



Protokollauszug vom

27.02.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Restaurant Strauss, Stadthausstrasse 8, Sanierung Küche und Garderoben: Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von Fr. 2'120'000.00

IDG-Status: öffentlich

SR.19.112-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung von Küche und Garderoben der Liegenschaft Restaurant Strauss wird genehmigt.

2. Die Aufwendungen für die Sanierung der Liegenschaft Restaurant Strauss im Betrag von 2'120'000.00 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien, Kostenstelle 242416, Konto 343040, freigegeben.

3. 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:**

### **I. Zusammenfassung**

---

Die Küche, die Haustechnik, der Personalbereich mit WC/Duschen und die Garderoben im Obergeschoss des Restaurants Strauss werden einer umfassenden Sanierung unterzogen.

Kosten:

Total Kosten	Fr. 2'120'000.00
<b>beantragter Kredit</b>	<b>Fr. 2'120'000.00</b>
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr. 2'120'000.00

### **II. Detaillierte Ausführungen**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Grundlage für das Sanierungsprojekt bildet die Machbarkeitsstudie von 2014. 2017 ist das Vorprojekt erstellt und anschliessend die Finanzierung in der Aufsichtskommission diskutiert worden. Die Planungskosten für das Vorprojekt von Fr. 68'500.- wurden der Erfolgsrechnung des Jahres 2017 belastet. Im März 2018 fand eine Begehung der Räume mit der Aufsichtskommission statt. Das Projekt wurde redimensioniert (Verzicht auf Erweiterung der Küche). Die Aufsichtskommission hat im September 2018 das Vorhaben konsultativ genehmigt. Das Departement Finanzen hat es für 2019 entsprechend budgetiert.

Die Kücheninfrastruktur und die Lüftung sind heute ca. 30-jährig. Sie sind nicht mehr zeitgemäss. Die Grundrissanordnung in der Küche hat sich bewährt und wird beibehalten. Die Küchenapparate stammen aber aus den 80er Jahren und müssen erneuert werden.

Die Garderoben, die Toiletten und die Dusche im 1. Obergeschoss für das Personal sind ebenfalls veraltet. Sie erfüllen auch die heute geltenden gesetzlichen Auflagen nicht mehr. Auch die Wände und Decken in der Wäscherei sind sanierungsbedürftig.

Im Zuge der Sanierungen werden weitere sinnvolle Unterhaltmassnahmen ausgeführt, wie zum Beispiel die Sanierung des Flachdachs der Werkstatt, die Entsorgung von Schadstoffen oder das Behandeln des Holzwerks im Dachgeschoss.

Das Bauvorhaben beinhaltet verschiedene Risiken. Dazu gehören zum Beispiel die sehr kurze Bauzeit, die engen Raumverhältnisse und die Entsorgung der Schadstoffe. Eine besondere Herausforderung ist der sorgfältige Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude. Diese Herausforderungen und Risiken werden durch einen gut geplanten effizienten Bauablauf und mit einem sehr erfahrenen Planungsteam minimiert.

## **2. Objekt**

Die zusammengebaute Liegenschaft mit Baujahr 1874 ist ein wichtiges historisches Gebäude in der Stadt. Die Liegenschaft befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Im Jahre 1989/91 wurde die Liegenschaft zum letzten Mal umgebaut und renoviert. Im Hofbereich wurden dabei der damalige Küchenanbau und die ehemaligen Stallgebäude durch einen vollständig unterkellerten Neubau mit der heutigen Küche ersetzt.

## **3. Projekt**

### **3.1 Umfang der Sanierung**

Das Projekt bringt betriebliche Verbesserungen und es ermöglicht unterschiedliche Gastronomieformen.

Im Obergeschoss wird hofseitig, anstelle der Wäscherei ein separater Garderobenbereich angeordnet. Von diesem hat das Personal im Sommer direkten Zugang zur Terrasse. Die neue Wäscherei kommt angrenzend ans Büro, nahe der haustechnischen Installationen, zu liegen.

Weiter beinhaltet das Projekt die Sanierung der Küche im Erdgeschoss und die dringend erforderlichen Renovationsarbeiten im Obergeschoss im Personalbereich (Garderoben, WC, Duschen) und der Wäscherei. Darin enthalten sind auch aus der Sanierung der Küche resultierende Folgemaßnahmen in der Lüftungszentrale im Dach sowie das Ersetzen der veralteten Leitungen im Untergeschoss.

Die Liegenschaft weist zudem bei weiteren Bauteilen einen Sanierungsbedarf auf. Dieser Bedarf wurde im Rahmen des Vorprojektes untersucht. So wurde asbesthaltiger Fliesenkleber in den Wand- und Bodenplatten der Küche festgestellt. Ausserdem wurde die Erdbbensicherheit geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass das bestehende Tragwerk ausreichend sicher ist.

### **3.2 Gebäudetechnik**

Die haustechnischen Anlagen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Küche.

Für die Heizungsanlage sind nur kleine Anpassungsarbeiten nötig.

Die Lüftungsanlage sowie das Kanalnetz für den Küchenbetrieb werden ersetzt. Die Luftmengen werden auf die heutigen Bedürfnisse angepasst. Die Regulierung für die Lüftungsanlage muss ersetzt werden, da keine Ersatzteile mehr erhältlich sind. In der Küche wird eine neue Lüftungsdecke mit einer Abluft- und Zuluftzone installiert, da die bestehende Druckdecke nach heutiger Vorschrift nicht mehr zulässig ist.

Für die Küche und die Nassräume im ersten Obergeschoss werden sämtliche Elektroinstallationen erneuert sowie die Mess-, Steuerungs-, und Regelungstechnikanlagen ersetzt. Ebenso wird das Sanitärleitungssystem ersetzt und die Wasseraufbereitung erneuert. Für die Küche und die Nassräume im ersten Obergeschoss sind neue Sanitärapparate vorgesehen.

Die Kälteanlage sowie die gesamte Kücheneinrichtung werden gemäss heutigem Stand der Technik ersetzt. Die noch funktionstüchtigen Kühlzellen im Untergeschoss können übernommen werden.

#### **4. Kostenzusammenstellung**

##### **4.1 Kostenschätzung**

Die Kostenzusammenstellung beruht auf der Kostenschätzung des Planungsteams vom 16.01.2019 (Kostengenauigkeit  $\pm 15\%$ ):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1'380'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	370'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	130'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10 % von BKP 1-5)	Fr.	180'000.00
Total Erstellungskosten	Fr.	2'120'000.00
<b>Total Ausgabenbewilligung</b>	Fr.	<b>2'120'000.00</b>
<b>davon neue Ausgaben</b>	Fr.	<b>0.00</b>
<b>davon gebundene Ausgaben</b>	Fr.	<b>2'120'000.00</b>

##### **4.2 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 Struktur des Gebäudes bleibt 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 zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die baulichen Massnahmen sollen sobald als möglich umgesetzt werden. Die Küchengeräte haben das Ende der Lebensdauer erreicht und führen zu Behinderungen und Einschränkungen im Küchenbetrieb. Zudem entsprechen mehrere Bauteile nicht mehr den heutigen Vorschriften.

***Belastung der Erfolgsrechnung:***

Da es sich im vorliegenden Fall um reine Werterhaltungsmassnahmen handelt, sind die Ausgaben der Erfolgsrechnung zu belasten.

**5. Termine**

Nach dem SR-Entscheid voraussichtlich im Frühjahr 2019 erfolgt die Submission. Der Baubeginn ist auf August 2019 geplant und der Bauabschluss auf November 2019. Für die Sanierungsarbeiten im Küchenbereich muss das Restaurant für ca. 10 Wochen geschlossen werden.

**6. Kommunikation**

Der Stadtrat informiert den Grossen Gemeinderat und die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über die Bewilligung nicht budgetierter gebundener Ausgaben der Erfolgsrechnung, wenn diese zu einer Überschreitung des Globalkredites von mehr als 200 000.00 Franken führen (Art. 58 Abs. 1 lit. a Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur i.V.m. den Handlungsanweisungen betreffend Vorgehen bei Budgetüberschreitungen).

Im Budget 2019 sind für das Vorhaben Fr. 2'120'000.00 eingestellt. Deshalb wäre gemäss Art. 58 Abs. 1 lit. a der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt keine Medienmitteilung nötig.

Weil für den Umbau der Küche das Restaurant aber geschlossen werden muss, wird der Bereich Immobilien die Öffentlichkeit in Absprache mit der Pächterschaft informieren.

**Beilagen:**

- Kostenschätzung Planungsbüro vom 16.01.2019
- Vorprojekt-Pläne 1:100: GR EG vom 16.01.2019, GR 1. OG und DG vom 15.01.2018