

Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33090, Stadthausstrasse 19/21/31, Obertor
16/22/26 Gesamtsanierung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.22.499-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33090 für die Gesamtsanierung der Liegenschaften Stadthausstrasse 19/21/31, Obertor 16/22/26 im Betrag von 10 230 659.75 Franken (Minderkosten 769 340.25 Franken) wird genehmigt.

2. 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. Kreditbewilligung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.02.2017 die Ausgaben für die Projektierung der Liegenschaft Stadthausstrasse 19/21/31 und Obertor 16/22/26 im Betrag von 500 000 Franken bewilligt und zulasten Projekt-Nr. 33090 freigegeben (Beilage 1).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.03.2019 die Ausgaben für die Instandstellung der Liegenschaften Stadthausstrasse 19/21/31, Obertor 16/22/26 im Betrag von 5 000 000 Franken als gebunden erklärt und zulasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien freigegeben. Die nicht gebundenen Investitionsausgaben im Betrag von 5 500 000 hat der Stadtrat mit Beschluss vom 20.03.2019 zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33090, freigegeben (Beilage 2).

Die Vorsteherin des Departements Bau sowie die Vorsteherin des Departements Finanzen haben am 13.10.2019 die Verwendung der Stadtratsreserve in der Höhe von 392 000 Franken bewilligt (Beilage 3).

2. Projektbeschreibung

Nach dem Umzug der Stadtverwaltung in den Superblock wurden in den Jahren 2015/16 ein erster Teil des Liegenschaftskomplexes, den die Stadt Winterthur zwischen der Stadthausstrasse und dem Obertor besitzt, umgebaut und saniert.

In einer zweiten Etappe wurden nun ab dem Jahr 2019 die noch nicht sanierten Gebäude und Gebäudeteile erneuert mit dem Ziel, dieser Liegenschaftskomplex der Stadt Winterthur für eine längere Zeitperiode abschliessend zu sanieren.

Die Liegenschaften waren in einem schlechten Zustand. Die stark renovationsbedürftigen Fassaden (Naturstein, Holz etc.) inkl. Fenster und Fensterläden waren stark verwittert und renovationsbedürftig. Die Holzbalkone wiesen starke alters- und witterungsbedingte Beschädigungen auf. Im Innenhof waren Bodenabdichtung und Wärmedämmung mangelhaft und die massiven Pflanzentröge undicht. In den Wohnungen entsprachen Badezimmer und Küchen (40jährig) inkl. Bodenbeläge nicht mehr dem heutigen Stand und es bestand ein dringender Nachholbedarf um die Werterhaltung der Liegenschaften zu gewährleisten.

Am 22.02.2017 hatte der Stadtrat den Projektierungskredit genehmigt und das Projektteam mit der Projektierung beauftragt (SR.17.140-1). Im Zuge der Projektierung hatte sich herausgestellt,

dass weitere Gebäudeteile saniert sowie grössere Flächen als geplant für die Vermietung instand gestellt werden mussten.

Obertor 16 / 22 / 26 und Stadthausstrasse 19 / 21 / 31

Die Häuser liegen in der Altstadtzone und sind der mittlere Teil einer Blockrandbebauung mit inneren kleinen Hofflächen. Sie weisen unterschiedliche Nutzungen aus, am Obertor sind es 27 Wohnungen (fünf 1-Zimmer-Wohnungen, drei 2-Zimmer-Wohnungen, neun 3-Zimmer-Wohnungen, neun 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5-Zimmer-Wohnung) und im Erdgeschoss Läden.

An der Stadthausstrasse sind es über den neu eingebauten Schulprovisorien der Kantonsschule die ehemaligen Büroräumlichkeiten der Informatikdienste Winterthur (IDW) und das Rechenzentrum (RZ) sowie eine Wohnung mit Dachterrasse.

Die Arbeiten erfolgten strangweise im unbewohnten Zustand. Allfällige verbleibende Mieterinnen und Mieter wurden je nach Bauphase gezügelt. Während der Umbauzeit der Wohnungen wurden pro Hausteil provisorische Bereiche für Nasszellen, Waschräume, und Kochstellen eingerichtet.

Um die pandemie-bedingten hygienischen Vorschriften einzuhalten, wurden im Erdgeschoss im Ladenlokal provisorische Toilettenanlagen für die Schule im Lee eingebaut und in den Obergeschossen der Schule provisorische Lavabo eingerichtet.

Umfang der Sanierung

- Wohnhäuser Obertor 16 / 22 / 26

27 Wohnungen in den Obergeschossen: Neue Küchen und Bäder, Oberflächensanierung.

Läden im Erdgeschoss: Sanierung und Grundausbau für Neuvermietung. Einbau einer WC-Anlage. Ersatz der Personal-WC.

Untergeschosse: Techniksanieung, Oberflächensanierung und Deckendämmung.

- Stadthausstrasse 19

Laden Erdgeschoss: Sanierung und Grundausbau für Neuvermietung.

Untergeschoss: Techniksanieung, Oberflächensanierung und Deckendämmung.

- Innenhof Obertor 16 / 22 / 26

Der Innenhof zu den Wohnungen wird komplett saniert, gedämmt und neugestaltet.

- Stadthausstrasse 31

Wohnung im 4.Stock über dem Provisorium Kantonsschule: Totalsanierung mit Grundrissanpassungen und Dachdämmung von Innen. Sanierung der WC-Anlagen der Schule vom 1. bis 3. Obergeschoss.

- Stadthausstrasse 19 / 21

IDW 4. Obergeschoss: Einbauen von neuen Büroräumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss als Grundausbau, Dachdämmung. Anpassung der WC-Anlagen vom 1. bis 4. Obergeschoss.

- Fassaden

Sanierung aller Fassaden, Balkone und Schaufenster zur Strassen- und Hofseite mit Ausnahme der Hoffassaden Obertor 32 und Stadthausstrasse 31, welche beide anlässlich der vorherigen Etappe vorgezogen wurden.

- Dachsanierung

Obertor 16 / 22 / 26: Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachterrassen.

Obertor 32: Wurde in der vorherigen Etappe saniert.

Stadthausstr. 19 und 21 (IDW): Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachausbauten, Wärmedämmung und neue Gipsverkleidung.

Stadthausstrasse 31 (Wohnung 4. OG): Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachausbauten, Wärmedämmung und neue Gipsverkleidung.

Gebäudetechnik

- Elektroanlagen:

Mietwohnungen: Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen. Ersatz und Erweiterung der bestehenden Unterverteilungen. Erneuerung der Küchen sowie der Nasszellen.

Büroflächen: Erschliessungswege für den späteren Mieterinnen- und Mieterausbau. Austausch und Erneuerung sämtlicher elektrischer Komponenten.

Innenhof: Rückbau bestehender Installationen, neue Beleuchtung und Steckdosen-Säulen, inkl. der notwendigen Zuleitungen.

Ladenlokale Erdgeschoss: Rückbau der bestehenden Installationen in einen Rohbauzustand zur Neuvermietung. Erstellung der notwendigen Zuleitungen ab den Technik-Zentralen.

Erschliessung, Nebenräume, Kellerräume: Austausch sämtlicher Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen.

- Wärmeerzeugung

Die Liegenschaften werden über die Fernwärme der Kehrrechtverwertungsanlage mit Wärme versorgt. Die Gebäude Obertor 16 / 22 / 26 sowie Stadthausstrasse 19 / 21 werden über eine gemeinsame Heizzentrale mit Wärme und Brauchwasser versorgt. Das Gebäude Stadthausstrasse 31 hat eine eigene Fernwärmeübergabestation.

Neuaufbau sämtlicher Heizgruppen samt Verteiler / Sammler ab den bestehenden sekundären Hauptschliessungsleitungen. Die Regulierung sowie die Brauchwassererwärmungsanlage wurden komplett neu erstellt und eine neue Expansionsanlage sowie eine automatische Vakuumentgasungsanlage eingebaut.

- Wärmeverteilung: Bestand der Wärmeverteilung blieb erhalten, im Untergeschoss wurden sämtliche Stränge mit Abstellungen, Differenzdruckreglern und Entleerungen ausgerüstet. Die Nasszellen wurden neu mit Handtuchradiatoren versehen. Sämtliche Radiatoren wurden mit neuen Heizkörperarmaturen sowie mit Heizkostenverteilern (Funk) versehen.

- Lüftung: Erneuerung der Raumabluft von Nasszellen und Küchen über Dach. Zuluft durch Überströmöffnungen in den neuen Fenstern. Die WC-Anlagen der Schule wurden neu mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Alle Nebenräume wurden neu mit einer Abluft ergänzt oder dem Lüftungnetz mit Wärmerückgewinnung angehängt.

- Sanitärinstallationen: Die sanitären Installationen wurden vollständig ersetzt inkl. die neuen vertikalen Schmutzwasserleitungen. Das Meteorwasser und die Innenhofentwässerung wurden teilweise neuen und bestehenden Kanalisationsanschlüssen geführt. Neue Leitungen wurden wo nötig gegen Schall und/oder gegen Schwitzwasser gedämmt.

-Energetische Massnahmen: Neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung nach Vorgabe Denkmalpflege. Wärmedämmung der Kellerdecke und des Flachdachs Innenhof. Die bestehende Estrichdämmung und Dachdämmung der Wohnungen wurden optimiert und neu mit Gipsplatten verkleidet. Die Dächer der Liegenschaften Stadthausstrasse 19 / 21 / 31 wurden, von Innen vorschriftsgemäss gedämmt. Individuelle Heizkosten- und Warmwasserabrechnung.

Denkmalpflege

Die Liegenschaft Stadthausstrasse 31 und Obertor 32 sind im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgeführt. Bei den Wohnhäusern Obertor 16 / 22 / 26 handelt es sich um kommunale Schutzobjekte.

Die Bauten wurden in früheren Sanierungen fast völlig ausgekernt. Der Schutz betrifft hauptsächlich Fenster, Fassade und Dachlandschaft.

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 155 000 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

Projekt Nr. 33090	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit IR vom 22.02.2017	500 000.00	
Ausführungskredit IR vom 20.03.2019	5 500 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung IR		5 230 659.75
Minderaufwand IR		769 340.25
Ausführungskredit ER vom 20.03.2019	5 000 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung ER		5 000 000.00
Minderaufwand ER		0
Total Minderaufwand		769 340.25

	Plan	Einnahmen
Beiträge/Abgeltungen Dritter für Gebäude IR	0.00	- 92 640.00
Abweichung		-92 640.00

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung liegt im Rahmen der Kostenungenauigkeit. Die Reserven mussten nur teilweise beansprucht werden.

4. Einnahmen

Für den GEAK-Plus über die Liegenschaften wurden Förderbeiträge des Kantons Zürich in der Höhe von total 61 960 Franken und weitere Förderbeiträge der Stadt Winterthur für die Energie-Einsparmassnahmen in der Höhe von total 31 220 Franken gesprochen (Beilagen 4+5). Die Zusage für den Förderbetrag wurde während der Projektierungsphase gesprochen. Der effektive Betrag wurde nach Ausmass bei Fertigstellung errechnet. Es gab im Laufe der Ausführung eine Flächenbereinigung, woraus eine entsprechende Anpassung der Fördersumme um 540 Franken erfolgte.

5. Rechtsgrundlage

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

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. SR.17.140-1 vom 22.02.2017
2. SR.19.178-1 vom 20.03.2019
3. Freigabe SR Reserve Unvorhergesehenes Nr.1 vom 13.10.2019
4. Einnahmen Förderbeiträge des Kantons Zürich
5. Einnahmen Förderbeiträge der Stadt Winterthur
6. Kreditübersicht BIS vom 09.11.2021
7. Kreditübersicht mit KV BIS vom 09.11.2021
8. Projektabrechnung aus Applikation Investitionsrechnung (CS2) vom 23.05.2022