

Protokollauszug vom

29.05.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt–Nr. 33085, Ackeretstrasse 17, Sanierung der Liegenschaft und Umnutzung für Wohnnutzung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.379-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt–Nr. 33085 für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Ackeretstrasse 17 mit Baukosten der Investitionsrechnung und der Erfolgsrechnung der PG Immobilien im Betrage von Fr. 5'374'520.59 (Minderkosten Fr. 525'479.41) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Projektbeschreibung

Ausgangslage

Mit dem Auszug der ehemaligen Materialverwaltung wurde die Liegenschaft bis auf die zwei Wohnungen im Dachgeschoss frei. Einzelne Geschosse wurden nach Juli 2013 einer Zwischennutzung mit befristeten Mietverträgen bis 31. März 2016 zugeführt. Die Liegenschaft soll im Eigentum der Stadt Winterthur bleiben und mit der Neunutzung eine Rendite erzielen.

Mit SR-14.547-1 wurde ein Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft und den Umbau für Wohnnutzung genehmigt und die Ausarbeitung des Bauprojekts und des Kostenvorschlags den Architekten Graf Biscioni Architekten aus Winterthur übertragen.

Das dreigeschossige Bürogebäude in Sichtbackstein wurde 1897 von Architekt Hermann Siegrist-Allweyer als Schuhfabrik Bratteler erstellt und 1911 durch denselben Architekten um fünf Achsen gegen Westen erweitert. Die Stadt Winterthur hat das Haus von 1958 bis 2013 als Materiallager und Büros für die Materialverwaltung genutzt. Die Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und das Grundstück liegt in der Zone W4/3.4 und ist mit der heutigen Liegenschaft massiv übernutzt.

Umfang der Sanierungsarbeiten

Um die heutigen Anforderungen an Erdbebensicherheit, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Behindertengerechtigkeit, Mobilität, Wohnkomfort etc. zu erfüllen, mussten diverse bauliche Anpassungen gemacht werden. Der Umbau konzentrierte sich jedoch auf den Innenbereich, die schützenswerte Fassade und das Gebäudevolumen blieben von grossen Interventionen befreit.

Die bestehenden Keller- und Luftschutzräume im Untergeschoss wurden abgebrochen, um den Bau einer Tiefgarage mit 6 Parkplätzen zu ermöglichen. Mit statischen Anpassungen wurden wo nötig die Anforderungen an die Erdbebensicherheit erfüllt. Über die bestehende Zufahrtsrampe an der Nordwestecke des Gebäudes wurde die Tiefgarage erschlossen.

Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss wurden je vier 2½-Zimmer-Wohnungen mit je einem Abstellraum erstellt. Das Treppenhaus wurde saniert und die Wohnungen mit einem neuen Personenlift behindertengerecht zugänglich gemacht. Im Dachgeschoss wurden zwei 4½-Zimmer Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen konnten ab 1. September 2017 gestaffelt bezogen werden.

Gebäudetechnik

Elektroanlagen:

- Die gesamte Elektroinstallation musste neu erstellt werden, da die bestehenden Installationen im ganzen Gebäude veraltet waren und den neuen Anforderungen nicht mehr genügten.
- Einbau von neuen Unterverteilungen, neuen Zuleitungen, Installationen und Anschluss der haustechnischen Anlagen. Installationen für einen normalen Wohnungsstandard.

Heizungsinstallation:

- Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgte zentral über eine bestehende Gasheizung mit zwei Gaskesseln aus dem Jahr 1993/2003. Vorgesehen war der Anschluss an einen neuen Quartierwärmeverbund, der 2016/17 geplant war. Der Stadtrat hat am 20.08.2017 beschlossen, das Projekt «Aquifer Neuwiesen» für einen Quartierwärmeverbund nicht umzusetzen. Da die Bauabnahme am 28.08.2017 stattfand, konnte die Heizungssanierung nicht vollumfänglich durchgeführt werden. Einer der bestehenden Gaskessel wurde als Übergangslösung weiterverwendet, dieser muss aber voraussichtlich im Jahre 2022 ersetzt werden.
- Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt neu über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierungen und in den neuen Bädern wurden Handtuchradiatoren montiert.

Lüftungsanlage:

- Die Abluft der Nasszellen und Küchen wurden mit Abluftventilatoren und Dampfabzügen im Einzelrohrsystem über Dach geführt.

Sanitärinstallation:

- Die sanitären Installationen mussten vollständig erneuert werden. Erstellung einer neuen Kalt- und Warmwasserinstallation sowie Schmutzwasserleitungen.
- Lieferung und Montage von weissen Standardapparaten für die einzelnen Nasszellen. In den Wohnungen wurden in den Nasszellen je eine Waschmaschine und ein Tumbler eingerichtet.
- Die Kanalisationsleitungen im Untergeschoss wurden neu verlegt und der Anschluss an die Hauptkanalisation im Strassenbereich wurde neu erstellt.

Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt wurden folgende energetische Massnahmen umgesetzt:

- Wärmedämmung der ganzen Dachkonstruktion inkl. Lukarnen und den Aussenwänden (Innendämmung), MINERGIE®-Standardlösung Dach und Wand für Neubauten, U-Wert 0.15 W/m²K
- Wärmedämmung der Kellergeschossdecke gegen das Erdgeschoss, MINERGIE®-Standardlösung für Neubauten, U-Wert 0.20 W/m²K

- Neue Holz-Metallfenster, MINERGIE®-Standardlösung Fenster für Neubauten, U-Wert Glas 0.7 W/m²K, U-Wert gesamt 1.0 W/m²K.
- Die bestehende Gasheizung bleibt als Übergangslösung und in Absprache mit der Fachstelle Energie voraussichtlich bis ins Jahr 2022 bestehen.

Auf den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung und das Erreichen eines Energielabels wurde aufgrund der Einstufung des Gebäudes als kommunales Inventarobjekt verzichtet.

Umgebungsarbeiten

Die bestehende Umgebung wurde ganzheitlich erneuert und neu gestaltet. Es entstand eine abwechslungsreiche und grüne Umgebung, mit mehreren neuen Sitzmöglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter, die zum Verweilen einladen. Zudem wurden auf der Nordseite ein Parkplatz für Besucherinnen und Besucher und eine genügende Anzahl an gedeckten und freien Veloabstellplätzen erstellt.

Parkierungskonzept

Das Bauvorhaben löste einen minimalen Parkplatzbedarf von 10 Parkplätzen (9 Bewohnerinnen resp. Bewohner, 1 Besucherin resp. Besucher) aus. Unter Berücksichtigung der Interessen des kommunalen Denkmalschutzes und der Stadtgärtnerei konnte die Anzahl an Parkplätzen mit verhältnismässigen Mitteln auf dem Grundstück nicht erfüllt werden. Aufgrund der sehr guten Einbindung in den Langsamverkehr und den ÖV reichten 7 Parkplätze (6 Tiefgaragenplätze und 1 Besucherin/Besucher) aus. Die 3 fehlenden Parkplätze konnten auf dem städtischen Parkplatz am Rennweg grundbuchamtlich mit einem Vormietrecht kompensiert werden.

2. Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe

Der Stadtrat hat am 11.06.2014 die Ausgaben von Fr. 360'000.00 für die Projektierung zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33085, freigegeben (Beilage).

Der Stadtrat hat am 30.09.2015 die Ausgaben von Fr. 4'940'000.00 für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft als nicht gebundene Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens und Fr. 600'000.00 zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien, Projekt-Nr. 33085, freigegeben (Beilage).

3. Kreditabrechnung

Projekt Nr. 33085	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit, SRB vom 11.06.2014	360'000.00	
Ausführungskredit zL IR, SRB vom 30.09.2015	4'940'000.00	
Total Gesamtkredit zL IR	5'300'000.00	
Total Anteil zL Erfolgsrechnung SRB vom 30.09.2015	600'000.00	
Total Kredit IR und ER	5'900'000.00	
Aufwand gem. beiliegender Kreditübersicht Projekt 33085		5'374'520.59
Minderaufwand		525'479.41

		Einnahmen
Einnahmen Förderbeiträge Gebäudeprogramm		18'180.00

4. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung beträgt Fr. 525'479.41 (8.91 %). Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve für Unvorhergesehenes BKP 6 von total Fr. 260'000.00 musste geringfügig beansprucht werden. Die Reserve Stadtrat von Fr. 280'000.00 wurde nicht beansprucht. Die Minderkosten entstanden u.a. durch den Umstand, dass der Anschluss an den Quartierwärmeverbund nicht umgesetzt wurde.

5. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 25.2.2009 werden die Schlussabrechnungen von mit konstitutivem Budgetbeschluss, mit Stadtratskredit oder mit Gebundenerklärung bewilligten Ausgaben der Investitionsrechnung vom Stadtrat abgenommen.

6. Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen von total Fr. 60'000.00 wurden in drei Tranchen zu Fr. 10'000.00, Fr. 5'500.00 und Fr. 44'500.00 verrechnet. Anstelle der üblichen 2 % von den Erstellungskosten wurde ein reduziertes Kostendach von Fr. 60'000.00 aus Kostenspargründen vereinbart. Somit

wurden die Bauherreneigenleistungen gemäss Kostenvoranschlag vom 31.08.2015 korrekt berechnet und dem Projekt verrechnet.

7. Kommunikation

Keine

Beilagen:

- SR.14.547-1 vom 11.06.2014
- SR.15.820-1 vom 30.09.2015
- Argus Kreditabrechnung mit Kreditübersicht
- Projektabrechnung CS2
- Baudokumentation