



Protokollauszug vom

07.06.2023

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Projekt-Nr. 33111, Obertor 11/13 und 17: Bewilligung Verpflichtungskredit von 170 000 Franken für die Projektierung Sanierungs- und Umbauarbeiten

IDG-Status: öffentlich

SR.23.407-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die nicht budgetierte Ausgabe von 170 000 Franken für die Projektierung für die Umnutzung und Sanierung der Liegenschaften Obertor 11/13 und 17 wird gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung unter der Kreditnummer 23103 bewilligt und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33111, belastet.
2. Die Ausgabe von 560 000 Franken des Jahres 2022 für die Projektierung für die Umnutzung und Sanierung der Liegenschaften Obertor 11/13 und 17 wird nachträglich vom Stadtrat gestützt auf Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung bewilligt und der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33111, belastet.
3. Dieser Beschluss wird am 15. Juni 2023 ohne Beilage veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Investitionsstelle; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das rund 6'500 m<sup>2</sup> umfassende "Areal Obertor" setzt sich aus den "Fortuna-Liegenschaften" zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den ehemals von der Stadtpolizei Winterthur genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Die Umnutzung der „Fortuna-Liegenschaften“ wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Für die Umnutzung der nach dem Auszug der Stadtpolizei Winterthur frei gewordenen Liegenschaften hat der Stadtrat das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien beauftragt, die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten (SR.21.524-1 vom 7. Juli 2021).

Nachdem die Stadtpolizei Winterthur ihren Standort am Obertor verlassen hat, wurden die freigebliebenen Liegenschaften Obertor 11/13 und 17, Obertor 15/17a und Badgasse 6 für eine Zwischennutzung ab dem 1. Januar 2023 bis zirka Mitte 2024 der Kantonspolizei Zürich und der Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich vermietet. Danach sollen die Liegenschaften unverzüglich saniert werden.

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss SR.22.416-1 vom 15. Juni 2022 dem Resultat des selektiven Planerwahlverfahrens zugestimmt. Für die Planung der Sanierung und Umnutzung der Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 wurde daraufhin das Architekturbüro Thomas De Geeter Architektur GmbH beauftragt. Für diese Planung hat der Vorsteher des Departements Finanzen am 10. August 2022 einen Verpflichtungskredit von 560 000 Franken bewilligt. Da der Verpflichtungskredit in der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33111, zugeordnet ist, hat sich der Bereich Immobilien an den Finanzkompetenzen des Finanzvermögens orientiert. Dabei wurde übersehen, dass die Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen noch nicht beschlossen worden war. Der Stadtrat hat den Kredit demgemäss nachträglich gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung zu bewilligen.

Um die Teilprojekte Obertor 11/13 und 17 vorzubereiten bzw. projektieren und umsetzen zu können, müssen die entsprechenden Planungen ohne Verzug weitergeführt werden können. Per Mitte 2023 wird das Projektpflichtenheft verabschiedet und mit der Ausarbeitung des Bauprojektes inkl. Baubewilligung begonnen werden. Im Budget 2024 sind für die entsprechenden Teilprojekte je separate Investitionsprojekte eröffnet worden, der in diesem Beschluss genehmigte Kredit wird im Rahmen der entsprechenden Bauabrechnungen auf Basis der effektiven Baukosten auf die verschiedenen Projekte aufgeteilt. Im Budget 2023 wurde kein Betrag eingestellt, da davon ausgegangen wurde, dass die 2022 eingestellten und freigegebenen Ausgaben genügen würden.

Deshalb hat der Stadtrat eine nicht budgetierte Ausgabe in der Höhe von 170 00 Franken für die weitere Projektierung im Jahr 2023 zu sprechen.

Mit Blick auf den gewünschten Baustart im Sommer 2024 ist es wichtig, dass die Planung möglichst bald abgeschlossen werden kann, damit die Baugesuche rechtzeitig eingereicht werden können. Um das Risiko eines Leerstands nach dem Auszug der Kantonspolizei und vor dem Baustart minimieren zu können, werden die Planungen während des Baubewilligungsverfahrens weitergeführt. Mit diesem Vorgehen können früher Einnahmen aus der Vermietung erzielt werden und ein Leerstand vermieden werden.

## **2. Projekt/Vorhaben**

Die Stadt Winterthur plant auf den Grundstücken ST7731 und ST7660 in der Winterthurer Altstadt die Instandsetzung der Liegenschaften sowie eine Umnutzung der Liegenschaften Obertor 11 und 13 in den oberen Geschossen zu Wohnungen.

Instandsetzungen / Bauliche Eingriffe: Obertor 11 und 13

Die Liegenschaften werden im Innern zu je zwei Wohnungen pro Geschoss umgebaut und mit Lift und Treppe erschlossen. Im Erdgeschoss wird die Ladenfläche vergrössert, eine Entmietung ist auf Grund der Eingriffstiefe unvermeidbar. Die haustechnischen Installationen werden erneuert und die Fassaden wo notwendig an die neue Nutzung angepasst. Die Liegenschaften erhalten einen Anbau in Form einer Loggia Schicht zum Innenhof.

Instandsetzungen / Bauliche Eingriffe: Obertor 17

Das kantonal denkmalgeschützte Gebäude wird saniert, dabei brandschutztechnisch sowie umfassend statisch und erdbebentechnisch ertüchtigt. Die haustechnischen Installationen werden erneuert. Die Fenster werden ersetzt.

## **3. Kosten**

### **3.1 Kostenzusammenstellung**

Obertor 11, 13:

Die Gesamtkosten BKP 1- 9 +/- 25% für die Sanierung und Umnutzung werden auf rund 9 200 000 Franken (inkl. Reserven) geschätzt, was deutlich höher ist als ursprünglich angenommen, insbesondere gestaltet sich auch die Planung des Rückbaus der technischen Ausrüstung der Polizei schwieriger.

Obertor 17:

Die Gesamtkosten BKP 1- 9 +/- 25% für die Sanierung werden auf rund 6 600 000 Franken (inkl. Reserven) geschätzt. Sondagearbeiten haben ergeben, dass die Holzbalkendecken statisch und erdbebentechnisch ertüchtigt werden müssen. Bisher wurde von einer «Pinselsanierung» ausgegangen, dies wurde nun mittels Sondagen widerlegt. Die Eingriffstiefe und die damit verbundenen Kosten sind daher gestiegen, was entsprechend höhere, unvorhersehbare Planungskosten zur Folge hat.

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf dem Pflichtenheft vom 25. April 2023:

### 3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2023 wie folgt in der Investitionsplanung des Finanzvermögens abgebildet:

Projekt-Nr.	33111
Projektbezeichnung	Obertor 11/13: Umnutzung und Sanierung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
704021	Projektierung	S	2'000'000.00
704022	Ausführung	#	9'000'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>11'000'000.00</b>

Jahr	Kostenart 704021	Kostenart 704022	Gesamtbetrag
2022	2'000'000.00	0.00	2'000'000.00
2024	0.00	1'500'000.00	1'500'000.00
2025	0.00	4'500'000.00	4'500'000.00
2026	0.00	3'500'000.00	3'500'000.00
Reserven	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11'000'000.00</b>

Der Bereich Immobilien wird beauftragt, die Hochrechnung 2023 und die Investitionsplanung 2024 ff. für die Liegenschaften Obertor 11/13 und 17 wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	33111
Projektbezeichnung	Obertor 11/13: Umnutzung und Sanierung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
704021	Projektierung **	S	830'000.00

704022	Ausführung	#	9'200'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>10'030'000.00</b>

Jahr	Kostenart 704021	Kostenart 704022	Gesamtbetrag
2022	560'000.00	0.00	560'000.00
2023	170'000.00	0.00	170'000.00
2024	100'000.00	1'800'000.00	1'900'000.00
2025	0.00	3'800'000.00	3'800'000.00
2026	0.00	2'100'000.00	2'100'000.00
Reserven	0.00	1'500'000.00	1'500'000.00
<b>Total</b>	<b>830'000.00</b>	<b>9'200'000.00</b>	<b>10'030'000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

Projekt-Nr.	33xxx*
Projektbezeichnung	Obertor 17: Umnutzung und Sanierung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
704021	Projektierung **	S	0.00
704022	Ausführung	#	6'600'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>6'600'000.00</b>

Jahr	Kostenart 704021	Kostenart 704022	Gesamtbetrag
2022	0.00	0.00	0.00
2023	0.00	0.00	0.00
2024	0.00	2'000'000.00	2'000'000.00
2025	0.00	3'000'000.00	3'000'000.00
2026	0.00	400'000.00	400'000.00
Reserven	0.00	1'200'000.00	1'200'000.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>6'600'000.00</b>	<b>6'600'000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

\* Die Projektnummern für die einzelnen Teilprojekte werden im Zuge des Budgetprozesses 2024 zugewiesen.

\*\* Die Planungskosten werden systemtechnisch über dieses Projekt abgerechnet und nach Abschluss aller Arbeiten auf Basis der effektiven Baukosten den Teilprojekten zugewiesen.

#### **4. Unvorhersehbarkeit der Ausgabe**

Das Vorprojekt hat aufgezeigt, dass die weitere Planung deutlich mehr kostet als ursprünglich angenommen. Es wurde zwar genügend Geld ins Budget eingestellt, jedoch im Jahr 2022 nur derjenige Teil bewilligt, welcher auf Basis der ursprünglichen Kostenschätzung benötigt wurde. Im Budget 2023 wurde kein Betrag eingestellt, da davon ausgegangen wurde, dass die Projektierungsarbeiten im Jahr 2022 abgeschlossen würden. Da die Planung aber dringend fortgesetzt werden muss, um Leerstände zu verhindern, ist die Bewilligung weiterer Gelder für das laufende Jahr für die Planung dringend. Das Projekt ist im Übrigen unbestritten und die Beiträge sind im Finanzplan eingestellt. Mit diesem Verpflichtungskredit können Planungsverzögerungen vermieden werden.

#### **5. Rechtsgrundlagen**

Gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung sowie Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur kann der Stadtrat nicht budgetierte neue einmalige Ausgaben bis 200 000 Franken im Einzelfall und insgesamt höchstens 2 Millionen Franken pro Jahr bewilligen.

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken und der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen. Die fälschlicherweise von der Departementsleitung genehmigten Projektierungskosten in der Höhe von 560'000 Franken werden vom Stadtrat nachträglich bewilligt.

#### **6. Termine**

Abschluss Vorprojekt Obertor 11, 13, 17	Mai 2023
Abschluss Bauprojekt Obertor 11, 13, 17	Oktober 2023
Baueingabe Obertor 11, 13, 17	November 2023
Antrag Ausführungskredit Obertor 11, 13, 17	November 2023
Kreditbewilligung Obertor 11, 13, 17	Februar 2024
Baubewilligung Obertor 11, 13, 17	Mai 2024
Wettbewerb Gestaltung Innenhof	November 2023

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

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

## **8. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird veröffentlicht.

### **Beilage (nicht öffentlich):**

1. Projektpflichtenheft Obertorliegenschaften 11, 13, 17 vom 25.04.2023