



Protokollauszug vom

18.05.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33139, Sanierung Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 und Frohbergstrasse 8, 10, 12, 14 und 16, 8400 Winterthur: Projektgenehmigung, Gebundenerklärung von 12 900 000 Franken und Verpflichtungskredit von 1 400 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.22.349-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung der Finanzliegenschaften Untere Vogelsangstrasse 11 und Frohbergstrasse 8-16, 8400 Winterthur, mit einer Gesamtinvestitionssumme von 15 300 000 Franken wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Instandsetzung der Liegenschaft im Betrag von rund 12 900 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und wie folgt bewilligt: 4 000 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33139) und 8 900 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien.
3. Für die wertvermehrenden Sanierungsmassnahmen wird ein Verpflichtungskredit von 1 400 000 Franken bewilligt und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33139, belastet.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
6. Zeitgleich mit diesem Beschluss ist auch der Beschluss SR.20.843-1 vom 9. Dezember 2020 durch die Stadtkanzlei zu veröffentlichen.

7. Mitteilung an: Alle Departemente, Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau, Baupolizeiamt, Abteilung Energie und Technik; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Die Gewerbeliegenschaft an der unteren Vogelsangstrasse 11 sowie die Liegenschaft an der Frohbergstrasse 8 – 16 mit Gewerberäumen und vier zweigeschossigen Wohnungen werden einer Gesamtsanierung unterzogen.

Mit der Umsetzung der gewählten Sanierungsmassnahmen können das charakteristische Erscheinungsbild sowie die architektonische Qualität des Ensembles erhalten und die Weiternutzung des Gebäudes mit attraktiven und zeitgemässen Mietflächen für mindestens die nächsten 30 Jahre sichergestellt werden.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	15 300 000.00
abzüglich gebundene Ausgaben	Fr.	12 900 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	<u>Fr.</u>	<u>1 000 000.00</u>
beantragter Kredit für neue Ausgaben	<u>Fr.</u>	<u>1 400 000.00</u>
davon Anteil Investitionsrechnung FV	Fr.	6 400 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	8 900 000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Nach dem Auszug von Stadtwerk im Jahr 2017 aus den beiden Gebäuden (Baujahr 1958) und der Entwidmung erfolgte die Übertragung der Liegenschaften ins Finanzvermögen (SR.17.942-1 vom 15.11.2017). Die Räumlichkeiten wurden anschliessend für eine gewerbliche Zwischennutzung umgebaut (SR.17.980-1 vom 29.11.2017) und sind befristet bis längstens Ende Dezember 2022 vermietet. Für zwei der vier zweigeschossigen Wohnungen an der Frohbergstrasse 10 – 16 bestehen unbefristete Mietverträge, welche im Hinblick auf das Sanierungsprojekt per Ende 2022 gekündigt wurden. Die in der Mitte von beiden Gebäuden befindliche Trafostation von Stadtwerk mit zentralen städtischen Funktionen bleibt bestehen und wird auch während der Bauzeit unabhängig betrieben.

Das Amt für Städtebau wurde gemäss SR.17.980-1 mit der Instandsetzung der Gewerbe-/Büroliegenschaften an der Unteren Vogelsangstrasse 11/Frohbergstrasse 8 und mit dem Ausbau der vier Wohneinheiten an der Frohbergstrasse 10 – 16 ohne Nutzungsänderung beauftragt.

2019/2020 wurde im Rahmen eines offenen, zweistufigen Planerwahlverfahrens ein Generalplanungsteam bestimmt (SR.20.168-1 vom 04.03.2020).

Im Rahmen des Variantenstudiums zum Sanierungskonzept wurde die Sanierungsvariante «Instandsetzung» aufgrund der am besten erfüllten Kriterien zur Weiterbearbeitung festgelegt (SR.20.843-1 vom 09.12.2020).

2. Projektbeschreibung

2.1. Umfang der Sanierung

Das Sanierungspaket der beiden Liegenschaften Untere Vogelsangstrasse 11 (UV11) und Frohbergstrasse 8-16 (FB8-16) umfasst folgende Instandsetzungsmassnahmen:

- Grundausbau der Büro- und Gewerbeflächen (UV/FB)
- Vergrösserung und Beheizung Mietfläche im Erdgeschoss (UV11)
- Anpassung an Barrierefreiheit der Gewerbe-/Büroflächen (UV11)
- Grundrissanpassungen und Einbau neuer Gemeinschafts- bzw. Wohnungsnasszellen (UV/FB)
- Sanierung der vier Wohnungen und Vergrösserung der Wohnfläche durch Ausbau Dachraum (FB)
- Instandsetzung der Fassaden und Dächer (UV/FB)
- Dachbereich, Fensterbrüstungen und Böden gegen Keller/Erdreich werden gedämmt (UV/FB)
- Ersatz Fenster, Sonnenschutz, Türen, Tore (UV/FB)
- Instandhaltung innere Oberflächen (UV/FB)
- Erdbebenertüchtigung (UV/FB)
- Schadstoffsanierung(UV/FB)

2.2. Gebäudetechnik

Das Sanierungspaket für die Gebäudetechnik umfasst folgende Massnahmen:

- Neue Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie mittels Erdsonden-Wärmepumpe (UV/FB)
- Neue Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsverteilung (UV/FB)
- Einbau einer Raumlüftung für die Büroflächen als Verbundlüftersystem (UV), Einbau von Einzellüftern in den Nasszellen (UV/FB)
- Vorbereitung für 15 von 33 Anschlüssen für E-Mobilität (UV/FB)
- Einbau einer Fotovoltaikanlage (PV-Anlage) im Contracting durch Stadtwerk Winterthur (UV)

Die Finanzierung der Fotovoltaikanlagen erfolgt aus dem Rahmenkredit von 90 Millionen Franken für den Kauf oder die Beteiligung an Anlagen zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien (Parl-Nr. 2011.97). Die notwendige Bewilligung des Objektkredits steht noch aus. Sofern die Fotovoltaikanlage einschliesslich der Subventionen durch den Bund und das Förderprogramm

Energie Winterthur nicht wirtschaftlich wäre, müsste eine allfällige Differenz vom Nutzerdepartement finanziert werden.

2.3. Energetische Massnahmen

Gebäudestandard

Kriterien	Gebäude- standard	Gesetzliche Anforderungen	Gebäudestandard 2011 (Projektplanung)	Gebäudestandard 2019
Gebäudehülle		x	x	(x)
Elektrizität		x	x	x
Wärmeenergie		x	x	x
Bauökologie		x	x	(x)
Mobilität		x	x	x
Bewirtschaftung		x	x	x

Legende:

X = erfüllt

(X) = teilweise erfüllt

Die Bewertung erfolgt in Absprache mit der Fachstelle Energie und dem Amt für Städtebau. Das Projekt orientiert sich an den Vorgaben des Gebäudestandards 2011 und der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKE), da es noch vor der Einführung des Gebäudestandards 2019 (ab 1.1.2022) geplant wurde.

Gebäudehülle

Beim vorliegenden Projekt kommen die Vorgaben des Gebäudestandards 2011 bzw. Minergie Modernisierung zur Anwendung. Die bestehende Gebäudehülle wird energetisch saniert, der Dachbereich und die Fensterbrüstungen gedämmt sowie der Boden gegen Keller/Erdreich gedämmt. Ebenso erfolgt ein Fensterersatz. Das Gebäude an der Unteren Vogelsangstrasse 11 wird zertifiziert (Minergie Modernisierung), auf den Zusatz Minergie-P gemäss Gebäudestandard 2019 wird verzichtet, da zum Zeitpunkt der Planung der Gebäudestandard noch nicht eingeführt war und wesentliche Mehrkosten zur Folge hätte.

Elektrizität

Mit dem Einbau der PV-Anlage wird ein Teil des jahresbilanzierten Strombedarfs selber produziert. Es werden Küchengeräte der Energieeffizienzklasse A eingesetzt.

Wärmeenergie

Mit der neuen Erdsonden-Wärmepumpe und der PV-Anlage wird der Gebäudestandard 2011 übertroffen und ein Heizsystem mit erneuerbarer Energie eingebaut.

Durch die Erdsonden-Bohrungen können im Sommer über das Heizsystem passiv die Büroflächen (UV11) temperiert werden (Free-Cooling).

Bauökologie

Es ist keine ECO-Zertifizierung vorgesehen. Selbstverständlich wird darauf geachtet, dass keine gesundheits- und umweltschädlichen Stoffe verbaut werden.

Mobilität

Es stehen über 50 Veloparkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung. Sodann werden 15 der 33 bestehenden Parkplätzen für E-Mobilität vorbereitet.

Bewirtschaftung

Die Liegenschaft wird zwecks Betriebsoptimierung neu in die Energiebuchhaltung der Stadt Winterthur aufgenommen.

3. Projektausgaben

3.1. Kostenvoranschlag

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 02.03.2022 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%:

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1 143 000.00
BKP 2 Gebäudekosten	11 143 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	368 000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	589 000.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% / 5% von BKP 1-5	1 320 000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten	14 563 000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	728 000.00
Total Anlagekosten	15 291 000.00

Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss SR.20.168-1 vom 4.3.2020	1 000 000.00
Total Ausführungskredit	14 291 000.00
Davon gebundene Ausgaben (ca. 90.3%; vgl. Ziffer 3.3)	12 900 000.00
Neue Ausgaben (ca. 9,7%; vgl. Ziffer 3.3)	1 391 000.00
Beantragter Kredit, gerundet	1 400 000.00

3.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33139) und in der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	1'000'000.00
Ausführungskredit	IR	S	1'328'000.00
		§	6'212'000.00
Gesamtkredit IR			8'540'000.00
Ausführungskredit	ER	§	5'000'000.00
Gesamtkredit IR & ER			13'540'000.00

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
2021	Projektierung	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
2022	Ausführung	485'000.00	0.00	485'000.00
2023	Ausführung	4'700'000.00	2'500'000.00	7'200'000.00
2024	Ausführung	2'355'000.00	2'500'000.00	4'855'000.00

Die Planung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	1'000'000.00
Ausführungskredit	IR	S	1'400'000.00
		§	4'000'000.00
Gesamtkredit IR			6'400'000.00
Ausführungskredit	ER	§	8'900'000.00
Gesamtkredit IR & ER			15'300'000.00

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag*
2023	Ausführung	1'660'000.00	4'500'000.00	6'160'000.00

2024	Ausführung	1'255'000.00	4'400'000.00	5'655'000.00
------	------------	--------------	--------------	--------------

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

3.3. Abgrenzung gebundene und neue Ausgaben

Gebundene, werterhaltende Massnahmen (ca. 90,3 %):

Als **wertverhaltende (gebundene) Ausgaben** gelten sämtliche Massnahmen, die der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen. Dazu zählt die Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz: Mauerwerk, Holzbau, Dach, Fenster, Böden, Decken, Wände, Treppen, innere Oberflächen, energetische Massnahmen, Installationen Elektro, Sanitär und Heizung. Diese Ausgaben sind anteilmässig der Investitions- und Erfolgsrechnung zu belasten.

Nicht gebundene, wertvermehrnde Massnahmen (ca. 9,7 %):

Als **wertvermehrnde (neue) Ausgaben** gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Werterhaltung dienen, sondern eine zusätzliche Nutzung generieren (Erneuerungsunterhalt). Dies sind der Rückbau des Hauseingangs bei der Unteren Vogelsangstrasse 11 von zwei auf eine Achse sowie gleichen Orts die Umnutzung der kalten Garagen- zu Bürofläche im Erdgeschoss. An der Frobergstrasse 10, 12, 14, 16 ist es der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnfläche. Diese Ausgaben sind der Investitionsrechnung zu belasten.

Kostenübersicht der neuen Ausgaben im Detail (inkl. Honorar, Reserven):

- UV 11, Rückbau des Hauseinganges (1% des Gesamtaufwandes)
- UV 11, Umnutzung Garage (kalt) zu Büro (4% des Gesamtaufwandes)
- FB 10-16, Ausbau Dachgeschoss zu Wohnfläche (4% des Gesamtaufwandes)

Total Ausführungskredit		14 300 000.00
Davon gebundene Ausgaben zL Investitionsrechnung	4 000 000.00	
Davon gebundene Ausgaben zL Erfolgsrechnung	8 900 000.00	
Total gebundene Ausgaben (ca. 90,3%)		12 900 000.00
Total neue Ausgaben (ca. 9,7%)		1 400 000.00

4. Gebundenerklärung der werterhaltenden Ausgaben

4.1. 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).

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.

4.2. 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 Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

4.3. 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 Projekt werden die baulich notwendigen Instandstellungsarbeiten durchgeführt, um das Gebäude an den zeitgemässen Komfort und den gebräuchlichen Stand der Technik und Wärmeerzeugung anzupassen, um das Gebäude überhaupt längerfristig nachhaltig vermieten zu können. 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 längst erreicht und müssen ersetzt werden.

4.4. Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben im Betrag von 12 900 000 Franken sind deshalb als gebunden zu erklären und anteilmässig der Investitionsrechnung des Finanzvermögens und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien zu belasten.

5. Bewilligung der wertvermehrenden Investitionen (Anlagen des Finanzvermögens)

Die Liegenschaften sind dem Finanzvermögen zugeordnet. 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.

6. Investitionsfolgekosten

6.1. Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	6'815'700.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>6'400'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	13'215'700.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>13'233'200.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	647'000.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		4.9 %

6.2. 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.

7. Termine

Baubewilligungsverfahren	April bis Oktober 2022
Ausführungsplanung	ab Juni 2022
Baubeginn	Januar 2023

Parallel mit dem Kreditgenehmigungsverfahren wird das Baugesuch eingereicht. Die Baubewilligung ist noch ausstehend. Diese sollte im Oktober 2022 vorliegen und damit kann der Start des

Baubeginns eingehalten werden. Ein Zuwarten mit der Eingabe des Baugesuchs bis zum Entscheid des Stadtrates hätte zu einem Leerstand und damit zu Mehrkosten und Verzögerungen geführt, was es zu vermeiden gilt.

8. Externe und interne Kommunikation

Die Orientierung der Mieterinnen und Mieter ist erfolgt. Die Orientierung der Öffentlichkeit erfolgt mit einer Medienmitteilung.

9. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur 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 (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

10. Veröffentlichung

Gleichzeitig mit diesem Beschluss ist auch SR.20.843-1 vom 9. Dezember 2020 durch die Stadtkanzlei zu veröffentlichen und die entsprechende Aktivität (gemäss Ziffer 4 SR.20.843-1) beim Departement Bau zu erledigen.

Beilagen:

1. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Projektpläne vom 2. März 2022
3. Kostenvoranschlag vom 2. März 2022
4. Auszug Investitionsplanung 2022
5. Renditeberechnung