



Sitzung vom 16. Mai 2023

BESCHLUSS NR. 170 / L2.01.01

Seestrasse 7 Fassadensanierung Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B5783, mit einer Gesamtfläche von 686 m², steht die Liegenschaft «Seestrasse 7» mit der Assek. Nr. 2533.

Die «Seestrasse 7» besteht aus den zwei Gebäudeteilen Nord- und Südtrakt. Der Südtrakt wurde 1904 erbaut und der Nordtrakt im Jahr 1996. Bereits im Jahr 2006 musste die Fassade des Nordtrakts saniert werden, weil der Putz der Aussenwärmedämmung schadhaft war. Nun ist die Fassade des Nordtrakts bereits wieder in einem sehr schlechten Zustand. Der Verputz der Aussenwärmedämmung löst sich an einigen Stellen. Daher wurden mehrere Varianten geprüft, wie die Fassade nachhaltig und ressourcenschonend saniert werden kann. Diese Sanierungskonzepte, sowie die bereits gemachten Erfahrungen haben gezeigt, dass weder eine erneute Sanierung des Fassadenputzes noch ein Ersatz mittels einer Kompaktfassade mit Verputz an diesem Standort geeignet ist. Basierend darauf wurde entschieden, für den weiteren Projektfortschritt die Variante «Hinterlüftete Metallfassade» (ohne Fensterersatz) weiter zu verfolgen.

Der Zustand der bestehenden Fenster wird zum heutigen Zeitpunkt als «gut erhalten» eingestuft, weshalb diese nicht saniert werden müssen. Jedoch werden diese im Zuge der anstehenden Sanierung einer Grundreinigung unterzogen, da diese stark verschmutzt sind. Ebenso müssen die bestehenden Storen aufgrund des neuen Fassadensystems erneuert werden.

Der Gemeinderat hat im Dezember 2022 beschlossen, den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf städtischen Liegenschaften voranzutreiben. Im Rahmen der Projektierung der Fassadensanierung wurden mögliche Ausbaufächen geprüft. Die Installationen der Photovoltaikanlagen werden im Rahmen eines separat geführten Projekts umgesetzt. Entgegen ersten Annahmen kann an der ursprünglich vorgesehenen Treppenhausverglasung aus brandschutztechnischen Gründen keine PV-Anlage installiert werden. Eine PV-Anlage auf dem bestehenden Pergola-Dach und entlang der Terrassen-Brüstung gegen Südosten ist jedoch realisierbar.

Im Weiteren ist der «Eingang West» beim Südtrakt bei Starkregen undicht und auch das Vordach über den Eingängen im Süden ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Der denkmalgeschützte Gebäudeteil im Süden, sowie das Sockelgeschoss und die Dachgeschosse des Nordtraktes bleiben bestehen. Hier sind keine Sanierungsmassnahmen vorgesehen, damit wird der Bestand gewahrt.

Projektumfang

Das Sanierungsprojekt umfasst die Fassadensanierung des nördlichen neueren Hausteils aus dem Jahre 1996. Der Fassadenmantel im 1. und 2. Obergeschoss soll saniert werden.

Umgesetzt werden soll eine hinterlüftete Metallfassade mit einem vertikal abgekanteten Profil. Das Metall ist in einem matten dunklen Grün gehalten. Die Rafflamellenstoren werden ersetzt. Das Farb- und Materialkonzept wurde durch die Stadtbildkommission gutgeheissen. Die strassenseitig zum Treppenhaus anschliessende Wand des Altbaus wird im gleichen Farbton wie die neuen Rafflamellen gestrichen. In den anderen Geschossen (UG, EG, DG, Dach) und im alten Hausteil aus dem Jahre 1898, sind grundsätzlich keine Sanierungsarbeiten vorgesehen.



Ausnahmen bilden die Sanierung im Bereich des Eingangs West zum Coiffeursalons, wegen der Undichtigkeit in der Türschwelle sowie die Sanierung des Glas-/Metalldachs vor der Glasfassade des Treppenhauses. Hier muss die korrodierte Metallkonstruktion neu beschichtet werden.

Die innere und äussere Erschliessung bleibt unverändert. Während der Bautätigkeit sind die Zugänge zu den Mietobjekten, insbesondere zum Restaurant «Ichiban» und dem Coiffeur, gewährleistet.

Finanzplanung

Im der aktuellen vom Gemeinderat genehmigte Investitionsplanung 2023 und Folgejahre, sind für das vorliegende Projekt «Seestrasse 7, Wohn- und Geschäftshaus, Sanierung» insgesamt 700 000 Franken (2023: 400 000 Franken; 2024: 300 000 Franken) vorgesehen.

Baukredit

Der von «Venzin Baumanagement AG», Uster, erhobenen Kostenvoranschlag (+/- 10%) vom 27. März 2023 ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	96 000.–
2	Gebäude, inkl. Honorare	667 000.–
5	Nebenkosten	60 000.–
6	Unvorhergesehenes	30 000.–
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	(-23 000.–)
1-7	Total Baukosten inkl. MWST	853 000.–

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen in der Höhe von 23 000 Franken zu erwarten, welche im Total der Baukosten nicht enthalten sind.

Die Mehrkosten gegenüber dem Projektierungskredit begründen sich darin, dass zusätzliche Kosten für das Gerüst im Bereich des Aabachs und mit dem damit zu berücksichtigenden Hochwasserschutz höher ausfallen. Hinzu kommen Kosten für eine neue Schliessanlage für den Alt- und Neubau, die auf Grund der veralteten Anlage komplett ersetzt werden muss, den Ersatz der Storen sowie die notwendige Reinigung der bestehenden Metallverglasungen. Im Weiteren sind die Metallbaupreise wegen Lieferengpässen, verursacht durch die aktuelle geopolitische Situation, gestiegen.

Von den total 853 000 Franken inkl. MWST sind ca. 249 000 Franken inkl. MWST gebundene Kosten. Der Mehrwert bzw. die ungebundenen Kosten liegen somit bei ca. 604 000 Franken inkl. MWST.

Die Photovoltaikanlage wird über ein separates Budget finanziert.



Kreditbewilligung

Vorhaben	Seestrasse 7, Fassadensanierung
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21360028
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 853 000
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 6
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Termine

Genehmigung Baukredit durch SR	Mai 2023
Baubewilligung	Juni 2023
Baubeginn	August 2023
Bauvollendung	Februar 2024

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Seestrasse 7, Fassadensanierung» wird ein einmaliger Kredit von Fr. 853 000 inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21360028 «Seestrasse 7, Fassadensanierung», Konto 7040.00 «Investitionen in Gebäude», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Gesundheit, LG Umwelt
 - Die berücksichtigte Firma durch GF Liegenschaften
 - Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch GF Liegenschaften

öffentlich

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite