

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 21. November 2018

216 29.01.2 Einzelne Objekte
Stadthaus Wetzikon, Umnutzung ehemalige Hauswartwohnung und Umzug Bereich Sozialversicherungen (Kredit in eigener Kompetenz Stadtrat), Bauabrechnung

Ausgangslage

Das Stadthaus Wetzikon besteht aus zwei sehr unterschiedlichen Baukörpern. Das "alte Gemeindehaus" ist ein ehemaliges Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, das im Zusammenhang mit dem Neubau des eigentlichen Stadthauses im Jahr 1983 in den heutigen Stadthauskomplex integriert wurde. Ein gemeinsames Treppenhaus verbindet die zwei Baukörper. Im Erdgeschoss des alten Gemeindehauses befindet sich das Foyer für den Stadthaussaal und die Cafeteria der Stadtverwaltung. Im Obergeschoss ist eine Wohnung für die Hauswartung eingebaut worden. Im Dachgeschoss befindet sich das Stadtratssitzungszimmer, das auch für Ziviltrauungen genutzt wird. Im Untergeschoss befinden sich diverse Nebenräume für die Waschküche und Lagerung.

Im Jahr 2016 wurde der gesamte Stadthauskomplex in das Inventar der Denkmalpflege als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung (kantonal) aufgenommen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes Stadthaus/Hirschwiesenstrasse wurde 2014 ein Architekturwettbewerb durchgeführt, um u.a. das Erweiterungspotenzial des Stadthauses auszuloten. Der Stadtrat hat gemäss dem Grundsatz der Immobilienstrategie: «*Verdichtung vor Neubau*» - *bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird* - das Erweiterungsprojekt zurückgestellt, bis geklärt ist, wie gross das Potenzial einer inneren Verdichtung der bestehenden Büroarbeitsplätze ist. Die Optimierung der Büroraumplanung ist nach wie vor am Laufen.

Das Hauswartehepaar Bösch kündigte die Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss des alten Gemeindehauses per Ende August 2016. Eine mögliche Neunutzung wurde verwaltungsintern intensiv abgeklärt.

Die Stadt als zeitgemässer und moderner Arbeitgeber begrüsst es, wenn Mitarbeitende per Velo zur Arbeit kommen oder sich beispielsweise über Mittag sportlich betätigen. Allerdings fehlten bisher im Stadthaus geeignete Dusch- und Garderobenangebote.

Erarbeitung des Lösungsweges

Mit dem Freiwerden der Hauswartwohnung ergaben sich verschiedene Möglichkeiten einer verwaltungsinternen Neunutzung im alten Gemeindehaus. Die Abteilung Immobilien prüfte in Absprache mit der Geschäftsleitung mögliche Optionen. Schliesslich wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

1. Die Hauswartwohnung wurde zur Büronutzung umgebaut. Die Abteilung Immobilien wechselte anfangs April 2018 vom Bachtelhof in diese neuen Büroräume.
2. Die frei gewordenen Büroflächen der Abteilung Immobilien im Bachtelhof werden neu vom Bereich Sozialversicherungen genutzt. Damit sind sämtliche Bereiche der Abteilung Soziales am gleichen Ort zusammengefasst.

3. Die bestehende Waschküche und ein Keller im Untergeschoss des alten Gemeindehauses wurden zu Dusch- und Garderobenraum umfunktioniert.

Damit ist die Abteilung Immobilien näher zum Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien gerückt. Gleichzeitig konnte die Abteilung Soziales im Bachtelhof integral zusammengeführt werden. Dies ist primär eine markante Verbesserung und Optimierung der internen Betriebsabläufe. Sekundär kann die Büroraumoptimierung im Stadthaus in Ruhe und ohne Druck weiter vorangetrieben werden. Das angestrebte Fernziel dabei ist, weitere Verwaltungsbereiche im Stadthaus zu platzieren. Zudem können den Mitarbeitenden im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung endlich zwei Duschen und Garderoben zur Verfügung gestellt werden.

Am 22. November 2017 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von 219'000 Franken als Kredit in eigener Kompetenz für den Umbau der Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss, dem Einbau von Duschen / Garderoben im Untergeschoss und baulichen Anpassungen im Bachtelhof.

Projekt- und Arbeitsablauf

Mit den Projekt- und Ausführungsplanung ist noch im Jahr 2017 begonnen worden. Das ganze Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ausgeführt. Die Umbauarbeiten in der ehemaligen Hauswartwohnung erfolgten ab dem 5. Februar 2018 bis am 23. März 2018. Der Bezug durch die Abteilung Immobilien fand am 3. April 2018 statt. Die Duschen und die Garderoben im Untergeschoss wurden im April/Mai 2018 eingebaut und am 30. Mai 2018 eröffnet. Die baulichen Anpassungen im Bachtelhof für den Bereich Sozialversicherungen erfolgten anfangs Mai 2018 und wurden am 15. Mai 2018 abgeschlossen. Die Arbeiten konnten wie geplant umgesetzt werden.

Bauberechnung

Umnutzung Hauswartwohnung in Büroräume

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

<i>Konto 1.301.5036.00</i> Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 08.11.18	Diff. Kredit / Abrechnung
BKP 211 Baumeisterarbeiten	28'000.00	27'524.90	- 475.10
BKP 230 Elektroanlagen	17'000.00	34'508.45	17'508.45
BKP 240 Heizungsanlagen	500.00	0.00	- 500.00
BKP 250 Sanitäranlagen	500.00	19.40	- 480.60
BKP 271 Gipserarbeiten	30'000.00	24'141.15	- 5'858.85
BKP 272 Schlosserarbeiten	44'000.00	29'524.95	- 14'475.05
BKP 273 Schreinerarbeiten	0.00	20'727.55	20'727.55
BKP 275 Schliessanlage	500.00	639.75	139.75
BKP 281 Bodenbeläge	6'000.00	8'953.05	2'953.05
BKP 282 Plattenarbeiten	500.00	986.50	486.50
BKP 285 Malerarbeiten	8'000.00	12'649.85	4'649.85
BKP 287 Baureinigung	2'000.00	1'631.85	- 368.15
BKP 291 Honorar Architekt	10'000.00	21'272.90	11'272.90
Honorar Bauingenieur	3'000.00	3'959.05	959.05
BKP 511 Bewilligungen, Gebühren	1'500.00	1'216.00	- 284.00
BKP 590 Sonstige Nebenkosten	3'500.00	1'620.00	- 1'880.00
Unvorhergesehenes (ca. 7 %)	10'000.00	11'143.65	1'143.65
Total	165'000.00	200'519.00	35'519.00

Einbau Duschen / Garderoben für Mitarbeitende

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto 1.301.5036.00 Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 08.11.18	Diff. Kredit / Abrechnung
BKP 211 Baumeisterarbeiten	2'000.00	14'823.15	12'823.15
BKP 230 Elektroanlagen	4'000.00	2'332.20	- 1'667.80
BKP 240 Heizungsanlagen	1'000.00	0.00	- 1'000.00
BKP 250 Sanitäranlagen	15'000.00	17'535.00	2'535.00
BKP 271 Gipsarbeiten	1'000.00	0.00	- 1'000.00
BKP 277 Elementwände	9'000.00	0.00	- 9'000.00
BKP 282 Plattenarbeiten	5'000.00	0.00	- 5'000.00
BKP 285 Malerarbeiten	2'000.00	0.00	- 2'000.00
BKP 287 Baureinigung	1'000.00	0.00	- 1'000.00
BKP 901 Garderobenschränke	2'500.00	3'270.60	770.60
BKP 590 Sonstige Nebenkosten	500.00	38.75	- 461.25
Unvorhergesehenes (ca. 5 %)	2'000.00	3'966.75	1'966.75
Total	45'000.00	41'966.45	- 3'033.55

Schaltereinbau Sozialversicherungen im Bachtelhof

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto 1.301.5036.00 Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 08.11.18	Diff. Kredit / Abrechnung
BKP 230 Elektroanlagen	1'000.00	2'045.60	1'045.60
BKP 273 Schreinerarbeiten / Elementwände	4'500.00	4'714.70	214.70
BKP 590 Sonstige Nebenkosten	2'500.00	0.00	- 2'500.00
Unvorhergesehenes (ca. 12 %)	1'000.00	1'902.20	902.20
Total	9'000.00	8'662.50	- 337.50

Total über alle drei Massnahmen / Teilobjekte

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

Konto 1.301.5036.00 Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 08.11.18	Diff. Kredit / Abrechnung
Umnutzung Hauswartwohnung	165'000.00	200'519.00	35'519.00
Einbau Duschen / Garderoben für Mitarbeitende	45'000.00	41'966.45	- 3'033.55
Schaltereinbau Sozialversicherungen im Bachtelhof	9'000.00	8'662.50	- 337.50
Total	219'000.00	251'147.95	32'147.95

Mehrkosten 32'147.95 Franken oder 14,7 %

Mehr- / Minderkostenbegründung

Umnutzung Hauswartwohnung in Büroräume

- **BKP 230 Elektroanlagen:** Der Rückbau und der Einbau der Erschliessungsleitungen der neuen Büroräume war komplizierter als angenommen. Auch ein Totalersatz der IT-Leitungen war nötig. Ebenfalls sind Mehrkosten entstanden durch den Wechsel von Sockelkanälen aus Kunststoff zu Sockelkanälen aus Aluminium (Auflage der Denkmalpflege). Die feuerpolizeilichen Auflagen (Sicherheitsbeleuchtung, Rauchmelder etc.) waren umfassender als angenommen.
- **BKP 271 Gipserarbeiten:** Mit der Submission wurde ein Vergabeerfolg erzielt.
- **BKP 272 Schlosserarbeiten:** Die Minderkosten entstanden weil die Eingangsschleuse im 1. OG als Metallkonstruktion geplant war, aber aus denkmalpflegerischen und optischen Gründen als Holzkonstruktion (in BKP 273 Schreinerarbeiten) ausgeführt wurde.
- **BKP 273 Schreinerarbeiten:** Mehrkosten in dieser Position durch den Abtausch der Konstruktionen (siehe oben, BKP 272 Schlosserarbeiten).
- **BKP 285 Malerarbeiten:** Mehrkosten entstanden, weil die Holzkonstruktionen (Türen, Simse etc.) saniert werden mussten.
- **BKP 291 Honorar Architekt:** Die bau- und denkmalpflegerische Begleitung durch den Architekten war viel umfassender als zu erwarten war.

Einbau Duschen / Garderoben im Untergeschoss

- **BKP 211 Baumeisterarbeiten:** Aus der Submission ergab sich, dass die Arbeiten an eine Unternehmung vergeben werden konnte, die mehrere Arbeitsgattungen abdecken konnte (das betrifft die BKP-Positionen 271, 277, 282, 285 und 287). Die Abrechnung erfolgte im BKP 211.

In der Abrechnung wird keine Teuerung ausgewiesen, da die Ausschreibung und Realisierung im selben Jahr erfolgte.

Erwägungen

Der Umbau der Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss, der Einbau der Duschen / Garderoben im Untergeschoss und die baulichen Anpassungen im Bachtelhof wurden wie geplant umgesetzt. Der Kostenvoranschlag musste leider um Fr. 32'147.95 respektive um 14,7 % überschritten werden. Die Mehrkosten sind hinreichend begründet.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung vom 8. November 2018 über den Umbau der Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss, den Einbau der Duschen / Garderoben im Untergeschoss und die baulichen Anpassungen im Bachtelhof mit einem Gesamtbetrag von Fr. 251'147.95 wird genehmigt.
2. Für die angefallenen Mehrkosten wird ein Nachtragskredit über Fr. 32'147.95 bewilligt.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

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