

Protokollauszug vom

27.11.2019

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Projekt 33144, Wildbachstrasse 18, Sanierung und Umnutzung: Genehmigung Bauprojekt, Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe von Fr. 1 170 000.00

IDG-Status: öffentlich

SR.19.851-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Wildbachstrasse 18 in studentisches Wohnen wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft im Gesamtbetrag von 1 170 000 Franken werden unter Vorbehalt der Budgetgenehmigung 2020 gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und wie folgt freigegeben: 670 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33144 und 500 000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2020.
3. Der sich im Finanzvermögen befindliche Anteil der Liegenschaft wird nach Bauvollendung gestützt auf § 23 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG) in Verbindung mit Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG neu bewertet und die daraus resultierende Wertberichtigung im Gesamtbetrag von rund 780 000 Franken gestützt auf § 23 Abs. 3 VGG zulasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien (Kostenstelle 242305, Konto 344140), voraussichtlich im Jahr 2021, abgeschrieben.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **I. Zusammenfassung**

Das Wohn- und Geschäftshaus «Löwengarten» an der Wildbachstrasse 18 wird einer Sanierung und Umnutzung in «studentisches Wohnen» unterzogen.

#### **Kosten:**

Total Anlagekosten	Fr. 1'300'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	<u>Fr. 130'000.00</u>

**Ausgabenbewilligung** **Fr. 1'170'000.00**

davon Anteil Investitionsrechnung FV	Fr. 670'000.00
--------------------------------------	----------------

von Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr. 500'000.00
------------------------------------------	----------------

### **II. Detaillierte Ausführungen**

#### **1. Ausgangslage**

Das Wohn- und Geschäftshaus «Löwengarten» an der Wildbachstrasse 18 wurde 1897-1898 erstellt. Das Gebäude ist seit 1940 im Eigentum der Stadt Winterthur und wurde zu verschiedenen Zwecken genutzt (vgl. nachstehend Kapitel 2). Die Liegenschaft soll nun zu «studentischem Wohnen» umgenutzt werden. Mit Verfügung vom 18. Januar 2019 hat die Departementsleitung Finanzen den Projektierungskredit von 130 000 Franken für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft zulasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien freigegeben (DFI.19.29-1); die Ausarbeitung des Vorprojekts und des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wurde einem Architekturbüro übertragen.

Da die Liegenschaft an der Wildbachstrasse 18 heute nur noch in untergeordnetem Umfang der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, wurde sie im März 2019 gestützt auf § 31 Abs. 2 Gemeindeverordnung (VGG) entsprechend ihrer künftigen Nutzung anteilmässig dem Finanzvermögen (studentisches Wohnen) und Verwaltungsvermögen (Nutzung durch den Quartierverein) zugeordnet. Der Übertrag erfolgte zum Buchwert von 2 442 000 Franken (SR.19.193-1 vom 27.03.2019).

#### **2. Objekt**

Das Gebäude liegt in einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Im Erdgeschoss hat sich ursprünglich ein Restaurant mit Saal befunden und in den Obergeschossen eine Wirtwohnung sowie eine Vielzahl von Zimmern. Der Saal im Erdgeschoss mit kleiner Bühne, die

Sitzungszimmer im Obergeschoss und die Kegelbahn im Keller sind für verschiedene Vereinsaktivitäten genutzt worden. Von 2001 bis 2013 ist in den Obergeschossen eine provisorische Jugendunterkunft eingerichtet worden. Ab Ende 2013 ist das zweite Obergeschoss befristet als Asylunterkunft und das erste Obergeschoss als Wohnung vermietet worden.

In den Räumen des ehemaligen Restaurants im Erdgeschoss befindet sich heute der Quartierverein Wildbach-Langgasse. Der Saal wird selten noch durch Vereine genutzt oder kurzfristig vermietet, ansonsten steht die ganze Liegenschaft heute leer.

### **3. Projekt**

#### **3.1 Umfang der Sanierung**

Die bewährten Grundrisse der Liegenschaft werden weitgehend beibehalten und die strukturellen Eingriffe auf ein Minimum reduziert. Die Oberflächen sämtlicher Räume werden ganzheitlich aufgefrischt.

Folgende baulichen Massnahmen werden umgesetzt:

- Energetische Sanierung des Daches (inkl. Dachfenster)
- Ersatz von bestehenden Dachfenstern
- Einbau von neuen Dachfenstern und neuer Dachgaube
- Ersatz bzw. Einbau von EI30-Türen im Treppenhaus
- Einbau von zwei neuen Küchenzeilen im grossen Aufenthaltsbereich (Saal) im Erdgeschoss und Schallschutz an der Decke
- Auffrischen oder partieller Ersatz von Bodenbelägen (Parkett in Wohn- und Schlafräumen, keramische Plattenbeläge in Bad und Küchen, Linoleum im Treppenhaus).
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen

#### **3.2 Gebäudetechnik**

Elektroanlagen:

- Kleinere Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
- Erstellen einer neuen Hauptverteilung inkl. Unterverteilung
- Anpassungen an bestehenden Installationen für einen einfachen Standard für «Studentisches Wohnen», es werden keine zusätzlichen Anschlussstellen erstellt.
- Zentralisierung Messung und Zähler, d.h. ein einzelner Zähler für die ganze Liegenschaft
- Netzwerkanschlüsse in Studentenzimmern
- Allgemeine Räume (Saal) mit WLAN-Abdeckung
- Austausch der allgemeinen Beleuchtung auf LED-Beleuchtung

#### Heizungsanlagen/Lüftungsanlagen:

- Das Gebäude wird bereits über den städtischen Fernwärmeanschluss beheizt
- Einzelne Heizkörper müssen im Dachgeschoss ergänzt oder versetzt werden
- Anpassungen an den Heizleitungen im Dachgeschoss
- Keine Änderungen an Lüftungsanlage
- Die Küchen werden mit Umluftgeräten ausgerüstet

#### Sanitäranlagen:

- Die Nasszellen werden auf die entsprechende Benutzerzahl aufgerüstet, d.h. WC-Anlagen im UG und EG bleiben bestehen, im 1.OG werden drei zusätzliche Lavabos eingebaut, im DG wird eine zusätzliche Nasszelle nachgerüstet (2 Lavabos, 1 Du, 1 WC) und eine bestehende Nasszelle umgebaut (Ersatz 1 WC durch 1 Du, 3 Lavabos)
- Kleinere Anpassungen an Verteilung und Leitungsnetz (kein Komplettersatz)
- Ersatz einzelner Apparate und Armaturen im Bestand (Ausbau Standard)
- Neue Anschlüsse im Erdgeschoss für die Küche

### **3.3 Bauphysikalische Massnahmen**

Im Umbauprojekt sind folgende bauphysikalischen Massnahmen vorgesehen:

- Schallschutztechnische Massnahmen an Decke Saal
- Energetische Dachsanierung, d.h. komplette Dacherneuerung ab Schindelunterdach nach innen, U-Wert Dach neu entspricht dem Gebäudestandard 2011 ( $< 0.17W/m^2K$ )
- Ersatz der bestehenden Dachfenster durch neue Velux- (oder gleichwertig) Fenster
- Einbau einer Gaube Walmdach südseitig

## **4. Investitionsausgaben**

### **4.1 Kostenvoranschlag**

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 27. August 2019 (Kostengenauigkeit  $\pm 10 \%$ ):

<b>BKP</b>	<b>Gliederung</b>	<b>Kosten in Fr.</b>	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	55'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'090'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	30'000.00
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 5% (1) von BKP 1-5)	Fr.	60'000.00
<b>Total Erstellungskosten BKP 1 - 6</b>		<b>Fr.</b>	<b>1'235'000.00</b>
	Reserve Stadtrat (Umbau ca. 5% (2) von BKP 1-6)	Fr.	65'000.00
<b>Total Anlagekosten (Bruttoinvestition)</b>		<b>Fr.</b>	<b>1'300'000.00</b>
	Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	130'000.00
<b>Ausgabenbewilligung</b>		<b>Fr.</b>	<b>1'170'000.00</b>

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

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

#### 4.2 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt 33144) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

<b>Kreditart</b>	<b>Jahr</b>	<b>IR/ER</b>	<b>B/S</b>	<b>Fr.</b>	
Ausführungskredit	2020	IR	S	Fr.	700'000
<b>Gesamtkredit IR</b>				<b>Fr.</b>	<b>700'000</b>
Projektierungskredit	2019	ER		Fr.	130'000
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	500'000
<b>Total Anlagekosten IR &amp; ER</b>				<b>Fr.</b>	<b>1'330'000</b>

Die Planung ist wie folgt anzupassen:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Ausführungskredit	2020	IR	S	Fr.	670'000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>				<b>Fr.</b>	<b>670'000.00</b>
Projektierungskredit	2019	ER		Fr.	130'000.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	500'000.00
<b>Total Anlagekosten IR &amp; ER</b>				<b>Fr.</b>	<b>1'300'000.00</b>

### 4.3 Anlagen des Finanzvermögens

Die Liegenschaft ist überwiegend dem Finanzvermögen zugeordnet. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, die 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 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 Parlament die Kompetenzvorschriften für Grundstückkäufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 der Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII der Kompetenzordnung ist der Stadtrat für den Kauf von Grundstücken zum Preis von 30 000 bis 6 Millionen Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Investitionsausgaben in die Kompetenz des Stadtrates.

## 5. Investitionsfolgekosten

### 5.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

#### Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	2'303'587.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	670'000.00
Neuer Buchwert	Fr.	2'973'587.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	2'190'000.00
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	783'587.00

#### Bruttorendite:

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	109 752.00
Bruttorendite (Ertrag x 100 / neuer Buchwert)		3.62 %

### 5.2 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.

Bei Liegenschaften, die anteilmässig dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zugeordnet sind, richtet sich die Neubewertung des dem Finanzvermögen zugeordneten Anteils nach § 23 Abs. 1 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG sowie den Vorgaben im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden. Die vorgeschriebene Neubewertung erfolgt nach der Umnutzung und Neuvermietung der Liegenschaft für studentisches Wohnen. Massgebender Ertragswert ist der effektiv erzielte Mietertrag, kapitalisiert mit dem Zinssatz für Wohnliegenschaften (5 %). Die daraus resultierende Wertberichtigung im Gesamtbetrag von rund 780 000 Franken ist gestützt auf § 23 Abs. 3 VGG zulasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien (Kostenstelle 242305, Konto 344140) voraussichtlich im Jahr 2021 abzuschreiben.

## **6. Termine**

Das Baugesuch für die Umnutzung der Liegenschaft wurde eingereicht und die öffentliche Ausschreibung des Bauvorhabens ist erfolgt. Der Baubeginn ist ab Februar 2020 geplant und der Bezug ist auf Beginn des Herbstsemesters anfangs September 2020 vorgesehen.

## **7. Kommunikation**

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und gleichzeitig mit der Veröffentlichung dieses Beschlusses am 05.12.2019 verschickt.

## **Beilagen:**

1. Berechnung Bruttorendite und marktüblicher Ertragswert (nicht öffentlich)
2. Ausgabenfreigabe DFI vom 18.01.2019
3. Provisorische Baueingabepläne 1:100 vom 16.07.2019 (nicht öffentlich)
4. Auszug Investitionsplanung (Budget 2020)
5. Kostenvoranschlag vom 27.08.2019 (nicht öffentlich)
6. Medienmitteilung