

**2022/136 6.02.03.05 Sport- und Freizeitliegenschaften  
Ferienhaus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Kreditabrechnung  
(Parlamentsgeschäft 22.06.12)**

**Beschluss Stadtrat**

1. Antrag und Weisung für "Ferienhaus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Kreditabrechnung" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
  - Abteilung Immobilien

**Erwägungen**

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Ferienhaus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Kreditabrechnung " zur Genehmigung durch das Parlament.

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:  
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Die Kreditabrechnung für die Sanierung des Dachs und der Sanitäranlagen im Ferienhaus Canetg wird mit Ausgaben von brutto 474'074.25 Franken genehmigt. Sie schliesst mit Minderkosten von 925.75 Franken bzw. 0,20 % ab.

### Weisung

#### Ausgangslage

Das Wetzikerhuus Canetg wurde 1972 von der Primarschulgemeinde Wetzikon gebaut und ist heute im Eigentum der Stadt Wetzikon. Architektonisch ist es mit 12 Zimmern (48 Schlafplätzen) als Ferien- bzw. Lagerhaus konzipiert. Es hat diverse Räume, welche für verschiedenste Zwecke genutzt werden können.

Mit den beschlossenen Massnahmen des Parlaments (Parlamentsgeschäft 20.06.01) wurden die aufgestauten Instandstellungsarbeiten umgesetzt.

In der Debatte zum Budget 2020 am 12. Dezember 2019 hat der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien dem Parlament zugesichert, dass sämtliche im Budget 2020 fürs Wetzikerhuus Canetg eingestellten Investitionen und Unterhaltsarbeiten zusammengefasst in einem Kreditbeschluss dem Stadtrat bzw. dem Parlament zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei der Dachsanierung (190'000 Franken, ohne PV-Anlage) handelte es sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes, weshalb diese vom Stadtrat bewilligt wurde. Die übrigen Kredite wurden als Gesamtkredit vom Parlament am 25. Mai 2020 genehmigt. Der vollständigkeitshalber wurden aber sämtliche Ausgaben in einem Kredit ausgewiesen.

#### Umsetzung Instandhaltungs- resp. Instandsetzungsmassnahmen

Im Speisesaal wurde seit Jahren an der Dachuntersicht Wassereintritt festgestellt. Das Dach wurde in diesem Bereich vollständig erneuert, energetisch auf den aktuellen Stand gebracht sowie gleichzeitig notwendige Akustikmassnahmen umgesetzt. Zudem wurde das Dach in gleichen Arbeitsgang mit einer integrierten PV-Anlage ausgestattet. Der Strom wird für den Eigenverbrauch verwendet. Zusammen mit dem bereits im 2019 erfolgten Ersatz der alten Ölheizung mit einer modernen Holzpelletsanlage sind die Vorgaben der Stadt Wetzikon bezüglich erneuerbarer Energieversorgung vorbildlich umgesetzt und erfüllt. Die durchgeführten Instandsetzungsmassnahmen im energetischen Bereich (Wärmedämmung Dach sowie neue PV-Anlage) wurden mit einem einmaligen Förderbeitrag unterstützt.

Die Teilsanierung und Umbau der ursprünglichen Gemeinschaftsduschen zu Einzelkabinen ist ebenfalls umgesetzt worden und führte zu einer sehr erfreulichen Neugestaltung, die von den Gästen sehr geschätzt wird.

Die Deckenleuchten in den Schlafräumen und im Korridor stammen allesamt aus dem Jahre 1972 und wurden durch energiesparende LED Deckenleuchten ersetzt.

Mit der Sanierung wurden gleichzeitig alle Eisenbetten durch neue Holzbetten mit neuen Matratzen ersetzt.

Die Waschmaschine und der Tumbler wurden ebenfalls ersetzt.

Beauftragt mit der Bauleitung wurde das örtliche Planungsbüro Cavelti + Derungs AG aus Ilanz. Sie haben die Sanierungsmassnahmen professionell geplant, ausgeschrieben, umgesetzt und abgeschlossen.

**Bauabrechnung Dachsanierung inkl. PV-Anlage INV00351 (Dokument Cavelti + Derungs AG)**

Arbeitsgattung			KV	Abrechnung
BKP101	Bestandesaufnahmen	Asbestanalyse	65.00	64.60
BKP211	Baumeisterarbeiten	Spitz- und Bohrarbeiten/Blitzschutz	1'000.00	4'949.95
BKP224	Spengler- & Bedachung	(ohne PV-Anlage)	120'270.00	140'581.15
	Gerüste		5'500.00	5'500.00
BKP226	Fassadenputze	(in BKP211)	1'650.00	0.00
BKP227	Äussere Oberflächenbehandlungen		8'300.00	8'486.15
BKP228	Rollläden	Zusatzaufwand Unterhalt	0.00	3'412.40
BKP230	Elektroinstallationen		3'500.00	5'235.25
BKP231	Energieerzeugung	PV-Anlage	42'000.00	40'726.70
BKP249	Kaminanlage	In BKP224	3'500.00	0.00
BKP273	Schreinerarbeiten		47'000.00	35'000.00
BKP287	Baureinigung	In BKP211	1'750.00	0.00
BKP511	Bewilligungen		615.00	615.00
BKP524	Vervielfältigungen		1'000.00	671.85
BKP531	Bauzeitversicherung		100.00	0.00
BKP532	Spezialversicherungen		1'500.00	0.00
BKP560	Nebenkosten		1'865.00	1'349.10
BKP591	Projekt- & Bauleitung		26'620.00	26'981.35
BKP6	Reserven		3'765.00	0.00
<b>Total Dachsanierung inkl. PV-Anlage (inkl. MWST)</b> (Dokument Cavelti + Derungs AG)			<b>270'000.00</b>	<b>273'573.50</b>
<b>Zusatzauftrag Bauphysiker ausserhalb Bauabrechnung Cavelti + Derungs AG</b>				<b>7'022.30</b>
<b>Total Dachsanierung inkl. PV-Anlage (inkl. MWST)</b>				<b>280'595.80</b>

**Baubrechnung Duschensanierung INV00279 (Dokument Cavelti + Derungs AG)**

Arbeitsgattung			KV	Abrechnung
BKP101	Bestandesaufnahmen	Schadstoffuntersuch	0.00	1'722.10
BKP112	Abbrüche	In BKP211	10'700.00	0.00
BKP113	Sanierung Altlasten		10'400.00	10'155.00
BKP211	Baumeisterarbeiten	Diverse Zusammenlegungen aus anderen BKP's	2'100.00	48'685.30
BKP221	Fenster		3'000.00	2'154.40
BKP230	Elektroinstallationen		7'100.00	7'470.05
BKP233	Leuchten und Lampen	Budget Notbeleuchtung	8'263.00	8'633.20
BKP250	Sanitärinstallationen		37'940.00	37'209.30
	Spiegel	Nachtrag	0.00	1'779.20
BKP271	Gipserarbeiten	In BKP211	5'650.00	0.00
BKP273	Schreinerarbeiten		20'500.00	19'169.25
BKP281	Boden- & Wandbeläge	In BKP211	24'600.00	0.00
BKP285	Innere Oberflächenbehandlungen	Maler	1'200.00	1'224.40
BKP287	Baureinigung		2'500.00	1'098.45
BKP511	Bewilligungen		630.00	630.00
BKP524	Vervielfältigungen		1'000.00	494.55
BKP531	Bauzeitversicherung		100.00	0.00
BKP532	Spezialversicherungen		500.00	0.00
BKP560	Nebenkosten		1'230.00	888.10
BKP591	Projekt- & Bauleitung		17'660.00	17'762.35
BKP592	Bauingenieur		1'500.00	350.00
BKP6	Reserven		3'427.00	0.00
<b>Total Duschensanierung (inkl. MWST) (Dokument Cavelti + Derungs AG)</b>			<b>160'000.00</b>	<b>159'425.65</b>

**Baubrechnung restliche Anschaffungen (über Erfolgsrechnung)**

Arbeitsgattung		KV	Abrechnung
	Anschaffung neue Waschmaschine und Tumbler	6'600.00	6'317.00
	Ersatz Etage-Betten/Matratzen	23'900.00	27'735.80
<b>Total restliche Anschaffungen (inkl. MWST)</b>		<b>30'500.00</b>	<b>34'052.80</b>

## Zusammenfassung aller Baumassnahmen

Was	Konto	Kostenvoranschlag	Abrechnung	Differenz
Sanierung Dach inkl. PV-Anlage	INV00351	240'000	280'595.80	40'595.80
Sanierung Nasszellen	INV00279	160'000	159'425.65	-574.35
Ersatz Etage-Betten/Matratzen	9578.3119.00	23'600	27'735.80	4'135.80
Ersatz Lampen	9578.3144.00	8'400	im INV00279	-8'400.00
Akustikplatten	9578.3144.00	6'000	im INV00351	-6'000.00
Waschmaschine/Tumbler	9578.3111.00	6'600	6'317.00	-283.00
Unvorhergesehenes / Reserven		30'400	0.00	-30'400.00
<b>Total Kostenvoranschlag (KV)</b>		<b>475'000</b>		
<b>Total Baukosten nach effektiven Ausgaben (inkl. MWST)</b>			<b>474'074.25</b>	<b>-925.75</b>

Der Stadtrat hat am 5. Februar 2020 gebundene Kosten im Gesamtbetrag von 190'000 Franken bewilligt. Das Parlament hat anschliessend am 25. Mai 2020 den restlichen Baukredit im Umfang von 285'000 Franken bewilligt. Alle Baumassnahmen wurden gemeinsam ausgeschrieben, vergeben und ausgeführt. Deshalb kann die Bauabrechnung nicht komplett getrennt werden. Insgesamt betragen die effektiven Baukosten gemäss der diversen Bauabrechnungen 474'074.25 Franken und liegen 925.75 Franken (0,20 %) unter dem Kostenvoranschlag.

Die Mehr- und Minderkosten haben sich gegenseitig praktisch aufgehoben. Verschiebungen in den einzelnen BKP-Posten sind aufgrund der Planungs- und Ausschreibungsoptimierungen üblich und im normalen Rahmen. Beim Ersatz der Etagenbetten und Matratzen sind die Mehrkosten aufgrund von zusätzlichen Bettleitern für die Doppelstockbetten entstanden.

Der Förderbeitrag des Kantons Graubünden, Abteilung Energieeffizienz, für besondere Wärmedämmmassnahmen beträgt 16'380 Franken (in Bauabrechnung nicht berücksichtigt, Bruttoprinzip).

Die Einmalvergütung des Bundes, vertreten durch die PRONOVO, für den Einsatz von Photovoltaikanlagen beträgt 9'346 Franken (in Bauabrechnung nicht berücksichtigt, Bruttoprinzip).

## Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben (ANR00903):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Anschaffungswert
Hochbauten	33 Jahre	1404.00	9578.3300.40	414'295.45
<b>Anschaffungswert</b>				<b>414'295.45</b>

## Erwägungen des Stadtrats

Als Werterhaltungsmassnahme musste das undichte Dach saniert und die Kaminanlage gemäss Vorschriften der Kantonalen Feuerpolizei Graubünden über dem Dach erhöht werden. Zudem wurde das

Dach mit einer PV-Anlage ausgestattet. Mit der Nasszellensanierung erfolgte eine Aufwertung des Dusch- und Waschräumes. Zudem bieten die Einzelduschkabinen die Gewährleistung von zeitgemässer Intimität.

Die alten Eisenbetten sind durch zeitgemässe Holzbetten mit guten Matratzen ersetzt worden. Die Deckenleuchten in den Schlafräumen und im Korridor wurden durch LED Deckenleuchten ersetzt. Diese erzeugen mehr Licht und benötigen weniger Strom. Die eingesetzten Akustikplatten im Speisesaal mindern den Lärmpegel und gewährleisten einen angenehmen Aufenthalt im Speisesaal. Funktionsfähige Waschmaschine und Tumbler sind für den reibungslosen Betrieb des Ferienhauses unerlässlich. Zudem verbrauchen die neuen Maschinen weniger Strom.

Insgesamt betragen die effektiven Baukosten gemäss der diversen Bauabrechnungen 474'074.25 Franken und liegen 925.75 Franken (0,20 %) unter dem Kostenvoranschlag.

### **Fakultatives Referendum**

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Gemäss § 10 Abs. 2 lit. b Gemeindegesetz besteht für Kreditabrechnungen eine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments nicht dem fakultativen Referendum untersteht.

### **Akten**

- SRB 2020/19 - Ferienhaus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Kreditbewilligung
- IR - Kontoblatt INV00279, Ferienhaus Canetg, Erneuerung Sanitäre Anlagen
- IR - Kontoblatt INV00351, Ferienhaus Canetg, Werterhaltungsmassnahmen Dach
- Rechnung Betten und Matratzen
- Rechnung Waschmaschine und Tumbler

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin