

**Auszug aus dem Protokoll des  
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 30. Mai 2018

---

**98      29.01.2      Einzelne Objekte  
Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 10, Sanierung Wohnung Dachgeschoss, Kreditbewilligung**

**Ausgangslage**

Das im Jahr 1894 erstellte Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 10 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon und wird im Finanzvermögen geführt. Die Büroräumlichkeiten des Friedensrichteramtes wurden 2010 saniert. Die Wohnung im Dachgeschoss ist jedoch seit über 30 Jahren nicht mehr saniert worden. Sie weist eine schlechte Bausubstanz auf und ist energetisch mangelhaft.

Alle Räumlichkeiten werden durch die Stadt vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Fahrschule, im Obergeschoss ist das Friedensrichteramts einquartiert und im Dachgeschoss ist die zu sanierende Wohnung platziert.

Per Ende März 2018 hat der bisherige Mieter die Wohnung fristgerecht gekündigt. Die Wohnung ist nun geräumt.

**Submission und Ergebnis**

Das Bauleitungsbüro HOMA Baurealisierung aus Wetzikon hat für die notwendige Wohnungssanierung einen Kostenvoranschlag erstellt. Darin sind neben den effektiv notwendigen Instandstellungsarbeiten auch eine Optimierung der Wohnflächen sowie energetische Massnahmen vorgesehen. Der detaillierte Baubeschrieb liegt den Akten bei.

## Kredit

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %.

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>KV (+/- 10 %)</b> Franken
1	Vorbereitungsarbeiten (Aufnahmen, Untersuchungen, Abbrüche usw.)	16'000
21	Rohbau 1 (Holzbau usw.)	34'000
22	Rohbau 2 (Fenster, Türen, Bedachungen, Dämmungen usw.)	11'000
23	Elektroanlagen	20'000
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	18'000
25	Sanitäranlagen	49'000
27	Ausbau 1 (Gipsler, Schreiner usw.)	11'000
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Wandbeläge, Maler, Reinigung usw.)	26'000
29	Honorar Architekt (Auftrag)	29'000
5	Baunebenkosten	<u>15'000</u>
<b>Total Kostenvoranschlag (inkl. 7.7 % MWST)</b>		<b><u>229'000</u></b>

Im Budget 2018 konnte die notwendige Sanierung der Wohnung nicht aufgenommen werden, da die Kündigung erst Ende 2017 eingereicht wurde.

Von den für die Stadt anfallenden Investitionskosten von 229'000 Franken sind rund 169'000 Franken reine Instandsetzungs- und Unterhaltmassnahmen. Der restliche Kostenanteil von rund 60'000 Franken betrifft die Optimierung der Raumaufteilung sowie den Einbau eines zusätzlichen WC mit Wasserturm. Die Ausgaben fallen gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung in die Kompetenz des Stadtrates.

Die umfassend zu sanierende Wohnung im Dachgeschoss soll nach Abschluss der Bauarbeiten zu einem ortsüblichen, aktuellen Mietzins im mittleren Preissegment angeboten werden (IST-Miete rund 1'000 Franken pro Monat).

### **Terminplanung**

Die Sanierung soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Bei einer Kreditgenehmigung am 30. Mai 2018 kann mit dem Baustart Ende Juni 2018 gerechnet werden. Die Fertigstellung ist auf Ende August 2018 geplant. Mietbeginn ist möglich ab dem 3. Quartal 2018. Die Inserierung der Wohnung ist bereits in Vorbereitung.

### **Erwägungen**

Die Dachwohnung soll umgehend saniert werden, damit eine Neuvermietung wieder möglich ist. Mit der Sanierung wird ein aktueller Standard für Mietwohnungen erreicht. Zudem sollen die Fenster ebenfalls ersetzt werden. Die angestrebte Sanierung stellt den Werterhalt des Gebäudes sicher. Gleichzeitig wird damit ein positiver Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs erzielt.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der vorliegenden Gesamt-Sanierung der leerstehenden Mietwohnung im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 10 wird zugestimmt.
2. Für die Sanierungsarbeiten wird ein Investitionskredit im Finanzvermögen von 229'000 Franken (KV +/- 10 %) inkl. MWST zu Lasten des Investitionskontos 1.300.7023.00 bewilligt.
3. 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 zuhanden der Stadtkanzlei auszufüllen.
4. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen beauftragt.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
  - Abteilung Immobilien
  - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

**Im Namen des Stadtrats**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber