



Protokollauszug vom

20.03.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Stadthausstr.19/21/31, Obertor 16/22/26 Gesamtsanierung (Projekt-Nr. 33090): Genehmigung Bauprojekt, Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe Ausführungskredit

IDG-Status: Teilweise öffentlich

SR.19.178-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt betreffend Gesamtsanierung der Finanzliegenschaft Stadthausstr. 19/21/31 und Obertor 16/22/26 wird genehmigt.
2. Für die Instandstellung werden Fr. 5'000'000.00 gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien freigegeben.
3. Die nicht gebundenen Investitionsausgaben im Betrag von Fr. 5'500'000.00 werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33090, freigegeben.
4. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
5. Dieser Beschluss wird am 12. April 2019 veröffentlicht. Für die Koordination der Veröffentlichung und der Medienmitteilung ist das Departement Finanzen zuständig.
6. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Bau, Denkmalpflege; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Die Liegenschaften an der Stadthausstr.19/21/31 und am Obertor 16/22/26 werden einer umfassenden Gesamtsanierung unterzogen.

Kosten:

		Gesamt	Anteil IR FV	Anteil ER PG Immobilien
Total Gesamtaufwand	Fr.	10'926'000	6'000'000	4'926'000
Abzüglich gebundene Ausgaben	Fr.	4'926'000		4'926'000
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (P-Kredit vom 22.02.2017)	Fr.	500'000	500'000	
Beantragter Kredit für neue Ausgaben	Fr.	5'500'000	5'500'000	

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Nach dem Umzug der Stadtverwaltung in den Superblock wurden in den Jahren 2015/16 ein erster Teil des Liegenschaftskomplexes, den die Stadt Winterthur zwischen der Stadthausstrasse und dem Obertor besitzt, umgebaut und saniert. Im Wesentlichen handelte es sich um den Einbau einer Migros-Filiale, um studentisches Wohnen am Obertor 32 und um den Einbau einer provisorischen Kantonsschule an der Stadthausstrasse 21 und 32. Weiter wurde in dieser Etappe der Hof zwischen den Liegenschaften überbaut und mit einem neuen Aussenraum (Pausenplatz) überdeckt.

In einer zweiten Etappe sollen nun ab dem Jahr 2019 die noch nicht sanierten Gebäude und Gebäudeteile erneuert werden. Ziel ist, dass dieser Liegenschaftskomplex der Stadt Winterthur für eine längere Zeitperiode abschliessend saniert ist. Im Wesentlichen handelt es sich um nachfolgend beschriebene Liegenschaften und Baubereiche.

Am 22. Februar 2017 hat der Stadtrat den Projektierungskredit genehmigt und das Projektteam mit der Projektierung beauftragt (SR.17.140-1). Im Zuge der Projektierung hat sich herausgestellt, dass weitere Gebäudeteile saniert sowie grössere Flächen als geplant für die Vermietung instand gestellt werden müssen.

2. Objekte

Obertor 16 / 22 / 26 und Stadthausstrasse 19 / 21 / 31

Die Häuser liegen in der Altstadtzone und sind der mittlere Teil einer Blockrandbebauung mit inneren kleinen Hofflächen. Sie weisen unterschiedliche Nutzungen aus, am Obertor sind es 27 Wohnungen (fünf 1-Zimmer-Wohnungen, drei 2-Zimmer-Wohnungen, neun 3-Zimmer-Wohnungen, neun 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5-Zimmer-Wohnung), im Erdgeschoss Läden. An der Stadthausstrasse sind es über den neu eingebauten Schulprovisorien der Kantonsschule die ehemaligen Büroräumlichkeiten der Informatikdienste Winterthur (IDW) und das Rechenzentrum (RZ) sowie eine Wohnung mit Dachterrasse.

3. Projekt

3.1 Umfang der Sanierung

Wohnhäuser Obertor 16 / 22 / 26

27 Wohnungen in den Obergeschossen: Neue Küchen und Bäder, Oberflächensanierung. Läden im Erdgeschoss: Sanierung und Grundausbau für Neuvermietung. Einbau einer WC-Anlage. Ersatz der Personal-WC.
Untergeschosse: Techniksanie rung, Oberflächensanierung und Deckendämmung.

Stadthausstrasse 19

Laden Erdgeschoss: Sanierung und Grundausbau für Neuvermietung.
Untergeschoss: Techniksanie rung, Oberflächensanierung und Deckendämmung.

Innenhof Obertor 16 / 22 / 26

Der Innenhof zu den Wohnungen wird komplett saniert, gedämmt und neugestaltet.

Stadthausstrasse 31

Wohnung im 4.Stock über dem Provisorium Kantonsschule: Totalsanierung mit Grundrissanpassungen und Dachdämmung von Innen. Sanierung der WC-Anlagen der Schule vom 1. bis 3. Obergeschoss.

Stadthausstrasse 19 / 21

IDW 4. Obergeschoss: Einbauen von neuen Büroräumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss als Grundausbau, Dachdämmung. Anpassung der WC-Anlagen vom 1. bis 4. Obergeschoss.

Fassaden

Sanierung aller Fassaden, Balkone und Schaufenster zur Strassen- und Hofseite mit Ausnahme der Hoffassaden Obertor 32 und Stadthausstrasse 31, welche beide anlässlich der vorherigen Etappe vorgezogen wurden.

Dachsanierung

Obertor 16 / 22 / 26:

Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachterrassen.

Obertor 32:

Wurde in der vorherigen Etappe saniert.

Stadthausstr. 19 und 21 (IDW):

Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachausbauten, Wärmedämmung und neue Gipsverkleidung.

Stadthausstrasse 31 (Wohnung 4. OG):

Steildachkontrolle und Einbau von Absturzsicherungen. Sanierung der Dachausbauten, Wärmedämmung und neue Gipsverkleidung.

Dieser Projektbeschrieb entspricht nicht dem Leistungsumfang, von welchem in der Machbarkeitsstudie ausgegangen wurde und auf welchem die Budgetierung basierte. Der Kostenvergleich zwischen Kostenvoranschlag und Gebäudeanalyse in der Machbarkeitsstudie weist Mehrkosten von rund vier Millionen Franken aus. Es handelt sich dabei um die folgenden grösseren Positionen exkl. Bau- und Stadtratsreserven:

- Instandsetzung Verkaufsflächen Erdgeschoss	Fr.	383'000
- Kellerflächen UG	Fr.	660'000
- Erneuerung und Erweiterung Wohnung Stadthausstrasse 31	Fr.	520'800
- Instandsetzung Büroräumlichkeiten IDW, Stadthausstrasse 19/21	Fr.	1'329'000
- Sanierung WC-Anlagen Stadthausstrasse 19/31	Fr.	466'200
- Komplettsanierung 4. OG, Teilfläche 5. OG (altes RZ IDW)	Fr.	275'000

3.2 Gebäudetechnik

Elektroanlagen

Mietwohnungen 1. bis 5. Obergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26 und Stadthausstrasse 31):
Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen.
Ersatz und Erweiterung der bestehenden Unterverteilungen.

Je nach Standort der Verteilung sind zusätzliche Schutzmassnahmen gegen Fehlerströme vorzusehen. Erneuerung der Küchen sowie der Nasszellen. Die Arbeiten erfolgen Strangweise im unbewohnten Zustand. Allfällige verbleibende Mieterinnen und Mieter werden je nach Bauphase gezügelt.

Neue Büroflächen 4. und 5. Obergeschoss (Stadthausstrasse 21):

Erstellung von Erschliessungswegen für den späteren Mieterinnen- und Mieterausbau.

Öffentliche Nasszellen (Stadthausstrasse 19, 31):

Demontage der best. Deckeninstallationen für Revisionsarbeiten HLKS. Austausch und Erneuerung sämtlicher elektrischer Komponenten.

Innenhöfe 1.Obergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Rückbau allfälliger bestehende Installationen. Erstellung neuer Beleuchtung und Steckdosen-Säulen, inkl. der notwendigen Zuleitungen, gemäss Vorgabe Architekturbüro

Ladenlokale Erdgeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Rückbau der bestehenden Installationen in einen Rohbauzustand zur Neuvermietung. Erstellung der notwendigen Zuleitungen ab den Technik-Zentralen. Während der Umbauzeit der Wohnungen werden pro Hausteil provisorische Bereiche für Nasszellen, Waschräume, und Kochstellen eingerichtet. Die elektrischen Komponenten in bestehenden Nasszellen werden komplett erneuert.

Arbeiten im leeren Zustand

Treppenhäuser Untergeschoss bis 5. Obergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen
Arbeiten im benutzten Zustand

Kellerräume Untergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen
Erweiterung / Anpassungen der HLKS-Anlagen gemäss Angaben Fachplanerin resp. Fachplaner.
Arbeiten im benutzten Zustand

Lagerräume Untergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen
Arbeiten im leeren Zustand

Allgemeine Flächen Untergeschoss (Obertor 16 / 22 / 26):

Erneuerung der Leitungsführungen. Austausch sämtlicher elektrischer Komponenten inkl. Zuleitungen ab den Technik-Zentralen. Anpassen der HLKS-Installationen gemäss Angaben Fachplanerin resp. Fachplaner. Installationen für Wasch- und Trocknungsräume.

Medienanschlüsse (Telefon und Radio/TV):

Die einzelnen Gebäude sind durch Swisscom (Kupfer), Stadtwerk (LWL) und UPC (Koax) in den Kernzonen (Treppenhäuser) erschlossen. Eine Anpassung dieser Erschliessungen ist nicht vorgesehen. Die Zuleitungen auf die Ladenlokale werden erneuert und bei Bedarf angepasst.

Wärmeerzeugung

Die Liegenschaften werden über die Fernwärme der Kehrrechtverwertungsanlage mit Wärme versorgt.

Die Gebäude Obertor 16 / 22 / 26 sowie Stadthausstrasse 19 / 21 werden über eine gemeinsame Heizzentrale mit Wärme und Brauchwasser versorgt. Das Gebäude Stadthausstrasse 31 hat eine eigene Fernwärmeübergabestation.

Neuaufbau sämtlicher Heizgruppen samt Verteiler / Sammler ab den bestehenden sekundären Hauptschliessungsleitungen. Die Regulierung sowie die Brauchwassererwärmungsanlage werden komplett neu erstellt. Es wird eine neue Expansionsanlage sowie eine automatische Vakuumtgasungsanlage eingebaut.

Wärmeverteilung

Die bestehende Wärmeverteilung bleibt so weit wie möglich bestehen. Im Untergeschoss werden sämtliche Stränge mit Abstellungen, Differenzdruckreglern und Entleerungen ausgerüstet. Die Nasszellen werden neu mit Handtuchradiatoren versehen. Sämtliche Radiatoren werden mit neuen Heizkörperarmaturen sowie mit Heizkostenverteilern (Funk) versehen.

Lüftung

Die Nasszellen und Küchenabluft der Wohnungen werden über Dach geführt. Die Zuluft wird durch Überströmöffnungen in den neuen Fenstern gewährleistet.

Die WC-Anlagen der Schule werden künstlich belüftet und mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Alle Nebenräume ohne natürliche Belüftung werden mit einer Abluft versehen, oder wo es möglich ist, dem Lüftungsnetz mit Wärmerückgewinnung angehängt.

Sanitärinstallationen

Die sanitären Installationen müssen vollständig ersetzt werden (Grobverteilung im UG für Kalt-/Warmwasser wird komplett ersetzt). Die bestehenden Nasszellen und die Küchen werden komplett erneuert (neue vertikale Schmutzwasserleitungen).

Das Schmutz- und Meteorwasser und die Innenhofentwässerung werden an den neuen Fallleitungen abgenommen und als neue hochliegende Kanalisation unter der Decke zu neuen, resp. bestehenden Kanalisationsanschlüssen geführt.

Die neuen Leitungen sind wo nötig gegen Schall und/oder gegen Schwitzwasser gedämmt.

3.3 Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt sind folgende energetischen Massnahmen vorgesehen:

Neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung nach Vorgabe Denkmalpflege.

Wärmedämmung der Kellerdecke und des Flachdachs Innenhof.

Die bestehende Estrichdämmung und Dachdämmung der Wohnungen werden optimiert und neu mit Gipsplatten verkleidet. Die Dächer der Liegenschaften Stadthausstrasse 19 / 21 / 31 werden, von Innen vorschriftsgemäss gedämmt.

Individuelle Heizkosten- und Warmwasserabrechnung.

3.4 Denkmalpflege

Die Liegenschaft Stadthausstrasse 31 und Obertor 32 sind im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgeführt. Bei den Wohnhäusern Obertor 16 / 22 / 26 handelt es sich um kommunale Schutzobjekte.

Die Bauten wurden in früheren Sanierungen fast völlig ausgekernt. Der Schutz betrifft hauptsächlich Fenster, Fassade und Dachlandschaft.

4. Investitionsausgaben

4.1 Kostenvoranschlag

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 25. Januar 2019 (inkl. MWST mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$):

BKP Gliederung	Kosten in Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 577'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr. 8'850'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 5'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 478'400.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 5 % * von BKP 1-5)	Fr. 495'600.00
Total Erstellungskosten BKP 1 - 6	Fr. 10'406'000.00
Reserve Stadtrat (Umbau ca. 5 %** von BKP 1-6)	Fr. 520'000.00
Total Anlagekosten (Bruttoinvestition)	Fr. 10'926'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit P-Kredit: SR. 17.140-1	Fr. 500'000.00
Ausgabenbewilligung	Fr. 10'426'000.00
Ausgabenbewilligung, gerundet	Fr. 10'500'000.00

* Für Umbauprojekte ist in der Regel eine Reserve BKP 6 von 10 % vorzusehen. Aufgrund der geringfügigen Eingriffstiefe und des fortgeschrittenen Projektstands kann im vorliegenden Fall eine Kürzung der Position auf 5 % vertreten werden.

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

4.2 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt 33090) und in der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Programm 2018:		
- Ausführungskredit S Investitionsrechnung	Fr.	500'000.00
Programm 2019:		
- Ausführungskredit S Investitionsrechnung	Fr.	1'100'000.00
Programm 2020:		
- Ausführungskredit S Investitionsrechnung	Fr.	2'000'000.00
- Ausführungskredit S Erfolgsrechnung	Fr.	<u>2'400'000.00</u>
Total	Fr.	6'000'000.00

Die Planung ist wie folgt anzupassen:

Programm 2018:		
- Projektierungskredit Investitionsrechnung (S)	Fr.	500'000.00
Programm 2019:		
- Ausführungskredit Investitionsrechnung (S)	Fr.	1'100'000.00
Programm 2020:		
- Ausführungskredit Investitionsrechnung (S)	Fr.	4'400'000.00
- Ausführungskredit Erfolgsrechnung (§)	Fr.	<u>5'000'000.00</u>
Gesamtkredit	Fr.	11'000'000.00

5. Gebundene Ausgaben

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.

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.

Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit:

Ein örtlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Es werden die bezeichneten Mängel der Liegenschaft behoben. Die äussere Erscheinung und die Struktur der Gebäude bleiben bestehen.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem Projekt werden die baulich notwendigen Anpassungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, um das Gebäude an den zeitgemässen Komfort und den gebräuchlichen Stand der Technik anzupassen.

Ein erheblicher Zeitraum besteht nicht: Die baulichen Massnahmen sollen sobald als möglich umgesetzt werden. Die Nassräume mit den haustechnischen Installationen und die gebäudetechnischen Installationen haben das Ende der Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.

6. Neue Ausgaben

Die Liegenschaften Stadthausstr.19/21/31 und Obertor 16/22/26 sind im Finanzvermögen.

Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, welche 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 die Veräusserung von und 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 Grosse Gemeinderat die Kompetenzvorschriften für Grundstück-Käufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII Kompetenzordnung ist der Stadtrat für den Kauf und Tausch von Grundstücken zum Preis von 30'000 bis 6'000'000 Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Investitionsausgaben im Gesamtbetrag von 5'500'000.00 Franken in die Kompetenz des Stadtrates.

7. Investitionsfolgekosten

7.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Alter Buchwert	Fr.	31'324'689.70
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>5'500'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	36'824'689.70
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>37'366'600.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

Bruttorendite:

Erwartete Ertragsmöglichkeiten:	Fr. 1,7 Mio. bis Fr. 2,0 Mio.
Bruttorendite:	4,6 % 5,2 %

7.2 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, entsteht vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum und damit keine Abschreibungskosten. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

8. Termine

Nach dem SR-Entscheid voraussichtlich im März 2019 erfolgt das Einreichen der Baueingabe. Der Baubeginn ist ab ca. Juli 2019 geplant und das Bauende ist auf ca. Ende August 2020 vorgesehen.

9. Kommunikation

Der Grosse Gemeinderat und die Öffentlichkeit werden mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss informiert. Die Orientierung der Mietenden erfolgt am Montag, 8. April 2019.

10. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der Information der Mieterinnen und Mieter am 12. April 2019 veröffentlicht.

Beilagen:

- Medienmitteilung
- Auszug Budget 2019
- SR.17.140-1 vom 22.02.2017
- Kostenvoranschlag Architekturbüro (nicht öffentlich)
- Berechnung Bruttorendite und marktüblicher Ertragswert (nicht öffentlich)
- Grundrisse und Fassaden Massstab 1:200