

Protokollauszug Gemeinderat

11. Sitzung vom Donnerstag, 30. Juni 2022

24.01.02.035 Kleindorfstrasse 8, Mehrfamilienhaus
2022/65 Trautheim Kleindorfstrasse 8 / Umbau zu Etagenwohnungen / Kreditfreigabe und Vergabe
Projektleitung

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 19. Mai 2022 beschlossen, den Umbau der Liegenschaft Trautheim an der Kleindorfstrasse 8 schnellstmöglich anzugehen. Es sollen drei vollwertige Kleinwohneinheiten für eine langfristige Nutzung entstehen. Das Architekturbüro WR-Architekten aus Zürich, welches im März bereits Machbarkeitsstudien für die Flüchtlingsaufnahme (Liegenschaften Kleindorfstrasse 8 – Weissenrainstrasse 20 – Bergstrasse 97) erstellt hat, wurde beauftragt eine Kostenschätzung für drei Wohneinheiten einfachsten Standards an der Kleindorfstrasse 8 zu erstellen.

Erwägungen

Am Freitag 20. Mai 2022 erfolgte der Kickoff mit dem Team von WR-Architekten:

- Annette Berner – Architektin und Geschäftsführerin
- Luca Petrocchi – Baukostenplaner, Projekt- und Bauleitung

Im Fahrplan bis zum GR-Kreditantrag für den 30. Juni 2022 erfolgten Besichtigung mit mehreren Handwerkern, eine Schadstoffanalyse, Feinabstimmungen via Videokonferenz und eine Fernwärme Anschlussabklärung vor Ort mit der AEW Energie AG. Der Baubeschrieb der Massnahmen sieht vor:

- Drei eigenständige Kleinwohnungen mit Wohnungszugängen aus dem Treppenhaus
- Pro Wohnung ein Badezimmer mit Dusche und Wäschetrockner, einfacher Basisstandard
- Pro Wohnung eine Einzeilenküche integriert in Wohn-/Esszimmer, einfacher Basisstandard
- Vertikaler Erschliessungsbereich für Sanitär, Elektro und Abluft über Dach
- Keine Veränderung der Zimmerstrukturen, ausser im EG eine Wand zwecks Zimmergewinn einziehen
- Einfachste und pflegeleichte Bodenbeläge in allen Räumlichkeiten
- Einfachste Standardbeleuchtung in allen Räumlichkeiten
- Pinselrenovation der inneren Oberflächen
- Sanierung/Ersatz des Treppenhauses gemäss baupolizeilichen Auflagen, Brandschutztüren zu den Wohnungen
- Technikzentrale im Keller (Heizung, Elektroverteilung, Boiler), dadurch Gewinn von drei Kellerabteilen
- Neuer Anschluss über Fernwärme der AEW, bis Wärmetauscher keine Kosten für die Gemeinde

Ein wesentlicher Teil der Mehrkosten gegenüber der vorangegangenen Grobkostenschätzung (+/- 30 %) basiert auf den Anforderungen der elektrotechnischen Sanierung. Die Elektroverteilung im Keller hat sich als asbestbelastet herausgestellt und es fehlen sicherheitstechnische Einrichtungen. Sie muss daher vollumfänglich ersetzt werden, die Verlagerung in die Technikzentrale schützt neu vor unbefugtem Zugriff. Auf den Etagen sind jeweils Wohnungsverteiler geplant, einerseits aus betrieblichen Gründen, andererseits zum Schutz vor gegenseitigem Eingreifen unter der Bewohnerschaft.

Erfolgt die Kreditfreigabe am 30. Juni 2022, kann aufgrund der fortgeschrittenen Vorbereitungsarbeiten bereits Mitte Juli mit der Baueingabe gerechnet werden. Parallel zum Bewilligungsverfahren – wo aktuell mit 3 Monaten gerechnet

wird – startet im August die Ausschreibungsplanung sodass im November mit dem Baustart gerechnet werden kann. Geplanter Bezug ist zurzeit auf 1. März 2023 prognostiziert.

Die vorliegende Kostenschätzung (+/- 25 %) in der Höhe von gerundet CHF 630'000.00 (inkl. MWST) beinhaltet lediglich Reserven für Unvorhergesehenes. Reserven aufgrund der Ungenauigkeit zu einem üblichen Kostenvoranschlag (+/- 10 %) sind im Kreditantrag mit einem Betrag von CHF 60'000.00 dazuzurechnen.

Eine Schadstoffuntersuchung hat stattgefunden, die Auswertung hat ergeben:

- Asbestbelastung in Elektroverteilung (Sanierung in Kostenschätzung eingerechnet)
- Asbestbelastung in Fensterkitt der alten Verandafenster (Sanierung nicht einzurechnen, da nicht angetastet)

Eine denkmalpflegerische Beurteilung der vorliegenden baulichen Massnahmen wird aufgrund der Unterschutzstellung (Selbstbindung der Gemeinde) am 6. Juli 2022 stattfinden. Gemäss Inventarisierung aus dem Jahre 1985 ist jedoch lediglich die Aussenfassade schützenswert. Kostenbeeinflussende Schutz- oder Instandstellungsmassnahmen sind daher aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Die Kosten sind im Finanzplan 2021-2025 und im Budget 2022 nicht vorgesehen. Auf der Grundlage vom GR-Protokollauszug "Temporäre Unterkünfte für Flüchtlinge" vom 19. Mai handelt es sich in sachlicher, in zeitlicher, sowie in örtlicher Hinsicht um eine vollständig gebundene Ausgabe im Kompetenzbereich des Gemeinderats.

Die WR-Architekten waren damals für den Neubau des Gemeindehauses und kürzlich für die Umsetzung der Raumabtrennung vom Büro der Finanzen verantwortlich. Sie überzeugen in der vorliegenden Projektarbeit mit einem anforderungsorientierten und pragmatischen Konzept. Das Architekturbüro wird für die Umsetzung der Umbaumaassnahmen empfohlen.

Beschluss

1. Im Sinne der Erwägungen wird für den Umbau der Liegenschaft Kleindorfstrasse 8 zu drei Etagenwohnungen ein Kredit in der Höhe von CHF 690'000.00 (inkl. MWST) genehmigt:
 - 1.1. Im Budget 2022 werden CHF 320'000.00 als gebundener Zusatzkredit bewilligt. Die Abteilung Finanzen + Steuern wird beauftragt, den Zusatzkredit in der Liste "Zusatzkreditkontrolle 2022" zu berücksichtigen. Die restliche Kreditsumme von CHF 370'000.00 wird im 2023 als gebundene Ausgabe ordentlich budgetiert.
 - 1.2. Die Verbuchung erfolgt in der Investitionsrechnung, Konto Nr. 9630.7040.00 INV00173.
 - 1.3. Die Portfoliostrategie für die Liegenschaften im Finanzvermögen ist für die Liegenschaft Kleindorfstrasse 8 anzupassen.
2. Der Projektleiter Liegenschaften wird mit dem Vollzug beauftragt:
 - 2.1. Die externe Projekt- und Bauleitung wird an WR-Architekten AG vergeben.
 - 2.2. Den Auszug der Mieterschaft für den Planungs- und Umbauprozess sowie die Übergabe nach Bauvollendung an die sozialen Dienste in Zusammenarbeit mit der Abteilung Betriebe + Liegenschaften zu koordinieren.

3. Die Bewilligung dieser Ausgaben wird amtlich publiziert, weil diese die Kompetenzsumme des Gemeinderats von CHF 400'000.00 übersteigen:

3.1. Die Abteilung Bau + Planung wird beauftragt, Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses im amtlichen Publikationsorgan (Blickpunkt Uetikon) wie folgt zu publizieren:

"Der Gemeinderat Uetikon am See hat mit Beschluss vom 30. Juni 2022 für den Umbau der Liegenschaft Kleindorfstrasse 8 einen Kredit in der Höhe von CHF 690'000.00 genehmigt. Für die Aufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine sollen schnellstmöglich drei vollwertige Wohneinheiten für eine langfristige Nutzung entstehen. Dabei handelt es sich um eine gebundene Ausgabe im Umfang gemäss § 103 GG für deren Bewilligung der Gemeinderat zuständig ist.

In sachlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da die längerfristige Unterbringung von Flüchtlingen nur mit Wohnungsstrukturen gelöst werden kann.

In zeitlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da für die Unterbringung von Flüchtlingen zwingend gesorgt werden muss nach ablaufenden temporären Lösungen.

In örtlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da sich keine andere Liegenschaft in Gemeindeeigentum für den geforderten Bedarf eignet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat, Postfach, 8706 Meilen innert 5 Tagen schriftlichen Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden (§ 19 ff VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Mitteilung an:

- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Soziale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Betriebe + Liegenschaften (per E-Mail)
- Abteilung Bau + Planung, Jürg Roshard
- Abteilung Steuern + Finanzen (per E-Mail)
- Robert Zanzerl, Präsident Rechnungsprüfungskommission, (per E-Mail)
- Gemeindekanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber