

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 3. Mai 2017

**76 29.01.2 Einzelne Objekte
 Bahnhofstrasse 155, Wetzikon, Sanierung der Wohnung im 1. OG,
 Teilsanierung 2. OG, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe**

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 Café der Steiner Beck AG eingebaut (langfristiger Mietvertrag). Im Untergeschoss befinden sich die dazu gehörenden WC, Garderoben und Lagerräume sowie die zwei Keller der beiden Mietwohnungen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind je eine vermietete 4-Zimmerwohnung, und im Dachgeschoss befinden sich die Estrichräume der Mieter (siehe beiliegende Pläne).

Das Untergeschoss und das Erdgeschoss wurden 2016 mit dem Einbau des Cafés umfassend inklusive der Fenster und Fassade saniert. Alle darüber liegenden Geschosse wie auch die Fassade und das Dach wurden hingegen seit mehr als 40 Jahren nicht "angefasst". Die Haustechnik ab dem 1. Obergeschoss ist sehr alt und zum Teil noch im Originalzustand. Auch die Nasszellen sind veraltet und müssen ersetzt werden. Um die Werterhaltung zu sichern, ist eine Gesamtsanierung ab dem 1. Obergeschoss inkl. Gebäudehülle erforderlich.

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

Um einen weiteren Einnahmen-Ausfall zu verhindern, sollte die Wohnung zügig saniert werden; Ziel ist ein Mietbeginn per 1. Juli 2017.

Erarbeitung des Lösungsweges

Das Architekturbüro Beat Meier aus Wetzikon wurde nach dem Tod der Mieterin umgehend beauftragt, in einer ersten Phase eine Machbarkeitsstudie, respektive einen Vorschlag über eine Gesamtsanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft zu erstellen. Im Speziellen wurden folgende Themen geprüft:

- Sanierung der Gebäudehülle im Hinblick auf denkmalpflegerische und energetische Aspekte.
- Mögliche Etappierungen der übergreifenden Arbeiten (Fenster, Haustechnik etc.) mit Berücksichtigung der heutigen Mietverhältnisse.
- Sanierung / Umbau der beiden Wohnungen (einfacher, funktioneller Standard).
- Möglichkeit, das Dachgeschoss (Estrich) auszubauen und als Kleinwohnung zu nutzen.
- Ausarbeiten eines Projekts mit Kostenvoranschlag.

Die Machbarkeitsstudie zeigt folgendes Vorgehen auf:

Phase 1

In einer ersten Phase wird die Wohnung im 1. OG, die im Moment leer steht, komplett renoviert, so dass sie auf Anfang 3. Quartal 2017 vermietbar ist. Alle Fenster im 1. und 2. OG werden ersetzt (heutiger Standard, Schallschutz 39 dB und U-Wert 0,7 W/m²K). Um Kompromisse und Komplikationen für die Haustechnikerschliessung der Wohnung im 2. OG zu vermeiden, sollen gleichzeitig die Nassräume auch im 2. OG umgebaut und neu installiert werden. Diese Wohnung ist bewohnt, weshalb ein Provisorium für eine Duschkabine im UG vorgesehen wird. Küche und WC können auf der Etage während der Umbauarbeiten weiterhin benutzt werden. Das bestehende Kamin der früheren Zentralheizung wird bis Unterkante Decke im 2. Geschoss abgebrochen. Die Umbauarbeiten im 2. OG werden auch bei einem rücksichtsvollen Vorgehen die Mieterschaft belasten.

Phase 2

In der zweiten Phase wird die Sanierung der Fassaden und der Dächer (Ziegel- und Blechdach) angegangen. Dabei wird der Kamin ab Oberkante Estrichboden abgebaut. Die Wärmedämmung nach oben ist auf dem Boden des heutigen Estrichs vorgesehen. Ein Ausbau des Dachgeschosses als Kleinwohnung ist nicht angebracht. Infolge sehr eingeschränkter Gestaltungsmöglichkeit an der äusseren Gebäudehülle kann kein befriedigendes und kostengerechtes Resultat erreicht werden.

Energie

Die Wohnungen sind in den Wohnräumen mit einem schönen Kassettentäfer versehen. Die Aussenwände sind total ca. 50 cm dick. Um die Verhältnismässigkeit von Kosten und Nutzen zu wahren, wird auf eine zusätzliche Innendämmung verzichtet. Eine äussere Dämmung ist aus Sicht der Denkmalpflege (das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten) nicht denkbar. Die alten 2-fach-IV-Fenster in Holz sind zwar gut dichtend, jedoch z.T. blind und aussen stark verwittert. Sie werden in beiden Wohnungen ersetzt. In den Nasszellen der Nordseite ist eine innere Wärmedämmung vorgesehen, um den U-Wert von max. 0.25 W/m²K für Umbauten zu erreichen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen bereits durch die Firma Steiner Beck installierten 300 Liter Wärmerückgewinnungsspeicher. Dieser wird mit der Abwärme der Kälteanlagen über einen Vorboiler angespiesen (Abwärmennutzung). Diese Massnahme wurde bereits beim Einbau des Cafés vorbereitet.

Fazit

Mit der Phase 1 wird die leere Wohnung im 1. Obergeschoss auf den heutigen Standard von Mietwohnungen gebracht. Gleichzeitig werden auch im 2. Obergeschoss die Nasszellen (Küche / Bad) inkl. der Haustechnikleitungen teilerneuert. Als weiteres übergreifendes Element werden auch 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 wird auch die Sanierung 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. Die Phase 2 ist nicht Gegenstand dieses Antrags.

Auf einen Ausbau des Dachgeschosses als Kleinwohnung wird aus Kosten-Nutzengründen verzichtet.

Kosten Phase 1

Kostenvoranschlag (+/- 10 %), inkl. 8 % MWST
(Verschiebungen in den einzelnen BKP-Positionen sind möglich)

BKP	Arbeitsgattung	1. OG Franken	2. OG Franken	Total Franken
211	Baumeisterarbeiten	12'000	8'000	20'000
221	Fenster in Holz	18'000	18'000	36'000
228	Sonnenschutz	2'000	2'000	4'000
230	Elektroanlagen	22'000	10'000	32'000
243	Wärmeverteilung	4'000	4'000	8'000
250	Sanitäranlagen	23'500	23'500	47'000
258	Kücheneinrichtung	12'000	12'000	24'000
271	Gipserarbeiten	4'000	4'000	8'000
272	Schlosserarbeiten	4'500	3'000	7'500
273.0	Innentüren in Holz	9'500		9'500
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	4'000	4'000	8'000
281.6	Plattenbeläge	6'500	6'500	13'000
281.7	Bodenbeläge in Holz u. Kunststoff	9'500	3'000	12'500
285	Malerarbeiten	12'500	4'000	16'500
287	Baureinigung	3'500	500	4'000
291	Honorar Architekt (Auftrag)	8'000	7'000	15'000
292	Honorar Bauingenieur	2'000		2'000
590	Kopien und sonstige Nebenkosten	6'000	1'500	7'500
	Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	<u>16'500</u>	<u>9'000</u>	<u>25'500</u>
Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)		<u>180'000</u>	<u>120'000</u>	<u>300'000</u>

Kredit und Mietzinskalkulation

Die aufgeführten Sanierungsarbeiten wurden bereits beim Einbau des Cafés Steiner 2016 vorgeplant und einige Vorstudien wurden bereits getätigt. Die durch den Todesfall frei gewordene Wohnung löst nun die 1. Phase der Sanierung aus. Die für die Stadt anfallenden Investitionskosten von 300'000 Franken sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, da es sich um reine Instandsetzungs- und Unterhaltmassnahmen handelt. Sie fallen somit in die Kompetenz des Stadtrates.

Die umfassend sanierte Wohnung im 1. OG soll zu einem ortsüblichen Nettomietzins von 1'800 Franken pro Monat vermietet werden. Damit liegt der neue Mietzins im unteren bis mittleren Mietzinssegment.

Mit der Teilsanierung der Wohnung im 2. Obergeschoss soll der Nettomietzins neu um 480 Franken pro Monat auf 1'310 Franken pro Monat angehoben werden.

Terminplanung

Die Sanierung soll so schnell wie möglich umgesetzt werden. Bei einer Kreditgenehmigung am 3. Mai 2017 kann mit dem Baustart am 29. Mai 2017 gerechnet werden. Die Fertigstellung der Phase 1 ist auf Ende Juni 2017 geplant. Mietbeginn ab 3. Quartal 2017. Die Inserierung der Wohnung ist bereits in Vorbereitung.

Beurteilung des Schutzziels

Als Schutzziel des kommunalen Schutzobjekts ist die Erhaltung von Kubus und Dach sowie die Erhaltung der strassen- und kirchenseitigen Fassaden (ohne EG) definiert.

Die vorgesehenen reinen Sanierungsarbeiten beeinträchtigen des Schutzobjekts nicht, weshalb eine weitergehende Abklärung der Schutzwürdigkeit nicht erforderlich ist.

Erwägungen

Die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sollen umgehend saniert werden, damit eine Neuvermietung wieder möglich ist. Mit der Sanierung wird ein aktueller Standard für Mietwohnungen erreicht. Zudem sollen die Fenster in den zwei Wohngeschossen ebenfalls ersetzt werden. Die angestrebte Sanierung stellt den Werterhalt des Gebäudes sicher. Gleichzeitig wird damit ein positiver Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs erzielt. Mit der Nutzung der überschüssigen Abwärme der Bäckerei Steiner für die Aufbereitung des Warmwassers im ganzen Haus wird zusätzlich die Energie-Effizienz gesteigert.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vorliegenden Gesamt-Sanierung der leerstehenden Mietwohnung im 1. Obergeschoss und der Teil-Sanierung im 2. Obergeschoss der Bahnhofstrasse 155 wird zugestimmt.
2. Auf weitergehende Abklärungen der Schutzwürdigkeit wird verzichtet, da die Sanierungsarbeiten das Schutzziel nicht beeinträchtigen.
3. Für die Sanierungsarbeiten wird ein Kredit von 300'000 Franken (KV +/- 10 %) inkl. MWST zu Lasten des Investitionskontos 1.300.7022.00 als gebundene Ausgabe bewilligt.
4. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen beauftragt.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung zu unterbreiten.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
 - Parlamentssekretärin (zuhanden GRPK)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 08.05.2017