



Protokollauszug vom

21.10.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33062, Wülflingerstrasse 70, Gesamtsanierung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.20.660-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33062 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Wülflingerstrasse 70 im Betrag von 1 396 336.75 Franken (Minderkosten 24 663.25 Franken) wird genehmigt.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau; Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung und Ausgabenfreigabe

Der Stadtrat hat am 24. August 2016 die Ausgaben von 100 000 Franken (Beilage 1) für die Projektierung und am 24. Oktober 2018 die Ausgaben von total 1 321 000 Franken (Beilage 2) für die Gesamtanierung der Liegenschaft Wülflingerstrasse 70 Projekt-Nr. 33062 freigegeben. Zulasten der Erfolgsrechnung 2019 wurden dabei 995 000 Franken und zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens wurden 326 000 Franken bewilligt. Zusätzlich haben der Vorsteher Departement Finanzen und die Vorsteherin Departement Bau am 17. Dezember 2019 die Stadtratsreserve in der Höhe von 43 000 Franken bewilligt und freigegeben (Beilage 3).

2. Projektbeschreibung

Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus an der Wülflingerstrasse 70 mit insgesamt vier 4-Zimmer-Wohnungen wurde um 1890 durch den Baumeister Gottlieb Meili aus Veltheim erstellt. Die Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung sind aus dem Jahr 1986. In den Jahren 1988 / 1990 wurden alle Wohnungen mit neuer Küche und Bad an höhere Komfortansprüche angepasst und im Jahr 2009 wurde die Gasheizung noch ersetzt.

Aufgrund der baulichen und technischen Bauteilalterung im Innenbereich stand eine Gesamterneuerung der Liegenschaft an. Mit SR.16.749-1 vom 24. August 2016 wurde das Architekturbüro Martin Bischofberger aus Winterthur mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) beauftragt.

Projekt

Die Grundrissanpassung, wobei der Grundrisstyp weitgehend beibehalten wurde, erlaubte eine verbesserte Nutzbarkeit mit einer zeitgemässen Raumaufteilung. Das nördliche Zimmer wurde zu einer grossen Essküche vergrössert und die bestehende Küche wurde zu einem grosszügigen Badezimmer mit zusätzlichem Garderobeneinbau umgestaltet. Alle Oberflächen der vier 4-Zimmer-Wohnungen wurden ganzheitlich aufgefrischt und wo nötig auch erneuert. Die vorgesehene Gesamtanierung entspricht dem Lebenszyklus der Bauelemente und ist für einen erneuten Zyklus von 25 - 35 Jahren ausgelegt.

Der Umbau wurde im bewohnten Zustand durchgeführt. Folgende baulichen Massnahmen wurden umgesetzt:

- Einbau neuer Küchen und Badezimmer
- Ersatz sämtlicher Bodenbelägen (Parkett in Wohn- und Schlafräumen, keramische Plattenbeläge in Bad, Küchen und Korridor, z. T. Reparatur der Holztritte im Treppenhaus)
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen
- Ersatz Wohnungseingangstüren
- Ausbildung Kellerabgang EI 30 (feuerpolizeiliche Massnahme)
- Dämmung Kellerdecke
- Zusätzliche Dämmung Estrichboden
- Ersatz aller Kunststoff-Fenster (neu: Holz-Metall-Fenster)
- Auffrischen Hauseingangstüre
- Absturzsicherung bei allen Fenstern in den Obergeschossen
- Instand stellen und Neuanstrich aller Fassadenteile
- Ersatz Rollläden durch Klappläden (Witterungs- und Sonnenschutz)
- Instand stellen und Auffrischen der gesamten Umgebung: Neuorganisation von Freiflächen und Wegen; neuer und gedeckter Velounterstand mit abschliessbaren Gittern; neue Briefkastenanlage; Erweiterung bestehender Parkplätze um einen Parkplatz

Die Elektroinstallationen mussten neu erstellt werden, da die bestehenden Installationen im ganzen Gebäude veraltet waren. Die Wärmeversorgung über eine Gasheizung aus dem Jahre 2009 (Heizung und Warmwasser) blieb erhalten. Dabei wurde der konventionelle Boiler durch einen Wärmepumpen-Boiler ersetzt. Die sanitären Installationen wurden vollständig erneuert.

3. Bauherreneigenleistungen

Im Kostenvoranschlag (KV), der dem Ausführungskredit zugrunde lag, waren Eigenleistungen von 20 000 Franken enthalten. Gemäss der Richtlinie für die Berechnung von baulichen Eigenleistungen bei Objektkrediten der Investitionsrechnung (SR.08.73-1 vom 16.1.2008) gilt der im KV aufgeführte Betrag als Kostendach. Die Bauherreneigenleistungen wurden gemäss KV von total 20 000 Franken verrechnet und dem Projekt belastet.

4. Projektabrechnung

4.1 Übersicht

Projekt Nr. 33063	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit vom 24.08.2016 (S-Kredit)	100'000.00	
Ausführungskredit zL IR, SRB vom 24.10.2018 (S-Kredit)	326'000.00	
Ausführungskredit zL ER, SRB vom 24.10.2018 (S-Kredit)	995'000.00	

Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		
zL IR		401'336.75
zL ER		995'000.00
Total Kredit und Total Aufwand	1'421'000	1'396'336.75
Minderaufwand		24'663.25

	Plan	Einnahmen
Einnahmen/Rückerstattungen	0.00	0.00
Abweichung		0.00

4.2 Abweichungsbegründung

Während der Ausführungsphase entstanden zusätzliche Aufwendungen, die im Kostenvorschlag nicht berücksichtigt waren (Profilierung der Fassade im Erdgeschoss, Verstärkung der Holzkonstruktion, Brandschutzmassnahmen, Verbesserung betreffend Schallschutz) zusammen mit Ausbauwünschen der Eigentümerin, musste die im Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2018 unter BKP 6 aufgeführte Reserve für Unvorhergesehenes in der Höhe von 123 000 Franken vollumfänglich beansprucht werden. Ebenfalls wurde eine Freigabe der Stadtratsreserve in der Höhe von 43 000 Franken eingeholt. Diese wurde am 17. Dezember 2019 bewilligt. Durch diese zwei Massnahmen konnte eine Kostenunterschreitung in der Höhe von 24 663.25 Franken (1,74 %) erzielt werden.

5. Rechtsgrundlage

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

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. SR.16.749-1 vom 24.08.2016
2. SR.18.819-1 vom 24.10.2018
3. Freigabe SR-Reserve Nr. 1 vom 17.12.2019
4. CS2 Auszug vom 03.09.2020
5. Kreditabrechnung vom 23.07.2020

6. Kreditübersicht mit KV vom 22.06.2020
7. Kostenvoranschlag Architekturbüro Martin Bischofberger