuerung des Vordachs beim Hauseingang
- Instandstellung und Neuanstrich Fassade
- Neue Briefkastenanlage

Gebäudetechnik

Folgende baulichen Massnahmen wurden umgesetzt:

Elektroanlagen:

- Anpassung der bestehenden Elektroverteilung
- Neue Verteiler pro Wohnung
- Installationen für einen normalen Wohnungsstandard
- Neue Sonnerie und Gegensprechanlage

Heizungsanlagen/Lüftungsanlagen:

- Heizsystem leeren, füllen und entlüften
- Ersetzen der Thermostatventile
- Teilweise neue Heizkörper

Sanitäranlagen:

- Neue vertikale Kalt-, - Warm- und Schmutzwasserleitungen
- Neue Bäder
- Neue Waschküchen pro Wohneinheit

Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt wurden folgende energetischen Massnahmen umgesetzt:

- Dämmung der Kellerdecke

2. Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe

Der Stadtrat hat am 10. Mai 2017 die Ausgaben von Fr. 610'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Reitweg 12 zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 61075, freigegeben (Beilage). Zusätzlich haben der Projektausschuss und der Vorsteher des Departements Bau am 15.02.2018 die Stadtratsreserve in der Höhe von Fr. 28'900.00 freigegeben (Beilage).

3. Kreditabrechnung

Projekt Nr. 61075	Kredit	Ausgaben
Ausführungskredit zL IR, SRB vom 10.05.2017	610'000.00	
Total Ausführungskredit zL IR	610'000.00	
Total Kredit IR	610'000.00	
Aufwand gem. beiliegender Kreditübersicht		658'973.40
Mehraufwand		48'973.40

Abweichungsbegründung

Die Kostenüberschreitung beträgt Fr. 48'973.40 (8.0%).

- Die Deckenverkleidungen in den Zimmern mussten umfassend ersetzt werden, da sich die bestehenden Verkleidungen grossflächig ablösten oder rissen. Im Obergeschoss wurden zusätzliche Wände zur Unterteilung von Schlafzimmer und Reduit eingefügt.
- Die Dachgauben wiesen an den Seitenwänden starke Verputzabplatzungen auf und mussten neu mit Blech eingekleidet werden. Diese Schäden konnten vorher nicht gesehen werden.
- Die Terrasse hat im Laufe des letzten Jahres altersbedingte Materialschäden erlitten, dies führte zu einem Wassereintrag im Januar 2018.

- Zusätzliche Brandschutzmassnahmen um den bestehenden Kaminschacht: Das Abgasrohr konnte erst nach Freilegen der Hülle geprüft werden, die nachträglichen Massnahmen wurden von der Feuerpolizei angeordnet.

Die in der Kostenschätzung eingerechneten Reserven genügten nicht, um die unvorhergesehenen Mehraufwendungen zu decken.

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total Fr. 20'900.00 berechnet und dem Projekt belastet.

4. Gebundene Ausgaben

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

Vorgabe durch übergeordnetes Recht:

Gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Für den Bau und die Ausrüstung von Wohnungen bestehen zahlreiche Vorschriften, wie solche feuerpolizeilicher, bauhygienischer, sicherheitstechnischer und behindertengleichstellungsrechtlicher Art, welche befolgt werden müssen.

Einerseits wurden die zusätzlichen Massnahmen gemäss Abweichungsbegründung entweder von der Feuerpolizei angeordnet oder es handelte sich andererseits um Mängel und Schäden (Deckenverkleidung, Dachgauben), welche erst im Rahmen der Arbeiten sichtbar wurden und umgehend saniert resp. repariert werden mussten.

Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit:

Es bestand kein örtlicher, sachlicher oder zeitlicher erheblicher Ermessensspielraum. Die Arbeiten waren dringlich.

5. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 25.02.2009 werden die Schlussabrechnungen von Verpflichtungskrediten der Investitionsrechnung vom Stadtrat abgenommen.

Kommunikation

Es wird keine Medienmitteilung versendet.

Beilagen:

- SRB 17.385-1 Ausführungskredit vom 10.05.2017
- Freigabe Stadtratsreserve vom 15.02.2018
- Kreditabrechnung Projekt Nr. 61075 vom 08.04.2019
- Kreditübersicht mit KV Projekt Nr. 61075 vom 08.04.2019
- Projektabrechnung CS2 (Projekt Nr. 61075) vom 08.04.2019