

Protokollauszug vom

01.12.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33103, Sanierung der Liegenschaft Riedhofstrasse 29: Projektgenehmigung und Ausgabenbewilligung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.910-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung der Finanzliegenschaft Riedhofstrasse 29 und den Wärmeanschluss an die Finanzliegenschaft Riedhofstrasse 27 in 8408 Winterthur wird genehmigt.

2.1 Die Investitionen für die Sanierung der Liegenschaft im Gesamtbetrag von rund 978 200 Franken werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und wie folgt freigegeben: 250 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (2022), Projekt Nr. 33103 und 728 200 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien (2022), vorbehältlich der Budgetgenehmigung 2022 durch das Stadtparlament.

2.2. Die Produktgruppe Immobilien ist berechtigt, im Falle einer Überschreitung ihres Globalkredits im Jahr 2022 maximal den Betrag von 108 200 Franken als exogenen Faktor abzurechnen.

3. Dieser Beschluss wird nach der Information der Mieterschaft veröffentlicht.

4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Die beiden Liegenschaften Riedhofstrasse 27 und 29 befinden sich auf zwei nebeneinanderliegenden städtischen Parzellen. Sie sind durch den westseitigen Schopfanbau auf der Parzelle Riedhofstrasse 29 baulich miteinander verbunden.

Das Vielzweckbauernhaus unter dem langgestreckten Satteldach an der Riedhofstrasse 29 ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet. Der Innenausbau des Wohntraktes wurde seit den 1970er Jahren nicht mehr erneuert und muss gesamtsaniert werden. Beheizt werden die heutigen, einfachen Wohnungen über drei im Haus verteilte Holzkachelöfen, welche teilweise nicht mehr funktionstüchtig sind. In Keller und Holzboden des Erdgeschosses stehen dringende Massnahmen zur statischen Ertüchtigung und gegen Feuchtigkeit an.

Die Gesamtsanierung findet unter dem Aspekt der Rückführung der Nutzung in eine Wohnung, der Verbesserung des Ausbaustandards und der energetischen Anpassung an zeitgemässe Standards statt. Die Fenster werden ertüchtigt und das Haus wird zusätzlich gedämmt, soweit es konstruktiv möglich ist. In der angrenzenden Scheune wird aufgrund der Vorgaben der Energiefachstelle nach einer Heizung mit erneuerbaren Energien eine Pelletheizung für die beiden Liegenschaften Nr. 27 und Nr. 29 eingebaut, in der Folge kann die heutige Gasheizung im Haus Nr. 27 zurückgebaut werden.

Im Haus Nr. 29 werden die beiden nicht mehr zeitgemässen Wohnungen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Diese erhält eine neue Eingangstüre auf der Hofseite. Unter dem Satteldach befinden sich heute zwei nicht isolierte Zimmer, diese werden zusätzlich gedämmt, weiter wird das Gebäude nicht ausgebaut. Das Dach und die Scheune sind grundsätzlich in gutem Zustand. Die Sanierung kann nur in unbewohntem Zustand stattfinden, weshalb der Mieterschaft zu kündigen ist. Künftig soll der neue Wohnraum als Familienwohnung dienen.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	1 058 200.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>80 000.00</u>
beantragter Kredit	Fr.	<u>978 200.00</u>
davon Anteil Investitionsrechnung FV	Fr.	250 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	728 200.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

2018 hat der Bereich Immobilien, vertreten durch das Amt für Städtebau, eine Machbarkeitsstudie über die beiden Liegenschaften Riedhofstrasse 27 und 29 in Auftrag gegeben. In der Studie wurde der Neubau des Hauses 27, der Ausbau des Tennis der Liegenschaft 29 und der Erhalt des geschützten Wohnteils des Hauses 29 geprüft. Das Resultat zeigte aber klar auf, dass ein solch umfassendes Projekt nicht wirtschaftlich ist und keine kostendeckenden Mieten erzielt werden könnten. Basierend auf dieser Machbarkeitsstudie wurde deshalb entschieden, eine Vertiefungsstudie in Auftrag zu geben, welche nur die Ertüchtigung des sanierungsbedürftigen Wohnhausteils 29 mit einem limitierten Budget vorsieht. Die Liegenschaft 27 sowie der Ökonomieteil des Hauses 29 sollen weiter in ihrem Bestand erhalten bleiben. Für das Wohnhaus 29 liegt heute eine Vertiefungsstudie und ein Bauprojekt für eine Gesamtanierung mit Kostenschätzung vor.

2. Objekt

Die Liegenschaften an der Riedhofstrasse 27 und 29 liegen in der Kernzone Wülflingen. Das heutige Wohnhaus Riedhofstrasse 29 wurde im Zuge des Neubaus des Ökonomieteils 1914 umfassend umgebaut und äusserlich überformt. Der Wohnteil ist in zwei Wohnungen aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmerwohnung und im Ober- und Dachgeschoss eine 5-Zimmerwohnung. Der Schopfanbau dient als Stauraum für beide Wohnungen. Im Ökonomieteil sind unterschiedliche Nutzer eingemietet. Das Ganze wird von Bereich Immobilien verwaltet.

Denkmalpflege:

Das Vielzweckbauernhaus an der Riedhofstrasse 29 ist im kommunalen Denkmalschutz verzeichnet. Es bildet mit dem gegenüberliegenden Wohnhaus Holzlegistrasse 9 eine markante Eingangssituation, welche den Rand des historischen Bauerndorfes Wülflingen anzeigt.

In der langgestreckten, kompakten Gebäudevolumetrie mit traufständiger Ausrichtung ist die funktionale Zweiteilung in Wohn- und Ökonomiebereich vorhanden. Das Wohnhaus wurde in Massiv- und Fachwerkbauweise erstellt. Der Haupteingang ist derzeit nicht mehr aktiv und wurde später zugemauert. Es handelt sich um ein steinernes Rundbogenportal mit eingemeisselter Jahreszahl 1682 im Scheitelstein; einer der letzten Überreste des Kernbaus aus dem 17. Jahrhundert. Gegenwärtig wird der ehemalige rückseitige Eingang zur Erschliessung benutzt.

Das Nachbarsgebäude Riedhofstrasse 27 ist kein Inventarobjekt. Dem Gebäude ist in dem heute vorliegenden Zustand keine besondere Bedeutung mehr beizumessen. Es steht dicht neben der Liegenschaft Riedhofstrasse 29. Im hinteren Hausbereich sind die beiden Bauten vermutlich seit 1878 durch den Schopfanbau miteinander verbunden.

3. Projektbeschreibung

- Rückführung von einem Zwei- in ein Einfamilienhaus. Neue Eingangstüre auf Nordwestseite in Garderobenraum neben Küche.
- Kellergeschoss: Feuchtigkeit in Bruchsteinmauern und Holzdecke sanieren, statische Massnahmen zur Verstärkung des Bodens.
- Erdgeschoss: bestehende Eingangstüre mit Rundbogen in Küche wird reaktiviert. Einbau einer Wohnküche, der Ofenzugang bleibt erhalten. Einbau eines zusätzlichen Gäste-WC. Fenster anstelle bestehende Eingangstüre zur guten Belichtung des Küchenraumes.
- Innenausbau: alle Oberflächen werden instand gestellt, wo notwendig sanft erneuert.
- Oberschoss: der bestehende Küchen- und Baderaum wird in zwei neue Badezimmer umgebaut.
- Dachgeschoss: zwei Zimmer werden zusätzlich gedämmt und weiter beheizt genutzt. In den zwei Zimmern und im Treppenhaus gibt es neue Dachflächenfenster.
- Der nordwestseitig angebaute Schopf wird ausgeräumt, geputzt und dient der Mieterschaft als Abstellräume und Waschküche.

Heizungsanlage

- Rückbau der bestehenden Kachelöfen in den oberen Geschossen, die Räucherammer bleibt erhalten. Im EG bleibt der Kachelofen in der Stube erhalten.
- Installation einer neuen Pelletheizung für Liegenschaften an der Riedhofstrasse 27 und 29 inkl. Pelletlager in angrenzender Scheune. Neuer brandsicherer Raum in der Scheune, von aussen zugänglich. Neue Kaminanlage. Neue Erschliessung der Liegenschaft 27, dort wird die Gasheizung ausgebaut. Der Weiterbetrieb der Gasheizung würde mehr Immissionen verursachen, als die graue Energie bei der Vernichtung der bestehenden Gasheizung.

Energiefachstelle

- Energetisch optimieren: Wanddämmung zu Scheune, Bodendämmung zu Erdreich, Dämmen der zwei Zimmer im OG, Ertüchtigen der Aussentüren und der Fenster. Eine Innendämmung entlang der Aussenmauer im Dachgeschoss wird nicht gefordert, da dieses Bauteil nicht angefasst wird.
- Neue Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Ausführung gemäss Denkmalpflege, nur das Küchenfenster gilt als erhaltenswert.
- Schadstoffsanierung gemäss Schadstoffgutachten.
- Fassade ist gut erhalten, es werden nur die Fenstergewände geputzt und Fensterläden renoviert. Das Dach ist in gutem Zustand. Die Fassade soll erst in einigen Jahren gestrichen werden, da noch mit Rissbildungen zu rechnen ist als Folge des Bauprojektes.

Haustechnik

- Installationen: Elektrisch / Heizung: alle Installationen Aufputz
- Wärmeabgabe neu mit Heizkörper, Aufputz erschlossen, Wärmemessung pro Haus
- Sanierung / Erweiterung der Nasszellen und Küche, Ersatz sämtlicher Leitungen
- Abluftanlage für gefangenes WC im EG, Küche mit Umlufthaube
- Thermische Kollektoren: Die Energiefachstelle gibt bei Erstellen einer Pelletheizung eine Ergänzung durch thermische Kollektoren vor. Die genaue Position und Grösse wird im Baugesuch detailliert erarbeitet werden, in Absprache mit der Denkmalpflege.

Entwässerung

Im Rahmen der Vertiefungsstudie wurde ein Kanal-TV gemacht und von der Stadtentwässerung ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen diverse schadhafte Stellen auf und die Massnahmen zur Sanierung wurden formuliert. In den Kosten enthalten ist die Sanierung der unmittelbar vom Umbau betroffenen Leitungen.

Brandschutz

Bei den beiden Liegenschaften an der Riedhofstrasse 27 und 29 handelt es sich um Gebäude geringer Höhe. Brandwiderstände zwischen den Abschnitten müssen EI30 sein. Brandmauer auf Seite des Nachbargebäudes 27: Fenster EI30, Abschottung Schopf bis First. Gemäss Feuerpolizei gilt für die Fenster im EG und OG Bestandsschutz, dh. sie müssen nicht ertüchtigt werden. Es müssen lediglich die Türen in der Küche ertüchtigt werden. Somit können alle Fenster weiter geöffnet werden.

Kosten für Liegenschaft Riedhofstrasse 27

Aufgrund der Anforderungen der Fachstelle Energie wird an der neuen Heizanlage ebenfalls die Liegenschaft Riedhofstrasse 27 erschlossen. Die Kosten für den Rückbau der Heizung sowie der Anschluss an der neuen Heizanlage werden nach Bauvollendung anteilmässig der Liegenschaft Riedhofstrasse 27 belastet. Diese Mehrkosten von ca. 10 000 Franken wurden im Budget 2022 nicht budgetiert und waren nicht voraussehbar.

Bestehende Mieterschaft / Kündigung Mietverhältnis

Aufgrund des umfassenden und vertieften Eingriffs in die Bausubstanz der Liegenschaft Riedhofstrasse 29 sowie deren Umnutzung zu einem 7-Zimmer-Einfamilienhaus, ist eine Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses für die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit der heutigen Mieterschaft unvermeidlich. Die Wohnung im Erdgeschoss ist in dem heutigen Zustand nicht mehr vermietbar. Die Wohnräume sind während des Umbaus aufgrund der starken Immissionen unbewohnbar. Der Bereich Immobilien wird der betroffenen Mieterschaft Ersatzobjekte aus ihrem

Portefeuille anbieten. Die heutige Mieterschaft mietet die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss für Netto 380 Franken pro Monat. Mit der Umnutzung der Liegenschaft wird das sanierte und ungenutzte Mietobjekt als Familienwohnung für 2 800 Franken pro Monat vermietet. Zusätzlich wird der Familienwohnung ein Aussen-Abstellplatz mit einem Mietzins von 55 Franken pro Monat zugeteilt. In der Liegenschaft Riedhofstrasse 29 wird ein Scheunenanteil heute für 135 Franken vermietet. Der Scheunenanteil ist nicht im Sanierungsperimeter, somit kann das Mietverhältnis für dieses Objekt bestehen bleiben.

4. Investitionsausgaben

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 9. September 2021 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %.

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	61 400.00
BKP 2 Gebäudekosten	724 400.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	10 800.00
BKP 5 Baunebenkosten	53 500.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5 ¹	81 500.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten	931 600.00
Reserve Stadtrat 5 % ² von BKP 1-9 (Art. 61 VVFH)	46 600.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	978'200.00
Zuzüglich Kredit für Machbarkeitsstudie und Vertiefungsstudie	80'000.00
Gesamttotal Bruttoinvestition / Anlagekosten	1 058 200.00
Abzüglich mit Budget bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit IR Projekt 33103	80 000.00
Beantragter Kredit	978 200.00
Beantragter Kredit, gerundet	978 200.00

Bruttoinvestition	1 058 200.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Bezeichnung)	0.00
Nettoinvestition	1 058 200.00

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

²Entgegen 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. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33103) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Projektierungskredit	2016	IR	B	Fr.	80 000.00
Ausführungskredit	2022	IR	S	Fr.	250 000.00
Gesamtkredit IR				Fr.	330 000.00
Ausführungskredit	2022	ER	S	Fr.	620 000.00
Total Anlagekosten IR & ER				Fr.	950 000.00

4.3. 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 Investitionsausgaben in die Kompetenz des Stadtrates.

4.4. Anerkennung als exogener Faktor

In sinngemässer Anwendung von Art. 56 Abs. 4 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur entscheidet der Stadtrat mit der Bewilligung von nicht budgetierten Ausgaben der Erfolgsrechnung, ob und in welchem Umfang diese als exogener Faktor geltend gemacht werden können, sofern der zusätzliche Mittelbedarf nicht vorhersehbar war und eine anderweitige Kompensation nicht möglich ist.

Die Budgetierung erfolgte aufgrund einer Grobkostenschätzung. Die detaillierte Planung und Kostenerhebung sowie die Vorgaben der Energiefachstelle haben nun ergeben, dass für eine nach-

haltige Sanierung des Gebäudes mit höheren Kosten zu rechnen ist. Im Falle einer Überschreitung des Globalkredites ist die PG Immobilien deshalb berechtigt, maximal den Betrag von 108 200 Franken als exogenen Faktor abzurechnen.

5. Investitionsfolgekosten

5.1. Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	511 000.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>330 000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	841 000.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>876 600.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	35 880.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		4.27 %

5.2. Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert übersteigt, entstehen vorliegend keine Abschreibungskosten. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

6. Termine

Mit Erteilen der Kreditgenehmigung im Herbst 2021 kann genügend Vorlaufzeit für die Mieterorientierung geschaffen und das Baugesuch eingereicht werden. Ebenfalls kann gleich nach voraussichtlicher Budgetgenehmigung im Frühjahr 2022 frühzeitig mit der Ausführungsplanung sowie Ausschreibung gestartet werden. Mit diesem Vorgehen wird die geplante Bauzeit von Juli bis Dezember 2022 zusätzlich gesichert und somit die Neuvermietung im Frühjahr 2023.

7. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Die Information der Mieterschaft erfolgt nach der Beschlussfassung im Stadtrat.

8. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der Information der Mieterschaft veröffentlicht.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag und Projektdokumentation vom 09.09.2021
2. Auszug Investitionsplanung
3. Berechnung Bruttorendite und marktüblicher Ertragswert vom 24.09.2021