

**2024/62 6.02.04 Bauprojektmanagement
Stadthaus, Gesamtsanierung und Flächenoptimierung, Bewilligung Zusatzkredit für Projektierungsphase**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Projektierung der Gesamtsanierung und Flächenoptimierung des Stadthauses wird ein Zusatzkredit von brutto 315'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00138-9561.5040.00 315'000 Franken
(Stadthaus, Gesamtsanierung und Flächenoptimierung)
3. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden 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:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

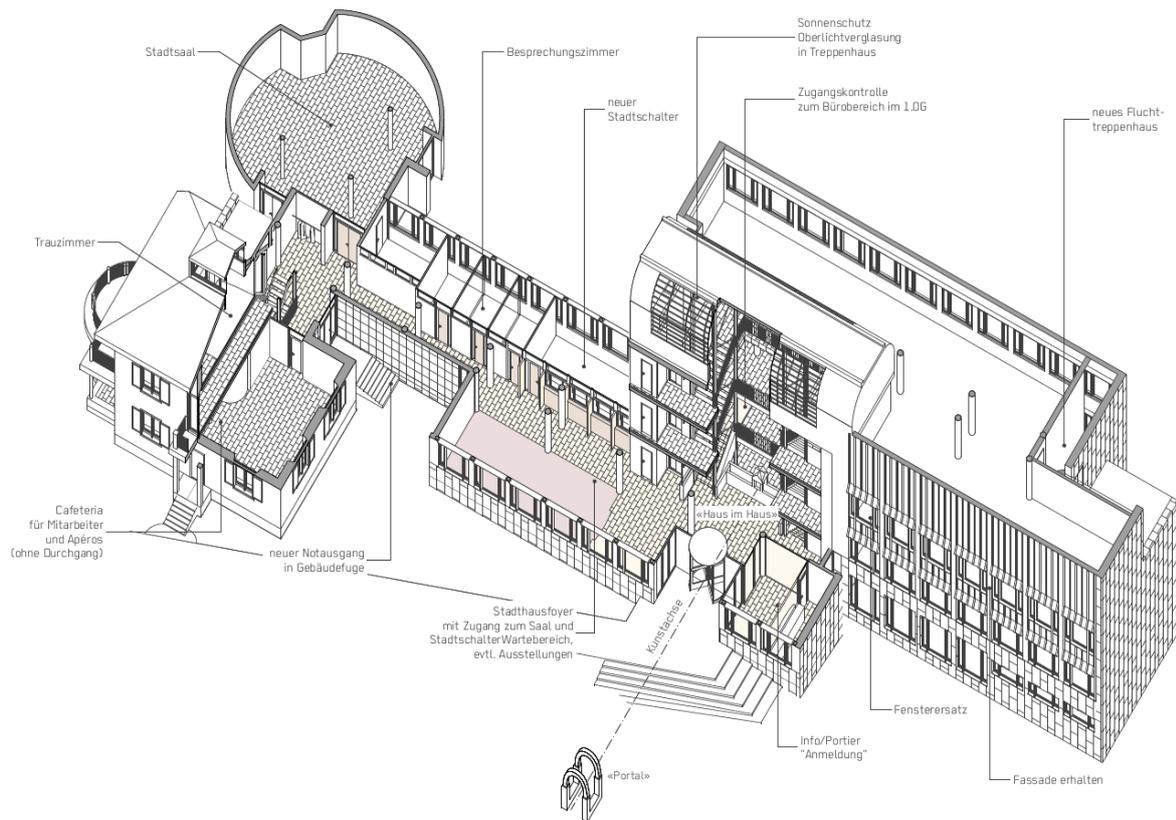
Ausgangslage

Das Stadthaus ist in die Jahre gekommen. Bauphysikalische Mängel und schlechte energetische Werte verursachen Probleme und hohe Heizkosten. Die gebäudetechnischen Anlagen sind ebenfalls am Ende ihrer Lebenserwartung. Zudem entsprechen die heutigen Raumaufteilungen und Schaltersituationen im Gebäudeinnern nicht mehr den heutigen Bedürfnissen einer modernen Stadtverwaltung. Mit massvollen Eingriffen sollen die Gebäudeflächen optimaler genutzt werden und die Sicherheit (Brandschutz, Fluchtwege, Zugang usw.) wieder auf den neusten Stand gebracht werden.

Am 6. September 2021 hat das Parlament einen Projektierungskredit in der Höhe von 1'047'000 Franken für die Planung der Gesamtsanierung und Flächenoptimierung des Stadthauses genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Gebäudezustand detaillierter überprüft und das Vorprojekt inklusive Kostenschätzung abgeschlossen. Vertiefte Erkenntnisse mit einem sehr genauen Detaillierungsgrad haben aufgezeigt, dass die weiteren Planungskosten den genehmigten Projektierungskredit übersteigen werden. Mit einem Zusatzkredit kann die weitere Planung für die Erarbeitung eines Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag und der notwendigen Baueingabe sichergestellt werden.

Vorprojekt

Die Schwerpunkte aus dem Planerwahlverfahrens wurden im Vorprojekt weiter ausgearbeitet. So wurde der Gebäudezustand detaillierter geklärt und die daraus erfolgenden baulichen Massnahmen definiert. Der Einbau des neuen Fluchttreppenhauses und die Erschliessungen auf den Stockwerken wurde bewilligungsfähig mit dem Brandschutz koordiniert. Auch die Auflagen für die Behindertengerechtigkeit wurden mit den Behörden abgesprochen und die geforderten Massnahmen in die Planung aufgenommen. Zudem wurden die Schaltersituationen und die Kundenführung hinsichtlich der Sicherheit vertiefter überprüft. Auch die denkmalpflegerischen Auflagen wurden weiter abgeklärt und definiert.



Grobkostenschätzung und Kostenschätzung im Vergleich

Für die Beantragung des Projektierungskredits, wurde eine Grobkostenschätzung für die Baukosten (BKP 2) als Berechnungsgrundlage der Aufwendungen definiert. Es wurde von einem baulichen Aufwand von 8 Mio. Franken, exklusiv Mehrwertsteuer und Honorare ausgegangen.

Das Vorprojekt mit der dazugehörigen Kostenschätzung zeigt nun einen erhöhten Aufwand und abweichende Kosten zur Grobkostenschätzung auf.

BKP	Beschrieb	Grobkostenschätzung	Kostenschätzung	Differenz
		vom 10.07.2019	vom 22.03.2023	
1	Vorbereitungsarbeiten	0	677'000	677'000
2	Gebäude, inkl. MWST und Honorare	11'016'000	14'753'000	3'737'000
4	Umgebung	0	672'000	672'000
5	Baunebenkosten und Reserven	0	2'010'000	2'010'000
6	Provisorien	0	1'800'000	1'800'000
9	Ausstattung	0	366'000	366'000
Total		11'016'000	20'278'000	9'262'000

BKP 1:

Die notwendigen Aufwendungen für die Vorbereitungsarbeiten wurden in der Grobkostenschätzung nicht berücksichtigt.

BKP 2:

Erkenntnisse aus der Zustandsanalyse und Massnahmen zur Erfüllung behördlicher Auflagen beeinflussen die Kosten. Folgende Hauptgründe sind ausschlaggebend:

- Eine Schadstoffsanierung mit Dringlichkeitsstufe 1 musste sofort umgesetzt werden.
- Die Unterkonstruktion der Kupferblechfassade ist in einem deutlich schlechteren Zustand als von aussen angenommen werden konnte.
- Die bestehenden Elektroleitungen können nicht wie angenommen übernommen werden, sondern müssen komplett ersetzt werden und die Lüftungskanäle aufwendig saniert werden.
- Die Erdbebensicherheit ist ungenügend ausgelegt und muss verbessert werden.
- Die geforderten Massnahmen für die Behindertengerechtigkeit fallen aufwendiger aus als ursprünglich angenommen.

BKP 4:

In der Grobkostenschätzung wurde davon ausgegangen, dass die Umgebungsflächen nicht von baulichen Massnahmen betroffen sind. In der Planung zeigte sich, dass die Flächen entlang des Gebäudes bearbeitet werden müssen, damit die Auflagen der Behindertengerechtigkeit erfüllt werden können. Zudem wurde der Aussenraum neben dem Stadthausaal in die Planung aufgenommen, damit eine verbesserte Aufenthaltsqualität dieses Bereichs erreicht werden kann.

BKP 5, 6 und 9:

In der Grobkostenschätzung wurde unter diesen Positionen keine Kosten aufgeführt, welche aber für ein komplettes Bauprojekt notwendig sind.

Aus diesen Gründen wird anhand des Vorprojekts mit Erstellungskosten von rund 20 Mio. Franken gerechnet.

Zusatzkredit

Die Erkenntnisse aus der Vorprojektphase haben einen direkten Einfluss auf den Projektierungskredit. Entsprechend muss dieser mit einem Zusatzkredit erweitert werden.

Pos.	Beschrieb	Projektierungskredit	Projektierungskredit	Differenz
		Stand 7.04.2021	Stand 23.01.2024	
1	Bestandesaufnahme	161'200.00	97'890.00	-63'310.00
	Schadstoffsanierung			
	<i>Dinglichkeitsstufe 1, musste direkt umgesetzt werden</i>			
1.1		0.00	33'543.35	33'543.35
	Bestandspläne			
1.2	<i>Notwendige Digitalisierung</i>	0.00	17'000.00	17'000.00
2	Honorare	804'700.00	799'930.00	-4'770.00
	Zusatzleistungen Honorare			
2.1	<i>Klärung Bestellung</i>	0.00	84'570.70	84'570.70
	Zusätzliche Honorare			
2.2	<i>Erkenntnisse aus Vorprojekt</i>	0.00	269'814.40	269'814.40
2.3	Honorar Landschaftsarchitekt	0.00	8'465.20	8'465.20
	Reserve und Rundung			
	<i>Reduktion durch sehr genauen Planungsstand möglich</i>			
3		49'100.00	18'786.35	-30'313.65
4	Bewilligungen und Gebühren	32'000.00	32'000.00	0.00
5	Total	1'047'000.00	1'362'000.00	315'000.00

Der bewilligte Projektierungskredit beträgt 1'047'000 Franken. Der neu berechnete Bedarf für die Erfüllung aller Leistungen bis und mit Baubewilligungsphase beträgt mit aktuellem Wissenstand 1'362'000 Franken. Dies ergibt eine Differenz von 315'000 Franken, welche über einen Zusatzkredit einzuholen ist. Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite. Gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziffer 3 Gemeindeordnung ist für Ausgaben bis 325'000 Franken der Stadtrat zuständig.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR00905)	33 Jahre	315'000.00	9'545.50
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			9'545.50

Erwägungen

Die detaillierteren Abklärungen anhand des ausgearbeiteten Vorprojekts zeigen einen höheren Aufwand und entsprechend höhere Kosten für die weitere Planung auf. Damit die weiteren Planungsphasen bearbeitet werden können, wird ein Zusatzkredit notwendig.

Die Sanierung der Gebäudesubstanz ist dringend notwendig und die Optimierung der Flächen wird eine dichtere und sicherere Nutzung des Stadthauses hervorbringen. Eine moderne, zukunftsfähige Stadtverwaltung kann dadurch gewährleistet werden. Die weitere Planungsphase ist deshalb dringend notwendig.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin a.i.