

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 12. Januar 2022

**2022/6 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Alte Notariatsstrasse 7, Neunutzung als Asylunterkunft, Genehmigung Kreditabrechnung**

Beschluss Stadtrat

1. Die Kreditabrechnung vom 13. Oktober 2021 für den Umbau Neunutzung als Asylunterkunft der Liegenschaft Alten Notariatsstrasse 7 mit Ausgaben von insgesamt 70'997.15 Franken wird genehmigt. Sie schliesst mit Minderkosten von 44'002.85 Franken bzw. – 38,3 % 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 Alten Notariatsstrasse 7. 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, die Nasszellen etwas ergänzt und nur zwei Küchen zusätzlich eingebaut werden. Das Haus wurde gleichzeitig feuerpolizeilich ertüchtigt, die Elektroinstallation gemäss Vorschriften ergänzt. Für die Umbaukosten wurde gemäss Kostenschätzung mit rund 115'000 Franken gerechnet.

Mit dem Umbau der genannten Liegenschaft zu Wohnungen für den Asylbereich konnten an der Alten Notariatsstrasse 7 rund 15 bis 17 Wohnplätze für dem Asylkontingent zugehörige Personen geschaffen 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 19. August 2020 stimmte der Stadtrat den Umbauarbeiten für die Neunutzung als Asylunterkunft zu und bewilligte dafür einen Kredit von total 115'000 Franken inkl. MWST.

Projekt- Arbeitsablauf

Die Ausführungsplanung erfolgte ab September 2020, die Bauarbeiten starteten am 8. März 2021 und wurden am 16. April 2021 abgeschlossen. Der Umbau konnte im Wesentlichen wie geplant umgesetzt werden. Allerdings konnte in Absprache mit der Betreiberin das Projekt noch optimiert werden (Details

können dem Abschnitt Mehr- / Minderkostenbegründung entnommen werden). Die Liegenschaft wurde der Abteilung Soziales am 20. April 2021 übergeben.

Bauabrechnung

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

Konto INV00252-9531.5040.00		KV / Kredit	Abrechnung vom	Differenz	%
BKP	Arbeitsgattung		13.10.2021		
211	Baumeisterarbeiten, Rückbau	6'000.00	0.00	- 6'000.00	- 100,0
230	Elektroanlagen	16'000.00	14'464.10	- 1'535.90	- 9,6
240	Heizungsanlagen	1'000.00	0.00	- 1'000.00	- 100,0
250	Sanitäranlagen	11'000.00	7'625.25	- 3'374.75	- 30,7
258	Kücheneinrichtungen	20'000.00	17'575.00	- 2'425.00	- 12,1
271	Gipserarbeiten	16'000.00	17'311.10	1'311.10	8,2
272	Schlosserarbeiten	2'000.00	1'533.65	- 466.35	- 23,3
273	Schreinerarbeiten	12'000.00	6'887.50	- 5'112.50	- 42,6
275	Schliessanlage	1'000.00	0.00	- 1'000.00	- 100,0
282	Plattenarbeiten	6'000.00	0.00	- 6'000.00	- 100,0
285	Malerarbeiten	6'000.00	0.00	- 6'000.00	- 100,0
287	Baureinigung	2'000.00	2'289.80	289.80	14,5
289	Diverse Kleinarbeiten	10'000.00	2'250.20	- 7'749.80	- 77,5
511	Bewilligungen / Gebühren	5'000.00	1'000.00	- 4'000.00	- 80,0
590	Sonstige Nebenkosten	1'000.00	60.55	- 939.45	- 93,9
Total (inkl. MWST)		<u>115'000.00</u>	<u>70'997.15</u>	<u>- 44'002.85</u>	<u>- 38,3</u>

Mehr- / Minderkostenbegründung

Das Projekt konnte wesentlich günstiger als geschätzt umgesetzt werden. Das Projekt wurde 38,3 % unter dem Kostenvoranschlag abgeschlossen.

Die Hauptgründe für die Minderungen sind:

In gemeinsamer Absprache mit der AOZ (Betreiberin) und der Abteilung Soziales wurde während der Umsetzung der Ausbaulevel bewusst reduziert (z.B. Malerarbeiten: statt alles streichen nur retuschieren etc.). Eine weitere grosse Kostenreduktion war der positive Befund der Kanalisationsspiegelung (Auflage der Baupolizei). Wie sich herausstellte, war die Kanalisation bereits einmal in einem früheren Umbau saniert worden. Der Zustand der Kanalisation wurde von der Behörde als noch genügend gut akzeptiert. Die Kanalisationssanierung inkl. allen Folgearbeiten (Baumeister, Sanitär etc.) sind somit entfallen. Eine Vereinfachung durch eine Umdisposition konnte auch beim Kanalisationsanschluss der zusätzlichen Dusche im Untergeschoss erzielt werden, was wiederum Minderkosten beim Sanitär, Baumeister und Plattenleger zur Folge hatte.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung werden die 70'997.15 Franken der Anlage ANR01033, Alte Notariatsstrasse 7, zugewiesen. Der Buchwert per 31.12.2021 beträgt 880'697.15 Franken.

Erwägungen

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Alte Notariatsstrasse 7 für die Neunutzung als Asylunterkunft konnte gemäss den Vorgaben der Abteilung Soziales und der Betreiberin ausgeführt werden. Die vorliegende Bauabrechnung schliesst mit Minderkosten von 44'002.85 Franken, respektive 38,3 % unter dem bewilligten Kredit ab.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin