

Protokollauszug vom

22.12.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33050, Langwiesenstrasse 1,3 und 5, Gesamtsanierung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.884-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33050 für die Gesamtsanierung der Liegenschaften Langwiesenstrasse 1,3 und 5 im Betrag von 2 099 112.36 Franken (Minderkosten 105 887.64 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

Das Parlament hat mit Beschluss vom 6. Dezember 2010 für das Projekt «Langwiesenstrasse 1 bis 5 Gesamtsanierung» einen Kredit von 200 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33050, bewilligt (konstitutiver Budgetbeschluss). Mit Beschluss SR.16.748-1 vom 24. August 2016 wurde der Projektierungskredit zulasten Projekt-Nr. 33050 freigegeben (Beilage 1).

Der Stadtrat hat mit Beschluss SR.18.820-1 vom 24. Oktober 2018 für das Projekt Gesamtsanierung der Liegenschaften Langwiesenstrasse 1 bis 5 gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung für das Jahr 2019 einen Kredit von 2 005 000 Franken bewilligt, davon 505 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33050, und 1 500 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien, freigegeben (Beilage 2).

2. Projektbeschrieb

Die drei Mehrfamilienhäuser Langwiesenstrasse 1, 3 und 5 aus dem Jahr 1954, mit insgesamt 12 Wohnungen (3- und 4-Zimmer-Wohnungen) wurden aufgrund der baulichen und technischen Bauteilalterung im Innenbereich einer Gesamterneuerung unterzogen. Die Sanierungsarbeiten konnten im Februar 2020 fertiggestellt werden.

Der Umbau konnte im bewohnten Zustand durchgeführt werden, da einzelne Wohnungen frei geworden sind und die Realisierung in drei Etappen erfolgte. Folgende baulichen Massnahmen wurden umgesetzt:

- Einbau neuer Badezimmer in allen Wohnungen
- Einbau von neuen Kücheneinrichtungen
- Neuer Durchbruch zwischen Küche und Wohnraum
- Auffrischen oder partieller Ersatz von Bodenbelägen (Parkett in Wohn- und Schlafräumen, keramische Plattenbeläge in Bad und Küchen, Linoleum Treppenhaus)
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen
- Ersetzen der Wohnungseingangstüren
- Abtrennen von drei zusätzlichen Technikräumen im Untergeschoss durch Holzlattenzaun
- Ersatz Fenster in Küchen/Bädern
- Ersatz Hauseingangstüren und Kellerausstertüren
- Neue Balkone im Erdgeschoss mit Treppenabgängen in den Garten

- Bestehende Holzbalkone an Südostseite im Obergeschoss geschliffen, gestrichen und gemäss Vorgabe Absturzsicherung erhöht
- Instandstellung und Neuanstrich Fassade
- Neue Briefkastenanlage
- Instandstellung und Auffrischung der Umgebung: Neuorganisation von Freiflächen und Wegen, Nachrüsten der bestehenden Velounterstände mit abschliessbaren Gittern, Erhalt der bestehenden Parkplätze entlang Geerackerweg

Gebäudetechnik

Folgende baulichen Massnahmen wurden umgesetzt:

Elektroanlagen:

- Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
- Erstellung einer neuen Hauptverteilung inkl. Unterverteilung
- Installationen für einen normalen Wohnungsstandard
- Verstärkung Hausanschluss
- Zentralisierung Messungen und Zähler
- Photovoltaikanlage (Eigenverbrauchsanlage separat für jedes Haus)

Heizungsanlagen/Lüftungsanlagen:

- Keine Anpassungen an bestehende Heizenergieerzeugung (Gasheizungsanlagen wurden 2012 erneuert)
- Lüftung Bäder über Fenster, keine zusätzlichen Einzellüfter
- Küchenabluft neu über Dach geführt

Sanitäranlagen:

- Separate neue vertikale Schmutzwasserleitungen für Küchen und Bäder
- Komplettersatz Grobverteilung Kalt- und Warmwasser im Untergeschoss
- Feinverteilung/Einzelzapfstellensystem

Energetische Massnahmen

Folgende energetischen Massnahmen wurden umgesetzt:

- neue Kunststoffenster in Küchen und Bädern (U-Wert gesamt 1.1 W/m²K)
- Hauseingangstüren und Kellerausstertüren (Bauteil gegen Aussenklima: 1.3 W/m²K)
- Wohnungseingangstüren (Bauteil gegen unbeheizt: 1.6 W/m²K)
- Photovoltaikanlage auf Südostseite
Installation einer Eigenverbrauchsanlage separat für jedes Haus (Variante Einmalvergütung)

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 37 000 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

Projekt Nr. 33050	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit zL IR vom 06.12.2010 (B-Kredit)	200 000.00	
Ausführungskredit zL IR vom 24.10.2018 (S-Kredit)	505 000.00	
Ausführungskredit zL ER vom 24.10.2018 (S-Kredit)	1 500 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		
zL IR		599 112.36
zL ER		1 500 000.00
Total Kredit und Total Aufwand	2 205 000.00	2 099 112.36
Minderaufwand		105 887.64

	Plan	Einnahmen
Einnahmen (Beiträge, Abgeltungen Dritter für Gebäude)	0	-20 010.00
Abweichung		-20 010.00

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung von 105 887.64 Franken liegt im Toleranzbereich. Für die drei neu erstellten Photovoltaik-Anlagen wurde vom Bund je ein Förderbeitrag (Einmalvergütung) gesprochen. Diese Einnahmen betragen insgesamt 20 010 Franken (Beilage 6).

4. 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.

5. Kommunikation

Es ist weder eine externe noch eine interne Kommunikation vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. SR.16.748-1 vom 24.08.2016
2. SR.18.820-1 vom 24.10.2018
3. Kreditübersicht BIS vom 13.08.2021
4. Kreditübersicht mit KV BIS vom 13.08.2021
5. Projektabrechnung CS2, Projekt Nr. 33050 vom 13.08.2021
6. Abrechnung Förderbeiträge Pronovo vom 15. Februar 2021