

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 12. Juli 2017

**144 29.01.2 Einzelne Objekte
Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 155,
Einbau Café Steiner, Bauabrechnung**

Ausgangslage

Das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 155 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon. Nach der Kündigung der Buchhandlung Nova auf Juli 2015 stand die Lokalität leer. Mit der Firma Steiner-Beck AG Wetzikon konnte ein bekannter Bäckerei- und Cafébetreiber als neue Mieterin gewonnen werden.

In den letzten Jahrzehnten wurden keine werterhaltenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dieser Liegenschaft getätigt. Mit dem Projekt für den Einbau eines Cafés im Erdgeschoss sind auch wichtige Unterhaltsarbeiten im ganzen Gebäude geplant worden.

Mit Beschluss vom 23. März 2016 hat der Stadtrat einem Kredit von 260'000 Franken für diese werterhaltenden Unterhaltsmassnahmen (1. Etappe), die parallel zum Einbau des Café Steiner ausgeführt werden mussten, zugestimmt. Der beantragte Kredit war nicht im Budget enthalten, da der Mieterwechsel erst nach dem Budgetprozess für das Jahr 2016 erfolgte.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die Bauarbeiten für den Einbau des Cafés Steiner starteten anfangs 2016. Ab April 2016 begannen auch die Unterhaltsarbeiten am und im Gebäude (koordiniert durch die Abteilung Immobilien). Dank enger Zusammenarbeit mit den Unternehmungen und mit der Mieterschaft konnten alle Arbeiten am 28. Juni 2016 abgeschlossen werden. Die Eröffnung des Cafés Steiner fand am 29. Juni 2016 statt.

Bauabrechnung der werterhaltenden Unterhaltsarbeiten

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 8% MWST) sieht wie folgt aus:

Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 11.1.2017	Diff. Kredit / Abrechnung
BKP 101 Bestandsaufnahmen	5'000.00	3'859.40	- 1'140.60
BKP 112 Abbrüche / Demontagen	4'000.00	0.00	- 4'000.00
BKP 121 Sicherungen / Provisorien	3'000.00	0.00	- 3'000.00
BKP 141 Erdarbeiten	4'000.00	4'236.50	+ 236.50
BKP 150 Erschliessungsleitungen	19'000.00	23'971.05	+ 4'971.05
BKP 196 Honorare Spezialisten	3'000.00	0.00	- 3'000.00
BKP 211 Baumeisterarbeiten	4'000.00	0.00	- 4'000.00
BKP 216 Natur- und Kunststeinarbeiten	20'000.00	30'644.55	+ 10'644.55
BKP 221 Fenster	53'000.00	72'729.90	+ 19'729.90
BKP 222 Spengler / Blitzschutz	4'000.00	587.20	- 3'412.80
BKP 225 Spez. Abdichtungen	1'000.00	0.00	- 1'000.00

BKP 226 Fassadenputz	6'000.00	0.00	- 6'000.00
BKP 230 Elektroanlagen	20'000.00	0.00	- 20'000.00
BKP 240 Heizungsanlagen	19'000.00	0.00	- 19'000.00
BKP 250 Sanitäranlagen	6'000.00	0.00	- 6'000.00
BKP 271 Gipserarbeiten	1'000.00	0.00	- 1'000.00
BKP 272 Schlosserarbeiten	16'000.00	5'512.20	- 10'487.80
BKP 273 Schreinerarbeiten	5'000.00	393.10	- 4'606.90
BKP 285 Malerarbeiten	7'000.00	3'079.55	- 3'920.45
BKP 287 Baureinigung	1'000.00	342.35	- 657.65
BKP 289 Unvorhergesehenes / Reserve	10'000.00	1'625.95	- 8'374.05
BKP 291 Honorare Architekt	5'000.00	0.00	- 5'000.00
BKP 292 Honorar Bauingenieur	1'000.00	0.00	- 1'000.00
BKP 293-5 Honorar Spez. Haustechnik	3'000.00	0.00	- 3'000.00
BKP 296 Honorar Spezialisten	3'000.00	0.00	- 3'000.00
BKP 420 Umgebung, Strassen u. Plätze	19'000.00	3'779.25	- 15'220.75
BKP 421 Umgebung Gärtnerarbeiten	6'000.00	0.00	- 6'000.00
BKP 512 Anschlussgebühren	11'000.00	0.00	- 11'000.00
BKP 524 Vervielfältigungen / Kopien	1'000.00	0.00	- 1'000.00
Vergütung Anteil Bauleistungen Steiner-Beck AG für Stadt Wetzikon (siehe separate Auflistung im Anhang)		117'000.00	+ 117'000.00
Total Konto 1.300.7020.00	260'000.00	267'761.00	+ 7'761.00

Mehrkosten 7'761 Franken oder 3 %

Der Kostenvoranschlag "Unterhalt" wurde durch die Abteilung Immobilien erstellt und galt als Basis für den Kreditantrag an den Stadtrat. Als der Kostenvoranschlag erarbeitet wurde, konnten die Schnittstellen zwischen Unterhaltsarbeiten am Gebäude (Stadt) und Umbauarbeiten des Cafés (Steiner-Beck AG) noch nicht abschliessend geregelt werden (Sanierung mit vielen Unbekannten).

Einzelne KV-Positionen "Unterhalt" sind in enger und sehr konstruktiver Zusammenarbeit und in Absprache mit der Abteilung Immobilien unter der Leitung der Steiner-Beck AG geplant, ausgeführt und bezahlt worden. Das gilt zum Beispiel für die gesamte Haustechnik (BKP 230 bis BKP 250). Der Kostenanteil der Stadt Wetzikon wurde fortlaufend zusammen mit der Steiner-Beck AG ermittelt und von dieser am Schluss mit 117'000 Franken rückvergütet.

Die Mehrkosten bei den Natur- und Kunststeinarbeiten (BKP 216) resultieren aus effektiven Mehraufwendungen, die in der Ausarbeitung der ursprünglichen Offerte nicht in diesem Umfang erkennbar waren. Teilweise mussten ganze Sandsteinelemente ausgewechselt statt nur restauriert werden (tiefere Risse und teilweise weiter "verfault"). Ebenso war die Sanierung des ganzen Sockelbereichs unter der Schaufensterfront wesentlich aufwändiger und auch die Eingangstreppe zum Laden musste überarbeitet werden.

Die Holzfenster wurden wie geplant ersetzt. Die Mehrkosten (BKP 221 Fenster) entstanden bei der grossen Metall-/Glasfront mit grösseren Aufwendungen an Verkleidungen und vor allem bei den Isolationen um die alten, statischen Metallunterzüge (Bauphysik). Weiter wurde die Faltflügeltüre mit Automat in diesem Auftrag integriert (ursprünglich in Kostenstelle der Steiner-Beck AG enthalten).

Der nötige Umbau zum Café erfolgte komplett durch die Steiner AG und wurde auch von ihr finanziert.

In der Abrechnung wird keine Teuerung ausgewiesen, da die Ausschreibung und Realisierung im selben Jahr erfolgte.

Erwägungen

Die dringend notwendigen werterhaltenden Unterhaltsarbeiten am Gebäude Bahnhofstrasse 155 (1. Etappe) konnten in idealer Weise mit dem Um- und Einbau eines Cafés der Firma Steiner-Beck AG Wetzikon kombiniert werden. Das Gebäude selber wurde dadurch positiv aufgewertet.

Dank der neuen Mieterschaft, welche im Zentrum Oberwetzikon ein bislang fehlendes Angebot sehr gut abdeckt, konnte ein Beitrag zur Aufwertung des Zentrums geleistet werden. Die Liegenschaft an prominenter Lage zeigt sich nun in einem besseren Bild.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über die werterhaltenden Unterhaltsmassnahmen im Zusammenhang mit dem Einbau des Cafés Steiner in der Liegenschaft Bahnhofstrasse 155, mit Gesamtkosten von 267'761 Franken, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden GRPK)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 14.07.2017