

Protokollauszug vom

06.11.2024

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33147, Erweiterung Restaurantbereich und Neubau Aussenschenke bei der Liegenschaft an der Bruderhausstrasse 1, 8400 Winterthur (Restaurant Bruderhaus):

Projektgenehmigung und Investitionskredit von 2 000 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.24.741-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Erweiterung des Restaurantbereichs und den Neubau der Aussenschenke bei der Finanzliegenschaft Restaurant Bruderhaus an der Bruderhausstrasse 1, 8400 Winterthur, wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Sanierung der Liegenschaft im Gesamtbetrag von rund 2 000 000 Franken werden vorbehältlich der Budgetgenehmigung 2025 wie folgt bewilligt: 500 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33147, und 1 500 000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **I. Zusammenfassung**

Der Betrieb des Restaurants Bruderhaus soll insofern optimiert werden, als den Besucherinnen und Besuchern des Wildparks bei schlechter oder kalter Witterung mehr Sitzplätze zur Verfügung stehen sollen. Zudem soll der provisorische Aussenausschank durch einen dauerhaften und den Ansprüchen der Denkmalpflege genügenden Pavillon ersetzt werden. Für das Bauprojekt fallen Anlagekosten von total 2 260 390.00 Franken an.

#### **Kosten:**

Total Anlagekosten gerundet	Fr.	2 260 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>260 000.00</u>
<b>beantragter Kredit</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>2 000 000.00</u></b>
davon Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen (FV)	Fr.	500 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	1 500 000.00

### **II. Detaillierte Ausführungen**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Winterthur beabsichtigt, das im Naherholungsgebiet Eschenberg liegende Restaurant Bruderhaus betrieblich zu optimieren. Das beliebte Ausflugsrestaurant gehört zum Wildpark Bruderhaus. Dessen Leitidee ist es, den Besucherinnen und Besuchern die Natur und die Tierwelt als Teil der Kulturlandschaft erlebbar und begreifbar zu machen. Auf der Grundlage des «Wildpark Bruderhaus Entwicklungskonzepts 2020» vom Oktober 2006 wurde bereits die Anlage für die Przewalskipferde und Mufflons realisiert. Im Jahr 2008 konnte die Wolfsanlage eingeweiht werden. Schliesslich wurden im Jahr 2021 das neue Tierschutzkompetenzzentrum sowie der neue Spielplatz eröffnet.

Um den veränderten Bedürfnissen und Erwartungen der Besucherinnen und Besuchern des Ausflugsrestaurants und des Wildparks gerecht zu werden, soll der ganzjährige Betrieb des Restaurants optimiert und ein neuer Aussenausschank erstellt werden. Hierfür wurde im Jahr 2023 ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Aus diesem ging das Projekt des Büros Marazzi Reinhardt Architekten als Sieger hervor.

## **2. Objekt**

Für den Eschenberg als Naherholungsgebiet kommt dem Bruderhaus mit dem umgebenden Wildpark eine grosse Bedeutung zu. Beim Bruderhaus handelt es sich um eines der ältesten Freizeitziele Winterthurs. Das Restaurant Bruderhaus wurde bereits in barocker Zeit zu einem beliebten Ausflugsziel. Die vor dem Jahr 1830 nachgewiesene Tavernennutzung an einem derart abgeschiedenen Standort ist für Winterthur einzigartig.

Die Gaststube und der Saal zusammen bieten heute Platz für 58 Gäste. Das Restaurant Bruderhaus verfügt über eine grosse Gartenwirtschaft. Die Infrastruktur ist auf den Sommerbetrieb ausgelegt. Das Platzangebot im Innenraum ist für ein Restaurant im Wildpark und Naherholungsgebiet mit stets steigenden Besucherzahlen – insbesondere bei schlechterer oder kalter Witterung – nicht mehr ausreichend. Das Restaurant ist sehr unterschiedlich ausgelastet. Eine Erweiterung der bestehenden Gaststube im Erdgeschoss soll für die Besucherinnen und Besucher bei schlechter Witterung zusätzlichen Raum schaffen und damit für eine regelmässigeren und gleichmässigeren Auslastung des Betriebs sorgen. Der temporär bewilligte Aussenausschank (Selbstbedienungspavillon) soll durch eine dauerhafte Lösung ersetzt werden, welche den Vorgaben der Denkmalpflege entspricht. Die derzeitige Situation mit den räumlich engen Platzverhältnissen zu Stosszeiten soll mittels neuer Positionierung der Aussenschenke verbessert werden. Die Gesamtanzahl der Sitzplätze (bediente Terrasse/Selbstbedienung im Freien und im Inneren) soll unverändert bleiben.

## **3. Projektbeschreibung (Auszug)**

Das in den letzten Monaten in enger Zusammenarbeit mit Stadtgrün und der kommunalen Denkmalpflege ausgearbeitete Bauprojekt sieht vor, den Gastraum im Innern – zulasten der Aussensitzplätze – um eine Achse bzw. um 30 Sitzplätze zu erweitern. Die bestehende Gesamtanzahl Sitzplätze bleibt damit unverändert. Der Erweiterungsbau orientiert sich gestalterisch am Bestandsgebäude. Die neue Fassade wird strukturiert und sucht die Verbindung mit der alten Trinkhalle. Die Ecken werden mit Pfeilern akzentuiert und die Fassade mit grossen Fensterflächen geöffnet.

Im Aussenbereich, nahe der Aussensitzplätze, ist eine Aussenschenke geplant. Diese orientiert sich gestalterisch an den Futterständen im Park. Als eigenständiger, verspielter Bau steht sie in der Nähe des Restaurants und orientiert sich, durch ein Abdrehen von 45°, zum Hauptweg durch den Park sowie zum Restaurant und den Aussensitzbänken. Der Erweiterungsbau sowie die neue Aussenausschenke sollen als reine Holzbauten konstruiert werden.

#### 4. Investitionsausgaben (Anlagen im Finanzvermögen)

##### 4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des Amtes für Städtebau der Stadt Winterthur vom 29.07.2024 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%. Massgebender Stichtag ist der 29.07.2024:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b>
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	155 400.00
BKP 2 Gebäudekosten	1 340 600.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	25 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	307 100.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5+9	186 800.00
BKP 9 Ausstattung	40 000.00
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>2 054 900.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)**	205 490.00
<b>Total Bruttoinvestition / Anlagekosten</b>	<b>2 260 390.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Verpflichtungskreditbewilligungen ER 2022-2024	260 000.00
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>2 000 390.00</b>
<b>Beantragter Kredit, gerundet</b>	<b>2 000 000.00</b>

\*inkl. Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

\*\*Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes.

Anteil Investitionsrechnung FV	500 000.00
Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	1 500 000.00

<b>Bruttoinvestition</b>	<b>2 000 000.00</b>
Abzüglich Investitionseinnahmen	0.00
<b>Nettoinvestition</b>	<b>2 000 000.00</b>

## 4.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33147) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	IR/ER	S/§	Betrag
Projektierungskredit	IR	S	0.00
Ausführungskredit	IR	S	400 000.00
<b>Gesamtkredit IR</b>			<b>400 000.00</b>
Projektierungskredit	ER	S	260 000.00
Ausführungskredit	ER	S	1 500 000.00
<b>Gesamtkredit IR &amp; ER</b>			<b>2 160 000.00</b>

Jahr	Kreditart	IR	ER	Gesamtbetrag
2025	Ausführung	400 000.00	1 000 000.00	1 400 000.00
2026	Ausführung	0.00	500 000.00	500 000.00

Das Budget 2025 wird voraussichtlich um Fr. 100 000.00 überschritten.

## 4.3. Rechtsgrundlagen

Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens über 1 Million Franken und bis 3 Millionen Franken sind gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. d der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

## 5. Investitionsfolgekosten

### 5.1. Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

#### Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	2 462 000.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>500 000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	2 962 000.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	<u>2 968 600.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

### Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	140 000.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		4.73 %

### **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 absehbar ist, dass überbewertetes Grundeigentum im Betrag von 500 000.00 Franken resultiert, werden die 500 000.00 Franken von Anfang an über die Erfolgsrechnung verbucht. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

### **6. Termine**

Abschluss Projektierung	Juli 2024
Baubewilligungsphase	ab Q3 2024 (Baueingabe erfolgt zeitgleich mit der Beantragung des Ausführungskredits)
Ausschreibung	ab Q3 2024 (erfolgt zeitgleich mit der Beantragung des Ausführungskredits)
Ausführungsplanung + Ausführung	voraussichtlich ab Q1 2025
Inbetriebnahme	voraussichtlich Q4 2025

### **7. Externe und interne Kommunikation**

Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss informiert. Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

#### **Beilagen (öffentlich):**

1. Medienmitteilung

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Kostenübersicht KV +/-10%
3. Pläne Bauprojekt, Stand Juli 2024
4. Auszug Investitionsplanung