

Protokollauszug vom

27.10.2021

Departement Bau/ Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33089, Sanierung und Neubauten der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.817-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33089 für die Sanierung und Neubauten der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 mit Baukosten der Investitionsrechnung FV im Betrag von 8 344 974.39 Franken (Minderkosten 155 025.61 Franken) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Kreditbewilligung / Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe**

Der Stadtrat hat, gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung für die Sanierung und Neubauten der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 folgende Kredite freigegeben (siehe Beilagen):

- Beschluss vom 13.07.2016: Projektierungskredit in der Höhe von 300 000.00 Franken und Ausführungskredit in der Höhe von 300 000.00 Franken, zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33089.
- Beschluss vom 28.03.2018: Ausführungskredit von 4 706 000.00 Franken, zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33089. Gebundenerklärung von 3 194 000.00 Franken von der Gesamtinvestitionssumme von 8 730 000.00 Franken als gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33089, freigegeben.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 28.03.2018, sowie die Vorsteherin des Departements Bau und die Vorsteherin bzw. der Vorsteher des Departements Finanzen haben am 14.11.2018/ 08.03.2019/ 12.09.2019/ 31.01.2020 die Stadtratsreserve in der Höhe von insgesamt 401 000.00 Franken bewilligt und freigegeben (Beilagen).

## **2. Projektbeschrieb**

### **2.1. Umfang der baulichen Massnahmen**

Die Neugestaltung des Frohsinnareals ist das Resultat eines 2015 durchgeführten Wettbewerbs. Das Projekt umfasst zwei Neubauten sowie den Umbau und die Sanierung des mehr als 200 Jahre alten Bauernhauses, das sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindet. Die drei Gebäude bilden ein Ensemble, das die ursprüngliche Struktur des Ortsbildes von Wülflingen wiederherstellt.

Insgesamt wurden zehn Geschosswohnungen, ein variabel nutzbarer Raum sowie Verkaufsräumlichkeiten mit einem Café und einer Aussenwirtschaft realisiert. Beidseitige Aussenräume, ein Velounterstand, Velo-/Autoparkplätze sowie ein Brunnen im Freien ergänzen das Angebot. Das aus dem 18. Jahrhundert stammende Bauernhaus wurde mit dem Ziel, möglichst viel originale Bausubstanz zu erhalten, saniert. Dazu waren folgende Massnahmen notwendig:

- Neue Bodenplatte aus Beton, welche die Bausubstanz vor aufsteigender Feuchtigkeit schützt
- Im Innern wurde entlang der Aussenwände eine zweite Wandschicht aus Porenbetonsteinen hochgezogen, welche nun neu die Statik übernimmt und die Decken und das Dach trägt. Eine

Dämmputzschicht zwischen den beiden Schichten isoliert das Gebäude und sorgt für den Feuchteausgleich.

- Ein Teil des Holzwerks, welches vom Hausschwamm stark befallen war, wurde ersetzt, das bestehende noch verwendbare Holz gegen einen Wiederbefall behandelt.
- Der Dachstuhl inkl. Holzsparrendach musste bis auf den Westgiebel ersetzt werden.
- Aussen konnten die Fachwerk- sowie die Bruchsteinfassade grösstenteils erhalten und restauriert werden.
- Es wurden zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen und eine 2.5-Zimmer-Dachgeschosswohnung geschaffen, die Raumaufteilung im Innern entspricht weitgehend dem vorgefundenen Bestand.

Das auf der Westseite des Bauernhauses neu erstellte Gebäude Scheune wurde als Holzbau mit einer Rahmenkonstruktion, Beton-Holzverbunddecken und einer Holzfassade realisiert. Es bietet Platz für zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und eine 2.5-Zimmer-Dachgeschosswohnung.

Der ostseitige Neubau Frohsinn ist ein Massivbau mit verputzter Aussenwärmedämmung. Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerberäume, die im Grundausbau bereitgestellt wurden, in den Obergeschossen zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen.

Erschlossen werden die drei Bauten durch zwei aussenliegende Treppenhäuser aus verzinktem Stahl, die jeweils zwischen zwei Gebäuden angeordnet wurden.

## **2.2. Gebäudetechnik**

Die Wärmeerzeugung für die Fussbodenheizung erfolgt zentral im Gebäude Frohsinn mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für alle drei Bauten. Die beiden Neubauten verfügen über eine kontrollierte Lüftung in allen Wohn- und Gewerberäumen. Die Nasszellen des Bauernhauses haben eine Einzelentlüftung. Auf der südlichen Dachhälfte des Gebäudes Scheune wurde zur Erreichung des Minergie-Standards eine Photovoltaikanlage installiert. Die Elektro- und Sanitäranlagen entsprechen in allen Gebäuden dem normalen Ausbaustandard.

## **2.3. Energetische Massnahmen**

Die Neubauten Gebäude Frohsinn und Gebäude Scheune wurden nach Minergie-Standard 2009 zertifiziert. Das Gebäude Bauernhaus erfüllt die Primäranforderungen Minergie.

## **Bauherreneigenleistungen**

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 157 381.00 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

### 3. Projektabrechnung

#### 3.1. Übersicht

Projekt Nr. 33089	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit SR.16.636-1	300 000.00	
Ausführungskredit SR.16.636-1	300 000.00	
Ausführungskredit SR.18.207-1	7 900 000.00	
<b>Total Kredit</b>	<b>8 500 000.00</b>	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		8 344 974.39
Minderaufwand		155 025.61

	Plan	Einnahmen (bisher)
Einmalvergütung PVA	0.00	-4 748.00
Förderbeitrag Gebäudeprogramm Kt. Zürich	0.00	-24 620.00
<b>Total Einnahmen/Rückerstattungen</b>		<b>-29 368.00</b>
Abweichung		-29 368.00

Die Projektabrechnung Nr. 61064 (SR. 131357-2), welche Teil der Gesamtinvestitionssumme ist, wurde bereits abgerechnet.

#### 3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung beträgt 155 025.61 (1.8%) Franken, was in der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags liegt, die dem Kreditantrag zugrunde lag. Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve BKP 6 von 311 669.00 Franken musste aufgrund von notwendigen Projektanpassungen beansprucht werden. Die Reserve Stadtrat von 401 000.00 Franken wurde bereits mit der Freigabe Ausführungskredit für die Erstellung des Brunnens beansprucht und musste wegen nicht voraussehbaren Arbeiten insbesondere Entsorgung vom belastetem Aushub und Brandschutzmassnahmen fast vollständig beansprucht werden.

### 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. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

### **Beilagen:**

1. SR. 16.636-1 vom 13.07.2016
2. SR. 18.207-1 vom 28.03.2018
3. Verfügung Projektabrechnung Nr. 61064 vom 13.12.2016
4. Freigabe Reserve Stadtrat 1 vom 14.11.2018
5. Freigabe Reserve Stadtrat 2 vom 08.03.2019
6. Freigabe Reserve Stadtrat 3 vom 12.09.2019
7. Freigabe Reserve Stadtrat 4 vom 31.01.2020
8. Projektabrechnung Nr. 33089 aus Applikation Investitionsrechnung (CS2) vom 09.08.21
9. Kreditabrechnung Projekt Nr. 33089 (Argus 1601, Direkte Kosten) vom 09.08.21
10. Kreditabrechnung Projekt Nr. 33089 (Argus 1602, GU-Kostendach) vom 09.08.21
11. Kreditabrechnung Projekt Nr. 33089 (Argus 1603, GU-Budgetpositionen) vom 09.08.21