

Protokollauszug vom

26.06.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 33088, Sanierung der Liegenschaft Restaurant Bruderhaus (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.469-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 33088 für die Sanierung der Liegenschaft Restaurant Bruderhaus mit Baukosten der Investitions- und Erfolgsrechnung im Betrage von Fr. 1'311'670.52 (Minderkosten Fr. 258'329.48) 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:**

### **1. Projektbeschreibung**

#### Ausgangslage

Das Restaurant Bruderhaus liegt innerhalb einer Waldlichtung im Zentrum des Eschenbergs. Die heutige Gebäudegruppe erhielt ihr Aussehen zwischen 1800 und 1988.

Das Wohnhaus an der Bruderhausstrasse 1 ist geschützt und im kommunalen Denkmalinventar aufgeführt. Anstelle der alten Trinkhalle entstand um 1970 ein Neubau mit Saal, Buffet und Küche im volumetrischen Profil des Vorgängerbaus. Die Gebäudegruppe befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Auf die im Jahr 2012 geplante Gesamtsanierung musste aus finanziellen Gründen verzichtet werden. Anstelle der Gesamtsanierung wurde das jetzige Projekt ausgearbeitet, welches sich darauf beschränkte, den Betrieb des Gastronomiebetriebs für die nächsten 15 Jahre sicher zu stellen.

#### Umfang der Sanierung

Die Sanierungsmassnahmen enthielten folgende drei Bereiche:

- Dringende bauliche Sanierungsmassnahmen
- Anpassungen zur Erfüllung der feuerpolizeilichen Anforderungen
- Sanierung der haustechnischen Anlagen

Bauliche Sanierungsmassnahmen:

Die veralteten Holzfenster der Gaststube mit Doppelverglasung wurden durch moderne Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die alten Holzfenster des Wohnhauses werden durch moderne Fenster mit Doppelverglasung ersetzt. Ebenfalls ersetzt wurden die zwei ungenügenden Aussen-türen der Küche.

Um einen einwandfreien Einbau der Fenster zu erreichen, musste die Fassadenverkleidung de- und wieder montiert werden. Dabei wurde an den Aussenwänden der Gaststube die Wärmedäm-mungen ergänzt.

Anpassungen zur Erfüllung der feuerpolizeilichen Anforderungen:

Im Wohnhaus wurden im UG, EG und OG die Innentüren gemäss den gesetzlichen Anforderun-gen ersetzt.

In den Holzbalkendecken im Keller, Gastraumbereich und der Winde mussten zahlreiche De-ckendurchbrüche mit dem geforderten Feuerwiderstand (Ei60) verschlossen werden.

Gemäss den behördlichen Anforderungen wurden beleuchtete Fluchtwegpiktogramme installiert.

Sanierung der haustechnischen Anlagen:

Die alte Öl-Heizung wurde komplett ersetzt. Als Energieträger wurde wieder Heizöl eingesetzt. Die Lüftungsanlagen der Gaststube und der Küche mussten durch neue Anlagen mit Wärmerückgewinnung ersetzt werden. Die 15 Jahre alte gewerbliche Kälteanlage wurde revidiert, damit sie weitere 15 Jahre verwendet werden kann. Die Kalt- und Warmwasserleitungen waren von Rost befallen und mussten ersetzt werden. Ebenfalls wurden wo nötig allgemeine Licht-, Schalter- und Steckdoseninstallationen erneuert.

### Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt wurden folgende energetische Massnahmen umgesetzt:

- Dämmung Aussenwand Gaststube, U-Wert 0.25 W/m<sup>2</sup>K
- Ersatz Fenster Gaststube durch Fenster mit 3-fach IV mit U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K
- Ersatz Fenster EG Wohnhaus durch Fenster mit 2-fach IV mit U-Wert 1.1 W/m<sup>2</sup>K
- Ersatz alter Lüftungsanlagen durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Ersatz alter Ölheizung durch moderne Ölheizung mit Brennwerttechnik

## **2. Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe**

Der Grosse Gemeinderat hat mit dem Budget 2015 ein Budgetkredit von Fr. 150'000.-- für die Projektierung bewilligt. Die Freigabe erfolgte mit Beschluss durch die Immobilien vom 4.2.2015 (Beilage). Der Stadtrat hat am 8. Juni 2016 die Ausgaben von Fr. 1'420'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Restaurant Bruderhaus gebunden erklärt und zulasten der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33088, freigegeben (Beilagen).

## **3. Kreditabrechnung**

Projekt Nr. 33088	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit (Konstitutiver Budgetkredit vom 15.12.2014)	150'000.00	
<b>Total Projektierungskredit zL IR</b>	<b>150'000.00</b>	
Ausführungskredit zL ER (SRB vom 8.6.2016; SR.16.502-1, §-Ausgaben)	1'420'000.00	
<b>Total Ausführungskredit zL ER</b>	<b>1'420'000.00</b>	
<b>Gesamtkredit zL IR + ER</b>	<b>1'570'000.00</b>	
Total Baukosten Investitions- und Erfolgsrechnung		1'311'670.52
Minderaufwand		258'329.48

#### **4. Abweichungsbegründung**

Die Kostenunterschreitung beträgt Fr. 258'329.48 (16.45 %). Die Reserve für Unvorhergesehenes von Fr. 117'000.00 und die Reserve Stadtrat von Fr. 75'000.00 mussten nicht beansprucht werden. Durch tiefere Vergaben musste gegenüber der Kostenschätzung weitere Fr. 66'329.48 nicht beansprucht werden.

#### **5. Bauherreneigenleistungen**

Die Bauherreneigenleistungen im KV von Fr. 31'000.00 sind tiefer als vorgesehen ausgefallen. Diese wurden den effektiven Baukosten angepasst und entsprechend dem Projekt mit Fr. 26'200.00 verrechnet.

#### **6. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 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.

#### **Beilagen:**

- Ausgabenfreigabe B-Kredit vom 04. Februar 2015
- SR.16.502-1 vom 8. Juni 2016
- Kreditabrechnung Projekt Nr. 33088 vom 17.6.2019
- Kreditabrechnung mit Kreditübersicht Projekt Nr. 33088 vom 17.6.2019
- Projektabrechnung CS2 (Projekt Nr. 33088) vom 4.4.2019