

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 6. November 2019

212 29.01.2 Einzelne Objekte
Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 10,
Sanierung Wohnung Dachgeschoss, Genehmigung Bauabrechnung

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über die Sanierung der Mietwohnung im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 10 mit Gesamtkosten von 226'433 Franken wird genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereich Finanzen & Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 10 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon und wird im Finanzvermögen geführt. Es wurde 1894 erstellt. Die Wohnung im Dachgeschoss war seit über 30 Jahren nicht mehr saniert worden. Der Innenausbau war in einem sehr schlechten Zustand und die Bausubstanz (Fenster, Aussenwände und Dach) war energetisch mangelhaft.

Per Ende März 2018 hatte der bisherige Mieter die Wohnung fristgerecht gekündigt. Die Dachwohnung wurde umgehend saniert, damit eine Neuvermietung wieder möglich war. Die durchgeführte und umfassende Sanierung stellt den nachhaltigen Werterhalt des Gebäudes sicher. Gleichzeitig wird damit ein positiver Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs erzielt.

Mit Stadtratsbeschluss vom 30. Mai 2018 wurde einem Kredit von Total 229'000 Franken für die Sanierung der Mietwohnung im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 10 (zu Lasten Investitionskonto 1.300.7023.00) zugestimmt.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die Realisierung erfolgte mit Unterstützung des Bauleitungsbüros HOMA Baurealisierung in Wetzikon. Die Sanierungsarbeiten wurden vom August 2018 bis Dezember 2018 termingerecht umgesetzt. Die Wohnung konnte auf den 1. Januar 2019 bereits wieder vermietet werden. Sämtliche geplanten Sanierungsarbeiten konnten wie geplant umgesetzt werden.

Baubrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7.7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto 1.300.7023.00 BKP Arbeitsgattung	KV	Baubrechnung vom 11.01.2019	Differenz	%
1 Vorbereitungsarbeiten (Aufnahmen, Untersuchungen, Abbrüche usw.)	16'000.00	15'391.85	- 608.15	- 3,8
21 Rohbau 1 (Holzbau usw.)	34'000.00	54'000.05	20'000.05	58.8
22 Rohbau 2 (Fenster, Türen, Bedachungen, Dämmungen usw.)	11'000.00	11'442.35	442.35	4.0
23 Elektroanlagen	20'000.00	10'862.05	- 9'137.95	- 45.7
24 Heizungs-, Lüftungsanlagen	18'000.00	19'000.00	1'000.00	5.6
25 Sanitäranlagen	49'000.00	36'940.70	- 12'059.30	- 24.6
27 Ausbau 1 (Gips, Schreiner usw.)	11'000.00	23'227.25	12'227.25	111.2
28 Ausbau 2 (Bodenbeläge, Wandbeläge, Maler, Reinigung usw.)	26'000.00	24'784.60	- 1'215.40	- 4,7
29 Honorar Architekt (Auftrag)	29'000.00	30'784.15	1'784.15	6.2
5 Baunebenkosten	15'000.00	0.00	- 15'000.00	- 100.0
Total	<u>229'000.00</u>	<u>226'433.00</u>	<u>- 2'567.00</u>	<u>- 1,1</u>

Mehr- / Minderkostenbegründung

Die einzelnen Verschiebungen der Kosten in den Positionen im Baukostenplan (BKP) begründen sich durch die nach dem Abbruch vorgefundene Bausubstanz. Beispielsweise waren die mit Gips verkleideten Holzstützen teilweise morsch oder "verdreht". Es mussten tragende Hilfskonstruktionen eingezo-gen werden, was Mehrkosten in der Position BKP 21 Rohbau 1 bedeutete. Ebenso mussten deshalb auch mehr und aufwendigere Gipsverkleidungen ausgeführt werden, was die Position BKP 27 Ausbau 1 belastete. Dafür konnten mit diesen Anpassungen die Leitungsmontagen der Haustechnikanlagen vereinfacht werden (Minderkosten in den Positionen BKP 23 Elektro und 25 Sanitär). Mit der Position BKP 5 Baunebenkosten "Diverses und Unvorhergesehenes" wurden diese Anpassungen aufgefangen.

Würdigung

Die Dachwohnung in der Liegenschaft Bahnhofstrasse 10 wurde umfassend saniert und konnte sofort wieder vermietet werden. Mit der Sanierung ist einerseits eine neuwertige, schöne Mietwohnung entstanden, andererseits konnten energetische und bauphysikalische Verbesserungen in der Bausubstanz des Hauses erreicht werden. Die geplanten Arbeiten konnten termingerecht umgesetzt werden und der Kostenvoranschlag wurde eingehalten.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber