

Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Abrechnung der gebunden erklärten Ausgaben Projekt-Nr. 33143, Lindstrasse 6, Aussensanierung Dach (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.22.498-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung der der gebunden erklärten Ausgaben Projekt-Nr. 33143 für die Dachsanierung der Liegenschaft Lindstrasse 6 im Betrag von 763 809.85 Franken (Minderkosten 126 190.15 Franken) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Gebundenerklärung**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18.12.2019 die Ausgaben für die Dachsanierung der Liegenschaft Lindstrasse 6 im Betrag von 890 000 Franken als gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33143 freigegeben (Beilage).

### **2. Objekt**

Die Villa Achtnich wurde im Jahre 1889 vom Architekten Ernst Jung im Stile des neubarocken französischen «Hotel» für den Strickwarenfabrikanten Hermann Achtnich-Glitsch erbaut. 1945 ist die Liegenschaft in das Eigentum der Stadt Winterthur übergegangen, welche 1950 das Gebäude zu einem Schulhaus umbaute. Von 1961 bis 2015 wurde die Liegenschaft stadintern als Verwaltungsgebäude genutzt. Nach der Zentralisierung der Stadtverwaltung wurde das Gebäude innen sanft renoviert und an eine Anwaltskanzlei vermietet.

Die Villa Achtnich erscheint im Verzeichnis der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur von 2006 als kommunales Inventarobjekt.

### **3. Projektbeschreibung**

Das flach geneigte Blechdach in gestrichenem Zinkblech über der Mansarde wies zahlreiche rostige Stellen auf und war undicht. Die über dem Anbau Süd eingebauten Oblichter (Lichtöffnung in der Decke, die den Innenraum mit Tageslicht versorgt, nicht auf Aussicht ausgerichtet) haben nach rund 28 Jahren das Ende der Lebensdauer erreicht. Die mit gestrichenem Zinkblech eingekleideten Dachlukarnen (Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes) mit den verzierten Dachgesimsen und Ornamenten sind zum Teil repariert worden, es sind auch rostige Stellen vorhanden. Das Dach war ungenügend isoliert.

Im Mansardenbereich wurden die asbesthaltigen Eternitplatten rückgebaut und fachgerecht entsorgt, ebenso die Dachschalung und die bestehende Dämmung aus Gips-/Strohgemisch, bis auf die alte Gipsperlitedecke. Mit dem Neuaufbau konnte der winterliche und sommerliche Wärmeschutz stark verbessert werden. Die bisher ohne Hinterlüftung ausgeführte Konstruktion wurde neu gemäss den gesetzlichen Normen ausgeführt (Einbau einer Trägerplatte, darüber eine Dampfbremse, Weichfaserplatte und Ausflockung mit Zelluloseflocken). Auf die Weichfaserplatte wurde eine Unterdachfolie eingebaut, darüber die Hinterlüftungslattung, die Dachlattung und der neue Dachschiefer.

Die bestehenden Dachlukarnen mit den verzierten Dachgesimsen und Ornamenten wurden mit neuen Zinkbekleidungen versehen, in der Unterkonstruktion wurden neue Wärmedämmungen (teilw. Hochleistungswärmedämmungen) eingebaut. Die neuen Dachlukarnen wurde mit einem neuen Scanningverfahren hergestellt.

Das flach geneigte Blechdach über der Mansarde wurde bis auf die bestehende Deckenbekleidung rückgebaut, inkl. Oblichter und Dachfenster. Der neue Aufbau erfolgte mit Dampfbremse, Mineralwolldämmung, Weichfaserplatte, hinterlüftetem Blechdach und neuen Dachfenstern mit Sonnenschutz.

Für die Instandstellungsarbeiten an den Dächern benötigte es ein leichtes Baugerüst und ein Notdach.

Die zahlreichen, verdeckten Mängel an den Fassaden und der Dachkonstruktion konnten innerhalb des Projektkredites behoben werden

Das Dachgeschoss konnte durch den Mieter während der Ausführungszeit, wegen nicht zumutbarer Lärmbelästigung, nicht genutzt werden. Die Bereichsleitung Immobilien und der Mieter hat eine Mietzinsrückerstattung von 25 000 Franken vereinbart, welche dem Projekt Dachsanierung verrechnet werden musste.

#### **4. Bauherreneigenleistungen**

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 29 100 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

#### **5. Projektabrechnung**

##### **5.1. Übersicht**

Projekt Nr. 33143	Kredit	Ausgaben
Ausführungskredit	890 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		763 809.85
Total Minderaufwand		126 190.15

	Plan	Einnahmen
Einnahmen Fördergeld Gebäudehülle Kant. Zürich	0.00	9 960.00

## **5.2. Abweichungsbegründung**

Die Kostenunterschreitung wird wie folgt begründet:

Die Kostenunterschreitung beträgt 126 190.15 Franken (14.18 %). Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve für Unvorhergesehenes von 41 800 Franken musste nicht beansprucht werden. Zudem konnten die Arbeitsvergaben günstiger erfolgen.

## **6. Einnahmen**

Die Einnahmen von 9 960 Franken stammen aus dem Gebäudeprogramm des Kanton Zürich, für die ausgeführte Wärmedämmung des Daches.

## **7. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 25 Abs. 3 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt werden vom Stadtrat bewilligte Verpflichtungskredite und gebunden erklärte Ausgaben vom Stadtrat abgerechnet.

## **8. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

### **Beilagen:**

1. SR.19932-1 vom 18.12.2019
2. Projektabrechnung BIS
3. Projektabrechnung aus Applikation Investitionsrechnung (CS2)
4. Schreiben vom 30.07.2020 Förderzusage Gebäudeprogramm Kanton Zürich