

Protokollauszug vom

04.03.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33145, Sanierung der Liegenschaft Gotzenwilerstrasse 32: Projektgenehmigung und Ausgabenbewilligung von 550 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.20.160-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung des Wohnhauses an der Gotzenwilerstrasse 32 wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Sanierung des Wohnhauses im Gesamtbetrag von rund 550 000 Franken werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und wie folgt freigegeben: 350 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33145 und die restlichen 200 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2020.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Bau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Das sich auf dem städtischen Grundstück Gotzenwilerstrasse 32 befindende Wohngebäude eines ehemaligen städtischen Landwirtschaftsbetriebs soll künftig als Einfamilienhaus vermietet werden und muss zu diesem Zweck saniert werden. Aufgrund des guten Zustands des Wohngebäudes kann das Objekt mittels geringfügiger Sanierungsmassnahmen auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden. Die Sanierung findet im unbewohnten Zustand statt und soll unter dem Aspekt einer Verbesserung des Ausbaustandards und der energetischen Situation durchgeführt werden. Der bewährte Grundriss wird weitgehend beibehalten. Das Wohnhaus wird instandgesetzt und der Dachraum im Neubaustandard ausgebaut. Aufgrund einer Vorbelastung des Grundstücks muss eine Schadstoffsanierung durchgeführt werden.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	750'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>200'000.00</u>
beantragter Kredit	Fr.	<u>550'000.00</u>
davon Anteil Investitionsrechnung FV	Fr.	350'000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	200'000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe wurde im Jahre 2007 eine Zukunftsstrategie entwickelt. Im Rahmen dieser Strategie wurde für den Betrieb Gotzenwilerstrasse 32 entschieden, den landwirtschaftlichen Betrieb per Ende 2019, zeitgleich mit der Pensionierung und damit verbunden mit dem Auszug der Pächterschaft, aufzuheben.

Mit Beschluss des Stadtrats Winterthur vom 9. Mai 2018 wurde das Departement Bau, Amt für Städtebau, ermächtigt, ein externes Architektenbüro mit einer Machbarkeitsstudie für die weitere Planung der drei städtischen Liegenschaften Gotzenwilerstrasse 32, Taggenbergstrasse 76 und Weierstrasse 47 zu beauftragen. Es handelte sich bei allen drei Liegenschaften um landwirtschaftliche Pachtbetriebe, bestehend aus Wohn- respektive Ökonomieteil und diversen Nebengebäuden. Im Fokus der definierten Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie standen die Wohnhäuser. Gemäss Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll das bestehende Wohngebäude an der Gotzenwilerstrasse 32 künftig als Einfamilienhaus vermietet werden. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie durchgeführte Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe hat Spuren von Asbest im WC/Bad im Obergeschoss und im Kleber der Wandfliesen ergeben. Dementsprechend muss die Sanierung von einer SUVA-anerkannten Asbestsanierungsfirma durchgeführt werden.

2. Objekt

Die Liegenschaft Gotzenwilerstrasse 32 befindet sich am südöstlichen Rand von Winterthur Seen in der Reservezone. Das Wohngebäude gehört somit zu den «altrechtlichen» Wohnbauten und es sind die massgebenden Bauvorschriften für das Bauen ausserhalb der Bauzone einzuhalten (Art. 24 c Raumplanungsgesetz, Art. 42 Raumplanungsverordnung). Eine entsprechende Voranfrage beim kantonalen Amt für Raumentwicklung wurde im März 2019 positiv beurteilt. Da gemäss Behindertengleichstellungsgesetz die Anforderungen für Umbauten erst ab fünf Wohnungen gelten, und das Wohnhaus nur eine Wohnpartei beherbergt, sind keine entsprechenden Massnahmen erforderlich. Weiter sind die Brandschutzvorschriften 2015 einzuhalten.

Das Gebäude ist weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) noch im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Es müssen somit beim Umbau keine denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen getroffen werden, es wird jedoch darauf geachtet, den ortstypischen Charakter des Bauernhauses zu wahren.

3. Projektbeschreibung

In der Machbarkeitsstudie fiel der Entscheid auf die Variante «sanfte energetische Sanierung mit Dachausbau». Für diese Variante wurde eine Grobkostenschätzung mit einem Gesamtaufwand von 920 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 25 % inkl. MwSt.) erstellt. Am 2. März 2019 wurde ein Projektierungskredit über 200 000 Franken (Vorprojekt Wohnhaussanierung infolge Pachtauflösung) zu Lasten der Investitionsrechnung freigegeben (Beilage 2). Im Rahmen des Vorprojekts wurden die vorgeschlagenen Massnahmen überprüft und es wurde eine Verzichtsplanning durchgeführt. Im definitiven Sanierungsprojekt sind weniger substantielle Eingriffe und eine Reduktion der energetischen Sanierungsmassnahmen enthalten. So konnten die Kosten BKP2 gegenüber der Grobkostenschätzung in der Machbarkeitsstudie um rund 170 000 Franken gesenkt werden. Ein bleibender Kostenfaktor stellt die Schadstoffsanierung von rund 25 000 Franken und das Verlegen der heute aussen geführten Starkstromleitung dar.

Das Bauprojekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Rückbau von zwei kleinen nicht mehr benötigten Nasszellen im Erdgeschoss
- Erneuern der zwei Badezimmer im Zwischengeschoss und im 1.OG
- Erneuern oder partieller Ersatz der technischen Installationen
- Malerarbeiten in sämtlichen Räumen
- Neue Bodenbeläge (Parkett) in allen Räumen
- Instandhaltung und Neuanstrich der Fassade
- Dämmen und neu Eindecken der Dachfläche des Wohnhauses

- Einbau von zwei Schlafzimmern und einer zusätzlichen Nasszelle mit WC/Dusche im Dachgeschoss
- Einbau einer Photovoltaik-Anlage auf der südseitigen Dachfläche
- Einbau eines neuen Wärmepumpenboilers im Keller als Ergänzung der bestehenden Wärmepumpe mit Baujahr 2006
- Ersatz der bestehenden aussenliegenden Starkstromleitung durch einen neuen Anschluss unter Terrain
- Kleine Eingriffe bedingt durch neue Leitungsführungen.

4. Investitionsausgaben

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 18. Juli 2019 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$): Massgebender Stichtag ist der 9. September 2019:

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	40'000.00
BKP 2 Gebäude	566'000.00
BKP 4 Umgebung	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	43'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10% von BKP 1-5 + 9) ¹	65'000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	714'000.00
Reserve Stadtrat / 5 % ² von BKP 1-9 (Art. 61 VVFH)	35'700.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	749'700.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Verfügung DFI vom 02.03.2019	200'000.00
Beantragter Kredit	549'700.00
Beantragter Kredit, gerundet	550'000.00
Bruttoinvestition, gerundet	750'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen	0.00
Nettoinvestition	750'000.00

¹Für Umbauprojekte ist in der Regel eine BKP-Reserve von 10 % vorzusehen.

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

4.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 61081/33145) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Projektierungskredit SK 39003/ Projekt Nr. 61081	2019	IR	SK	Fr.	200'000.00
Ausführungskredit Nr. 33145	2020	IR	S	Fr.	420'000.00
Gesamtkredit IR				Fr.	620'000.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	300'000.00
Total Anlagekosten IR & ER				Fr.	920'000.00

Die Planung ist wie folgt anzupassen:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Projektierungskredit SK 39003/ Projekt Nr. 61081	2019	IR	SK	Fr.	200'000.00
Ausführungskredit 33145	2020	IR	S	Fr.	350'000.00
Gesamtkredit IR				Fr.	550'000.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	200'000.00
Total Anlagekosten IR & ER				Fr.	750'000.00

4.3. Anlagen des Finanzvermögens

Die Liegenschaft ist 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.	380'000.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>550'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	930'000.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>956'200.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	36'000.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		3.87 %

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.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert übersteigt, entstehen vorliegend keine Abschreibungskosten. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

6. Termine

Einreichung Baugesuch	Herbst 2019
Start Ausführung	Frühjahr 2020
Vollendung Bau	Herbst 2020

7. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Bauprojekt vom 9. September 2019
2. Ausgabenfreigabe DFI vom 2. März 2019