

Protokollauszug vom

13.11.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Flachdachsanieierung der Liegenschaft Hegistrasse 49, Winterthur: Projektgenehmigung und Ausgabenbewilligung

IDG-Status: öffentlich

SR.19.814-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt Flachdachsanieierung der Finanzliegenschaft Hegistrasse 49, Winterthur, wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Flachdachsanieierung der Liegenschaft Hegistrasse 49, Winterthur, im Gesamtbetrag von total rund 940 000 Franken werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und wie folgt zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien freigegeben: 450 000 Franken im Jahr 2020 und 490 000 Franken im Jahr 2021 (Kostenstelle 242300 / Konto 343040). Die Bewilligung wird vorbehältlich der Budgetgenehmigung für die Jahre 2020 sowie 2021 erteilt.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

In den kommenden zwei Jahren müssen die Flachdächer an der Liegenschaft Hegistrasse 49 für die nächsten 20 Jahre saniert werden. Für die Bestandsaufnahme, Projektierung und Ausführung fallen Gesamtkosten von 1 065 000 Franken an. Bestandsaufnahme und Projektierung der Arbeiten wurde 2018 und 2019 umgesetzt sowie zum Teil bereits abgerechnet. Die Ausführung der Flachdachsanierungen ist für 2020 und 2021 geplant.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	1 065 000.00
abzüglich Projektierungskredit / Notmassnahmen	Fr.	<u>125 000.00</u>
beantragter Kredit z.L. Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	<u>940'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Die vier Flachdächer an der Liegenschaft Hegistrasse 49 sind undicht und wiesen in den letzten Jahren einen erhöhten Unterhalt auf. Zudem fehlen auf den Dächern die SUVA-konformen Absturzsicherungen für den periodischen Dachunterhalt. Die Dachfläche 1 verfügt darüber hinaus über Oblichter, die spröde und schadhaft sind. Gesamthaft sind die Dachflächen und deren Aufbauten am Ende ihrer Lebensdauer. Im Jahr 2018 wurden die betroffenen Dachflächen im Bestand aufgenommen. Dabei zeigte sich auch, dass die Dachflächen zum Teil statisch überbeansprucht sind und verstärkt werden müssen. 2019 erfolgte die Projektierung der Arbeiten. Im Herbst 2019 soll das Baugesuch eingereicht und die Ausschreibung der Arbeiten vorgenommen werden.

2. Objekt

Die Sanierung umfasst vier Flachdächer unterschiedlicher Bauweisen über Altbauten. Bei zwei Dächern handelt es sich um Stahlbauten (Dächer 1 und 2); die weiteren zwei Dachflächen sind in Holzbauweise hergestellt (Dächer 3 und 4).

3. Projektbeschreibung

Die Sanierung der vier Flachdächer ist etappenweise geplant. Im Jahr 2020 sind die Arbeiten an den Dachflächen 1 und 2 vorgesehen, im 2021 werden die Dachflächen 3 und 4 saniert. Die neuen Dachaufbauten werden der Norm entsprechend ausgeführt. Dachfläche 1 wird mit zwei neuen Oblichtern ausgestattet. Bei der Dachfläche 3 wird eines der zwei bestehenden Oblichter

erneuert. Das zweite wird nicht mehr benötigt und rückgebaut. Ebenso wird bei Dachfläche 3 die bestehende Dachterrasse entfernt und das Dach für die Mieter/innen unzugänglich gemacht. Die Dachflächen 2 bis 4 müssen statisch verstärkt werden, da die Traglast zu gering ist.

Alle Dachflächen werden mit Absturzsicherungen für die Durchführung des jährlichen Dachservice ausgerüstet. Es wird keine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) geplant. Stadtwerk hat den Standort geprüft und für nicht geeignet befunden. Die statischen Massnahmen sind so geplant, dass sie die projektierten Aufbauten inkl. Dämmung tragen können, jedoch nicht noch zusätzlich eine PV-Anlage.

4. Kosten

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Baumanagementbüros vom 12. Juli 2019 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % und umfasst alle Arbeiten von 2018 bis 2021.

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	113'000.00
BKP 2 Gebäudekosten und Honorare	856'490.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	20'830.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10 % von BKP 1-5 reine Baukosten, exkl. Honorare (BKP 29), gerundet	74'680.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten	1'065'000.00
Reserve Stadtrat von BKP 1-9 (Art. 61 VVFH)	0.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	1'065'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit und Notmassnahmen (Ausgaben 2019 noch nicht abgerechnet)	125'000.00

Beantragter Kredit	940'000.00
---------------------------	-------------------

Bruttoinvestition	1'065'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Gebäude- + Förderprogramm)	- 20'000.00
Nettoinvestition	1'045'000.00

4.2. Budgetierung

In der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Projektierungskredit / Bestandesaufnahmen	2018	ER	S	Fr.	32'500.00
Projektierungskredit / Notmassnahmen Statik DF2	2019	ER	S	Fr.	92'500.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	450'000.00
Ausführungskredit	2021	ER	S	Fr.	490'000.00
Total Anlagekosten ER				Fr.	1'065'000.00

Die Flachdachsanieierung wird bewusst über mehrere Jahre vorgenommen, damit die Erfolgsrechnung nicht einmalig hoch belastet wird.

Bei der Sanierung handelt es sich um rein werterhaltende Massnahmen, es wird kein zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen generiert. Auch die Nutzung des bestehenden Gebäudes wird nicht gesteigert. Die Kosten werden demzufolge der Erfolgsrechnung belastet.

4.3. Anlagen des Finanzvermögens

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, die grundsätzlich in die Zuständigkeit der Exekutive fällt (§ 117 Abs. 1 GG). Die Zuständigkeit des Parlaments für Anlagegeschäfte richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung über Investitionen in Finanzliegenschaften (§ 117 Abs. 2 GG). Da die geltende Gemeindeordnung keine Spezialnorm für Investitionen in Finanzliegenschaften beinhaltet, werden nach heutiger Praxis für die Abgrenzung der Zuständigkeit von Stadtrat und Parlament die Kompetenzvorschriften für Grundstückkäufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 der Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII der Kompetenzordnung ist der Stadtrat

für den Kauf von Grundstücken zum Preis von 30 000 bis 6 Millionen Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Ausgaben in die Kompetenz des Stadtrates.

5. Termine

2019 – Projektierung, Baugesuch und Ausschreibung

2020 – Ausführung Dachflächen 1 und 2

2021 – Ausführung Dachflächen 3 und 4

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilage:

1. Kostenvoranschlag vom 12.07.2019 (nicht öffentlich)