

**2021/111 6.02.03.06 Altersliegenschaften
Alterswohnheim Am Wildbach, Ersatz Decke Speisesaal inkl. Elektroinstallation, Kreditbewilligung (teils in eigener Kompetenz)**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Ersatz der Decke im Speisesaal inkl. Elektroinstallation wird ein Kredit von 180'000 Franken, davon 80'000 Franken in eigener Kompetenz des Stadtrats ausserhalb des Budgets, bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00401-5451.5040.00 180'000 Franken
(Ersatz Decke Speisesaal inkl. Elektroinstallation)
3. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Alterswohnheim Am Wildbach
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Alterswohnheim Am Wildbach an der Spitalstrasse 22 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon. Die Anlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 9625 besteht aus mehreren Gebäuden. Der Speisesaal befindet sich im Zwischenbau vom Haus Ahorn zum Haus Buche.

Die ganze Anlage Alterswohnheim Am Wildbach wird kontinuierlich gepflegt und unterhalten. Die abgehängte Akustikdecke des grossen Speisesaals zeigt nach gut 40 Jahren grössere Verschleisserscheinungen und muss auch aus sicherheitstechnischen Gründen ersetzt werden. Die Holztäferung löst sich teilweise, das Isolationsmaterial rieselt als kleine Flocken aus der Akustikdecke. Die bestehende Beleuchtung ist alt. Sie entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und muss aus sicherheitstechnisch angepasst werden. Aus hygienischer Sicht besteht ebenfalls Handlungsbedarf.

Projektentwicklung und Ergebnis

Es wurden verschiedene Akustikdeckensysteme für die neue Speisesaaldecke geprüft und die am besten geeignete Decke ausgewählt. Parallel dazu wurde durch die Abteilung Immobilien das Elektroingenieurbüro Wolf Elektroanlagen AG beauftragt, eine Bestandserhebung durchzuführen und einen konkreten Vorschlag mit Kostenschätzung für die nötigen Elektroinstallationen auszuarbeiten. Dabei wurde festgestellt, dass nebst dem nötigen Ersatz der Beleuchtung (LED), Akustik und Brandschutzanlage auch zwei bestehende Unterverteilungen erneuert und versetzt werden müssen, weil sie nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen. Sie sind jetzt unerlaubterweise in einem Fluchtweg platziert. Die Verkabelung in der Decke ist alt und spröde und muss total ersetzt werden. Die neue Verkabelung soll bereits auf den neuen Standort der Unterverteilungen geführt werden. Der Zusammenhang Decke/Unterverteilungen wurde seinerzeit bei der Budgetierung des Alterswohnheimes nicht erkannt. Aus diesem Grund sind die 40'000 Franken für die Unterverteilungen nicht im Budget 2021 enthalten. Ebenso wurden die Kosten für die nötige Sanierung der Not- und Sicherheitsbeleuchtung nicht berücksichtigt, was zu einem Budget Fehlbetrag von total 80'000 Franken führt.

Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) vom 5. Mai 2021 ist mit folgenden Baukosten zu rechnen (inkl. 7,7 % MWST):

BKP Arbeitsgattung	Betrag
230 Elektroanlagen	93'000.00
283 Deckenverkleidungen	50'000.00
285 Malerarbeiten	5'000.00
287 Baureinigung	2'000.00
289 Diverse Kleinarbeiten	7'000.00
291 Bauleitung (durch Abt. Immobilien)	6'000.00
293 Honorar Elektroingenieur	17'000.00
Baukosten	180'000.00

Die Kosten sind im Budget 2021 durch das Altersheim Am Wildbach mit 100'000 Franken eingestellt worden. Die detaillierten Abklärungen (siehe Beschrieb im Kapitel "Projektentwicklung und Ergebnis") führen zur Überschreitung des budgetierten Betrages, weshalb ein Teil der Kreditbewilligung in eigener Kompetenz des Stadtrats notwendig ist. Vom Gesamtbetrag seiner Kompetenz für Ausgaben ausserhalb des Budgets über 750'000 Franken hat der Stadtrat bis Ende April 2021 32'000 Franken beantragt.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen gemäss Anhang 2, Ziffer 4.1 der Gemeindeverordnung (ANR01054):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	180'000.00	9'000.00
Verzinsung Buchwert:			
Zinsaufwand (1,25 %)		180'000.00	2'250.00
Kapitalfolgekosten zu Lasten			11'250.00
Globalbudget Alterswohnheim Am Wildbach (im ersten Betriebsjahr)			

Erwägungen

Die gut 40 Jahre alte abgehängte Akustikdecke inkl. der Elektroinstallation im Speisesaal ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und muss aus sicherheitstechnischen wie aus hygienischen Gründen ersetzt werden. Nach Rücksprache mit dem Betrieb sollen die Arbeiten im Sommer 2021 umgesetzt werden. Mit diesem Eingriff ist die Sicherheit der Konstruktion der Speisesaaldecke wieder gewährleistet. Die neue LED-Beleuchtung reduziert den Energiebedarf. Gleichzeitig werden die aktuellen Vorschriften bezüglich Elektroanlagen eingehalten.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin