

Protokollauszug vom

17.08.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33145, Gotzenwilerstrasse 32, Sanierung der Liegenschaft (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.22.540-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33145 für die Sanierung der Liegenschaft Gotzenwilerstrasse 32 mit Baukosten der Investitionsrechnung FV und der Erfolgsrechnung der PG Immobilien im Betrag von 432 973.20 Franken (Minderkosten 117 026.80 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. Kreditbewilligung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 04.03.2020 gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 für die Sanierung des Wohnhauses einen Kredit von 550 000 Franken bewilligt und wie folgt freigegeben: 350 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33145 und die restlichen 200 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2020.

2. Projektbeschreibung

Das sich auf dem städtischen Grundstück Gotzenwilerstrasse 32 befindende Wohngebäude eines ehemaligen städtischen Landwirtschaftsbetriebs sollte künftig als Einfamilienhaus vermietet werden, weshalb es zu diesem Zweck saniert wurde. Gemäss der 2019 vorangehenden Machbarkeitsstudie wurde das Konzept der «sanften Sanierung mit Dachausbau» festgelegt und budgetiert.

Aufgrund des guten Zustands des Wohngebäudes konnte das Objekt mittels geringfügiger Sanierungsmassnahmen auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden. Die Sanierung fand im unbewohnten Zustand statt und wurde unter dem Aspekt einer Verbesserung des Ausbaustandards und der energetischen Ertüchtigung durchgeführt. Die bewährten Grundrisse von Erdgeschoss und Obergeschoss konnten weitgehend beibehalten werden.

Der Dachraum wurde im Neubaustandard ausgebaut. Das Dach wurde neu eingedeckt und mit einer Photovoltaik-Anlage ergänzt. Durch die zusätzliche Wohnfläche im Dachraum konnten zwei Schlafzimmer, eine neue WC/Dusche und ein Abstellraum ausgebaut werden.

Aufgrund einer Vorbelastung des Grundstücks musste eine Schadstoffsanierung durchgeführt werden. Die Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe hat Spuren von Asbest im WC/Bad im Obergeschoss und im Kleber der Wandfliesen ergeben. Dementsprechend musste die Sanierung von einer SUVA-anerkannten Asbestsanierungsfirma durchgeführt werden.

Im Rahmen der Sanierung wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Rückbau von zwei kleinen nicht mehr benötigten Nasszellen im Erdgeschoss
- Erneuerung der zwei Badezimmer im Zwischengeschoss und im 1.OG
- Erneuerung oder partieller Ersatz der technischen Installationen
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen
- Neue Bodenbeläge (Parkett) in allen Räumen

- Instandhaltung und Neuanstrich der Fassade
- Dämmung und neu Eindeckung der Dachfläche des Wohnhauses
- Einbau von zwei Schlafzimmern und einer zusätzlichen Nasszelle mit WC/Dusche im Dachgeschoss
- Einbau einer Photovoltaik-Anlage auf der südseitigen Dachfläche
- Einbau eines neuen Wärmepumpenboilers im Keller als Ergänzung der bestehenden Wärmepumpe mit Baujahr 2006
- Ersatz der bestehenden aussenliegenden Starkstromleitung durch einen neuen Anschluss unter Terrain
- Kleine Eingriffe bedingt durch neue Leitungsführungen.

Im Zuge dieser Sanierungsmassnahmen wurden weitere Massnahmen ausgeführt, welche über den laufenden Unterhalt verrechnet wurden:

- Elektroerschliessung des Nachbargebäudes (Schopf, Eigentum Bereich Immobilien)
- Anpassung der Umgebungsgestaltung für die Zufahrt für den Pächter des Oekonomiegebäudes.

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 24 965 Franken berechnet und dem Projekt-Nr. 61081, Gotzenwilerstr. 32, Wohnhaussan., Vorprojekt belastet. Eine Rückbuchung auf das Projekt-Nr. 33145 Gotzenwilerstrasse 32, Sanierung der Liegenschaft ist nicht mehr möglich, da das Vorprojekt bereits abgerechnet und aktiviert wurde. Beide Projekte betreffen jedoch dieselbe Liegenschaft, somit wurden die Bauherreneigenleistungen auf das gesamthafte Objekt betrachtet, berücksichtigt.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

Projekt Nr. 33145	Kredit	Ausgaben
Ausführungskredit IR	350 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung IR		232 973.20
Minderaufwand IR		117 026.80
Ausführungskredit ER	200 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		200 000.00
Total Kredit und Total Ausgaben	550 000.00	432 973.20
Total Minderaufwand		117 026.80

	Plan	Einnahmen
Einnahmen Förderprogramm	- 7 541.40	- 7 541.40
Abweichung		0.00

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung von 117 026.80 Franken wird wie folgt begründet: Es wurden weder die Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes noch die Stadtratsreserve beansprucht.

4. Einnahmen

Für die Energie-Einsparmassnahmen wurden mit Schreiben vom 31.07.2020 des Kantons Zürich Förderbeiträge in der Höhe von total 3 200 Franken und mit Verfügung vom 26.01.2022 der Pronovo AG weitere Förderbeiträge für die Photovoltaik-Anlage in der Höhe von total 4 341.40 Franken gesprochen (Beilagen 3+4).

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.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. SR.20.160-1 vom 04.03.2020
2. Förderzusage des Kantons Zürich vom 04.03.2021
3. Verfügung Förderbeiträge Pronovo AG vom 26.01.2022
4. Kreditabrechnung_33145/1201.2001 vom 17.01.2022_550 000
5. Projektabrechnung aus CS2 33145 vom 18.03.2022