

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 20. November 2019

**227 29.01.2 Einzelne Objekte
Alterswohnheim Am Wildbach, Allgemeine Sanierungen Gebäudehülle und
Flachdächer, Genehmigung Bauabrechnung**

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über die Sanierungsarbeiten Fassade Haus Esche, Dach Gastroküche und Verbindungsgang sowie der Flachdächer Haus Ahorn mit Gesamtkosten von Fr. 519'836.30 wird genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Alterswohnheim Am Wildbach
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlamentsdienste)

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 16. Mai 2018 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von 600'000 Franken als gebundene Ausgabe für die diverse Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und den Flachdächern Haus Esche und Haus Ahorn.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die HOMA Bau-Realisierung Wetzikon erarbeitete das nötige Projekt und setzte mit ihrer Bauleitung die Arbeiten auch um. Die Ausführungen wurden jeweils mit dem Betrieb des Alterswohnheims koordiniert. Die diversen Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und den Flachdächern konnte grundsätzlich wie geplant umgesetzt werden. Beim Öffnen der Flachdächer konnte erfreulicherweise festgestellt werden, dass die Bausubstanz teilweise besser als angenommen war. In enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer konnten ebenfalls einzelne Arbeitsabläufe optimiert werden. Damit konnten erhebliche Einsparungen erzielt werden.

Der Start der Bauarbeiten erfolgte Ende Juli 2018. Aufgrund der Witterung konnten nicht alle Aussenarbeiten wie ursprünglich geplant im 2018 abgeschlossen werden. Gewisse Flachdacharbeiten wurden im März-April 2019 fertig gestellt.

Bauabrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:
Kontos 1.520.5032.00 und INV00057-5451.5040.00

| BKP | Arbeitsgattung | Kredit | Abrechnung vom 12.08.19 | Diff. Kredit / Abrechnung |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 101 | Bestandesaufnahmen | 3'000.00 | Im Honorar Architekt | - 3'000.00 |
| 104 | Untersuch auf Schadstoffe | 2'000.00 | 0.00 | - 2'000.00 |
| 112 | Abbrüche | 28'000.00 | Baumeister Holzbau Bedachung | - 28'000.00 |
| 135 | Provisorische Installationen | 14'000.00 | Baumeister Holzbau Bedachung | - 14'000.00 |
| 136 | Kosten für Energie, Wasser und dgl. | 1'000.00 | 0.00 | - 1'000.00 |
| 137 | Provisorische Abschlüsse | 2'000.00 | Baumeister | - 2'000.00 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | 15'000.00 | 37'648.05 | 22'648.05 |
| 214 | Montagebau in Holz | 42'000.00 | 58'122.80 | 16'122.80 |
| 224 | Bedachungsarbeiten | 287'000.00 | 266'645.50 | - 20'354.50 |
| 225 | Fugendichtungen | 4'000.00 | 222.40 | - 3'777.60 |
| 226 | Fassadenputze | 31'000.00 | 27'420.20 | - 3'579.80 |
| 230 | Elektroanlagen | 4'000.00 | 0.00 | - 4'000.00 |
| 245 | Klimaanlagen | 4'000.00 | 2'175.00 | - 1'825.00 |
| 287 | Baureinigung (Fassade Esche) | 17'000.00 | 19'316.50 | 2'316.50 |
| 291 | Honorar Architekt | 72'000.00 | 81'027.90 | 9'027.90 |
| 292 | Honorar Bauingenieur | 6'000.00 | 2'774.25 | - 3'225.75 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 26'000.00 | 24'483.70 | - 1'516.30 |
| 524 | Vervielfältigungen, Kopien | 3'000.00 | Im Honorar Architekt | - 3'000.00 |
| 525 | Dokumentationen | 4'000.00 | Im Honorar Architekt | - 4'000.00 |
| 532 | Versicherungen | 5'000.00 | 0.00 | - 5'000.00 |
| 583 | Diverse Nebenkosten und Kleinarbeiten | <u>30'000.00</u> | <u>0.00</u> | <u>- 30'000.00</u> |
| Total | (inkl. 7,7 % MWST) | <u>600'000.00</u> | <u>519'836.30</u> | <u>- 80'163.70</u> |

Mehr- / Minderkostenbegründung

- Wie oben erwähnt, war das Dämmmaterial bei einzelnen Flachdächern in einem besseren Zustand als erwartet und musste somit nicht ersetzt werden. Die Dämmung wurde nur noch ergänzt, so dass der geforderte U-Wert erreicht wurde.
- Die Bestandesaufnahmen und die Kopierkosten wurden mit dem Vertrag des Architekten abgedeckt.
- Beim Öffnen der bestehenden Konstruktionen sind keine Schadstoffrisiken festgestellt worden. Darum musste kein Untersuch durchgeführt werden.
- Aus garantietechnischen Gründen wurden die Abbruch- und die Baumeisterarbeiten in einer Ausschreibung respektive in einem Vertrag zusammengefasst.
- Das gleiche gilt auch für die Arbeiten Montagebau in Holz und den Bedachungsarbeiten.
- Die Klimaanlage musste für die Arbeiten nicht demontiert werden. Es konnte eine andere, kostengünstigere Lösung gefunden werden. Darum entfielen nebst den Kosten BKP 245 Klimaanlage auch die Kosten BKP 230 Elektroanlagen.
- Bei der Bauplatzinstallation konnte infolge guter Zusammenarbeit mit dem Nutzer diverse Absperungen und provisorische Installationen eingespart werden.
- Die Position "Diverse Nebenkosten und Kleinarbeiten" musste wegen dem optimalen Bauablauf nicht in Anspruch genommen werden.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer **zulasten des Globalbudgets Alterswohnheim Am Wildbach** abgeschrieben.

| Anlagekategorie | Nutzungsdauer | Konto Bilanz | Konto ER | Anschaffungswert |
|---|---------------|--------------|--------------|-------------------|
| Hochbauten, Erneuerungsunterhaltinvestitionen | 20 Jahre | 1404.00 | 5450.3300.40 | 519'836.30 |
| Anschaffungswert | | | | 519'836.30 |

Erwägungen

Die diversen äusseren Sanierungsarbeiten an der Bausubstanz des Altersheims Am Wildbach konnten wie geplant umgesetzt werden. Damit wird auch dem Grundsatz aus der Immobilienstrategie des Stadtrates "*Sicherung des Substanzwertes*" Rechnung getragen. Der Kostenvoranschlag konnte erfreulicherweise substantiell unterschritten werden, da die verdeckte Bausubstanz zum Teil besser war als angenommen werden musste.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber