

**2024/186 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Restaurant Krone, technische Massnahmen zur Sicherung der Stromzuleitung
nach Wasserschaden, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe**

Beschluss Stadtrat

1. Für die technische Massnahmen zur Sicherung der Stromverteilung nach einem Wasserschaden im Restaurant Krone wird ein Baukredit von brutto 98'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00902-9531.7040.00 98'000 Franken
(Restaurant Krone, technische Massnahmen zur Sicherung der Stromzuleitung nach Wasserschaden)
3. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien wird zusammen mit dem Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung aufzunehmen und die Aufträge zu vergeben.
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
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin der Liegenschaft Restaurant Krone an der Bahnhofstrasse 163. Neben dem Restaurant und einem grossen Saal sowie kleiner Säle im Obergeschoss, befinden sich weiter zwei Wohnungen in den Obergeschossen. 2018 wurde eine Gesamtsanierung des Innenraums des Restaurants durchgeführt und 2021 wurde die Gastroküche nachträglich im Zusammenhang mit der Suche eines neuen Pächters saniert.

Die alte Küche wurde bei der Sanierung bis auf den bestehenden Betonboden zurückgebaut und durch eine neue, zeitgemässe Gastroküche ersetzt. Dabei wurden die neuen Wasser- und Heizleitungen an die bestehenden alten Leitungen, welche unterhalb des Betonbodens verlaufen, angeschlossen. Die alten Leitungen sind in der Erde verlegt und treten durch die Kellerwand in den unterkellerten Gebäudeteil, in dem sich die gesamte Technik befindet, wieder ein.

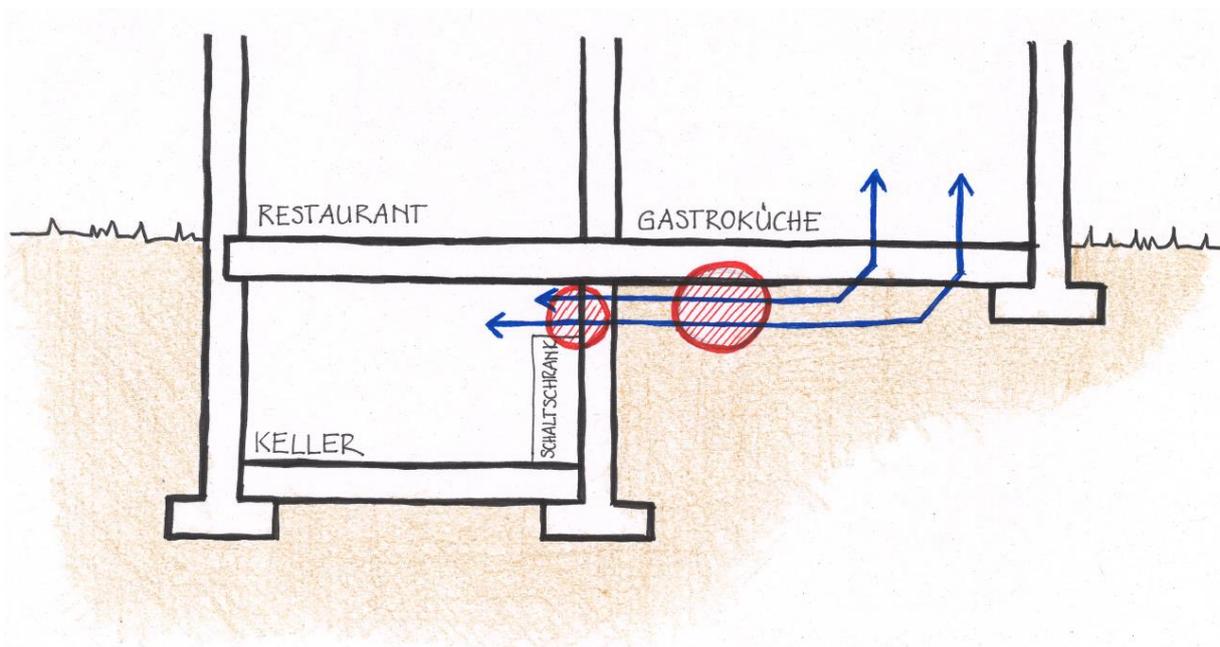


Bild 1: schematische Darstellung der defekten Leitung

Kurz nach der abgeschlossenen Sanierung der Gastroküche ging eine Warmwasserleitung in diesem Bereich zu Bruch. Im nicht unterkellerten Terrainbereich sammelt sich seither Wasser an, welches anschliessend im Fugenbereich zwischen Betondecke und Betonwand in den Keller eindringt. Leider tritt das Wasser genau oberhalb des 2021 neu eingebauten Stromschaltschranks aus der Wand und läuft direkt in die Stromverteilung hinein. Es wurde ein Blech zur Ableitung des Wassers montiert, welches in einem grossen Behälter gesammelt wird und mehrmals pro Woche geleert werden muss. Sofern das Wasser über das Blech abfließt, dringt kein Wasser direkt in den Stromschaltschrank. Bei einem grossen Wasseranfall oder bei einer Verschiebung der Bleche kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wasser erneut in den Schaltschrank eindringt. Dies ist seit 2021 mehrmals geschehen. Die Umgebung des Stromschaltschranks ist immer feucht und schadet den Stromverbindungen grundsätzlich schon.

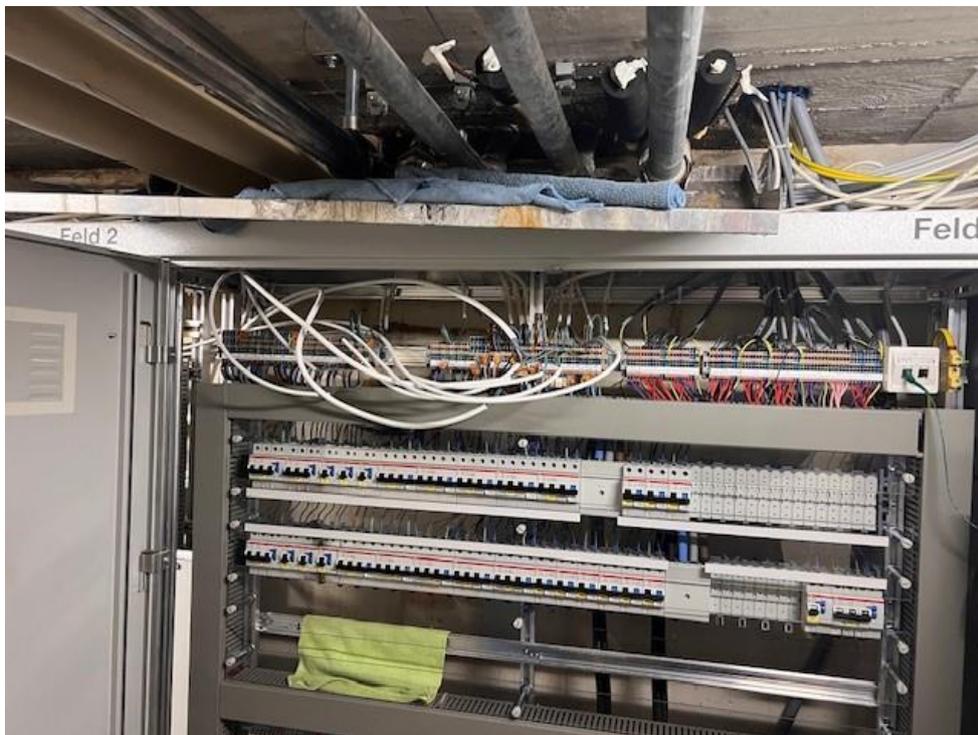


Bild 2: Foto Blech oberhalb Elektroschaltschrank

Aktuelle Situation und bauliche Massnahme

Vor wenigen Wochen lief erneut viel Wasser in den Stromschaltschrank. Dies erzeugte einen sehr gefährlichen Kurzschluss. Mit viel Glück ereignete sich dieser Kurzschluss zu einem Zeitpunkt, in dem sich keine Personen im Keller aufhielten. Mit sofortigen Überbrückungsmassnahmen konnte die Gefahr gebannt und die Stromzufuhr für die Gastküche provisorisch wiederhergestellt werden. Die Gefahr eines erneuten Wassereintritts ist sehr akut und muss dringend verhindert werden.

Durch die detaillierte technische Zustandsaufnahme vor Ort wurden alle verbauten Probleme der Elektroinstallation sichtbar. Daraus erfolgt eine einzige Lösung. Der Stromschaltschrank muss ausserhalb des Gefahrenbereichs neu aufgebaut werden. Der bestehende Stromschaltschrank beinhaltet 3 Felder, von denen das dritte Feld im tatsächlichen Gefahrenbereich (Wassereintritt) liegt. Die Platzverhältnisse im Keller lassen die Versetzung aller drei Felder nicht zu. Aber der vorhandene Platz lässt die Versetzung des dritten Feldes um ungefähr 5 Meter zu. Damit befindet er sich ausserhalb des Gefahrenbereichs des Wassereintritts. Die anderen zwei Felder waren noch nie vom Wassereintritt betroffen.

Mit dieser Massnahme als ersten Schritt wird gleichzeitig die Möglichkeit zur Behebung des tatsächlichen Wasserschadens geschaffen. Die defekten Leitungen unterhalb des Betonbodens müssen zur Behebung des Wasserschadens freigelegt werden. Abklärungen haben ergeben, dass andere Instandsetzungsmöglichkeiten, wie ein Inlinesystem, ausgeschlossen sind. Deshalb stellt sich die Frage, wie man die defekten Leitungen freilegen kann. Dazu gibt es zukünftig zwei vorstellbare Varianten:

- *Variante 1:* Man öffnet den Bereich unter dem Betonboden vertikal. Dies würde bedingen, dass die gesamte Gastküche abgebaut wird, der Boden geöffnet, die Leitungen geflickt und alles wieder geschlossen wird, sowie die Küche wieder eingebaut wird.

- *Variante 2:* Man öffnet den Bereich unter dem Betonboden horizontal durch die Kellerwand. Es wird ein Kriechkeller unterhalb des Betonbodens erstellt und damit die Leitungen freigelegt. Die Leitungen können geflickt werden und sind zukünftig sichtbar für den Gebäudeunterhalt.

Durch die angedachte Verschiebung des Schaltschranks wird die Variante 2 überhaupt erst ermöglicht. Zurzeit geht man davon aus, dass die Umsetzung der Variante 2 realistischer, kostengünstiger und mit weniger Einfluss auf den Gastrobetrieb umgesetzt werden kann. Die technischen Abklärungen werden zurzeit noch detailliert gemacht und eng durch die Versicherung begleitet. Die Behebung des Wasserschadens muss in einem zweiten Schritt angegangen werden.

Eine Versetzung des Stromschaltschranks muss unabhängig aller Überlegungen durchgeführt werden. Es ist die einzige Art die Stromversorgung wieder sicher und voll funktionsfähig betreiben zu können.

Baukosten

Die Versetzung des Stromschaltschranks bedingt eine Aufarbeitung aller aufgelaufenen Mängel der Unterverteilung und setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Die Kosten stellen sich wie folgt zusammen:

Baukredit		Kosten
<i>Konto INV00902-9531.7040.00</i>		<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
BKP 23 Elektroanlagen	Neue Unterverteilung, inkl. Spitzenlastmanagement, Mängelbehebung und Instandstellung Notlichtanlage	87'302.85
Bauseitige Leistungen	Schliessen von Löchern in Wand/Boden, Brandabschottungen (Schätzung)	1'500.00
Gastrogeräte	Ersatz Grill (Schätzung)	1'000.00
Sofortmassnahmen	Sicherung der Verteilung nach direktem Wassereintritt	6'971.55
Unvorhergesehenes / Rundung		1'225.60
Total (inkl. MWST)		98'000.00

Im Budget 2024 ist nichts eingestellt.

Die Liegenschaft Krone (Kat.-Nr. 3628) wird mit einem aktuellen Bilanzwert von 3'082'900 Franken im Finanzvermögen geführt (ANR01021). Investitionen in Gebäude des Finanzvermögens werden aktiviert.

Gebundenheit der Ausgabe

Allgemeines

Ausgaben gelten gemäss § 103 Gemeindegesetz (GG) als gebunden, wenn die Stadt durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Im Übrigen ist die Gemeinde gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Gebundene Ausgaben setzen einen Beschluss des Stadtrats bzw. der eigenständigen Kommissionen und, soweit die Ausgabe voraussehbar ist, einen Budgetkredit voraus (§ 105 GG).

Sachlicher Ermessensspielraum

Die bestehende Stromverteilung ist durch Wasserinfiltrationen anhand eines Wasserschadens in ständiger Gefahr eines erneuten Kurzschlusses und akutem Risiko für den Restaurantbetrieb. Die einzige Lösung zur Behebung dieser Gefahr stellt die Versetzung des Stromschaltschranks dar. Bei der Versetzung des Stromschaltschranks handelt es sich um eine reine Instandstellung ohne Erweiterung des technischen Komforts. Für die Instandstellung besteht kein sachlicher Ermessensspielraum.

Örtlicher Ermessensspielraum

Bei der Versetzung des Stromschaltschranks im Kellergeschoss der Liegenschaft Bahnhofstrasse 163 besteht kein örtlicher Handlungsspielraum.

Zeitlicher Ermessensspielraum

Die Versetzung des Stromschaltschranks muss so schnell als möglich realisiert werden. Nur mit dieser Massnahme kann die Gefahr eines erneuten Kurzschlusses und somit der Gefährdung von Menschen sowie der akuten Gefahr für den Gastrobetrieb behoben werden. Es besteht entsprechend kein zeitlicher Handlungsspielraum.

Gebundenheitserklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären. Die Kompetenz zur Bewilligung der gebundenen Ausgabe liegt gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziffer 2 der Gemeindeordnung beim Stadtrat.

Erwägungen

Durch die Versetzung des Stromschaltschranks im Kellergeschoss der Liegenschaft Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone, kann ein erster wichtiger Schritt zur Behebung des Wasserschadens unter der Gastroküche realisiert werden. Mit dieser baulichen Massnahme wird die Sicherheit der Stromversorgung wiederhergestellt und ein unterbruchsfreier Gastrobetrieb gewährleistet.

Für richtigen Protokollauszug:

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

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin