

**2022/7 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Pappelstrasse 8, Neunutzung als Asylunterkunft, Genehmigung Kreditabrechnung**

Beschluss Stadtrat

1. Die Kreditabrechnung vom 11. Januar 2021 für den Umbau Neunutzung als Asylunterkunft der Liegenschaft Pappelstrasse 8 mit Ausgaben von insgesamt 216'753.10 Franken wird genehmigt. Sie schliesst mit Mehrkosten von 21'753.10 Franken bzw. 11,2 % ab.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Abteilung Soziales
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin des Wohnhauses an der Pappelstrasse 8. Das Wohnhaus, im Finanzvermögen der Stadt bilanziert, stand leer und sollte einer Neunutzung zugeführt werden. Nach erfolgter Aussprache des Stadtrats vom 1. April 2020 wurde die Abteilung Immobilien beauftragt, näher zu prüfen, ob eine Nutzung als Unterkunft für dem Asylkontingent zugehörige Personen grundsätzlich möglich wäre. Diese Prüfung ist in Zusammenarbeit mit der Abteilung Soziales erfolgt. Das Resultat der Prüfung ergab, dass eine entsprechende Nutzung in diesem Haus grundsätzlich möglich und sinnvoll ist. Es mussten nur wenige Trennwände eingebaut werden. Die früher entfernten Nasszellen mussten in allen Stockwerken neu erstellt werden und 2 Küchen zusätzlich eingebaut werden. Die Sanitärleitungen wurden total erneuert, die Kanalisation saniert. Das Haus wurde gleichzeitig feuerpolizeilich ertüchtigt, die Elektroinstallation gemäss Vorschriften ergänzt. Der ganze Rest konnte wie bestehend belassen werden. Für die Umbaukosten wurde gemäss Kostenschätzung rund 195'000 Franken gerechnet.

Mit dem Umbau der genannten Liegenschaft zu Wohnungen für den Asylbereich konnten an der Pappelstrasse 8 bis 20 Wohnplätze für dem Asylkontingent zugehörige Personen geschaffen werden. Der Mietzins ist angemessen und mit der vom Kanton entrichteten Unterbringungs pauschale können Nebenkosten, kleinere Reparaturen und zeitweilige Leerstände finanziert werden. Mit der neuen Unterbringungsmöglichkeit kann die heutige, schwierige Situation bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum deutlich verbessert werden. Der Betrieb wird von einer professionellen Organisation (der AOZ) geführt.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2020 stimmte der Stadtrat den Umbauarbeiten für die Neunutzung als Asylunterkunft zu und bewilligte dafür einen Kredit von total 195'000 Franken in eigener Kompetenz.

Projekt- Arbeitsablauf

Die Ausführungsplanung erfolgte ab Juli 2020, die Bauarbeiten starteten am 19. Oktober 2020 und wurden am 18. Dezember 2020 abgeschlossen. Der Umbau konnte im Wesentlichen wie geplant umgesetzt werden. Allerdings stellte sich in der Bauzeit heraus, dass die Bausubstanz teilweise schlechter war als angenommen wurde. (Details können dem Abschnitt Mehr- / Minderkostenbegründung entnommen werden). Die vorgegebenen Ziele konnten aber trotzdem erreicht werden. Die Liegenschaft wurde der Abteilung Soziales als Mieterin am 21. Dezember 2020 übergeben.

Bauabrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto INV00394-9531.7040.00	KS / Kredit	Abrechnung vom	Differenz	%
<i>BKP</i> <i>Arbeitsgattung</i>		11.01.2021		
211 Baumeisterarbeiten, Rückbau	6'000.00	0.00	- 6'000.00	- 100,0
222 Spenglerarbeiten	4'000.00	0.00	- 4'000.00	- 100,0
230 Elektroanlagen	20'000.00	29'380.25	9'380.25	46,9
250 Sanitäranlagen	45'000.00	35'093.80	- 9'906.20	- 22,0
258 Kücheneinrichtungen	18'000.00	28'550.90	10'550.90	58,6
271 Gipsarbeiten	24'000.00	38'311.75	14'311.75	59,6
272 Schlosserarbeiten	4'000.00	5'778.10	1'778.10	44,5
273 Schreinerarbeiten	10'000.00	17'985.80	7'985.80	79,9
281 Bodenbeläge	11'000.00	7'307.40	- 3'692.60	- 33,6
282 Plattenarbeiten	8'000.00	21'179.20	13'179.20	164,7
285 Malerarbeiten	20'000.00	23'574.60	3'574.60	17,9
289 Diverse Kleinarbeiten	15'000.00	9'591.30	- 5'408.70	- 36,1
299 Unvorhergesehenes	10'000.00	0.00	- 10'000.00	- 100,0
Total (inkl. MWST)	<u>195'000.00</u>	<u>216'753.10</u>	<u>21'753.10</u>	<u>11,2</u>

Mehr- / Minderkostenbegründung

Der Umbau wurde 21'753.10 Franken, resp. 11,2 % über der Kostenschätzung (+/-20 %) abgeschlossen. Der Hauptgrund für die Überschreitung ist:

Ursprünglich sollte die bestehende Küche im Erdgeschoss übernommen werden. Nur im 1. und im 2. Obergeschoss waren neue Küchen vorgesehen. Erst nach der Kreditgenehmigung wurde vom Nutzer die bestehende Küche im Erdgeschoss als zu klein und als nicht geeignet befunden. Darum musste eine zusätzliche Küche eingebaut werden (BKP 258).

Weitere Gründe für die Überschreitung waren:

Während der Abbrucharbeiten musste festgestellt werden, dass die Steigleitungen Wasser und Abwasser im Gegensatz zur Projektierung total ersetzt werden müssen (Leitungsführung / Zugänglichkeit). Das wiederum hatte zur Folge, dass die Gipsarbeiten und die Plattenlegerarbeiten in den Nasszellen auf allen drei Stockwerken erheblich ausgeweitet werden mussten (BKP 271 und 282). Weiter war teilweise die Substanz der Trennwände / Vormauerungen der Nasszellen schlechter als angenommen. Die Abbrucharbeiten wurden darum in enger Zusammenarbeit mit dem Plattenleger (gleiche Firma) bedarfsgerecht ausgeführt.

Die Liegenschaft war ursprünglich für die Aufnahme von drei Grossfamilien geplant. Neu musste aber auch die Möglichkeit für 20 Einzelpersonen berücksichtigt werden. Darum wurde generell, in gemeinsamer Absprache mit der AOZ (Betreiber) und der Abteilung Soziales während der Umsetzung, der Ausbaulevel etwas angepasst (Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten). Die Anzahl der Waschküchengeräte (Waschmaschinen / Tumbler) wurde verdoppelt.

Mehrkosten

Da sich die obigen Mehrkosten schon ziemlich früh abzeichneten, wurde in allen übrigen Positionen so gut es ging Gegensteuer gegeben. Mit den Positionen BKP 289 und BKP 299 konnten die Mehrkosten etwas abgefangen werden. Diese Positionen wurden für die Abrechnung aufgelöst.

Auf das Einholen eines Zusatzkredits für die sich während der Umbauphase abzeichnenden Mehrkosten wurde verzichtet, da es absehbar war, dass sich diese noch innerhalb der Bandbreite der Kostenschätzung (+/-20 %) bewegen und die Gesamtkosten den Zuständigkeitsbereich des Stadtrats von 250'000 Franken nicht überschreiten werden.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung werden die 216'753.10 Franken der Anlage ANR01022, Pappelstrasse 8, zugewiesen. Der Buchwert per 31.12.2021 beträgt 944'753.10 Franken.

Erwägungen

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Pappelstrasse 8 für die Neunutzung als Asylunterkunft konnten gemäss den Vorgaben der Abteilung Soziales und des Betreibers ausgeführt werden. Auf die aus dem Umbau resultierenden Probleme wurde so massvoll wie möglich reagiert. Die vorliegende Bauabrechnung schliesst mit Mehrkosten von 21'753.10 Franken, respektive 11,2 % über dem bewilligten Kredit ab.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin