

Protokollauszug vom

14.05.2025

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 5003530, Innenrenovation der Liegenschaft Süsenbergstrasse 15, 8400 Winterthur:

Projektgenehmigung und Kreditbewilligung von 1'280'000 Franken

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/67

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Innenrenovation der Finanzvermögensliegenschaft Süsenbergstrasse 15, 8400 Winterthur, wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Innenrenovation der Liegenschaft Süsenbergstrasse 15, 8400 Winterthur, im Gesamtbetrag von rund 1'280'000 Franken werden vorbehältlich der Budgetgenehmigung 2026 wie folgt bewilligt: 360'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 5003530, und 920'000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien für das Jahr 2026.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau, Amt für Baubewilligungen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **I. Zusammenfassung**

Bei der Liegenschaft Süssenbergstrasse 15, 8400 Winterthur, Baujahr 1907, handelt es sich um das Personalhaus des Restaurants Goldenberg. Die Liegenschaft entspricht hinsichtlich Ausbaustandard und Nutzungsart nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist mit Bezug auf den Innenbereich insgesamt sanierungsbedürftig. Die Innenrenovation soll gleichzeitig mit dem zu erstellenden Wärmeverbund der Liegenschaften Süssenbergstrasse 11, 15 und 17 umgesetzt werden.

### **Kosten:**

Total Anlagekosten gerundet	Fr.	1'440'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>160'000.00</u>
<b>beantragter Kredit</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>1'280'000.00</u></b>
davon Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen (FV)	Fr.	360'000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	920'000.00

### **II. Detaillierte Ausführungen**

#### **1. Ausgangslage / Objekt**

Für die Liegenschaft an der Süssenbergstrasse 15 ist eine Innenrenovation mit Fensterersatz und ein Umbau der Wohnnutzung geplant.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1907 als Einfamilienhaus gebaut. Sie ist nicht als schützenswertes Gebäude inventarisiert. Seit einem Umbau vor rund 45 Jahren wird die Liegenschaft als Personalhaus des Restaurants Goldenberg genutzt. Die Zimmer können im jetzigen Zustand nicht mehr an Angestellte vermietet werden. Sowohl die sieben Zimmer als auch die gemeinsam genutzten Nasszellen, WC-Anlagen und die Gemeinschaftsküche entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. dem heutigen Stand der Technik. Angesichts der alten, renovationsbedürftigen Bauteile und der veralteten Elektro- und Sanitärinstallationen ist die Liegenschaft für die nächsten rund 30 Jahre nachhaltig zu sanieren. Die Mieterschaft ist über das Bauprojekt informiert und erhält die Möglichkeit, künftig zwei Wohnungen zu mieten (Vormietrecht).

Die Wärmeerzeugung in der Liegenschaft erfolgt aktuell mittels Ölheizung. Mit SR.21.139-1 vom 24. Februar 2021 beschloss der Stadtrat im Rahmen der Weiterführung des «Energie- und Klimakonzepts 2050», Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Heizsysteme zu intensivieren

(vgl. Massnahmen erneuerbare Wärmeversorgung E4.2 und E4.5). Aufgrund des neuen Konzepts und des Volksentscheids «Klimaziel netto null Tonnen CO<sub>2</sub> 2040» vom 28. November 2021 (vgl. SR.21.435-3) sind alle fossilen Heizungen bis zum Jahr 2033 durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen.

Parallel zum vorliegenden Bauprojekt werden die Ölheizungen der Liegenschaften Süssenbergstrasse 11, 15 und 17 auf eine Erdsonden-Wärmepumpe umgestellt. Die Liegenschaften Süssenbergstrasse 15 und 17 werden als Wärmeverbund zusammengefasst. Die technischen Komponenten sind bei der Liegenschaft Süssenbergstrasse 15 vorgesehen. Die Innenrenovation hat zusammen mit dem geplanten Neubau des Wärmeverbunds zu erfolgen.

Gemäss Abklärung mit der Abteilung Energie und Technik (Energiefachstelle) ist der mit SR.21.936-1 vom 8. Dezember 2021 genehmigte Leitfaden «Gebäudestandard 2019.1\*», Version März 2024, der sich an Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützten Bauten richtet, bei der vorliegend geplanten Innenrenovation mit Fensterersatz nicht einschlägig. Die Investitionen würden sich über die erzielbaren Mietzinseinnahmen nicht refinanzieren lassen. Eine Zertifizierung nach Minergie wird aufgrund der geringen Eingriffstiefe an der Gebäudehülle nicht angestrebt. Zudem ist auch keine Komfortlüftung geplant, da diese keinen Zusatznutzen bringen würde. Ein GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone) liegt vor.

## **2. Projektbeschreibung (Auszug)**

Auf der Grundlage einer Flächenstudie mit der Zielvorgabe, einzelne Wohnungen in das Gebäude einzubauen, wurde das Planungsbüro mit der Planung einer Renovation und dem Einbau von drei autonomen Wohnungen beauftragt. Die drei Wohnungen sind innerhalb des Bestandes zeit- und marktgerecht zu gestalten, ohne zusätzlichen Flächenbedarf zu generieren. Pro Geschoss ist eine Wohnung vorgesehen:

- 1.5 Zimmer-Wohnung, 35.4 m<sup>2</sup>, mit direktem Gartenzugang im Unterschoss
- 2.5 Zimmer-Wohnung, 58.4 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss
- 1.5 Zimmer-Wohnung, 50.6 m<sup>2</sup>, im 1. Obergeschoss

Das Dachgeschoss kann aufgrund der geringen Höhe nicht als Wohnfläche genutzt bzw. umgenutzt werden. Die bestehende Grundrissstruktur bleibt durch den Umbau weitgehend erhalten. Anstelle der gemeinschaftlich genutzten Nasszellen, WC-Anlagen und der Gemeinschaftsküche wird für jede Wohnung ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Abstellraum geschaffen. Für den

Einbau von Bädern und Küche sind neue Steigzonen für Sanitär- und Elektroinstallationen notwendig. Die bestehenden Holzbalkendecken werden statisch durch zusätzliche Balken und darüberliegende Dreischichtplatten verstärkt und ausgesteift.

Um die geforderten Schalldämmwerte zu erreichen, wird der neue Bodenaufbau mit einer Trittschalldämmung, einer Schüttung und einer verkleideten Untersicht optimiert. Die Decke zum Dachgeschoss wird zusätzlich gedämmt. Der Estrichraum bleibt unbeheizt.

Die bestehende Treppe wird ersetzt und in ihrer Geometrie geringfügig angepasst. Dies ist erforderlich, um die separaten Wohnungseingänge zu realisieren, Platz für die notwendigen Grundrissanpassungen zu bieten und die feuerpolizeilichen Anforderungen im Treppenhaus zu erfüllen.

An der bestehenden Putzfassade werden schadhafte Stellen repariert und die gesamte Fassade wird neu gestrichen. Alle Fenster werden aus energetischen Gründen durch dreifach verglaste Fenster ersetzt. Der Sonnenschutz wird dort, wo er bislang fehlte, neu erstellt. Schadhafte Stellen am Dach werden repariert.

Die Umgebungsgestaltung orientiert sich an der bestehenden Situation. Auf der Westseite sind zwei neue Parkfelder vorgesehen, während auf der Nordseite ein ungedeckter Veloabstellplatz geplant ist. Für jede Wohnung wird ein eigener Sitzplatz angelegt. Aufgrund der Erdsondenbohrungen muss die bestehende Wildhecke auf der Ostseite neu erstellt werden.

### 3. Investitionsausgaben (Anlagen im Finanzvermögen)

#### 3.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des Amtes für Städtebau vom 27. Januar 2025 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b>
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	85'000.00
BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare	1'021'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	90'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	54'500.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes (max. 10 % BKP 1-5 + 9)	60'000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>1'310'500.00</b>
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (max. 10 %)**	129'500.00
<b>Total Anlagekosten inkl. Reserve Stadtrat</b>	<b>1'440'000.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 12.04.2024	160'000.00
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>1'280'000.00</b>
<b>Beantragter Kredit, gerundet</b>	<b>1'280'000.00</b>

\* inkl. Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 1. Januar 2022)

\*\* Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt (VVFH).

### 3.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 5003530) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit Bew. 12.4.24	IR	S	160'000.00
Ausführungskredit	IR	S	200'000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>			<b>360'000.00</b>
Ausführungskredit	ER	S	560'000.00
<b>Gesamtkredit IR &amp; ER</b>			<b>920'000.00</b>

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
2024	Projektierung	80'000.00	0.00	80'000.00
2025	Projektierung	80'000.00	0.00	80'000.00
2026	Ausführung	80'000.00	560'000.00	640'000.00
	Reserve	120'000.00	0.00	120'000.00

Die Planung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	160'000.00
Ausführungskredit	IR	S	360'000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>			<b>520'000.00</b>
Ausführungskredit	ER	S	920'000.00
<b>Gesamtkredit IR &amp; ER</b>			<b>1'440'000.00</b>

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
Bisher	Projektierung	80'000.00	0.00	80'000.00
Vorschau 2025	Projektierung	80'000.00	0.00	80'000.00
2026	Ausführung	230'000.00	920'000.00	1'150'000.00
	Reserve	130'000.00	0.00	130'000.00

Die Reserven sind nicht in der Planung enthalten.

Die Kostensteigerung gegenüber der ursprünglichen Planung begründet sich wie folgt: die ursprüngliche Planung beinhaltete eine «Pinselsanierung», d.h. eine Renovierung mit möglichst geringem Einsatz, und den Einbau von zwei Wohnungen. Nun beinhaltet das Projekt eine umfangreiche Innenrenovation mit dem Einbau von drei Wohnungen inkl. Parkplätzen und Sitzplätze.

### 3.3. Rechtsgrundlagen

Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens über 1 Million Franken bis 3 Millionen Franken sind gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. d der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

## 4. Investitionsfolgekosten

### 4.1. Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

#### Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	580'800.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>520'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	1'100'800.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>1'104'700.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

#### Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	51'480.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		4.68 %

### 4.2. 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 Kapitalkosten gedeckt. Der Kostenanteil im Betrag von 920'000 Franken beinhaltet die werterhaltenden Unterhaltsarbeiten am Gebäude und ist direkt der Erfolgsrechnung zu belasten.

## 5. Termine

Bewilligung Projektierungskredit	Q2 / 2024
Start Planung Phase 31/32	Q2 / 2024
Abschluss Bauprojekt mit KV	Q4 / 2024
Publikation Baugesuch	Q1 / 2025
Baufreigabe erwartet	voraussichtlich Q2 / 2025
Abschluss Projektierung	voraussichtlich Q3 / 2025
Bewilligung Ausführungskredit (Stadtrat)	voraussichtlich Q3 / 2025
Start Realisierung	voraussichtlich Q3 / 2025
Bauvollendung	voraussichtlich Q4 / 2026

## 6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen. Die Mieterschaft ist über das Bauprojekt informiert.

### Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenschätzung Amt für Städtebau vom 27. Januar 2025
2. Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne vom 2. Dezember 2024