

**2021/17 6.02.03.03 Verwaltung
Stadthaus, Umnutzung ehemalige Poststelle, Genehmigung Kreditabrechnung, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 21.06.03)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für die Genehmigung der Kreditabrechnung über die Umnutzung der ehemaligen Poststelle im Stadthaus Wetzikon mit Baukosten von Fr. 584'457.10 bzw. Minderkosten von Fr. 20'942.90 wird genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat die Kreditabrechnung über die Umnutzung der ehemaligen Poststelle im Stadthaus Wetzikon mit Baukosten von Fr. 584'457.10 bzw. Minderkosten von Fr. 20'942.90 zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 21.06.03

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Die Kreditabrechnung über die Umnutzung der ehemaligen Poststelle im Stadthaus Wetzikon zu Büroräumlichkeiten des Stadtammann- und Betreibungsamts mit Baukosten von Fr. 584'457.10 bzw. Minderkosten von Fr. 21'542.90 wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Am 11. Dezember 2017 genehmigte das Parlament den Vertrag über den Kauf des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG mit einem Kaufpreis von 850'000 Franken. Die Räumlichkeiten sind eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Immobilienbestands und ermöglichten den Verzicht auf Fremdmiete einer Liegenschaft. Damit wurde der städtischen Immobilienstrategie entsprochen. Diese sieht vor, möglichst alle Verwaltungsabteilungen in städtischen Liegenschaften unterzubringen.

Den Verpflichtungskredit über 606'000 Franken für die Umnutzung der ehemaligen Poststelle zu Büroräumlichkeiten genehmigte das Parlament am 27. August 2018.

Die Realisierung der Umnutzung wurde Ende Jahr 2019 abgeschlossen. Die Erschliessung der Räumlichkeiten über den Haupteingang des Stadthauses bindet das Stadtammann- und Betreibungsamt, welches sich in den ehemaligen Posträumlichkeiten befindet, besser in die gesamte Stadtverwaltung mit ein. Die bereits seit längerem durch das Betreibungsinspektorats des Kantons Zürich beantragten sicherheitsrelevanten Verbesserungen konnten mit der Umnutzung vorgenommen werden.

Ausführung der Bauarbeiten

Die Bauarbeiten verliefen innerhalb des geplanten Terminprogramms zwischen April 2019 und November 2019. Die neu eingebauten Büroräumlichkeiten konnten im November 2019 bezogen werden. Seither hat sich der Betrieb des Stadtammann- und Betreibungsamts gut etabliert. Seitens der Kundenschaft gibt es überaus positive Rückmeldungen. Vor allem wird die verbesserte Diskretion sehr geschätzt.

Kreditabrechnung

Die Kreditabrechnung (in Franken, inkl. 7.7 % MWST) setzt sich wie folgt zusammen:

Konto INV00045-9561-5040.00 bzw. 1.301.5032.00

KV Baukredit
Total
inkl. MWST

Abrechnung
vom 26.02.2020

Differenz

BKP Arbeitsgattung

BKP	Arbeitsgattung	KV Baukredit Total inkl. MWST	Abrechnung vom 26.02.2020	Differenz
1	Vorbereitungsarbeiten	44'000.00	36'358.20	- 7'641.80
10	Bestandesaufnahmen	0.00	1'680.10	1'680.10
11	Räumungen, Terrainvorbereitung	30'000.00	33'321.10	3'321.10
13	Gemeinsame Baustelleeinrichtung	5'000.00	1'357.00	- 3'643.00
14	Anpassungen an best. Bauten	4'000.00	0.00	-4'000.00
15	Anpassungen an best. Erschliessungen	5'000.00	0.00	-5'000.00
2	Gebäude	495'500.00	469'625.80	-25'874.20
211	Baumeisterarbeiten	71'900.00	29'525.95	-42'374.05
216	Natursteinarbeiten	17'000.00	17'869.60	869.60
221	Fenster, Aussentüren	61'100.00	27'774.85	-33'325.15
222	Spenglerarbeiten	10'000.00	10'649.30	649.30
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	4'000.00	0.00	-4'000.00
230	Elektroanlagen	79'600.00	90'113.05	10'513.05
240	Heizungsanlagen	13'500.00	15'000.00	1'500.00
250	Sanitäranlagen	4'700.00	3'743.55	-956.45
271	Gipserarbeiten	2'000.00	25'926.75	23'926.75
273	Schreinerarbeiten	75'100.00	104'098.85	28'998.85
275	Schliessanlagen	1'000.00	6'312.35	5'312.35
281	Bodenbeläge	31'000.00	27'441.05	-3'558.95
283	Deckenbekleidungen	34'500.00	0.00	-34'500.00
285	Innere Oberflächenbehandlung	5'000.00	13'588.50	8'588.50
287	Baureinigung	3'000.00	3'230.80	230.80
290	Honorare	82'100.00	94'351.20	12'251.20
4	Umgebung	7'900.00	17'768.05	9'868.05
5	Baunebenkosten	23'000.00	5'615.40	-17'384.60
510	Bewilligung, Gebühren	16'000.00	1'959.20	-14'040.80
520	Vervielfältigungen	5'000.00	2'262.50	-2'737.50
530	Versicherungen	2'000.00	1'393.70	-606.30
9	Ausstattung	35'000.00	55'089.65	20'089.65
	Rundung	600.00	0.00	-600.00
Total		<u>606'000.00</u>	<u>584'457.10</u>	<u>- 21'542.90</u>

Begründung der Kostenabweichungen Kostenvoranschlag zu Bauabrechnung

Das gesamte Stadthaus ist integral im Inventar der kantonal geschützten Gebäude aufgeführt und entsprechend geschützt. Alle Änderungen an den Fassaden und den Strukturen der Innenräume müssen in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet werden. Durch veränderte personelle Zuständigkeiten bei der kantonalen Denkmalpflege während des Planungsprozesses, aber auch bei der architektonischen Begleitung, mussten ursprünglich geplante Gestaltungen angepasst werden. Insbesondere der Umgang mit den bestehenden Fenstern und die gestalterische Umsetzung der Akustikmassnahmen haben das Bauprojekt in der Realisierungsphase geprägt und zu einer Kostenverschiebung innerhalb der einzelnen Baukostenpositionen geführt.

Die Abweichungen und die teilweise grossen Differenzen zwischen den einzelnen Baukostenpositionen können wie folgt begründet werden:

- BKP 14 + 15:** Während der Realisierung stellte sich heraus, dass keine Anpassungsarbeiten am bestehenden Gebäude oder den bestehenden Werkleitungen notwendig sind. Die eingestellten Kosten wurden deshalb nicht gebraucht.
- BKP 211:** In der Planungsphase musste davon ausgegangen werden, dass der bestehende Unterlagsboden nach dem Entfernen der Bodenplatten in einem schlechten Zustand sein wird. Beim Rückbau wurde ersichtlich, dass der Unterlagsboden in vielen Bereichen in einem guten Zustand war. Der Unterlagsboden musste deshalb nur teilweise ergänzt oder ausgebessert werden. Dadurch haben sich die Kosten stark reduziert.
- BKP 221:** Die bestehenden Fenster sollten gemäss Planung komplett entfernt und durch neue Fenster ersetzt werden. Da die bestehenden Fenster aus sehr langlebigem, widerstandfähigem Tropenholz erstellt wurden, befinden sich die Fenster bis heute in einem sehr guten Zustand. Mit dem Entscheid in der Ausführung, die Fenster zu belassen, konnten die Kosten und die Vernichtung von Grauer Energie eingespart werden. Die gesamte Fensterfront gegenüber der Bahnhofstrasse wurde mit neuen Fenstern ausgestattet. Die Fensterfront in Richtung Hirschwiesen konnte dank der guten Qualität der Fensterrahmen, welche aus tropischem Holz bestehen, in Absprache mit der Denkmalpflege belassen werden. Diese Fenster werden im Zuge der Gesamtsanierung des Stadthauses ebenfalls angepasst, so dass ein einheitliches Bild entsteht.
- BKP 225:** Anhand der Detailausbildung im Fassadenbereich, insbesondere im Bereich des Anschlusses an die neuen Fenster, waren die speziellen Abdichtungen nicht mehr nötig. Die eingestellten Kosten dafür konnten eingespart werden.
- BKP 230:** Die Zuleitung der elektrischen Anschlüsse der Grossraumbüro-Arbeitsplätze mussten in Bodenkanälen geführt werden, welche in den bestehenden Unterlagsboden eingespitzt wurden. Ausserdem musste ein zusätzlicher Arbeitsplatz inklusive der dazugehörigen elektrischen Anschlüssen eingerichtet werden. Diese Arbeiten waren in der Planungsphase noch nicht absehbar und verursachten Mehrkosten.
- BKP 271 + 273:** Die Kosten der Bürotrennwände wurden ursprünglich als Fertig-Holzelemente gerechnet, jedoch in der Realisierungsphase aus Gründen der Akustik als Gipsständerwände ausgeführt. Die Kosten innerhalb der Arbeitsgattung Gipserarbeiten fielen deshalb deutlich höher aus. Wiederum sind die Kosten der Schreinerarbeiten dadurch gesunken. Jedoch sind die Kosten der Schreinerarbeiten durch die finale gestalterische Umsetzung der Akustikdecken und der Schalterboxen auch wieder gestiegen.
- Die Schalterboxen, wie auch die Akustikdecken wurden auf die bestehende Gestaltung im Stadthaus abgestimmt. Damit konnte den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege entsprochen werden.
- BKP 275:** Die sicherheitsrelevante Zutrittskontrolle im Schalterbereich bedingte zusätzliche Kosten für die Schliessung der Schalterboxen.
- BKP 283:** Die ursprünglich angedachten Akustikdecken sollten als vollflächige Gipsdecken ausgeführt werden. Im Dialog mit der kantonalen Denkmalpflege wurde diese Ausführung angepasst. Die Akustikanforderungen wurden mit einer individuellen Schreinerlösung erfüllt und lehnen sich an die architektonische Gestaltung der Büroräume im

bestehenden Teil des Stadthauses. Durch die Änderung entfielen die Kosten der Deckenbekleidung komplett und verschoben sich zu den Kosten der Schreinerarbeiten.

BKP 285: Der Entscheid, die Trennwände mit Gipskartonplatten auszuführen, um den akustischen Anforderungen gerecht zu werden, führte zu einem grösseren Aufwand der Malerarbeiten und dementsprechend zu Mehrkosten.

BKP 290: Die Planungsarbeiten in Absprache mit der Denkmalpflege haben sich zu Beginn des Projekts als nicht zielführend erwiesen. Einige Anforderungen der Stadt wurden in der Planung nicht berücksichtigt. Deshalb wurde ein Wechsel der architektonischen Begleitung nötig. Dadurch erhöhten sich die Kosten für die Planung leicht.

BKP 4: Die Umgebungskosten fielen höher aus, weil situativ auf die Vorplatzsituation reagiert werden musste.

BKP 510: Die Kanalisationsanschlussgebühren fielen im Projekt weg, weil die gesamte Sanitäranlage der ehemaligen Post entfernt wurde und nur noch ein kleines Lavabo an die Kanalisation angeschlossen wurde. Damit erübrigten sich die Kanalisations-Anschlussgebühren und die Kosten fielen deutlich tiefer aus.

BKP 9: Während der Realisierungsphase kam ein Arbeitsplatz mehr dazu. Dieser Arbeitsplatz musste neu ausgerüstet werden und generierte daher zusätzliche Ausgaben.

Die Gesamtkosten bewegen sich im Rahmen des durch das Parlament bewilligten Kredits. Insgesamt schliessen die Baukosten um Fr. 21'542.90 tiefer ab als im Kostenvoranschlag prognostiziert.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben (ANR00834).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Anschaffungswert
Hochbauten	33 Jahre	1404.00	9561.3300.40	584'457.10
Anschaffungswert				584'457.10

Da das Stadtammann- und Betriebsamt Wetzikon auch Dienstleistungen für die Gemeinden Bäretswil und Seegraben erbringt, wird der Kostenstelle Betriebsamt über das Konto 9180.3920.00 eine Miete mit ortsüblichen Ansätzen verrechnet.

Erwägungen des Stadtrats

Die Umnutzung der ehemaligen Poststelle im Stadthaus konnte wie geplant umgesetzt werden. Seit einem Jahr befindet sich das Stadtammann- und Betriebsamt in den neuen Büroräumlichkeiten. Der Betrieb hat sich gut etabliert und die baulichen Massnahmen haben sich bewährt. Die Gestaltung fügt sich selbstverständlich in das Gesamtbild des Stadthauses ein.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditabrechnungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Beschluss des Stadtrats (Kreditbewilligung) SRB 060 Stadthaus Umnutzung Poststelle
- Beschluss des Parlaments (Kreditbewilligung) vom 27.08.2018
- Bauabrechnung vom 26.02.2020
- Kontoauszüge 2018-2019 (nur zuhanden Fachkommission)

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin