

## 1. Neubau Siedlung Widenbüel, Mönchaltorf

### 1.1 Projektbeschreibung

Die Siedlung Widenbüel befindet sich am nördlichen Rand des Dorfzentrums von Mönchaltorf, östlich der Usterstrasse. Auf dem rund 5'000 m<sup>2</sup> grossen Stück Land wurden 34 Alters- und Familienwohnungen, 35 Tiefgaragenparkplätze, 80 gedeckte Veloabstellplätze sowie der Gemeinschaftsraum Widenbüel-Träff erstellt. Die Gemeinde Mönchaltorf hat das Grundstück an eine gemeinnützige Genossenschaft verkauft, um dem vorherrschenden Trend nach Eigentumswohnungen ein attraktives Angebot an Mietwohnungen für Familien sowie für langjährige ältere Bewohnerinnen und Bewohner von Mönchaltorf entgegenzusetzen. Die Siedlung Widenbüel besteht aus vier fünfeckigen Gebäuden im Minergie-eco-Standard, ein fünftes typengleiches Gebäude wurde durch eine private Bauherrschaft erstellt. Die Bauarbeiten wurden im Herbst 2014 abgeschlossen und die Siedlung der Gewo übergeben. In der nachfolgenden Bauabrechnung ist die 2015 nachträglich eingebaute Arztpraxis nicht enthalten. Diese Kosten werden über den Mietzins vollumfänglich von der Familienpraxis Mönchaltorf AG getragen.

### 1.2 Projektverlauf

November 2008 – März 2009	Studienauftrag
25. Juni 2009	GV: Planungskredit Widenbüel
Sommer 2009	Arbeitsaufnahme Baukommission Widenbüel
15. Dezember 2010	GV: Baukredit
Frühling 2010	Einreichung Baugesuch/Baubewilligungsverfahren
Sommer 2010	Baubewilligung
	Zwei Rekursverfahren – Sistierung der Planungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Erledigung der Rekurse vor dem Baurekursgericht
24. August 2011	Rechtskräftige Baubewilligung
22. Juni 2012	Baufreigabe durch das Bauamt Mönchaltorf
22. Juni 2012	Spatenstich
26. Juni 2014	Übergabe Haus C (ohne Gemeinschaftsraum), Haus D, Tiefgarage
30. Juli 2014	Übergabe Haus B, Gemeinschaftsraum im Haus C, Keller
23. September 2014	Mieter-Apéro, Begrüssung
25. September 2014	Übergabe Haus A, Umgebung, Fassaden alle Häuser

### 1.3 Bauabrechnung

Kostenpositionen	Kostenvoranschlag*	Abrechnung
BKP	CHF	CHF
0 Grundstück	3'290'000	3'318'883
1 Vorbereitung (Baugrunduntersuchung, Geometer, Energie)	180'000	73'188
2 Gebäude	12'720'000	13'394'988
4 Umgebung	915'000	823'871
5 Baunebenkosten (Architektur-Wettbewerb, Bewilligungen, Abgaben, Versicherungen, Bautreuhand usw.)	1'270'000	1'641'798
7 Einnahmen/Rückerstattungen	0	- 171'971
8 Reserve BAU (Rückstellungen Nachträge)	0	56'988
9 Ausstattung (Mehraufwendungen kompensiert durch Beiträge Age-Stiftung an den Widenbüel-Träff)	25'000	- 37'745
<b>Total</b>	<b>18'400'000</b>	<b>19'100'000</b>
<b>Mehrkosten total</b>		<b>700'000</b>

\*bewilligter Kredit 15. Dezember 2010

Die abgerechneten Baukosten liegen bei insgesamt CHF 19,1 Mio. Damit wird der von der GV vom 15. Dezember 2011 bewilligte Kostenrahmen von CHF 18,4 Mio. um CHF 700'000 bzw. 3,8% überschritten. Weitere Mehrkosten von rund CHF 550'000 konnten durch Kosteneinsparungen und Beiträgen Dritter aufgefangen werden.

<b>Mehrkosten Details</b>	<b>Betrag</b>
	CHF
Zwei Baubewilligungen wegen Rekurs, Nachbarentschädigungen, Rechtskosten	125'000
Baugrubenaushub, Wintermassnahmen Baumeister	115'000
Fassadenverkleidungen und Abdichtungen an den Loggias	105'000
Freecooling, Lüftungsanlagen (inkl. Mehrufwendungen infolge Konkurs Amarship)	140'000
Baustrom, Heizöl, Bauaustrocknung, Kanalreinigung	60'000
Schliesssystem	20'000
Eigen- und Fremdkapitalzinsen	35'000
Inserate und bauliche Zusatzinvestitionen für Erstvermietung	100'000
<b>Total</b>	<b>700'000</b>

#### **1.4 Projektwürdigung**

Diese Siedlung fügt sich sehr gut in die gewachsene Baustruktur von Mönchaltorf ein. Rund eineinhalb Jahre nach der Fertigstellung, müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass die Schwierigkeiten unterschätzt wurden, Wohnungen auf diesem Preisniveau in einer nur leicht abseits der S-Bahn-Linien liegenden Landgemeinde zu vermieten. Trotz enorm gesteigertem Werbeaufwand kämpfen wir bis heute mit Leerständen. Im Hinblick auf künftige Projekte kann die Bedeutung der lagesensitiven Mietzinsen nicht genug betont werden.

#### **1.5 Antrag an die Generalversammlung**

Dieses Projekt fällt gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. j bis l der Statuten und dem Finanzreglement vom 26. Mai 2011 in die Zuständigkeit der Generalversammlung. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Abnahme der Bauabrechnung Widenbüel.

## 2. Strangsanierung Bachtelstrasse 22 / 24, Wetzikon

### 2.1 Projektbeschreibung

Nach der 2013 durchgeführten energetischen Sanierung sowie den 2014 und 2015 erfolgten Strangsanierungen an der Bachtelstrasse 22 und 24 wurde die Instandsetzung dieser beiden Mehrfamilienhäuser abgeschlossen. Im Rahmen der Strangsanierungen erhielten alle Wohnungen neue Küchen und Bäder sowie Versorgungsleitungen. Ferner wurden die Waschküchen auf einen pflegeleichten, zeitgemässen Stand gebracht.

### 2.2 Projektverlauf

Die letzte Strangsanierung an der Bachtelstrasse 22/24 wurde zeitgerecht zwischen dem 29. Juni und dem 14. August 2015 umgesetzt.

### 2.3 Bauabrechnung

Kostenpositionen	Kostenvoranschlag*	Abrechnung
BKP	CHF	CHF
0 Grundstück	0	0
1 Vorbereitung (Baugrunduntersuchung, Geometer, Energie)	0	0
2 Gebäude	477'220	490'324
3 Betriebseinrichtungen	0	0
4 Umgebung	0	0
5 Baunebenkosten (Mietzinsreduktion)	0	11'227
7 Einnahmen/Rückerstattungen	0	0
8 Reserve BAU (Rückstellungen Nachträge)	0	0
<b>Total</b>	<b>477'220</b>	<b>501'551</b>
<b>Mehrkosten total (3%)</b>		<b>24'331</b>

\*bewilligter Kredit Vorstand

### 2.4 Projektwürdigung

Die abgerechneten Baukosten liegen mit CHF 24'331 bzw. rund 3% höher als ursprünglich veranschlagt. Bei der Planung wurden Mietzinsreduktionen nicht eingerechnet. Die bauseitigen Mehrkosten verteilen sich auf mehrere kleinere Positionen, wie bei der Sanierung von Altbauten nie ganz ausgeschlossen werden kann. Diese vergleichsweise tief greifenden Massnahmen dürften bis ans Ende der Lebensdauer der in den 1950er Jahren erbauten Häuser hinhalten. Damit kann die Gewo in Wetzikon weiterhin auf längere Sicht preisgünstige, aber funktionale Wohnungen anbieten.

### 2.5 Antrag an die Generalversammlung

Dieses Projekt überschreitet den gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. k und l der Statuten und dem Finanzreglement vom 26. Mai 2011 vorgesehenen Kompetenzrahmen von CHF 500'000 um CHF 1'551. Dementsprechend beantragt der Vorstand die Generalversammlung formell um nachträgliche Genehmigung dieses Projekts bzw. um Abnahme der vorliegenden Bauabrechnung Bachtelstrasse 22/24.

