



Protokollauszug vom

23.01.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt–Nr. 33079, Technikumstrasse 81, 83 / Meisenstrasse 1, 3, Renovation für Wiedervermietung und Ausbau House of Winterthur (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.42-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt–Nr. 33079 für die Wiedervermietung und Ausbau House of Winterthur der Liegenschaft Technikumstrasse 81, 83 und Meisenstrasse 1, 3 mit Baukosten der Investitionsrechnung im Betrage von Fr. 2'825'793.06 (Minderkosten Fr. 99'206.94) wird genehmigt.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **Projektbeschrieb**

#### Ausgangslage

Der Stadtrat beauftragte am 9. April 2014 das Amt für Städtebau, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien, ein Projekt mit dem Szenario «KLEIN» für die Wiedervermietung der Liegenschaft Technikumstrasse 81, 83 / Meisenstrasse 1,3 zu erarbeiten. Der Stadtrat hat am 17.12.2014 einen Kredit von Fr. 1,975 Millionen für die Wiedervermietung der Liegenschaft als gebundene Ausgabe bewilligt und freigegeben. Damit konnten insbesondere das 1., 2. und 3. Obergeschoss saniert werden. Diese wurden zwischenzeitlich auch vermietet.

Nachdem der ehemalige Veranstaltungssaal im Erdgeschoss nicht vermietet werden konnte, wurde eine Büronutzung der vorgesehenen Räume im Erdgeschoss, insbesondere auch des grossen Saals, vertieft abgeklärt. Dabei hat sich ergeben, dass für die vorgesehene Büronutzung die Büroräume, sowie der grosse Saal im Erdgeschoss, energie- und lüftungstechnisch angepasst werden müssen. Die Räume wurden am 1. November 2017 durch das House of Winterthur bezogen.

#### Umfang der Renovation und Ausbau House of Winterthur

Das Verwaltungsgebäude im Jugendstil wurde 1916/17 von den Architekten Bridler und Völki für die Buchdruckerei Winterthur AG erstellt. Der ursprüngliche Hauptbau ist im kommunalen Inventar als schutzwürdig aufgeführt. Der 2-geschossige rückwärtige Anbau ist hingegen nicht geschützt.

Die Büroeinheiten wurden je nach Zustand sanft renoviert und nur wo notwendig erneuert.

Folgende Massnahmen wurden umgesetzt:

- Einbau einer neuen rollstuhlgängigen Liftanlage an neuem Standort seitlich neben dem Treppenhaus Technikumstrasse. Die neue Liftanlage erschliesst neu das Untergeschoss und besitzt wegen der unterirdisch durchfliessenden Eulach keine Liftunterfahrt. Die Liegenschaft wurde dadurch von der Technikumstrasse behindertengerecht zugänglich gemacht.
- Periodische und dringende Unterhaltsarbeiten an den Sandsteinverzierungen an der Giebelfassade und an den Lukarnenaufbauten.
- Aufgrund der neuen Büroeinteilung entstanden neue Brandabschnitte. Bestehende Abschlüsse genügten den heutigen Auflagen der Feuerpolizei nicht mehr und mussten ersetzt werden:

30 neue Raumabschlüsse EI30, 6 neue Raumabschlüsse EI30, 1 neue Doppelflügeltüre EI30, 6 neue Schachttüren EI30 und 3 neue Oblichter EI30

- Partielles Auffrischen von Bodenbelägen aufgrund von Mieterwechsel. Ersatz von Linoleum- und Teppichbelägen, sowie schleifen und ölen von bestehenden Parkettböden.
- Pinselrenovation der bestehenden Räume nach individuellem Bedarf.

Für die Umnutzung des Saales im Erdgeschoss der Technikumstrasse 83 in Büroarbeitsplätze (House of Winterthur) wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Die beiden bestehenden Oblichtbänder aus Doppelstegplatten im Saal (Büro 1) und Logopädie Raum (Büro 2) mussten ersetzt werden. Sie genügten den Anforderungen an den Wärmeschutz und der Schlagregendichtigkeit nicht mehr. Ausführung mit 3-fach Verglasung, Sonnenschutz und stirnseitigen Rauchabzügen.
- Sanierung des Flachdaches bei den Oblichtern.
- Die bestehende Lüftungsanlage im Saal genügte den zukünftigen Anforderungen nicht mehr. Die Lüftungsanlage im Büro 2 wurde ersetzt und mit dem Büro 1 zu einer Anlage ausgebaut. Der neue Standort der gemeinsamen Anlage befindet sich im Untergeschoss in den Kelleräumen an der Seite Meisenstrasse. Die neue Lüftungsanlage kann ohne Kühlung ausgeführt werden und ist technisch und energetisch auf dem aktuellsten Stand.
- Für die natürliche Belichtung des Saales (Büro 1) wurde eine Maueröffnung zwischen Korridor und Saal erstellt.
- Im Saal (Büro 1) wurde eine Besprechungszimmer-Box mit Decke eingebaut. Ausführung mit Glasfronten, Akustikdecke und Einbauleuchten.

### Gebäudetechnik

#### Elektroanlagen

- Erweiterung der Hauptverteilung im Untergeschoss um 9 Zählerplätze. Durch die einzelne Vermietung der Geschosse wurden die Unterverteilungen in den Geschossen mit neuen Erschliessungsleitungen erschlossen.
- Erstellen eines neuen Anschlusses der Liftanlage und der Gasheizung im Untergeschoss.
- Einbau einer Notlichtinstallation im Treppenhaus Meisenstrasse.
- Ersatz der Unterverteilungen im 3. OG.
- Auf eine Nachrüstung eines FI-Schutzes wurde verzichtet.
- Durch die Bauarbeiten wurden kleinere Ergänzungen und Anpassungen, sowie Unterhaltsarbeiten an der Elektroinstallation vorgenommen

### Wärmeerzeugung

- Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser musste ersetzt werden. Rückbau der bestehenden Ölheizung, Warmwasseraufbereitung und des Öltanks. Einbau einer neuen Gasheizung und eines Brauchwasserspeichers inkl. der notwendigen Leitungsanpassungen.
- Einzug einer neuen Kaminanlage in den bestehenden Kaminzug.

### Wärmeverteilung

- Im 1. und 3. Obergeschoss wurden einzelne Radiatoren erneuert.
- Für die individuelle Heizkostenabrechnung wurden Wärmezähler mit Funkauswertung nachgerüstet.

### Lüftung

- Durch den Einbau einer neuen Lifтанlage musste eine RWA-Anlage nachgerüstet werden.
- Anpassungen an der bestehenden Lüftungsanlage im EG und 1, OG sowie der Heizraumabluftanlage im Untergeschoss.

### Sanitärinstallationen

- Einzelne Sanitärapparate mussten unterhaltsmässig ersetzt werden.
- Durch den Heizungsersatz und die Brauchwasseraufbereitung wurden Anpassungen am Leitungssystem im Untergeschoss notwendig.
- Versetzen und Ersatz des Feuerlöschpostens im Erdgeschoss.
- Die Kanalisation musste unter der Tiefgarage mehrheitlich mit dem Inlineverfahren saniert werden und diverse Schachtdeckel wurden ersetzt (Geruchsverschluss).

### Energetische Massnahmen

- Ausführung der Oblichtfenster mit Stahlprofilen, thermisch getrennt, 3-fach-Verglasung mit Wärmeschutz, MINERGIE®-Standardlösung Fenster, U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup>K.
- Der neue Flachdachaufbau erfüllt die Anforderungen MINERGIE®-Standardlösung für Wand-/Dach-Module für Neubauten (max. U-Wert 0.15 W/m<sup>2</sup>K).

### ***Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe***

Der Stadtrat hat am 9.4.2014 die Ausgaben von Fr. 120'000.00 für die Projektierung unter Projekt-Nr. 61056, Projekt Fokus/freierwerbende Liegenschaften freigegeben. Dieser Kredit wurde separat abgerechnet.

Der Stadtrat hat am 17.12.2014 die Ausgaben von Fr. 1'975'000.00 für die Renovation für Wiedervermietung gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung Finanzvermögens, Pro-

jekt-Nr. 33079, freigegeben (Beilage). Am 25.01.2017 hat der Stadtrat die Ausgaben von Fr. 950'000.00 für den Ausbau House of Winterthur als nichtgebundene Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33079, freigegeben (Beilage).

### **Kreditabrechnung**

<b>Projekt Nr. 33079</b>	Kredit	Ausgaben
Ausführungskredit, SRB vom 17.12.2014 (§-Ausgaben) Wiedervermietung	1'975'000.00	
Ausführungskredit, SRB vom 25.01.2017 House of Winterthur	950'000.00	
<b>Total Ausführungskredite</b>	<b>2'925'000.00</b>	
Aufwand gem. beiliegender Kreditübersicht		<b>2'825'793.06</b>
Minderaufwand		99'206.94

	Plan	Einnahmen
Einnahmen Förderbeiträge Gebäudeprogramm und Stadtwerk	0.00	7'168.00

### **Abweichungsbegründung**

Die Kostenunterschreitung beträgt Fr. 99'206.94 (3.39 %). Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve für Unvorhergesehenes BKP 6 von total Fr. 142'200.00 musste beansprucht werden. Die Reserve Stadtrat von Fr. 100'000.00 wurde um Fr. 793.06 geringfügig beansprucht, da die Bauherreneigenleistungen korrekt verrechnet werden mussten.

### **Bauherreneigenleistungen**

Die Bauherreneigenleistungen von total Fr. 56'400.00 wurden in vier Tranchen zu Fr. 30'000.00, Fr. 6'000.00, Fr. 14'000.00 und Fr. 6'400.00 verrechnet. Somit wurden die Bauherreneigenleistungen korrekt berechnet und dem Projekt verrechnet.

### **Rechtsgrundlage**

Gestützt auf § 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 25.2.2009 werden die Schlussabrechnungen von mit konstitutivem Budgetbeschluss, mit Stadtratskredit oder mit Gebundenerklärung bewilligten Ausgaben der Investitionsrechnung vom Stadtrat abgenommen.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Keine

### **Veröffentlichung**

Der Beschluss wird veröffentlicht.

### **Beilagen:**

- SR.14.1175-1 vom 17.12.2014
- SR.17.57-1 vom 25.01.2017
- Argus Kreditabrechnung mit Kreditübersicht
- Projektabrechnung CS2
- Baudokumentation Fokus
- Fotos House of Winterthur