

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 22. November 2017

---

**229 29.01.2 Einzelne Objekte  
Bahnhofstrasse 155, Wetzikon,  
Sanierung der Wohnung im 1. OG, Teilsanierung Wohnung 2. OG,  
Bauabrechnung**

### Ausgangslage

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 155 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon und wird im Finanzvermögen aufgeführt. Es wurde 1899 erstellt und befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Wetzikon (Ortsbildschutzinventar). Alle Räumlichkeiten werden durch die Stadt vermietet.

2016 wurde im Erdgeschoss das Ladenlokal mit integriertem Café der Steiner Beck AG eingebaut. Im Untergeschoss befinden sich die dazu gehörenden WC-Anlagen, Garderoben und Lagerräume sowie die zwei Keller der beiden Mietwohnungen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich je eine vermietete 4-Zimmerwohnung und im Dachgeschoss die Estrichräume der Mieter.

Das Untergeschoss und das Erdgeschoss wurde 2016 mit dem Einbau des Ladenlokals umfassend inklusive der Fenster und Fassaden saniert. Alle darüber liegenden Geschosse wie auch die Fassade und das Dach wurden hingegen seit mehr als 40 Jahren nicht "angefasst".

Ende November 2016 verstarb die langjährige Mieterin vom 1. Obergeschoss. Die Wohnung wurde fristgerecht per 31. März 2017 gekündigt und geräumt. Im Budget 2017 war die notwendige Sanierung der Wohnung nicht enthalten.

Mit Stadtratsbeschluss vom 3. Mai 2017 wurde einem Kredit von Total 300'000 Franken (gebundene Ausgabe, nicht budgetiert) für die Sanierung der Wohnung im 1. OG und für die Teilsanierung der Wohnung im 2. OG zugestimmt.

### Projekt- und Arbeitsablauf

Die Planung und Realisierung der Sanierungsarbeiten Phase 1 erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Ortsgruppe Wetzikon (Architekt Beat Meier). Die Bauarbeiten starteten am 6. Juni 2017, konnten im Wesentlichen wie geplant umgesetzt und gemäss dem Bauprogramm Ende Juni abgeschlossen werden. Am 29. Juni 2017 fand die Schlussabnahme der Sanierungsarbeiten statt.

Mit der Phase 1 wurde die leere Wohnung im 1. Obergeschoss auf den heutigen Standard von Mietwohnungen gebracht. Gleichzeitig fand im 2. Obergeschoss die Nasszellen (Küche / Bad) inkl. der Haus-technikleitungen eine Teilerneuerung statt. Als weiteres übergreifendes Element wurden die Fenster im 2. Obergeschoss ersetzt. Schon mit diesen Massnahmen kann die Energie-Bilanz dieser denkmalgeschützten Liegenschaft verbessert werden (gut isolierende Fenster und Nutzung der überschüssigen Abwärme der Bäckerei Steiner für die Aufbereitung Warmwasser). Durch die jetzt in Phase 1 ausgeführten Arbeiten werden auch die noch nicht ausgeführten Sanierungsarbeiten (Boden, Wände, Decke) bei einem späteren Mieterwechsel der Wohnung im 2. OG erheblich vereinfacht.

Die Phase 2 mit der Sanierung der Gebäudehülle (Fassade, Dach und thermisches Isolieren vom Estrichboden) soll in den nächsten 2 bis 5 Jahren erfolgen.

### Bauabrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 8 % MWST) sieht wie folgt aus:

<i>Konto 1.300.7022.00</i> <b>Arbeitsgattung</b>	<b>Kredit</b>	<b>Abrechnung vom 16.10.2017</b>	<b>Diff. Kredit / Abrechnung</b>
BKP 211 Baumeisterarbeiten	20'000.00	8'814.80	- 11'185.20
BKP 221 Fenster in Holz	36'000.00	36'453.80	453.80
BKP 228 Sonnenschutz	4'000.00	0.00	- 4'000.00
BKP 230 Elektroanlagen	32'000.00	32'351.50	351.50
BKP 243 Wärmeverteilung	8'000.00	4'120.05	- 3'879.95
BKP 250 Sanitäranlagen	47'000.00	42'976.45	- 4'023.55
BKP 258 Kücheneinrichtungen	24'000.00	21'132.50	- 2'867.50
BKP 271 Gipserarbeiten	8'000.00	18'506.55	10'506.55
BKP 272 Schlosserarbeiten	7'500.00	2'230.20	- 5'269.80
BKP 273 Schreinerarbeiten und Türen	17'500.00	17'515.30	15.30
BKP 275 Schliessanlage	0.00	361.00	361.00
BKP 281.6 Plattenbeläge	13'000.00	7'184.90	- 5'815.10
BKP 281.7 Bodenbeläge	12'500.00	14'259.00	1'759.00
BKP 285 Malerarbeiten	16'500.00	37'346.10	20'846.10
BKP 287 Baureinigung	4'000.00	1'598.40	- 2'401.60
BKP 291 Honorar Architekt	15'000.00	9'082.80	- 5'917.20
BKP 292 Honorar Bauingenieur	2'000.00	0.00	- 2'000.00
BKP 590 Kopien und Baunebenkosten	7'500.00	0.00	- 7'500.00
BKP 599 Unvorhergesehenes / Reserve	25'500.00	0.00	- 25'500.00
<b>Total</b>	<b>300'000.00</b>	<b>253'933.35</b>	- 46'066.65

*Minderkosten von 46'066.65 Franken oder 15,4 %*

Die Mehr- und Minderkosten in den einzelnen Positionen sind hauptsächlich durch folgende Punkte zu erklären:

- Dank der engen Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege konnten in der Ausführungsplanung und der Materialisierung einige Details optimiert werden. Damit konnten Einsparungen realisiert werden (BKP 272, 273 und BKP 281.6).
- Durch eine weit gestreute Submission konnten teilweise gute Vergabeerfolge erreicht werden.
- Erfreulicherweise sind nach der Freilegung der Konstruktionen (Abbruch) keine grösseren statischen Massnahmen nötig geworden. Die Grundsubstanz war besser als angenommen. Somit musste die Position BKP 599 Unvorhergesehenes nicht beansprucht werden.
- Die Verschiebungen in einzelnen BKP-Positionen erklären sich wie folgt: Die Sanierung der Wände wurde statt durch den Baumeister (BKP 211) und Plattenleger (BKP 281.6) grösstenteils durch den Gipser (BKP 271) in Leichtbauweise ausgeführt.
- Der Zusammenschluss der Haustechnik (BKP 243 und 250) vom EG (Café Steiner) zu den oberen Geschossen verlief optimal.
- Wesentlich aufwändiger als angenommen waren die Malerarbeiten (BKP 285). Der alte Untergrund musste teilweise total entfernt und wieder neu aufgebaut werden. Die Retuscharbeiten in der Wohnung 2. OG waren umfangreicher als angenommen.
- Die Bauleitung wurde durch die Abt. Immobilien erbracht (BKP 291). Auf eine Baueingabe konnte in Absprache mit der Baupolizei verzichtet werden (BKP 590).

In der Abrechnung wird keine Teuerung ausgewiesen, da die Ausschreibung und Realisierung im selben Jahr erfolgte.

### **Erwägungen**

Die Sanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss und die Teilsanierung der Wohnung im 2. Obergeschoss konnte wie geplant umgesetzt werden. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist inzwischen wieder vermietet. Der Kostenvoranschlag wurde eingehalten.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Bauabrechnung vom 16. Oktober 2017 über die Sanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss und die Teilsanierung der Wohnung im 2. Obergeschoss mit einem Betrag von 253'933.35 Franken wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
  - Abteilung Immobilien
  - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

**Im Namen des Stadtrats**



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 24.11.2017