

Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33142, Sanierung Liegenschaft Villa Froberg, Heiligbergstrasse 50, 8400 Winterthur:  
Projektgenehmigung und Gebundenerklärung, Kenntnisnahme der wertvermehrenden Ausgaben  
IDG-Status: öffentlich  
SR.22.510-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung der Finanzliegenschaft Villa Froberg, Heiligbergstrasse 50 in Winterthur wird genehmigt.
- 2.1. Die Aufwendungen für die Instandstellung der Liegenschaft von rund 4 935 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und wie folgt bewilligt: 2 570 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33142 und 2 365 000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien.
- 2.2. Die wertvermehrenden Sanierungsmassnahmen von 270 000 Franken werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dispositiv Ziffer 2.1 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau, Baupolizeiamt; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation); Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **I. Zusammenfassung**

Die Villa Froberg an der Heiligbergstrasse 50 wird umfassend saniert und nach Auszug des Militärkommandos und Kindergartens erfolgt eine neue Nutzung mit fünf Wohneinheiten.

#### **Kosten:**

Total Anlagekosten	Fr.	5 605 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>400 000.00</u>
Total Ausführungskredit	Fr.	5 205 000.00
davon neue Ausgaben	Fr.	<u>270 000.00</u>
<b>Total gebundene Ausgaben</b>	<b>Fr.</b>	<b>4 935 000.00</b>
davon Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen	Fr.	2 570 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	2 365 000.00

### **II. Detaillierte Ausführungen**

#### **1. Ausgangslage**

Die Villa Froberg, an der Heiligbergstrasse 50, wurde 1868/69 vom Architekten Ernst Jung im Auftrag von Ingenieur Rudolf Ernst-Reinhart erbaut und im neugotischen Stil über einem kreuzförmigen Grundriss erstellt. In zwei Tranchen 1947 und 1958 kam das ganze Areal in den Besitz der Stadt Winterthur. Die Villa Froberg ist ein kantonales Schutzobjekt. Von 1976 bis 2018 wurden das Erdgeschoss und rund die Hälfte des 1. Obergeschosses durch das Militär als Büroräume genutzt. In der anderen Hälfte des 1. Obergeschosses befand sich ein städtischer Kindergarten, welcher im Winter 2022 weggezogen ist. Das Dachgeschoss wurde 1986 in eine Wohnung umgebaut und vermietet. Der Mietvertrag wurde auf den Baubeginn gekündigt, da ein Verweilen im Haus während der Umbauzeit unzumutbar ist. Im Jahr 2009 wurde zudem eine umfassende Fassadensanierung durchgeführt.

#### **2. Objekt**

Das zwischenzeitlich gemischt genutzte Haus soll wieder vollständig in eine Wohnnutzung überführt werden. Das Gebäude wird in fünf Wohnungen unterteilt, welche den ursprünglichen Charakter der Villa hinsichtlich der Wohnatmosphäre aufnehmen. Der Zuschnitt der unterschiedlichen Wohnungen ist von der räumlichen Disposition des Ursprungsbaus inspiriert, was die Eingriffstiefe in die vorhandene Bausubstanz minimiert. Die Sanierung wird auch als Chance wahrgenommen, um aus denkmalpflegerischer Sicht Mehrwerte für das Haus zu erzielen. Dies indem Umbauten aus den 70er und 80er Jahren rückgängig gemacht und verschiedenste Oberflächen und

Ausstattungen wieder in den Originalzustand rückgeführt oder im Sinne des behutsamen Weiterbaus im Bestand, aufgewertet werden. Gleichzeitig mit der notwendigen Totalsanierung der Haustechnik wurde der gesamte Gebäudezustand betrachtet und die entsprechend nötigen Massnahmen sind in das vorliegende Bauprojekt eingeflossen.

### **3. Auszug aus dem Projektbeschrieb**

- Es entstehen fünf unterschiedliche, dem Gebäude angepasste Wohneinheiten. Im Keller und im vielgestaltigen Dachraum entstehen zudem grosse Nebenraumflächen.
- Die Oberflächen und Bauteile in den Innenräumen werden durchgehend aufgefrischt. Wo immer möglich, wird das vorgefundene bauzeitliche Material belassen und falls nötig saniert. Punktuell sollen auch historische Oberflächen durch restauratorische Eingriffe wieder freigelegt werden.
- Die energetischen Verbesserungen sollen so gut wie möglich, aber im Einklang mit den schützenswerten Bauteilen, umgesetzt werden.
- Die bestehende Dachhaut wird rückgebaut und das Dach wird saniert. Als neue Dacheindeckung wird Naturschiefer verwendet, was dem Urzustand des Daches entspricht und von der kantonalen Denkmalpflege so verlangt wurde.
- Die bestehenden Fenster mit bauzeitlichen Rahmen, Flügeln und Einfachverglasungen sowie zwischenzeitlich eingesetzte Fenster aus den 80er Jahren werden saniert oder ersetzt.
- Im Aussenbereich wird ausschliesslich eine Instandsetzung der unmittelbar näheren Umgebung durchgeführt. Dies betrifft die Kiesflächen, die Plattenbeläge und die Pflasterung. Offene Velo- ständer und Container werden frei platziert. Es werden 18 gedeckten Veloabstellplätze und zwei Parkplätze für Autos (im Nebengebäude) verfügbar. Der angrenzende Frohbergpark wird in naher Zukunft saniert werden und ist Teil eines separaten Projektkredites.
- Die Elektroinstallationen werden komplett saniert und den neuen Wohnungen angepasst. Einzelne vorhandene, erhaltungswürdige Leuchten werden mit LED-Leuchtmittel umgerüstet.
- Die Wärme zur Raumbeheizung wird neu über einen Pelletsheizkessel erzeugt.
- Schadhafte Leitungen werden saniert. Die Sanitärinstallationen werden komplett saniert und den neuen Wohnungen angepasst. Die Auswahl der Sanitärapparate wurde entsprechend dem Wohnungsstil angepasst.
- Das erstellte Schadstoffgutachten und ein Holzschutzmittel-Untersuchungsbericht haben an diversen Stellen asbesthaltige Materialien nachgewiesen. Diese werden fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

## 4. Investitionsausgaben

### 4.1. Kostenvoranschlag

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 03.02.2022, rev. 18.05.2022 der KilgaPopp Architekten, Winterthur mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %; Massgebender Stichtag ist der 03.02.2022.

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	185 200.00
BKP 2 Gebäudekosten	4 227 900.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	40 000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	218 000.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes + Materialkostensteigerung	667 100.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>5 338 200.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	266 800.00
<b>Total Bruttoinvestition / Anlagekosten</b>	<b>5 605 000.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss SR.20.564-1 vom 02.09.2020	400 000.00
<b>Total Ausführungskredit</b>	<b>5 205 000.00</b>
Davon neue Ausgaben	270 000.00
Davon gebundene Ausgaben	4 935 000.00

### 4.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33142) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	400 000.00
Ausführungskredit	IR	#	4 000 000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>			<b>4 400 000.00</b>
Ausführungskredit	ER	§	0.00
<b>Gesamtkredit IR &amp; ER</b>			<b>4 400 000.00</b>

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
2022	Ausführung	1 000 000.00	0.00	1 000 000.00

2023	Ausführung	3 000 000.00	0.00	3 000 000.00
------	------------	--------------	------	--------------

Die Planung ist wie folgt anzupassen:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	400 000.00
Ausführungskredit	IR	§	2 570 000.00
		S	270 000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>			<b>3 240 000.00</b>
Ausführungskredit	ER	§	2 365 000.00
<b>Gesamtkredit IR &amp; ER</b>			<b>5 605 000.00</b>

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag*
2023	Ausführung	940 000.00	1 100 000.00	2 040 000.00
2024	Ausführung	0.00	1 265 000.00	1 265 000.00

\* ohne Reserven (diese werden gemäss SR.21.289-1 vom 14.4.2021 nicht in die Investitionsplanung eingestellt)

#### 4.3. Abgrenzung gebundene und neue Ausgaben (Variante)

##### Gebundene / werterhaltende Massnahmen (88 %):

Als **wertehaltende Ausgaben** gelten sämtliche Massnahmen, die der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen. Instandsetzung bestehende Bausubstanz: Mauerwerk, Holzbau, Dach, Fenster, Böden, Decken, Wände, Treppen, innere Oberflächen, energetische Massnahmen, Installationen Elektro, Sanitär und Heizung. Diese sind anteilmässig der Investitionsrechnung und der Erfolgsrechnung zu belasten.

##### Nicht gebundene / wertvermehrnde Massnahmen (12 %):

Als **wertvermehrnde Ausgaben** gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Werterhaltung dienen, sondern eine zusätzliche Nutzung generieren (Erneuerungsunterhalt). Dies sind neue Hauptnutzflächen im Unter- und Dachgeschoss, zusätzliche Küchen und Bäder und die neue Aussentreppe als Wohnungszugang. Diese sind der Investitionsrechnung zu belasten.

BKP	Bezeichnung	Bauprojekt (±10%)	KV inkl. MwSt.	gebunden werterhaltend	nicht gebunden wertvermehrend	Bemerkungen
0	GRUNDSTÜCK		0			
1	VORBEREITUNGSARBEITEN		185'200	185'200	0	
2	GEBÄUDE		4'227'900	3'707'100	520'800	
21	Rohbau 1		500'000	437'000	63'000	1
22	Rohbau 2		911'000	871'000	40'000	2
23	Elektroanlagen		184'800	157'300	27'500	3
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		202'800	167'800	35'000	4
25	Sanitäranlagen		376'700	292'700	84'000	5
27	Ausbau 1		496'900	410'000	86'900	6
28	Ausbau 2		649'000	591'500	57'500	7
29	Honorare		906'700	779'800	126'900	8
3	BETRIEBSEINRICHTUNGEN		0	0	0	
4	UMGEBUNGSGESTALTUNG		40'000	40'000	0	
5	BAUNEVENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN		218'000	187'500	30'500	9
6	RESERVE		667'100	573'700	93'400	9
9	AUSSTATTUNG		0			
<b>TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN</b>			5'338'200	4'693'500	644'700	
RESERVE Stadtrat 5%			266'800	234'600	32'200	
<b>TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN</b>			5'605'000	4'928'100	676'900	
			100%	88%	12%	

### Bemerkungen zu nicht gebundenen Kosten

1 neue Aussentreppe und Eingang Maisonette Wohnung und Innentreppen

2 neue beheizte Räume im DG und UG und deshalb Fensterersatz

3 neue HNF im DG und UG 15 %

4 neue HNF im DG und UG 15 % samt neuen Röhrenradiatoren in Dachräumen und Fussbodenheizung in Atelierwohnung UG

5 neue HNF im DG und UG 15 % samt zusätzliche Nasszellen und Küchen

6 neue HNF im DG und UG 15 %

7 neue HNF im DG und UG 15 %

8 Anteilsmässig ca.14 %

9 Anteilsmässig ca.14 %

### 5. Gebundenerklärung der werterhaltenden Ausgaben

#### 5.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom 8.12.2021 [VVFH]).

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

## **5.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht**

Gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

## **5.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit**

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht nicht: Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem vorliegenden Projekt werden die notwendigen Instandstellungsarbeiten durchgeführt, um das Gebäude vor Schaden zu schützen und an den zeitgemässen Komfort und den gebräuchlichen Stand der Technik anzupassen. Die äussere Erscheinung und die Gebäudestruktur bleiben bestehen.

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Diverse Bauteile und Teile der Haustechnik haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.

## **5.4. Gebundenerklärung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben im Betrag von 4 935 000 Franken sind deshalb als gebunden zu erklären und anteilmässig der Investitionsrechnung des Finanzvermögens und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien zu belasten.

## **6. Bewilligung der wertvermehrenden Investitionen (Anlagen des Finanzvermögens)**

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens bis 300 000 Franken sind gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. d VVFH i.V.m. Kompetenzordnung DFI vom 1.6.2022 vom Departement Finanzen zu bewilligen. Die Bewilligung der wertvermehrenden Kosten in der Höhe von 270 000 Franken durch das Departement Finanzen erfolgt parallel zu diesem Beschluss.

## **7. Termine**

Baueingabe	April 2022
Baubewilligung / Baufreigabe	Oktober / Dezember 2022
Baubeginn	Januar 2023
Bauvollendung / Bezug	Juni 2024

## **8. Externe und interne Kommunikation**

Die Orientierung der Mieterinnen und Mieter ist erfolgt. Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss informiert.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

## **9. Amtliche Publikation**

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 31.10.2005 sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

### **Beilagen (öffentlich):**

1. Medienmitteilung

### **Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
3. Plandossier Bauprojekt