

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 6. März 2019

- 38 29.01.2 Einzelne Objekte
Kronensaal, Sanierung und Instandsetzung, Genehmigung Bauabrechnung,
Vorlage an das Parlament (Parlamentsgeschäft 19.06.02)**

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag und die Weisung über die Bauabrechnung für die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaals zur Genehmigung durch das Parlament.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Antrag und Weisung für die Bauabrechnung vom 21. November 2018 über die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaals mit Baukosten von Fr. 702'162.75 resp. Minderkosten von Fr. 42'837.20 wird genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Ressortvorstand Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 19.06.02

Stadtratsbeschluss vom 6. März 2019

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Die Bauabrechnung vom 21. November 2018 über die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaals mit Baukosten von Fr. 702'162.75 resp. Minderkosten von Fr. 42'837.20 wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Wetzikon ist Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofstrasse 163, Restaurant Krone mit Saal, Nebenräumen sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Seit dem Bau des Saales vor über 30 Jahren erfolgten praktisch keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, auch nicht, als im Jahr 2006 der Krone-Altbau und das Restaurant saniert wurden. 2010 mussten Teile der Bühnen- und Veranstaltungsbeleuchtung entfernt werden, da für die überalterte und störungsanfällige Technik keine Ersatzteile mehr vorhanden waren.

An der Parlamentssitzung vom 18. April 2016 wurde die Motion "Bereitstellung und Betrieb des Kronensaals für Veranstaltungen von Vereinen, Unternehmen und Privaten" des Ratsmitglieds Sandra Eliscasis (FDP) als Erstunterzeichnende begründet. Eine Umfrage bei den Wetziker Unternehmen und Vereinen vom März/April 2017 ergab klar, dass der Kronensaal als Veranstaltungsort erwünscht ist und auf eine entsprechende Nachfrage stösst.

Die Abteilung Immobilien wurde daraufhin beauftragt, ein Projekt zur Sanierung des bestehenden Kronensaales zu erarbeiten. Gemäss dem erarbeiteten Projekt "Sanierung Kronensaal" sollen neben dem inneren Ausbau und der technischen Infrastruktur auch Teile der Gebäudehülle (Fenster, Türen, Flachdach) saniert und das Mobiliar (Stühle, Tische und Garderobe) ersetzt werden. Die Bühnentechnik soll umfassend erneuert werden.

An der Sitzung vom 30. Oktober 2017 genehmigte das Parlament einen Kredit von 745'000 Franken für die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaales.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die Ausführungsplanung erfolgte ab dem 27. November 2017. Die bauliche Umsetzung startete am 28. Mai 2018 und wurde am 24. August 2018 abgeschlossen. Im September wurde die Bühne mit den technischen Ausrüstungen bestückt und die Nutzer-Instruktion durchgeführt. Im November 2018 wurde der Saal offiziell eröffnet.

Baubrechnung

Die Kreditgenehmigung erfolgte noch mit 8 % MWST. Da der Mehrwertsteuersatz per 2018 auf 7,7 % reduziert wurde, basiert die Kreditabrechnung auf dem neuen MWST-Satz von 7,7 %.

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

<i>Konto 1.309.7022.00</i> Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung vom 21.11.18	Diff. Kredit / Abrechnung
Bauliche Massnahmen (Demontagen, Sanierung Parkettboden, Malerarbeiten, Brandschutzanpassungen, usw.)	135'000.00	112'724.90	- 22'275.10
Elektroanlagen (Starkstrom, Leuchten, Brandmeldeanlagen, usw.)	112'000.00	132'178.10	20'178.10
Heizung / Lüftung / Sanitär (Wärmeverteilung, Lüftung Saal, sanitäre Anschlüsse)	102'000.00	105'987.10	3'987.10
Bühnentechnik (inkl. Internetanbindung)	53'000.00	125'847.00	72'847.00
Energetische Massnahmen (Ersatz Fenster / Türen und Flachdach über Foyer)	90'000.00	57'071.70	- 32'928.30
Ersatz Mobiliar (Neue Stühle und Tische, Garderobe)	107'000.00	85'924.00	- 21'076.00
Honorare und Nebenkosten	90'000.00	32'228.95	- 57'771.05
<i>Total Kosten exkl. MWST</i>	<i>689'000.00</i>	<i>651'961.75</i>	<i>- 37'038.25</i>
8,0 % MWST (zur Zeit Kreditsprechung)	55'120.00		
Rundung	880.00		-880.00
Total (Kreditsprechung mit 8 % MWST)	745'000.00		
7,7 % MWST		50'201.05	- 4'918.95
Total inkl. 7,7 % MWST		702'162.80	- 42'837.20

Minderkosten 42'837.20 Franken oder 5,75 %

Mehr- / Minderkostenbegründung

Bauliche Massnahmen

Mehrkosten bei den Baumeister- und Abbrucharbeiten: trotz Submission mussten die Arbeiten mit einem kleinen Vergabemisserfolg vergeben werden. Im Weiteren war die Räumung vom alten Inventar umfangreicher als geplant. Die Möbel sollten durch ein Hilfswerk nach Sri-Lanka verschifft werden. Leider sind dann die Möbel nicht zeitgerecht abgeholt worden und mussten entsorgt werden. Durch die Projektanpassung "Neuplatzierung der Getränkeausgabe" wurden zusätzlich noch Plattenarbeiten nötig. Diese Arbeit konnte ebenfalls durch den Baumeister abgedeckt werden.

Mehrkosten bei den Gipserarbeiten: Während der Ausführungsplanung zeigte sich, dass im Foyer wegen der Lüftung mehr abgehängte Gipsdecken nötig waren als gerechnet wurde. Darum mussten die Arbeiten mit einem Vergabemisserfolg vergeben werden.

Mehrkosten sind auch bei den Schreinerarbeiten angefallen, da für die Haustechnik, vor allem bei der Abluft im Dachoblicht, viel grössere Sondierungen / Demontagen und Wiedermontagen ausgeführt werden mussten als angenommen worden war. Durch diese Mehrarbeiten konnte aber die Position Montagebau in Holz eingespart werden.

Minderkosten konnten hingegen bei den übrigen Positionen Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baureinigung und bei den Kleinarbeiten erzielt werden. Damit konnten die obigen Mehrkosten mehr als kompensiert werden.

Elektroanlagen

Mehrkosten bei den Elektroanlagen: Während der Ausführungsplanung stellte sich heraus, dass von den "Periodischen Kontrollen der Elektroinstallationen" über mehrere Jahre nie eine Mängelbehebung stattgefunden hat. Diesem Zustand ist man begegnet, in dem diese Mängel in einem separaten Kapitel in die Submission der Sanierung eingearbeitet wurde und diese Mängel so auch zu guten Konkurrenzpreisen behoben werden konnten. Diese Mängelbehebung belief sich auf knapp 30'000 Franken. Die restliche Installation konnte wie geplant ausgeführt werden.

Bühnentechnik

In der Phase Vorprojekt und Kostenvoranschlag wurde der Ausbau der Bühnentechnik sehr tief und einfach gehalten. In der Phase Projektierung / Submission wurde die Bühneneinrichtung nochmals bezüglich Funktionen, Nutzungen und Bedürfnisse hinterfragt (siehe dazu auch die "Umfrage bei Wirtschaft und Vereinen von Wetzikon"). Das Resultat der Überarbeitung zeigte klar, dass eine polyvalente Nutzung (meistgenanntes Bedürfnis) nur gedeckt werden konnte, wenn die Bühneneinrichtung zusätzlich mit einer Audio- und Visio-Anlage ausgerüstet wird. Ziel der Überarbeitung war, eine einfache aber gute Bühneneinrichtung anzubieten, die eine möglichst vielseitige Nutzung ermöglicht, ohne irgendwelche Luxus-Lösungen. Dieses Bühnenprojekt wurde submittiert. Im Bewusstsein der daraus resultierenden Mehrkosten, wurde in den übrigen Arbeitsgattungen eine massvolle Kompensation angestrebt.

Energetische Massnahmen

Der Ersatz der Türen und Fenster konnte dadurch optimiert werden, dass die Eingangsfront Foyer nicht ersetzt, sondern umgebaut und nachgerüstet wurde. Die übrigen Türen und Fenster mussten wie geplant ersetzt werden.

Ersatz Mobiliar

Durch die Submission konnte ein erheblicher Vergabeerfolg erzielt werden.

Honorare und Nebenkosten

Nach Begehungen vor Ort mit der Abteilung Bau wurde festgelegt, dass für die geplanten Eingriffe keine Baubewilligung nötig ist. Diese Nebenkosten konnten somit vermieden werden. Um die Gesamtkosten zu optimieren, wurde entschieden, dass die Bauleitung der Abteilung Immobilien auch die Fachbauleitung (Haustechnik und Elektro) wahrnimmt. Die HLKK- und Elektroingenieure begleiteten das Projekt im Hintergrund und wurden nur im Bedarfsfall aufgeboden. Da die Arbeiten relativ problemlos abgelaufen sind, konnten so Minderkosten generiert werden.

Es wird keine Teuerung ausgewiesen, da die Ausschreibung und Realisierung im selben Jahr erfolgte.

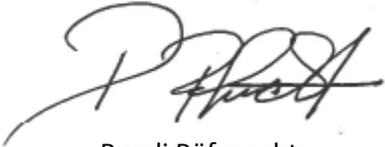
Erwägungen des Stadtrates

Die Sanierung und Instandsetzung des Kronensaals konnte wie geplant umgesetzt werden. Der Kostenvoranschlag konnte mit Minderkosten von Fr. 40'837.25 eingehalten werden.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Bauabrechnungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Bauabrechnung vom 21. November 2018