

**2020/19 6.02.03.05 Sport- und Freizeitliegenschaften
Ferienhaus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Kreditbewilligung,
Antrag und Weisung an Parlament (Parlamentsgeschäft 20.06.01)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für "Wetzikerhuus Canetg, PV-Anlage Dach, Sanierung Sanitäranlagen, Anschaffung neue Betten inkl. Matratzen, Ersatz Waschmaschine und Tumbler, Ersatz Lampen, Montieren Akustikplatten im Speisesaal, Kreditbewilligung" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Im Wetzikerhuus Canetg wird für die Sanierung des Daches ein Objektkredit von brutto 190'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
3. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00351-9578.5040.00	190'000 Franken
(Ferienhaus Canetg, Werterhaltungsmassnahmen Dach)	
4. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Arbeiten nach der Kreditbewilligung durch das Parlament an die Hand zu nehmen und die Aufträge zu vergeben.
5. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen und Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Wetzikerhuus Canetg, Sanierung Dach und Sanitäranlagen, Anschaffung neue Betten inkl. Matratzen, Ersatz Waschmaschine und Tumbler, Ersatz Lampen, Montieren Akustikplatten im Speisesaal, Kreditbewilligung" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 20.06.01

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Im Wetzikerhuus Canetg wird für eine PV-Anlage Dach, die Sanierung der Sanitäranlagen, die Anschaffung von neuen Betten inkl. Matratzen, den Ersatz von Waschmaschine und Tumbler, den Ersatz von Lampen und das Montieren von Akustikplatten im Speisesaal ein Objektkredit von gesamthaft brutto 285'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Erfolgs- bzw. Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00351-9578.5040.00 (Ferienhaus Canetg, Werterhaltungsmassnahmen Dach)	68'200 Franken
Konto INV00279-9578.5040.00 (Ferienhaus Canetg, Erneuerung Sanitäre Anlagen)	172'200 Franken
9578.3111.00 Ersatz Waschmaschine	3'300 Franken
9578.3111.00 Ersatz Tumbler (Ferienhaus Canetg, Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte...)	3'300 Franken
9578.3119.00 Ersatz Etage-Betten (Ferienhaus Canetg, Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen)	9'100 Franken
9578.3119.00 Ersatz Matratzen (Ferienhaus Canetg, Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen)	14'500 Franken
9578.3144.00 Ersatz Lampen, Korridor und Zimmer	8'400 Franken
9578.3144.00 Akustikplatten für Speisesaal (Ferienhaus Canetg, Unterhalt Gebäude)	6'000 Franken

Weisung

Ausgangslage

Das Wetzikerhuus Canetg wurde 1972 von der Primarschulgemeinde Wetzikon gebaut. Architektonisch ist es mit 12 Zimmern (48 Schlafplätzen) als Ferien- bzw. Lagerhaus konzipiert. Das Wetzikerhuus Canetg hat diverse Räume, welche für verschiedenste Zwecke genutzt werden können. In der grosszügigen Küche können die Nutzenden gemeinsam kochen.

Das Haus liegt auf 1300 m. ü. M. inmitten eines Ski- und Wandergebietes. Das Wetzikerhuus Canetg kann sowohl für Schulen als Klassen- oder Ferienlager wie auch von Vereinen und Privaten für Projektwochen, Klausuren, Seminare, Trainingswochen uvm. genutzt werden.

In den vergangenen Jahren wurden praktische keine grossen Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt, so dass heute ein beträchtlicher Investitionsstau besteht.

Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die aufgestauten Instandstellungsarbeiten umgesetzt, was die Attraktivität des Wetzikerhuus Canetg steigern wird, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Auslastung erhöht.

In der Debatte zum Budget 2020 am 12. Dezember 2019 hat der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien dem Parlament zugesichert, dass er sämtliche im Budget 2020 fürs Wetzikerhuus Canetg eingestellten Investitionen und Unterhaltsarbeiten zusammengefasst in einem Kreditbeschluss dem Stadtrat bzw. dem Parlament zur Genehmigung vorlegen werde. Bei der Dachsanierung (190'000 Franken, ohne PV-Anlage) handelt es sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes, weshalb diese vom Stadtrat zu bewilligen ist. Die übrigen Kredite sind als Gesamtkredit vom Parlament zu genehmigen. Der vollständigkeitshalber werden aber sämtliche Ausgaben in einem Kredit ausgewiesen.

Projektziel / Problemlösung

Im Speisesaal wird seit mehr als 2 Jahren an der Dachuntersicht Wassereintritt festgestellt. Die Abteilung Immobilien hat mit Unterstützung des örtlichen Bauleitungsbüro Cavelti + Derungs AG das Dach zur Überprüfung in Auftrag gegeben und dabei festgestellt, dass im Bereich des heutigen Steildachs über dem Aufenthaltsraum verschiedene Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind (Holzverkleidung Fassade und Deckenuntersicht).

Zudem wird das Dach in gleichen Arbeitsgang mit einer integrierten PV-Anlage ausgestattet. Der Strom wird für den Eigenverbrauch verwendet. Zusammen mit dem bereits im 2019 erfolgten Ersatz der alten Ölheizung mit einer modernen Holzpelletsanlage sind die Vorgaben der Stadt Wetzikon bezüglich erneuerbarer Energieversorgung vorbildlich umgesetzt und erfüllt.

Das Fördergesuch für verbesserte Wärmedämmung Gebäudehülle wurde bereits im Dezember 2019 eingereicht. Es wird mit einem Förderbeitrag von rund 15'000 Franken gerechnet. Für die PV-Anlage wird eine Einmalvergütung des Bundes (Pronovo) von ca. 9'000 Franken erwartet.

Eine Teilsanierung und Umbau der ursprünglichen Gemeinschaftsduschen zu Einzelkabinen ist ebenfalls erforderlich. Mit diesen Massnahmen können die heutigen von den Nutzenden gewünschten Standards erfüllt werden.

Die Deckenleuchten in den Schlafräumen und im Korridor stammen allesamt aus dem Jahre 1972 und werden durch energiesparende LED Deckenleuchten ersetzt. Mit der Sanierung werden gleichzeitig alle Eisenbetten durch neue Holzbetten mit neuen Matratzen ersetzt.

Die Waschmaschine und der Tumbler sind seit über 15 Jahre im Einsatz. Beide sind reparaturanfällig geworden und Ersatzteile sind zum Teil nicht mehr erhältlich. Mit dem Ersatz kann ein reibungsloser Mieterwechsel gewährleistet werden kann, denn es ist unumgänglich, dass zeitnah frische Wäsche zur Verfügung steht und vor Ort gewaschen werden kann.

Damit im Speisesaal der Lärmpegel gesenkt werden kann, werden Akustikplatten an der Decke angebracht.

Beauftragt mit der Bauleitung wird das örtliche Planungsbüro Cavelti + Derungs AG.

Kostenvoranschlag gebundene Ausgaben

Arbeitsgattung			KV
			Fr.
BKP224	Bedachungsarbeiten	Sanierung Dach ohne PV Anlage	190'000.00
Total (inkl. MWST)			<u>190'000.00</u>

Kostenvoranschlag nicht gebundene Ausgaben

Arbeitsgattung			KV
			Fr.
BKP224	Bedachungsarbeiten	PV Anlage Dach	50'000.00
BKP25	Sanitäranlagen	Sanierung Nasszellen	160'000.00
BKP90	Möbel	Ersatz Etage-Betten	9'100.00
BKP90	Möbel	Ersatz Matratzen	14'500.00
BKP233	Beleuchtungskörper	Ersatz Lampen	8'400.00
BKP90	Ausstattung	Akustikplatten	6'000.00
BKP251	Ausstattung Geräte	Waschmaschine	3'300.00
BKP251	Ausstattung Geräte	Tumbler	3'300.00
Unvorhergesehenes / Reserven (Dach 60 % / Sanitäranlagen 40 %)			30'400.00
Total (inkl. MWST)			<u>285'000.00</u>

Sämtliche Positionen im Kostenvoranschlag sind im Budget 2020 eingestellt:

Was	Konto	Offerte	Budget 2020	Differenz
Sanierung Dach inkl. PV-Anlage	INV00351	240'000	230'000	10'000
Sanierung Nasszellen	INV00279	160'000	120'000	40'000
Ersatz Etage-Betten/Matratzen	9578.3119.00	23'600	23'900	-300
Ersatz Lampen	9578.3144.00	8'400	8'400	0
Akustikplatten	9578.3144.00	6'000	6'000	0
Waschmaschine/Tumbler	9578.3111.00	6'600	7'000	-400
Unvorhergesehenes / Reserven		30'400	0	30'400
Total		475'000	395'300	79'700

Solange die Überschreitung des Budgetkredits betragsmässig durch den Verpflichtungskredit gedeckt ist, kann von Gesetzes wegen auf die Einholung eines Nachtragskredites verzichtet werden (§ 115 Abs. 3 lit. a GG).

Die Dachsanierung kann nur ausserhalb der Heizperiode im Mai bis Oktober durchgeführt werden. In der Zeit, wo die Nasszellen saniert werden, kann das Wetzikerhuus Canetg nicht vermietet werden.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen:

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	430'400	13'042

Erwägungen des Stadtrats

Als Werterhaltungsmassnahme muss das undichte Dach saniert und die Kaminanlage gemäss Vorschriften der Kantonalen Feuerpolizei Graubünden über dem Dach erhöht werden. Zudem soll das Dach mit einer PV-Anlage ausgestattet und der Strom zum Eigenverbrauch verwendet werden. Mit der Nasszellenanierung soll eine Aufwertung des Dusch- und Waschraumes erfolgen. Zudem bieten die Einzelduschkabinen die Gewährleistung von Intimität.

Die heutigen Eisenbetten sind durch zeitgemässe Holzbetten mit guten Matratzen zu ersetzen. Die Deckenleuchten in den Schlafräumen und im Korridor werden durch LED Deckenleuchten ersetzt. Diese erzeugen mehr Licht und benötigen weniger Strom. Die geplanten Akustikplatten im Speisesaal sollen den Lärmpegel mindern und einen angenehmen Aufenthalt im Speisesaal gewährleisten. Funktionsfähige Waschmaschine und Tumbler sind für den reibungslosen Betrieb des Ferienhauses unerlässlich. Zudem werden die neuen Maschinen weniger Strom verbrauchen.

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 Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Bericht Energetische Dachsanierung, Cavelti Derungs AG, 20. Dezember 2019
- Kostenvoranschlag Sanierung Dach, Cavelti Derungs AG, 20. Dezember 2019
- Kostenvoranschlag Sanierung Nasszellen, Cavelti Derungs AG, 24. Januar 2020
- Projektplan Nasszellen, Cavelti Derungs AG, 24. Januar 2020
- Kostenvoranschlag Betten und Matratzen, Frauenfelder AG, 6. April 2019
- Kostenvoranschlag Waschmaschine und Tumbler, Hertig AG, 2. Mai 2019
- Kostenvoranschlag Ersatz Lampen, Bouygues AG, 24. April 2019
- Kostenvoranschlag Akustikplatten, Akustikform GmbH, 22. Mai 2019
- Projektbeschrieb PV Anlage, NAU GmbH, 26. August 2019

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin