

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 16. Mai 2018

90 29.01.2 Einzelne Objekte
Alterswohnheim Am Wildbach, Allgemeine Sanierungen Gebäudehülle und
Flachdächer, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe

Ausgangslage

Das Alterswohnheim Am Wildbach an der Spitalstrasse 22 wird von der Stadt Wetzikon geführt. Die Anlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 9625 besteht aus vier grossen Gebäuden, die bis auf Höhe Erdgeschoss zusammengebaut sind. Ein weiteres Gebäude steht auf dem Grundstück Kat. Nr. 9171 an der alten Notariatsstrasse 7, das ebenfalls zur Gesamtanlage des Alterswohnheimes Am Wildbach gehört. Die Erstellungsjahre der verschiedenen Gebäude bilden das stetige Wachstum dieses Betriebes ab.

Erstellungsjahr Haus:

Ahorn	1978 (Kat. Nr. 9625)
Buche	1906 (Kat. Nr. 9625, unter kommunalem Denkmalschutz)
Esche	1990 (Kat. Nr. 9625)
Schirmling	2010 (Kat. Nr. 9625)
Lärche	1916 (Kat. Nr. 9171)

Die ganze Anlage ist im Eigentum der Stadt Wetzikon. In den letzten Jahrzehnten wurden laufend kleinere werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gemacht. Die Häuser sind somit in den meisten Teilen in einem ordentlichen Zustand.

Im 1. Quartal 2017 wurde eine umfassende Zustandsbeurteilung über die ganze Anlage Alterswohnheim Am Wildbach (Inneres und Äusseres) in Auftrag gegeben. Die Inova Partner AG aus Wetzikon führte diese Zustandserfassung durch und erstellte einen entsprechenden Bericht (April 2017). Aus diesem Bericht geht hervor, wie der heutige Zustand der verschiedenen Gebäude und Anlagen beurteilt wird. Er auch empfohlene Sanierungsmassnahmen (Instandsetzungen) auf. Zudem sind die Massnahmen gemäss Dringlichkeit zeitlich gesetzt und mit geschätzten Kosten über die nötigen Investitionen hinterlegt. Der Massnahmenplan erfasst die nächsten 18 Jahre bis 2036. Allfällige Umbauarbeiten durch Umnutzungen oder neue gesetzliche Vorgaben sind in diesem Bericht nicht beinhaltet.

Der laufende Unterhalt (Instandhaltung) wird nach wie vor durch den Betrieb Alterswohnheim am Wildbach mit dem Globalbudget abgedeckt.

Erarbeitung des Lösungsweges

In einem ersten Schritt werden die dringlichsten Instandsetzungsarbeiten im 2018 umgesetzt. Die Fassade des Hauses Esche muss saniert werden, da sie an verschiedenen Stellen Defekte, Undichtheiten und Witterungsschäden aufweist. Der Verputz der Aussenwärmedämmung wird repariert und die Metallfassade einer Grundreinigung unterzogen, damit Korrosionsfrass vermieden werden kann. Das Steildach der Gastroküche muss wegen Undichtigkeiten ersetzt werden. Bei dieser Gelegenheit wird das Flachdach zusätzlich thermisch nachisoliert, damit es wieder dem heutigen Stand der Technik und

den Energievorgaben der Stadt Wetzikon entspricht. Im Korridor des Verbindungsbaus im UG dringt Wasser vom Flachdach und dem Gussasphaltbelag ein. Das Flachdach und der Gussasphaltbelag müssen totalsaniert werden.

Beim Haus Ahorn wurden in der Vergangenheit einzelne Undichtheiten örtlich repariert. Die alten Flachdächer müssen nun aber ersetzt werden. Vorgesehen ist, dass der gesamte Dachaufbau erneuert wird und dabei auch nach den energetischen Vorgaben der Stadt Wetzikon isoliert wird. Dabei sollen sowohl das geltende Reglement betreffend Anforderungen bei Planung, Bau und Sanierung von Bauten der Stadt Wetzikon als auch die Vorgaben betreffend die städtischen Liegenschaften des im Entwurf vorliegenden Energieplans Wetzikon eingehalten werden.

Die geplanten Ausführungen wurden mit dem Betrieb Alterswohnheim koordiniert. Die HOMA Bau-Realisierung, Wetzikon erarbeitete das nötige Projekt mit den notwendigen Sondagen und erstellte die Kostenschätzung (+/- 15 %).

Kosten

Die Kostenschätzung ist mit Richtofferten abgestützt.

1. Fassade Haus Esche, Dach Gastroküche und Verbindungsgang

Kostenschätzung vom 06.04.2018

(+/- 15 %)

BKP Arbeitsgattung

KS

(inkl. 7.7 % MWST)

Fr.

(gerundet auf 1'000)

101	Bestandesaufnahmen	2'000.00
104	Untersuch auf Schadstoffe	1'000.00
112	Abbrüche	28'000.00
135	Provisorische Installationen	11'000.00
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl	1'000.00
137	Provisorische Abschlüsse	2'000.00
211	Baumeisterarbeiten	11'000.00
214	Montagebau in Holz	42'000.00
224	Bedachungsarbeiten	102'000.00
225	Fugendichtungen	4'000.00
226	Fassadenputze	30'000.00
230	Elektroanlagen	4'000.00
245	Klimaanlagen	4'000.00
287	Baureinigung (Fassade Esche)	16'000.00
291	Honorar Architekt	46'000.00
292	Honorar Bauingenieur	4'000.00
421	Gärtnerarbeiten	25'000.00
524	Vervielfältigungen, Kopien	2'000.00
525	Dokumentationen	3'000.00
532	Versicherungen	4'000.00
583	Diverse Nebenkosten und Kleinarbeiten	18'000.00
		<hr/>
	Total 1 (inkl. 7.7 % MWST)	<u>360'000.00</u>

2. Flachdächer beim Haus Ahorn

Kostenschätzung vom 06.04.2018

(+/- 15 %)

BKP Arbeitsgattung

KS
(inkl. 7.7 % MWST)

Fr.
(gerundet auf 1'000)

101	Bestandesaufnahmen	1'000.00
104	Untersuch auf Schadstoffe	1'000.00
135	Provisorische Installationen	3'000.00
211	Baumeisterarbeiten	4'000.00
224	Bedachungsarbeiten	185'000.00
226	Fassadenputze	1'000.00
287	Baureinigung	1'000.00
291	Honorar Architekt	26'000.00
292	Honorar Bauingenieur	2'000.00
421	Gärtnerarbeiten	1'000.00
524	Vervielfältigungen, Kopien	1'000.00
525	Dokumentationen	1'000.00
532	Versicherungen	1'000.00
583	Diverse Nebenkosten und Kleinarbeiten	12'000.00

Total 2 (inkl. 7.7 % MWST) 240'000.00

Zusammenzug

Total 1 (inkl. 7.7 % MWST) 360'000.00

Total 2 (inkl. 7.7 % MWST) 240'000.00

Gesamttotal 1 + 2 (inkl. 7.7 % MWST)	<u>600'000.00</u>			
--------------------------------------	-------------------	--	--	--

Im Voranschlag 2018 sowie im Finanzplan ist für diese Sanierungsarbeiten in der Investitionsrechnung Konto 1.520.5032.00 ein Betrag von 400'000 Franken eingestellt. Die Differenz zum heutigen Antrag entstand aus der damals noch unzureichenden Kenntnis der Bausubstanz und des Umfangs der notwendigen Arbeiten. Grundsätzlich wäre es möglich, den Teil 2 (Flachdächer beim Haus Ahorn) im 2019 zu realisieren. Es macht jedoch aus bautechnischer, terminlicher und finanzieller Sicht mehr Sinn, diese Arbeiten gemeinsam auszuschreiben und zu realisieren.

Kredit

Die für die Stadt anfallenden Investitionskosten Teil 1 und 2 von rund 600'000 Franken sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, da es sich um reine Werterhaltungsmassnahmen handelt. Sie fallen somit in die Kompetenz des Stadtrates.

Erwägungen

Mit einer proaktiven Werterhaltung jedes einzelnen Gebäudes kann der Gebäudepark der Stadt Wetzikon nachhaltig und langfristig genutzt werden. Gemäss der Immobilienstrategie (7. Grundsatz „Sicherung des Substanzwertes“) können dadurch Schadenfälle mit unkontrollierbaren Folgekosten vermieden werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Kreditantrag für die Werterhaltungsmassnahmen in der Höhe von 600'000 Franken (KS +/- 15 %) als gebundene Ausgabe wird zugestimmt. Er wird der Investitionsrechnung Konto 1.520.5032.00 belastet.
2. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen. Die Checkliste Beschaffungswesen ist für jede Vergabe ab 50'000 Franken zu Händen der Stadtkanzlei auszufüllen.
3. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen 2018 beauftragt.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Alterswohnheim Am Wildbach
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber