

Protokollauszug vom

04.03.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt–Nr. 33057, Asylunterkunft Hegifeldstrasse 76a/76b, Gesamtsanierung (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.20.166-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt–Nr. 33057 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Hegifeldstrasse 76a/76b mit Baukosten der Investitionsrechnung und der Erfolgsrechnung der PG Immobilien im Betrag von 12 548 595.81 Franken (Minderkosten 1 651 404.19 Franken) wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Finanzamt wird beauftragt, die Abrechnung dem Parlament zur Abnahme vorzulegen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Departement Soziales, Soziale Dienste; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung / Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe / GGR Bewilligung der Anlagekosten

Der Stadtrat hat am 08.09.2010 die Ausgaben von 400'000.00 Franken für die Projektierung zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33057, als gebunden erklärt und freigegeben (Beilage 1).

Der Grosse Gemeinderat hat mit der Genehmigung des Budgets 2011 für Gesamtsanierung der Asylunterkunft an der Hegifeldstrasse 76a/76b zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33057 bewilligt (konstitutiver Budgetbeschluss). Der Stadtrat hat am 20.04.2011 die Ausgaben von 300 000.00 Franken für die Projektierung zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33057, freigegeben (Beilage 2).

Der Stadtrat hat am 05.11.2014 die Ausgaben von 9 800 000.00 Franken für die Gesamtsanierung der Liegenschaft als gebundene Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens und 3 700 000.00 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien, Projekt-Nr. 33057, freigegeben (Beilage 3).

Im Rahmen der Genehmigung des Budgets 2015 hat der Grosse Gemeinderat am 15. Dezember 2014 beschlossen, das Gebundenheitszeichen beim Projekt-Nr. 33057 zu streichen. Damit verlangte er die Vorlage einer Weisung für die Investitionskosten von 9,8 Millionen Franken. Der Grosse Gemeinderat hat am 24.08.2015 die Anlagekosten von 9'800'000.00 Franken für die Gesamtsanierung der Liegenschaft zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33057, bewilligt (Beilage 4 + 5).

2. Projektbeschrieb

Ausgangslage

Die Liegenschaften Hegifeldstrasse 76a/b mit rund 135 Zimmer und gemeinsamen WC- und Duschanlagen wurden ursprünglich als Arbeiterwohnheim im Auftrag der Firma Sulzer im 1963 erbaut. Die Stadt Winterthur erwarb Ende 2001 die Liegenschaft ins Finanzvermögen. Das Departement Soziales nutzt seither die Liegenschaft als Unterkunft für Asylsuchende. Die Liegenschaft befand sich aufgrund ihres Alters in einem sehr schlechten, abgenutzten und im Innenbereich gar baufälligen Zustand. Eine komplette Sanierung der Räume sowie der gesamten Gebäudetechnik konnte nicht mehr aufgeschoben werden.

Umfang der Sanierungsarbeiten

Die Wohnheimstruktur mit Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräumen, langen Korridoren und Einzelräumen war nicht mehr zeitgemäss und wurde mit der Sanierung in einen Wohnblock mit 60 zeitgemässen Kleinwohnungen umgebaut. Zu den bestehenden neunzehn 1-Zimmerwohnungen entstanden weitere fünf 1-Zimmerwohnungen, fünfzehn 2-Zimmerwohnungen und einundzwanzig 3-Zimmerwohnungen. Vier Aufzugsanlagen stellen die geforderte Behindertengerechtigkeit sicher. Die heutigen Vorschriften zur Erdbebensicherheit konnten erfüllt werden.

Gebäudetechnik

Die gesamten Elektroinstallationen, die sanitären Installationen und die Heizungsinstallationen mit Wärmerzeugung WP/Gas und Wärmeverteilung (Bodenheizung) wurden komplett neu erstellt. Die bestehende Gasheizung bleibt als Übergangslösung und in Absprache mit der Fachstelle Energie voraussichtlich bis ins Jahr 2022 bestehen. Zusätzlich wurde eine Komfortlüftung eingebaut. Ebenso wurden die Kanalisationsleitungen unter der Bodenplatte ersetzt. Im Aussenbereich wurde die Kanalisation mit Inliner saniert.

Energetische Massnahmen

Die beiden Gebäude wurden nach dem MINERGIE® Standard saniert und entsprechen damit dem neusten Stand der Technik. Zertifikats-Nummern: Hegifeldstrasse 76a ZH-8365, Hegifeldstrasse 76b ZH-8366.

Umgebungsarbeiten

Der Eindruck der Umgebung sollte wie auch die Fassade im Wesentlichen nicht ändern. Zwischen der bestehenden Spielwiese und dem Hofbereich liegt ein Kleinkinderspielplatz mit Sitzbänken. Das Grundstück wurde mit einer tief geschnittenen Hainbuchhecke umgeben. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein Entsorgungsplatz, die Briefkastenanlage und zwölf Fahrradabstellplätze.

Parkierungskonzept

Das Bauvorhaben löste einen minimalen Parkplatzbedarf von zehn Parkplätzen aus (neun Plätze für Bewohnerinnen und Bewohner; ein Platz für Besucherinnen und Besucher). auf dem Grundstück wurden sieben Parkplätze erstellt (sechs Garagenplätze und ein Parkplatz für Besucherinnen und Besucher). Die fehlenden drei Parkplätze wurden auf dem städtischen Parkplatz am Rennweg grundbuchamtlich mit einem Vormietrecht gesichert.

3. Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 250 000.00 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

4. Projektabrechnung

4.1. Übersicht

Projekt Nr. 33057	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit zL IR, SRB vom 08.09.2010 (§-Ausgabe)	400'000.00	
Projektierungskredit, zL IR, SRB vom 20.04.2011 (Budgetkredit)	300'000.00	
Ausführungskredit zL IR, GGR vom 13.05.2014 / 24.08.2015	9'800'000.00	
Total Gesamtkredit zL IR	10'500'000.00	
Total Anteil zL Erfolgsrechnung SRB vom 24.08.2015	3'700'000.00	
Total Kredit IR und ER	14'200'000.00	
Baukosten der Investitionsrechnung (gem. beiliegender CS2-Projektabrechnung)		8'436'795.81
Beiträge		411'800.00
Anteil an der Erfolgsrechnung (SR.14.1026-1 vom 5.11.2014)		3'700'000.00
Aufwand gem. beiliegender Kreditübersicht Projekt 33057		12'548'595.81
Minderaufwand		1'651'404.19

	Plan	Einnahmen
Einnahmen Gebäudeprogramm / Förderbeiträge	0.00	-411'800.00
Abweichung	0.00	411 800.00

4.2 Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung beträgt 1 651 404.19 Franken (11.63 %). Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve für Unvorhergesehenes BKP 6 von total 1 290 000.00 Franken musste nicht beansprucht werden. Weitere Minderkosten resultierten aus BKP 1 Vorbereitungsarbeiten und BKP 5 Baunebenkosten im Betrag von rund 370 000.00 Franken.

5. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur werden die Abrechnungen von Verpflichtungskrediten der Investitionsrechnung, welche das Parlament oder die Stimmberechtigten mit Einzelbeschluss bewilligt haben, dem Parlament in einem Sammelantrag zur Abnahme vorgelegt.

6. Kommunikation

Eine Medienmitteilung erfolgt im Rahmen der Weisung an das Parlament.

Beilagen:

1. SR.10.233 vom 08.09.2010, Variantenwahl Gesamtsanierung und Freigabe Projektierungskredit von 400 000.00 Franken
2. SR. 10.313-3 vom 20.04.2011, Freigabe Projektierungskredit
3. SR.14.1026-1 vom 05.11.2014, Freigabe Ausführungskredit
4. GGR-Nr. 2015/034 vom 13.05.2015, Bewilligung der Anlagekosten von 9 800 000.00 Franken
5. Protokollauszug GGR Nr. 2015/034 vom 24.08.2015, Bewilligung der Anlagekosten von 9 800 000.00 Franken
6. Argus Kreditabrechnung vom 30.1.2020
7. Argus Kreditübersicht mit KV vom 17.12.2019
8. Projektabrechnung CS2 vom 19.12.2019
9. Baudokumentation