

Protokollauszug vom

24.02.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33063, Tösstalstrasse 260, Gesamtsanierung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.120-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33063 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Tösstalstrasse 260 im Betrag von 1 248 125.15 Franken (Minderkosten 96 874.85 Franken) wird genehmigt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung und Ausgabenfreigabe

Der Stadtrat hat am 1. März 2017 einen Kredit für die Projektierung von 100 000 Franken (Beilage 1) und am 27. Juni 2018 für die Ausführung von 1 245 000 Franken bewilligt und freigegeben (Beilage 2), davon 650 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33063, und 595 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien.

2. Projektbeschreibung

2.1. Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus Tösstalstrasse 260 wurde 1897 erbaut. Aufgrund der baulichen und technischen Bauteilalterung stand eine grosszyklische Erneuerung an. Die beiden 4-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurden beibehalten. Der Grundriss im Dachgeschoss wurde angepasst, dass unter Einbezug des separaten Mansardenzimmers eine grosszügige, attraktive 4-Zimmer-Wohnung entstand.

2.2. Umfang der Sanierung

Die heutigen Bäder und Küchen wurden komplett erneuert und die Oberflächen der Wohnungen ganzheitlich aufgefrischt. Der Umbau konnte im unbewohnten Zustand durchgeführt werden.

Folgende bauliche Massnahmen wurden umgesetzt:

- Einbau neuer Küchen und Badezimmer.
- Feuerpolizeiliche Massnahmen im Treppenhaus an der Holztreppe und neue Brandschutztüren.
- Neuer Balkonanbau an der Süd-Westfassade für alle Wohnungen.
- Der Dachaufbau wurde komplett erneuert. Ersetzt wurden Dachdämmungen, Unterdach, Dachflächenfenster, Spenglerarbeiten, Vordachuntersichten und Ziegeleindeckung bei Hauptdach und bestehender Lukarne. Über dem Balkonanbau wurde eine neue Schleppgaube erstellt.
- Die Aussenfassade wurde instandgestellt und farblich neugestaltet.
- Kompletter Fensterersatz mit Holzfenstern und 3-fach-Verglasung.
- Neue Bodenbeläge Riemenparkett in Eiche oder, wo möglich, auffrischen der bestehenden Parkettböden. In Badezimmern und Küchen neue keramische Plattenbeläge, wo vorhanden, wurden die bestehenden Terrazzoböden renoviert.
- Im Erd- und Obergeschoss wurden Schallschutzdecken aus Gipsplatten zur Reduktion des Tritt- und Luftschalls erstellt.
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen.
- Neue Schliessanlage.

- Neue Briefkastenanlage beim Hauszugang an der Tösstalstrasse.
- Instandstellung und Auffrischen der gesamten Umgebung: das alte Garagengebäude, wird als Velounterstand genutzt, Neuansaat der Grünflächen, Abstellplätze für Autos.

2.3. Gebäudetechnik

Elektroanlagen

- Die Elektroinstallation musste neu erstellt werden.
- Einbau von neuen Unterverteilungen, neuen Zuleitungen, Installationen und Anschluss der haustechnischen Anlagen.
- Ersatz der allgemeinen Beleuchtung durch LED-Leuchten.

Wärmeverteilung

- Neue Heizwände und Thermostatventile in allen Wohnungen.
- In den Bädern wurden neue Handtuchradiatoren ohne Elektroinserts montiert.
- Installation von Funk-Heizkostenverteilern.

Lüftung

- Einbau einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung.
- Die Lüftungsgeräte wurden in den Abstellräumen im Treppenhaus platziert. Die horizontale Luftverteilung erfolgte in der heruntergehängten Decke im Korridor der Wohnungen.
- Zuluft in Wohn- und Schlafräume, Abluft über Bad und Küche.

Sanitärinstallationen

- Die sanitären Installationen mussten vollständig ersetzt werden. Die bestehenden Nasszellen und die Küchen wurden komplett erneuert.
- Einrichten einer Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler für alle drei Parteien.
- Die Kanalisationsleitungen sind gemäss der Voruntersuchung in gutem Zustand und mussten nur geringfügig ausgebessert werden.
- Solaranlage für die Warmwassererwärmung auf der Süd-/Westseite des Daches, die Kollektorfläche beträgt 10 m².

2.4. Energetische Massnahmen

- Wärmedämmung der ganzen Dachkonstruktion inkl. Gauben, MINERGIE®-Standardlösung Dach für Neubauten, U-Wert 0.20 W/m²K.
- Wärmedämmung der Kellergeschossdecke gegen das Erdgeschoss, MINERGIE®-Standardlösung für Neubauten, U-Wert 0.20 W/m²K.

- Neue Holzfenster, 3-fach-Verglasung, MINERGIE®-Standardlösung Fenster für Neubauten, U-Wert Glas 0.6 W/m²K, U-Wert gesamt 0.9 W/m²K.
- Die bestehende Gasheizung, Baujahr 2011, bleibt aus wirtschaftlichen Überlegungen und in Absprache mit der Fachstelle Energie voraussichtlich bis ins Jahr 2026 bestehen. Die Solaranlage für die Brauchwassererwärmung wurde auf der Süd-/Westseite des Daches errichtet, die Grösse der Kollektorfläche beträgt 10 m², was 60 % des Warmwasserbedarfs abdecken sollte.

3. Bauherreneigenleistungen

Im Kostenvoranschlag (KV), der dem Ausführungskredit zugrunde lag, waren Eigenleistungen von 26 000 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 in zwei Tranchen mit total 21 300 Franken verrechnet und dem Projekt belastet.

4. Projektabrechnung

4.1. Übersicht

Projekt Nr. 33063	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit SR.17.169-1	100 000.00	
Ausführungskredit zL. IR, SR.18.487-1	650 000.00	
Ausführungskredit zL. ER, SR.18.487-1	595 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		
z.L. IR		653 125.15
z.L. ER		595 000.00
Total Kredit und Total Ausgaben	1 345 000.00	1 248 125.15
Minderaufwand		96 874.85

Verbucht im CS 2		Einnahmen
Förderbeitrag Wärmedämmung Kt. ZH		5 520.00
Förderbeitrag Wärmedämmung Stadtwerk		3 372.00
Rückerstattung Prämie GVZ		72.40
Einnahmen/Rückerstattungen Total		8 964.40

4.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung wird wie folgt begründet: Die Kostenunterschreitung beträgt 96 874.85 Franken oder 7.20 %, was in der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages

liegt (+/- 10 %), der dem Kreditantrag zugrunde lag. Die Stadtratsreserve von 71 000 Franken musste nicht beansprucht 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. Projektierungskredit SR.17.169-1 vom 1. März 2017
2. Ausführungskredit SR.18.487-1 vom 27. Juni 2018
3. Kreditabrechnung mit Kreditübersicht vom 19. Januar 2021
4. Kreditabrechnung CS 2 vom 27. Januar 2021
5. Dokumentation Tösstalstrasse 260