



Protokollauszug vom

06.12.2023

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Verpflichtungskreditabrechnung, Sanierung der Liegenschaft Taggenbergstrasse 76 (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.23.891-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites für die Sanierung der Liegenschaft Taggenbergstrasse 76 im Betrag von 335 888.74 Franken (Minderkosten 294 111.26 Franken) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; (Bei Bauvorhaben: Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen); Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung

Am 7. Mai 2020 hat die Departementsleitung Finanzen den Projektierungskredit im Betrag von 200 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien gestützt auf Art. 67 Abs. 1 lit. d Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 25. Februar 2009, freigegeben (Beilage).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10. März 2021 gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 für die Sanierung der Liegenschaft Taggenbergstrasse 76 einen Kredit von 430 000 Franken bewilligt und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien, freigegeben (Beilage).

Dieser Kredit von 430 000 Franken wurde 2021 nicht ausgeschöpft, weil der geplante Heizungsersatz aufgrund eines Lieferengpasses um ein halbes Jahr verzögert wurde. Aus der Projektabrechnung resultiert insgesamt ein Minderaufwand zu Gunsten der Erfolgsrechnung von 294 111.26 Franken. Für die spätere Ausführung wurden 80 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien 2022 bewilligt und abgerechnet.

2. Projektbescrieb

Das Wohngebäude des städtischen Landwirtschaftsbetriebs Taggenberg, Taggenbergstrasse 76, wurde im Zuge des Pächterwechsels 2020/2021 teilsaniert. Aufgrund des grundsätzlich guten Gebäudezustands konnte das Objekt mit geringfügigen Sanierungsmassnahmen auf einen zeitgemässen Ausbaustandard gebracht werden. Der bewährte Grundriss wurde weitgehend beibehalten, nur im Erdgeschoss wurde die Trennwand zwischen Wohnzimmer und Büro aufgehoben.

Der bereits ausgebaute Dachraum wurde im Kniestockbereich zusätzlich gedämmt und mit einem neuen Dachfenster ergänzt. Die inneren Oberflächen wurden aufgefrischt, die Wände gestrichen, die Bodenbeläge geschliffen und geölt. Die zwei Badezimmer im Zwischengeschoss und im 1.OG wurden komplett ersetzt und die haustechnischen Installationen wurden partiell erneuert. An der Fassade erhielten Verputz und Holzwerk einen Neuanstrich. Die Ölheizung im Keller wurde rückgebaut und durch eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmepumpenboiler im Keller ersetzt.

Die Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe hatten Spuren von Asbest im Fensterkitt der Kellerfenster und im Kleber der Wandfliesen ergeben. Dementsprechend musste die Sanierung von einer SUVA-anerkannten Asbestsanierungsfirma durchgeführt werden.

Die Ausführung erfolgte in zwei Etappen. Die Innenräume wurden von Sommer bis Winter 2021 renoviert. Der Heizungsersatz konnte erst im Frühjahr 2022 nach der Heizsaison realisiert werden, da einzelne Teile der Wärmepumpe nicht rechtzeitig geliefert werden konnten. Beide Sanierungsstufen wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. Zur Überbrückung der zwei renovierten Nasszellen wurde ein Provisorium vor dem Haus aufgestellt.

Dem Projekt wurde keine Bauherrneigenleistung belastet.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit ER	200 000.00	
Ausführungskredit ER	430 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		335 888.74
Minderaufwand ER		294 111.26

	Plan	Einnahmen
Einnahmen Förderprogramm	0.00	0.00
Abweichung		0.00

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung wird wie folgt begründet:

Es wurden weder die Reserve für Unvorhergesehenes noch die Stadtratsreserve beansprucht. Ausserdem wurde im Kostenvoranschlag versehentlich die Bauherrneigenleistungen einkalkuliert, in der Annahme, das Projekt würde der Investitionsrechnung verrechnet.

Die Minderkosten begründen sich im Weiteren dadurch, dass einzelne Bauteile weniger schadhaft und Projektoptimierungen möglich waren sowie sich der Renovationsaufwand als geringer herausstellte. In der Ausführungsphase zeigte sich, dass an der Fassade weniger Reparaturarbeiten und weniger Natursteinarbeiten um die Fensterleibungen nötig waren. Die Treppe musste nicht geschliffen werden. Ausserdem konnten Vergabeerfolge sowohl bei Planungs- als auch bei Ausführungsaufträgen verbucht werden. Ebenfalls konnte der geplante Heizungsersatz aufgrund eines Lieferengpasses nicht ausgeführt werden. Für die spätere Ausführung wurden 80 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien 2022 bewilligt und abgerechnet.

Im Zuge des Pächterwechsels im Herbst 2020 wurden Unterhaltsarbeiten vorgezogen: es wurden Malerarbeiten und Bodenbeläge geschliffen und geölt. Diese Kosten in der Höhe von 14 000 Franken wurden dann zumal über den laufenden Unterhalt bezahlt und mussten nicht dem abzurechnenden Projekt umgesetzt werden.

4. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 25 Abs. 3 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt werden vom Stadtrat bewilligte Verpflichtungskredite und gebunden erklärte Ausgaben vom Stadtrat abgerechnet.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

Beilagen:

1. SR.21.176-1 vom 10.03.2021

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Ausgabenfreigabe vom 07.05.2020 (Projektierungskredit)
3. Kreditabrechnung + Kreditübersicht 1211.2001.DF vom 14.10.2022