



Protokollauszug vom

10.03.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Sanierung der Liegenschaft Taggenbergstrasse 76: Projektgenehmigung und Ausgabenbewilligung von 430 000 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.176-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung des Wohnhauses an der Taggenbergstrasse 76 wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Sanierung des Wohnhauses im Gesamtbetrag von rund 430 000 Franken werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2021 freigegeben.
3. Dieser Beschluss wird nach der Information der Pächterschaft veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Das Wohngebäude des städtischen Landwirtschaftsbetriebs Taggenberg, Taggenbergstrasse 76, wird im Zuge des Pächterwechsels teilweise saniert. Aufgrund des grundsätzlich guten Gebäudezustands kann das Objekt mit geringfügigen Sanierungsmassnahmen auf einen zeitgemässen Ausbaustandard gebracht werden.

Total Anlagekosten	Fr.	630 000.–
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	<u>Fr.</u>	<u>200 000.–</u>
beantragter Kredit z.L. Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	430 000.–

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat 2007 für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe eine Zukunftsstrategie beschlossen. Diese Strategie bestätigt für den landwirtschaftlichen Betrieb Taggenberg eine langfristige Betriebsführung.

Mit Beschluss des Stadtrats Winterthur vom 9. Mai 2018 wurde ein externes Architektenbüro mit einer Machbarkeitsstudie für die weitere Planung der drei städtischen Landwirtschaftsbetriebe Gotzenwilerstrasse 32, Taggenbergstrasse 76 und Weierstrasse 47 beauftragt. Im Fokus der Machbarkeitsstudie standen die Wohnhäuser.

Gestützt auf diese Machbarkeitsstudie wurde für den Landwirtschaftsbetrieb Taggenberg die Variante «sanfte energetische Sanierung mit Dachausbau» mit einer Grobkostenschätzung von 857 500 Franken (Kostengenauigkeit +/- 25 % inkl. MwSt.) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Am 7. Mai 2020 hat die Departementsleitung Finanzen den Projektierungskredit im Betrag von 200 000 Franken (Vorprojekt Wohnhaussanierung) zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien freigegeben (Art. 67 Abs. 1 lit. d Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur; Beilage 2).

Im Rahmen des Vorprojekts wurden die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen überarbeitet. Dabei konnten die Kosten gegenüber der Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie um rund 220 000 Franken gesenkt werden.

Nachdem die bisherige Pächterschaft den Landwirtschaftsbetrieb ihrem Sohn übergeben hat, hat die junge Pächterfamilie am 1. September 2020 ihren Wohnsitz in dem zu sanierenden Wohnhaus am Taggenberg genommen.

2. Objekt

Bei der Liegenschaft Taggenbergstrasse 76 handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit landwirtschaftlicher Nutzfläche am nordwestlichen Rand von Winterthur Wülflingen in der Landwirtschaftszone. Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der Denkmalpflege vermerkt. Zu beachten gelten jedoch die besonderen Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Eine entsprechende Voranfrage wurde im März 2019 positiv beurteilt. Da es sich um eine altrechtliche Wohnbaute handelt, die nach Art. 24c Raumplanungsgesetz geändert werden kann, werden die geplanten Sanierungsmassnahmen von der zuständigen Fachstelle als unproblematisch erachtet.

3. Projektbeschreibung

Aufgrund des grundsätzlich guten Gebäudezustands kann das Wohnhaus mit geringfügigen Sanierungsmassnahmen energetisch ertüchtigt und auf einen zeitgemässen Ausbaustandard gebracht werden. Der bewährte Grundriss wird weitgehend beibehalten. Der bereits ausgebaute Dachraum wird im Kniestockbereich zusätzlich gedämmt und mit einem Dachfenster ergänzt. Die Heizungsanlage wird erneuert (Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe). Die Sanierung findet im bewohnten Zustand statt.

Die Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe hat Spuren von Asbest im Fensterkitt der Kellerfenster und im Kleber der Wandfliesen ergeben. Dementsprechend muss die Sanierung von einer SUVA-anerkannten Asbestsanierungsfirma durchgeführt werden.

Das Bauprojekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Rückbauen der Ölheizung im Kellergeschoss
- Einbau einer neuen Wärmepumpe mit Wärmepumpenboiler
- Erneuern oder partieller Ersatz der technischen Installationen
- Dämmen des Kniestocks im Dachgeschoss
- Erneuern der zwei Badezimmer im Zwischengeschoss und im 1.OG
- Malerarbeiten und Bodenbeläge in Holz schleifen und ölen
- Optimierung der Grundrisse im Erdgeschoss
- Instandhaltung und Neuanstrich der Fassade

4. Sanierungskosten

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 03.02.2021 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$):

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	22 000.–
BKP 2 Gebäude	476 000.–
BKP 4 Umgebung	10 000.–
BKP 5 Baunebenkosten	32 000.–
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10% von BKP 1-5 + 9) ¹	60 000.–
BKP 9 Ausstattung	–.–
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	600 000.–
Reserve Stadtrat / 5 % ² von BKP 1-9 (Art. 61 VVFH)	30 000.–
Total Anlagekosten	630 000.–
Abzüglich bewilligter Projektierungskredit (Verfügung vom 7.5.20)	200 000.–
Beantragter Kredit	430 000.–

¹ Für Umbauprojekte ist in der Regel eine BKP-Reserve von 10 % vorzusehen.

² Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

4.2. Planung

In der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	Jahr	ER		Fr.	Betrag
Projektierungskredit	2020	ER	S	Fr.	200 000.–
Ausführungskredit	2021	ER	S	Fr.	700 000.–
Gesamtkredit ER				Fr.	900 000.–

4.3. Ertragssituation

Der Pachtbetrieb untersteht dem Bäuerlichen Bodenrecht (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht; BGBB), weshalb der für das landwirtschaftliche Gewerbe zu entrichtende Pachtzins durch den Kanton, Amt für Landschaft und Natur, festgelegt wird. Es ist davon auszugehen, dass nach der Sanierung ein Mehrertrag von 1500 Franken pro Jahr erzielt werden kann. Mit der vorgesehenen Sanierung wird das Wohnhaus auf einen neuzeitlichen Standard gebracht. Gleichzeitig wird dadurch der Landwirtschaftsbetrieb Taggenberg aufgewertet und bleibt für die Pächterschaft attraktiv.

4.4. Abwicklung zulasten Erfolgsrechnung

Die Aufwendungen für die Sanierung der Liegenschaft werden aus folgenden Überlegungen direkt über die Erfolgsrechnung abgerechnet: Bei einem Investitionsvorhaben ist nach Bauabschluss eine Neubewertung vorzunehmen, welche aufgrund der kantonal vorgegebenen Bewertungsformel und des vorliegend geringen Mehrertrags zu überbewertetem Grundeigentum führen würde. Der nach der Sanierung zu erzielende Mehrertrag wird gemäss den vorstehenden Ausführungen vom Kanton festgelegt. Indem das überbewertete Grundeigentum über die Erfolgsrechnung abzuschreiben ist, rechtfertigt es sich, die Ausgaben direkt über die Erfolgsrechnung abzuwickeln.

4.5. Anlagen des Finanzvermögens

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, die grundsätzlich in die Zuständigkeit der Exekutive fällt (§ 117 Abs. 1 GG). Die Zuständigkeit des Parlaments für Anlagegeschäfte richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung über Investitionen in Finanzliegenschaften (§ 117 Abs. 2 GG). Da die geltende Gemeindeordnung keine Spezialnorm für Investitionen in Finanzliegenschaften beinhaltet, werden nach heutiger Praxis für die Abgrenzung der Zuständigkeit von Stadtrat und Parlament die Kompetenzvorschriften für Grundstückkäufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 der Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII der Kompetenzordnung ist der Stadtrat für den Kauf von Grundstücken zum Preis von 30 000 bis 6 Millionen Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Ausgaben in die Kompetenz des Stadtrates.

5. Termine

Einreichung Baugesuch:	November 2020
Start Ausführung:	Juni 2021
Bauabschluss:	September 2021

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Die Orientierung der Pächterschaft erfolgt nach der Beschlussfassung im Stadtrat.

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der Information der Pächterschaft veröffentlicht.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag vom 03.02.2021
2. Ausgabenfreigabe vom 07.05.2020
3. Pläne Sanierungsprojekt