

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 11. Juli 2018

- 138 29.01.2 Einzelne Objekte
Liegenschaft Bahnhofstrasse 71, Jugendtreff,
Instandsetzung der offenen Gebäudehülle wegen Abbruch "Drei Linden",
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 bei 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. Diese "Wunden" am Gebäude müssen zwingend vor dem Winterbeginn wieder geschlossen werden.



Bild 1 und 2: Fotos der offenen Wand mit aussenliegenden Leitungen

Lösungsweg Bauprojekt

Die folgenden Bauteile sind von der Instandsetzung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 betroffen:

Fassade

Das zurzeit offenliegende Mauerwerk muss zu einer Aussenwand werden, welche eine Wärmedämmung und einen optisch zum gesamten Gebäude angepassten Aussenabschluss hat. Dazu ist eine verputzte Aussenwärmedämmung geplant. Die Anschlussdetails zur bestehenden Fassade werden durch eine Trennfuge gezeichnet und als neuer Fassadenteil wahrnehmbar sein.

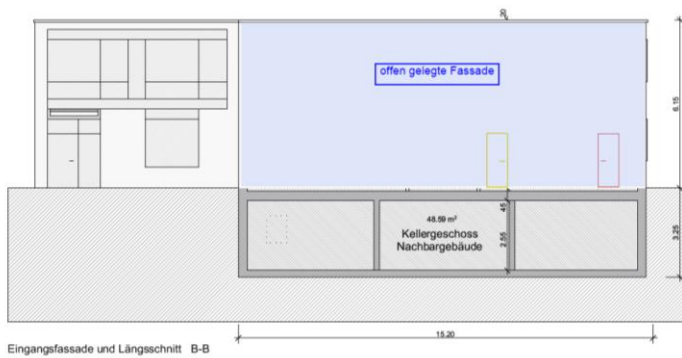


Bild 3: Fläche der offen gelegten Fassade (90 m²)

Zu- und Ableitung Wasser

Die Frischwasser-Zuleitung wie auch die Abwasser-Ableitung der vier Toiletten und der Küche wurden im ursprünglichen Gebäudezustand innerhalb der Trennwand zwischen den beiden Gebäudeteilen geführt. Durch den Abbruch der Nachbarliegenschaft wurden diese Leitungen freigelegt und befinden sich zurzeit ausserhalb der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71.

Die bestehenden Leitungen müssen neu ins Gebäude (warmseitig) verlegt werden und unabhängig vom neuen Gebäude "Drei Linden" der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Im Gebäudeinneren sind Anpassungen in den Nasszellen vorzunehmen, damit die Leitungsführung funktioniert.

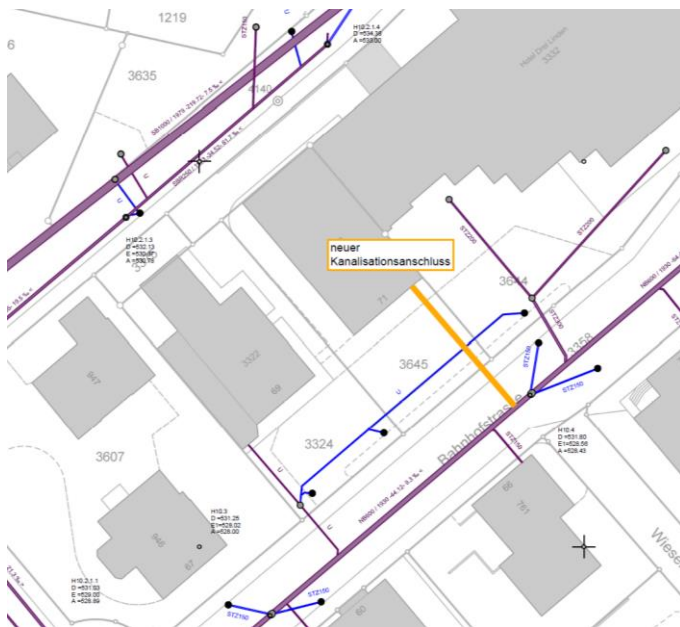


Bild 4: neuer unabhängiger Kanalisationsanschluss

Dach

Von der Planung der Zu- und Ableitungen ist auch die Leitungsführung des Dachwassers betroffen. Die künftige Leitungsführung muss vom bisherigen Steigschacht herausgelöst werden, weil ein Abführen an dieser Stelle des Gebäudes nicht mehr möglich ist. Deshalb ist anhand eines neuen Dachaufbaus das

Gefälle an die Südwestfassade und von dort ausserhalb des Gebäudes der Sickerleitung zuzuführen. Dies bedingt eine Sanierung des gesamten Daches.

Damit das Dach weiterhin für Unterhaltsarbeiten begehbar ist, wird ein neuer Dachausstieg eingebaut.

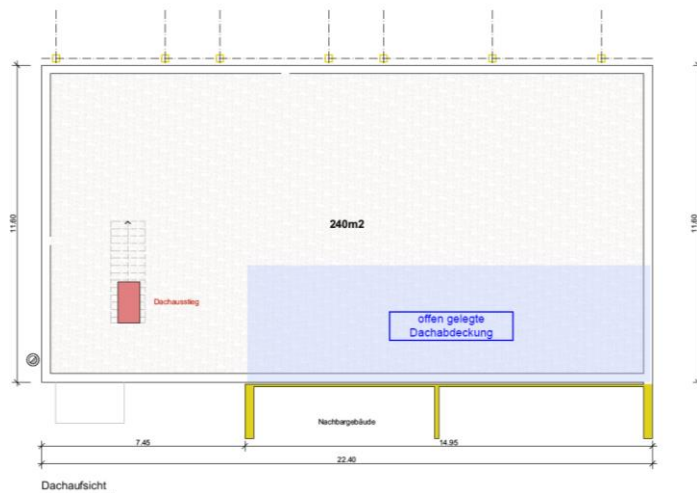


Bild 5: Teilfläche der offen gelegten Dachabdeckung (30m²) und der neue Dachausstieg

[Redacted content]

Kredit

Kostenschätzung (+/- 20 %), inkl. 7,7 % MWST

Kostenstelle Immobilien	KV
<i>Konto 1.300.5031.00</i>	Fr.
BKP 1 Vorbereitungen	2'200.00
BKP 2 Gebäude	222'800.00
BKP 5 Baunebenkosten	9'000.00
Total Kostenschätzung (inkl. MWST)	<u>234'000.00</u>

Die für die Stadt anfallenden Investitionskosten von 234'000 Franken sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, welche in der Kompetenz des Stadtrats behandelt werden können. Die Gebundenheit ist gegeben durch die Einwilligung in den Abbruch der Liegenschaft "Drei Linden", durch welchen die Stadt Wetzikon zum Handeln gezwungen ist. Durch den Abbruch der Nachbarliegenschaft seit April 2018 ist ein zeitnahes Handeln notwendig. Die offene Gebäudehülle muss schnellst möglich geschlossen werden, um grössere Gebäudeschäden zu verhindern. Somit ist auch die zeitliche Gebundenheit erfüllt.

Für diese Fassadenergänzung wurde im Budget der Investitionsrechnung 2018 kein Betrag eingestellt.

Erwägungen

Durch den Abbruch der Nachbarliegenschaft "Drei Linden" entstanden offene "Wunden" am städtischen Gebäude "Bahnhofstrasse 71". Dieser Teil der Gebäudehülle, inklusive der ebenfalls betroffenen Schmutz- und Dachwasserleitungen, muss Instand gesetzt werden. Die Wiederherstellung ist unumgänglich, da ansonsten das Gebäude den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt ist und es innert kürzester Zeit nicht mehr genutzt werden könnte (Wintereinbruch).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vorliegenden Instandsetzung der Fassade, Dach sowie Schmutz- und Dachwasserleitungen der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 im Bereich Abbruch "Drei Linden" wird zugestimmt.
2. Der Baukredit von 234'000 Franken (+/- 20%) 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 Instandsetzungsmassnahmen 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 (laufende Verhandlungen/laufendes Verfahren, 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