

- 137 29.01.2 Einzelne Objekte**
Liegenschaft Bahnhofstrasse 71, Jugendtreff, energetische Teilsanierung der Gebäudehülle, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe

Ausgangslage

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 (Kat.-Nr. 3645 / Vers.-Nr. 3333) wurde 1975 zusammen mit der Liegenschaft "Drei Linden" (Kat.-Nr. 3644 / Vers.-Nr. 3332) als gesamter Gebäudekomplex erstellt. Bau-lich sind die beiden Gebäude verbunden, jedoch befindet sich die Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 im Besitz der Stadt Wetzikon und die Liegenschaft "Drei Linden" – nach deren Verkauf – im Besitz eines privaten Investors. Durch die Stilllegung der Liegenschaft "Drei Linden" musste in der stadteigenen Liegenschaft bereits vorgezogen eine neue, eigene Heizung eingebaut werden. Jedoch waren die beiden Gebäude weiterhin stark miteinander verbunden. Durch den Abbruch der Liegenschaft "Drei Linden" wurde das Dach, ein Grossteil der Nordostfassade sowie die Zu- und Ableitung des Wassers für die Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 in Mitleidenschaft gezogen.



Bild 1: Situation Bahnhofstrasse 71: rot = Eigentum Stadt Wetzikon, gelb = Eigentum Immoturicum AG

Im Sinne der Immobilienstrategie der Stadt Wetzikon und der Leitsätze der Energiepolitik möchte die Abteilung Immobilien den notwendigen Eingriff in die Aussenhülle durch den Abbruch nutzen, um eine energetische Teilsanierung der Aussenhülle vorzunehmen. Die energetische Sanierung steigert einerseits den Wert der Immobilie und senkt andererseits die laufenden Energiekosten.

An der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 wurden in den vergangenen Jahren nur die notwendigen Unterhaltsarbeiten periodisch durchgeführt. Im Jahr 2006 wurden kleinere Umbauten und eine rudimentäre Dachsanierung durchgeführt. Jedoch weist das Flachdach heute wieder undichte Stellen auf, welche nicht genau lokalisiert werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Dachsanierung 2006 nur eine oberflächliche Schliessung der Dachhaut war, um die dringendsten Dichtigkeitsprobleme vorübergehend beheben zu können. Ansonsten wurden keine grösseren, werterhaltenden Massnahmen

durchgeführt. Das Fassadenmauerwerk wurde 1975 ohne Wärmedämmung erstellt. Das Gebäude entspricht heute nicht mehr den gültigen energetischen Standards.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung des Gebäudes wurde von der Abteilung Immobilien eine energetische Gesamtsanierung geprüft. Dazu gehört neben der Dach- und Fenstersanierung auch eine Wärmedämmung an das Aussenmauerwerk. Diese Gebäudesanierung entspräche den heutig gültigen energetischen Standards. Die technische Umsetzung würde keine Probleme darstellen und die Kosten würden um ca. 120'000 Franken höher liegen als die hier vorliegende Teilsanierung.

Beim Anbringen einer neuen Wärmedämmung würde der Fassadenaufbau um 20 cm breiter werden. Da die heutige Fassade genau auf der Parzellengrenze steht, würde der neue Fassadenaufbau über die Grundstücksgrenze hinausragen. [REDACTED]

Mit einer energetischen Teilsanierung kann die Problematik der undichten, nicht ganz abschliessbaren Fenster und das undichte Dach behoben werden. Die Dachsanierung drängt sich jedoch auch für die Schliessung der Gebäudehülle auf, welche in einem separaten Beschlussantrag abgehandelt wird. Auf die neue Wärmedämmung der Fassaden muss vorderhand verzichtet werden.

Lösungsweg Bauprojekt

Im Zuge der energetischen Teilsanierung der Aussenhülle werden folgende baulichen Eingriffe vorgenommen:

Dach

Die Undichtigkeit des Flachdachs bedingt eine Sanierung der gesamten Dachfläche. Da aber das Dachwasser neu abzuleiten ist (Auslöser Abbruch Liegenschaft "Drei Linden"), muss ohnehin das gesamte Dach neu aufgebaut werden. Diese Arbeiten und Kosten werden im Beschlussantrag der Schliessung der Gebäudehülle ausgewiesen (SRB Nr. XX vom 11. Juli 2018).

Fenster und Eingangstüre

Die teilweise im Jahr 1975 eingebauten Fenster werden durch neue Fenster ersetzt. Die Schiebefenster in der Südwestfassade, welche nicht richtig verschlossen werden können und windundicht sind, werden durch gut schliessbare Fenster ersetzt. Die aussenliegende, nichttragende Metallstützenkonstruktion an der Südwestfassade wird entfernt. Ebenfalls wird die Eingangstüre durch eine neue, dichte Türe ersetzt.

Fassade

Die geschlossenen Fassadenteile bleiben unverändert.

Im Innenbereich des Gebäudes werden keine Veränderungen vorgenommen.

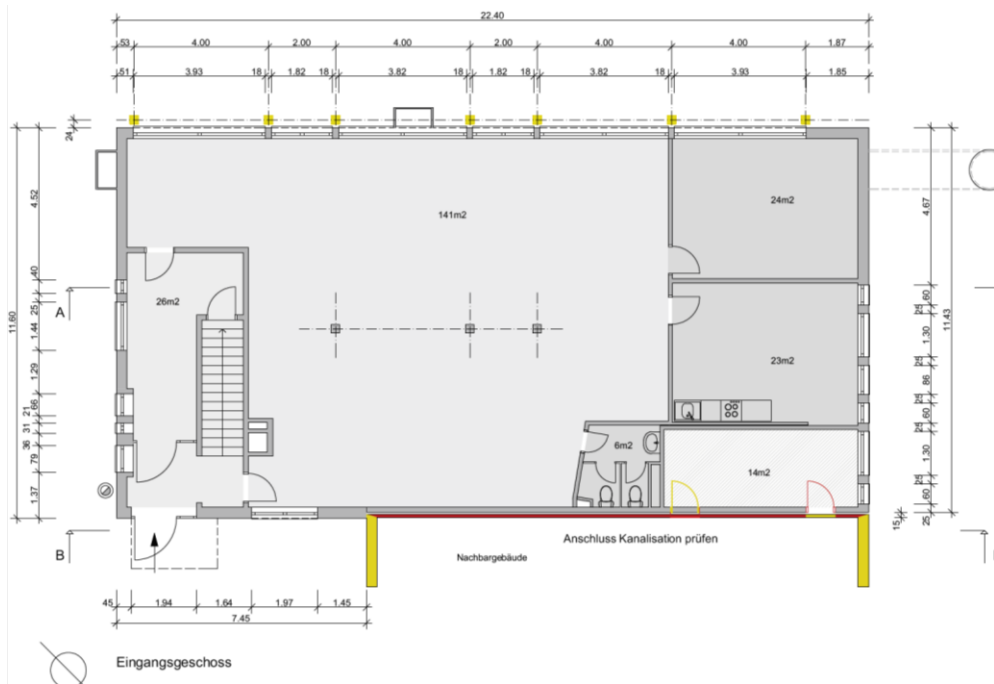


Bild 2: Grundriss mit Abbrüchen (gelb)

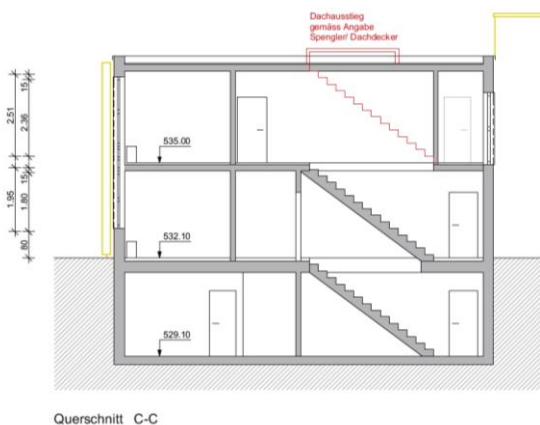


Bild 3: Gebäudeschnitt mit Abbrüchen (gelb) sowie zusätzlichem Dachausstieg (rot)

Kredit

Kostenvoranschlag (+/- 10 %), inkl. 7,7 % MWST

Kostenstelle Immobilien

Konto 1.300.5031.00

BKP 1	Vorbereitungen	8'500.00
BKP 2	Gebäude	297'500.00
BKP 5	Baunebenkosten	7'000.00

KV

Fr.

Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)

313'000.00

Die für die Stadt anfallenden Investitionskosten von 313'000 Franken sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, welche in der Kompetenz des Stadtrats behandelt werden können. Eine energetische Teilsanierung drängt sich durch die teilweise undichte Stellen im Flachdach und den undichten Fenstern auf. Es handelt sich um Werterhaltungsmassnahmen.

An die wärmedämmende Modernisierung leistet das kantonale Gebäudeprogramm Fördergelder. Für die Teilsanierung der Aussenhülle der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 kann mit einem Förderbeitrag von 10'000 Franken gerechnet werden.

Für die energetische Sanierung wurde im Budget der Investitionsrechnung 2018 ein Betrag von 430'000 Franken eingestellt.

In einem zweiten Antrag wird die Schliessung und Instandsetzung der abgebrochenen Fassade zum ehemaligen "Drei Linden" behandelt.

Erwägungen

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 soll energetisch saniert werden. Der Auslöser dieser Teilsanierung der Aussenhülle ist der Abbruch der Nachbarliegenschaft "Drei Linden", welche baulich mit der stadteigenen Liegenschaft eine Einheit bildete. Die Wiederherstellung der Teilfassade ist unumgänglich. Durch den grossen Eingriff in die Aussenhülle bietet sich eine energetische Teilsanierung an, um bestehende Missstände im Bereich der Fenster und der Dachhaut zu beheben.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vorliegenden energetischen Teilsanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 wird zugestimmt.
2. Der Baukredit von 313'000 Franken (KV +/- 10%) inkl. MWST wird zu Lasten des Investitionskontos 1.300.5031.00 als gebundene Ausgabe bewilligt.
3. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen beauftragt.
4. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und ihm Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen. Die Checkliste Beschaffungswesen ist für jede Vergabe ab 50'000 Franken zuhanden der Stadtkanzlei auszufüllen.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
6. Dieser Beschluss ist teilweise öffentlich (Schutz privater Interessen, markierte Passagen sind zu schwärzen).
7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber