



Sitzung vom 16. Dezember 2025

## BESCHLUSS NR. 534 / L2.01.01

### Neuwiesenstrasse 13, Wohnhaus Instandsetzungen Genehmigung Projektierungskredit

#### Ausgangslage

Die Liegenschaft Neuwiesenstrasse 13 befindet sich auf der Parzelle Kat. Nr. B441 mit einer Grundstücksfläche von 307 m<sup>2</sup>. Das Wohngebäude wurde im Jahr 1916 gebaut und liegt in der Wohnzone W3/70. Die Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen. Sie ist zusammen mit den umliegenden Gebäuden des Neuwiesenquartiers inventarisiert.

Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Abteilung Soziales hat die Liegenschaft bisher untervermietet. Die schlechten hygienischen Verhältnisse, aber auch die gravierenden Mängel bezüglich baulicher Sicherheit, Schadstoffen und fehlendem Brandschutz, bedingen zwingende Sanierungseingriffe. Das Gebäude steht zurzeit leer.

#### Projektumfang

Die Liegenschaft bedarf einer Gesamt-sanierung. Der nordwärts gelegene, stark sanierungsbedürftige Anbau soll rückgebaut werden. Die Wohneinteilung, mit drei 3-Zimmer-Wohnungen und einem zentralen Treppenhaus bleibt erhalten.

Die ganze Gebäudehülle, die Haustechnik sowie alle Innenausbauten und Oberflächen sind zu erneuern. Neben der bauphysikalischen und bautechnischen Ertüchtigung ist das Mehrfamilienhaus auch medientechnisch umfassend neu zu erschliessen. Ab 2026 soll das Gebiet mit Fernwärme erschlossen werden. Die Kanalisation sowie die Werkleitungen Elektro, Schwachstrom und Wasser sind zudem zu erneuern.

Da das Gebäude leer steht, ist die Sanierung möglichst zeitnah durchzuführen.

#### Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2025 und Folgejahre ist für das Projekt «Neuwiesenstrasse 13, Wohnhaus, Instandsetzungen» 50 000 Franken eingestellt. Ab 2027 wird das Projekt in der Investitionsplanung budgetiert.

#### Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung +/- 20% der LG Baumanagement vom 20. November 2025, basierend auf dem Sanierungs- und Anpassungskonzept von «Durrer Partner dipl. Architekten ETH/SIA», Wermatswil, vom 9. Oktober 2024 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 118 000
2	Gebäude	Fr. 1 050 000
4	Umgebung	Fr. 55 000
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr. 91 000
6	Unvorhergesehenes	Fr. 15 000
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>Fr. 1 329 000</b>


**Projektierungskredit – Phase Vorprojekt**

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	12 000
2	Gebäude	Fr.	29 000
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr.	5 000
6	Unvorhergesehenes	Fr.	500
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>51 000</b>

**Kreditbewilligung**

Vorhaben	Neuwiesenstrasse 13, Wohnhaus, Instandsetzungen
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21360039
<b>Kreditbetrag einmalig<sup>1</sup></b>	Fr. 51 000.–
<b>Kreditbetrag wiederkehrend<sup>2</sup></b>	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung <sup>3</sup>	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 6
Ausgabe im Voranschlag enthalten <sup>4</sup>	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

**Termine**

Projektierungskredit	Dezember 2025
Beginn Vorprojekt	Frühling 2026
Baubewilligung	Winter 2026
Baukredit	Januar 2027
Baubeginn	Frühling / Sommer 2027
Bauende	Winter 2027

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für das Vorhaben «Neuwiesenstrasse 13, Wohnhaus, Instandsetzungen» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 51 000 Franken inkl. MWST genehmigt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21360039 «Neuwiesenstrasse 13, Wohnhaus, Instandsetzungen, Projektierung», Konto 7040.00 «Investitionen in Gebäude», belastet.

<sup>1</sup> Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

<sup>2</sup> dito

<sup>3</sup> Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

<sup>4</sup> Inklusive Nachtragskredite



3. Mitteilung als Protokollauszug an
- Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
  - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
  - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
  - Abteilung Finanzen

öffentlich