

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 465'000.00 für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung des Restaurants
Goldenberg

Antrag:

Für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung des Restaurants Goldenberg wird ein Kredit von Fr. 465'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'016) bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und MWST-be-dingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2008.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das Bauprojekt vom 9. Dezember 2008 beinhaltet:

- Erneuerung der Gasträume mit Buffet, Boden, Wänden, Decken und Beleuchtung
- Ersatz Fenster EG und OG inkl. Sonnenschutz, Simse und Verkleidungen der Heizkörper
- Gesamterneuerung Küche EG, Sanierung kalte Küche UG
- Umbau der bestehenden WC-Anlagen im EG
- Verschiedene brandschutztechnische Massnahmen
- Partieller Ersatz der Haustechnikanlagen
- Wärmedämmungen der Dachräume und Fensterbrüstungen
- Sanierung Spenglerarbeiten, Bedachungen und Blitzschutz

Total Bruttoinvestition	Fr.	4'560'000.00
abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite und gebundene Aufwendungen	Fr.	<u>4'095'000.00</u>
Beantragter Kredit	Fr.	<u>465'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Das Objekt

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft Süssenbergstrasse 17, welche als Gastwirtschaft "Goldenberg" seit 1. März 2002 von den Pächterfamilien Stefan und Karin Erni-Graf sowie Heinz und Elisabeth Graf-Lutziger bewirtschaftet wird.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft wurde 1928 durch den Architekten Lebrecht Völki als Privatvilla erbaut. Im ursprünglichen Ausbau hat das Haus über Charme und Cachet verfügt. Grosszügige Raumhöhen, Stuckaturdecken, attraktive Holz- und Steinböden trugen dazu bei. Mit dem Umbau als Restaurant und mit später vorgenommenen Anpassungen an Decken, Böden und Beleuchtung wurde den Räumlichkeiten der Charme genommen. Heute präsentieren sich die verschiedenen Säle als wenig attraktiv und abgenutzt. Nach über 45-jähriger Nutzung als Restaurant kann die Lokalität trotz punktuellen Erneuerungen den Anforderungen an einen modernen Gastronomiebetrieb nicht mehr genügen.

Die Raumanordnung des Hauses, welches im Ursprung als Privatliegenschaft geplant, gebaut und genutzt wurde, ist für die gastronomische Nutzung nicht ideal, soll aber, mit Ausnahme der Küche im EG, nicht verändert werden. Zur Verbesserung der Effizienz und zur Sicherstellung einer Erfolg versprechenden Zukunft ist es unabdingbar, das Erscheinungsbild des Restaurants mit entsprechenden Massnahmen aufzuwerten.

Der grosszügige Garten offenbart einen wunderbaren Blick auf die Stadt Winterthur.

3. Historie

3.1 Gebäudebeschrieb

Die Villa Goldenberg wurde in den Jahren 1928 - 1929 vom Winterthurer Industriellen Max Jäggli "als aussichtsreicher Horst in der Art eines monumentalen Alpenclub-Hauses" für den Privatgebrauch erstellt. Projektverfasser war Architekt Lebrecht Völki (1879 - 1937). Im Erdgeschoss befanden sich die Herrschaftsräume; im 1. Obergeschoss wurden die Bediensteten untergebracht. Das Haus ist in flachen Lagen aus grauem Granitstein gebaut. Am zweistöckigen Turmbau sind gegen Westen und Osten einstöckige Kuben angesetzt, welche von steilen Walmdächern besetzt sind. Der Sockel erweitert sich zur lang gestreckten Gartenterrasse und wird mit Rundbogen rhythmisiert. Der Stil des materialgerechten und sachlichen Baues erinnert an den Zürcher Bahnhof Enge. Der Garten wurde von den Gebrüdern Mertens gestaltet.

3.2 Erwerb durch die Stadt Winterthur

Nach dem Ableben ihres Gatten hat Olga Jäggli-Hartmann im Jahre 1958 den Goldenberg der Stadt Winterthur zum Kauf angeboten. Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat, den am 19. Dezember 1958 beurkundeten Vertrag über den Erwerb der Liegenschaft zu genehmigen. Es ging bei diesem Geschäft nicht allein um den Erwerb des sich für ein Ausflugsrestaurant eignenden Gebäudes, sondern auch um die Integration des städtebaulich wichtigen und in seiner Lage einzigartigen Hanggebietes zwischen dem Lindbergwald und der Rychenbergstrasse in das Eigentum der Stadt.

Nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt wurde die Villa "Jäggli" in das Ausflugsrestaurant "Goldenberg" umgebaut.

1989 musste die Küche erweitert werden. Der eingeschossige Küchenanbau kam in die Ecke zwischen Hauptbau und Westtrakt zu stehen und dient vor allem der kalten Küche. Im Keller darunter entstand Platz für die notwendigen Haustechnikinstallationen.

Kurz vor der Neuverpachtung per 1. März 2002 wurden im Untergeschoss die Kälteanlage und die kalte Küche saniert sowie Personalgarderoben für Damen und Herren eingebaut. Ebenfalls wurde die Heizung gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) saniert. Im Jahre 2003 musste die Kanalisation umfassend saniert werden.

4. Projektbeschreibung

4.1 Architektur, Bauten

Die heute geplanten Interventionen stehen im Zeichen der respektvollen Rückbesinnung auf die ursprüngliche Substanz und Atmosphäre der Villa Jäggli. Der Übergang von erhaltener Bausubstanz zu den Erneuerungen bleibt lesbar, neue Einbauten stehen aber nicht im Kontrast zum Bestand. Die Themen der Gestaltung von Boden, Wand und Decken werden aufgenommen und im gleichen Material (z. B. Nussbaumholz und Messing) umgesetzt und teilweise der Nutzung entsprechend ergänzt.

Für die Gasträume des Restaurants bedeutet dies:

- Bestehenden Fischgrat-Eichenparkett mit Randfries hervorholen und sanieren
- Neue Lambris, Sockelleisten und Fenstereinfassungen in Nussbaumholz
- Neue Fenstersimse und Holzroste vor Radiatoren in Nussbaumholz
- Neue Fenster in Holz
- Wände neu tapezieren
- Decke neu in Gips mit Randfries, dient auch der Integration der Lüftungsinstallationen
- Vorhänge an Messingstangen geführt
- Neue Beleuchtung z. B. in Messing gefasste Opalglasleuchten

Gäste-Toiletten im EG:

Umbau der bestehenden Toiletten in neu zwei Damen-WC, ein Herren-WC, zwei wasserlose Pisssoirs, ein Behinderten-WC und Wickeltische. Zweckmässiger und gestalterisch ansprechender Ersatz mit teilweise vorhandenen Materialien wie Solnhofener-Naturstein und Massivhölzer.

Brandschutz:

Im Bereich Brandschutz sind folgende Massnahmen notwendig: konsequente Ausgestaltung der Fluchtwege, Umrüstungen von normalen Türen auf Brandschutztüren, Brandschutzverkleidungen, Brandabschottungen etc.

Fassade:

Im Fassadenbereich sind folgende Arbeiten vorgesehen: Sanierung der Spenglerarbeiten und Flachdächer, Nachrüsten der Blitzschutzinstallationen, Sanierung und Malen der Dachuntersichten, Reinigung der Natursteinfassaden.

4.2 Gastroküche

In der Projektausarbeitung hat sich gezeigt, dass der Gastrobereich grosse Defizite aufweist und neu organisiert werden muss. Der Kochherd muss nicht ersetzt werden. Er ist funktionsfähig und am richtigen Ort platziert. Hingegen müssen die Küchengeräte, die teilweise fast 20-jährig sind, ersetzt werden. Der entstehende Dampf in der Küche wird nur im Bereich des Kochherds mittels Lüftung abgeführt. Im Bereich des Steamers wird der Dampf direkt in den Raum geblasen. Diese hohe Feuchtigkeitsbelastung hat an verschiedenen Stellen zu Schimmelpilzbildungen geführt. Die Kühlgeräte sind in einem schlechten Zustand und verbrauchen viel Energie. Auch die Spülmaschinen erfüllen die Anforderungen an die Spülqualität nicht mehr.

Die Küche ist unstrukturiert und über zwei Geschosse verteilt. Durch die heutige Anordnung der verschiedenen Arbeitsbereiche sind viele Kreuzungspunkte vorhanden, die keine geordneten Arbeitsabläufe ermöglichen. Die Platzverhältnisse sind sehr eng. Die Schmutz- und Sauberebereiche sind vermischt. Die Anordnung des Buffets ist unpraktisch, die Anrichte befindet sich im Servicedurchgang und die Speisenausgabe von der Küche erfolgt durch eine kleine Durchreiche. Wird ein Bankett serviert, bleibt der à la Carte Service stehen.

Für die grosse Terrasse ist die Küche zu klein. Durch eine optimierte Kücheninfrastruktur kann dieses Defizit teilweise aufgefangen werden. Durch die Verbindung von der Terrasse zum Gastraum geraten immer wieder Gäste in den Küchenbereich.

Die Erneuerung der Küche im Erdgeschoss mit einer besseren Anordnung der einzelnen Arbeitsbereiche ist notwendig. Der Herd bleibt bestehen und wird angepasst. Anpassungen erfolgen insbesondere bei den Einrichtungen der Warmen und Kalten Küche und der Abwäscheri. Dadurch können auch die hygienischen Anforderungen erfüllt werden. Das Buffet im Restaurant wird so gedreht, dass die Abläufe verbessert werden können. Im UG wird der kalte Küchenbereich saniert. Dementsprechend wurden Teile dieser Investitionen als wertvermehrend betrachtet.

Neue Betriebseinrichtungen:

- Chromnickelstahl (CNS) Einbauten inkl. Kühlunterbauten
- Grosskochgeräte, Kombidämpfer mit Bankettsystem
- 2 Haubenspülmaschinen inkl. CNS Infrastruktur
- Salatwaschmaschine
- Schnellkühler, Kühl- und Tiefkühlschränke
- Korpusse, Korbrolli, Bidonrolli, Geschirrwagen, Gastronom-Wagen, Lagergestelle
- Neue Flaschenvitrinen, Weinkühlschränke, Kaffeemaschinen
- Revision der bestehenden Universalküchenmaschine.

4.3 Haustechnikanlagen

Elektroinstallationen:

Ein Grossteil der bestehenden Elektroinstallationen muss neu erstellt werden, da die bestehenden Anlagen teilweise veraltet sind und für die neuen Anforderungen nicht mehr genügen. Notwendig ist eine neue Elektro-Hauszuleitung von der Rychenbergstrasse, der Einbau von neuen Unterverteilungen und neuen Zuleitungen sowie der Einbau und Anschluss von allen neuen Haustechnikanlagen und der neuen Kücheninstallationen.

Die Beleuchtung wird aufgrund eines einheitlichen Beleuchtungskonzeptes angepasst.

Heizungsanlagen:

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt über eine Ölkesselanlage. Die Anlage wurde im Jahre 2002 saniert. Zur Nachwärmung des Warmwassers wird ein Unterstellboiler als Kombikesselanlage verwendet. Die Vorwärmung des Brauchwarmwassers erfolgt über die Abwärme der Kälteanlage (Wärmerückgewinnung). Die Aufbereitung erfolgt ganzjährig über die Heizung.

Die bisherige Wärmeleistung deckt auch den neuen Bedarf. Für die geplanten Umbauten werden jedoch Anpassungen an die Regulierung sowie bei der Expansionsanlage notwendig. Die Wärmeverteilung erfolgt ab Heizkessel komplett neu und wird in witterungsgeführte Heizgruppen aufgeteilt.

Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über Radiatoren mit Thermostatenventil zur individuellen Raumtemperaturregelung. Im Restaurant werden einzelne Radiatoren verkleidet und mit einem Fernfühler ausgerüstet.

Bei der Gruppe Wohnung wird eine Wärmemessung vorgesehen. Zur genaueren Erfassung der Energiekosten wird für die Raumheizung eine Hauptmessung eingesetzt.

Lüftungsanlagen:

Lüftungsanlage Küche Erdgeschoss: Die bestehende Lüftungsanlage im Dachgeschoss über der Pächterwohnung wird rückgebaut und durch die neue Zu- und Abluftanlage mit Kreislaufverbund (Wärmerückgewinnung) ersetzt. Zur Druck- und Körperschallentlastung wird eine neue Trägerkonstruktion erstellt. Die mechanische Lüftungsanlage be- und entlüftet bedarfsgerecht die Produktionsküche im Erdgeschoss. Die Lufteinführung erfolgt zugfrei über die perforierte Zuluft-Druckdecke. Die geruchsbelastete und feuchte Raumluft wird mittels Abluftdecke über den Kochstellen erfasst und zur Abluftanlage geführt. Die Fortluft wird über das Dach ins Freie geblasen.

Lüftungsanlage Restaurant: Die bestehenden Saal-Lüftungsanlagen werden rückgebaut und durch ein zentrales Kompaktgerät mit Plattenwärmetauscher im Dachgeschoss ersetzt. Die mechanische Kompaktlüftungsanlage be- und entlüftet bedarfsgerecht das Restaurant und die Nasszellen im Erdgeschoss. Die Lufteinführung erfolgt zugfrei über die hochinduzierenden Deckenluftauslässe. Die belastete Raumluft wird über Abluftschlitze in der Hohldecke erfasst und zur Abluftanlage geführt. Die Fortluft wird über das Dach ins Freie geblasen.

Gewerbliche Kälteanlagen:

Die Kälteanlagen für die gewerbliche Kühlung wurden im Jahre 2002 komplett saniert und sind auf dem neusten Stand der Technik. Die Anlage wird bereits mit einer Wärmerückgewinnung zur Vorwärmung des Warmwassers betrieben. Die Kältemittel entsprechen den heutigen Vorschriften.

Die Kälteerzeugung bleibt bestehen und wird auf die neue Leistungsverteilung für Plus- und Minuskühlung angepasst. Ab der Erzeugung werden die neuen Kühlstellen in der Küche im EG neu erschlossen. Die Kühlzellen bleiben ebenfalls bestehen. Für den Getränke Kühlraum wird aus energetischen Gründen eine Dämmung vorgesehen.

Sanitäranlagen:

Verlegen von teilweise neuen Kanalisations- und Abwasserleitungen im Gebäude als Ersatz defekter, undichter oder zu verlegender Leitungen, inkl. den erforderlichen Bodenabläufen, Kontrollschächten etc. Anschluss an die bestehenden Leitungen.

Warmwassererzeugung: Für die Bereitstellung des Brauchwarmwassers wird das bestehende System beibehalten. Vorwärmung des Wassers mit der Abwärme der Kälteanlage (Wärmerückgewinnung) über einen separaten Speicher. Die Nachwärmung erfolgt über den bestehenden Kombi-Heizkessel.

Erstellen der kompletten Kalt- und Warmwasserleitungen.

Erstellen der kompletten Enthärte- und Osmosewasserleitungen.

Einbau einer Wasseraufbereitungsanlage (Pendelenthärtungs- und Umkehrosmoseanlage).

4.4 Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt sind folgende energetische Massnahmen vorgesehen:

- Dämmung der bestehenden Estrichböden (Ziel U-Wert 0.2)
- Dämmung der Innenwand zur Garage
- Neue Wärmedämmung des Küchenanbaus (Ziel U-Wert 0.2)
- Dämmung aller Fenster-Brüstungen und Rollladenkästen in den Gasträumen und in der Wohnung
- Erfüllung der erhöhten Anforderungen bezüglich Windlasten bei den neuen Fenstern im EG und in der Wohnung
- Vorwärmung des Brauchwarmwassers mit der Abwärme der Kälteanlage (Wärmerückgewinnung).

Da die Kälteanlage genügend Abwärme produziert, um das Brauchwarmwasser vorzuheizen, macht es keinen Sinn, eine Sonnenkollektoranlage zu installieren. Kommt hinzu, dass dieses schützenswerte Objekt an der exponierten Lage dafür nicht unbedingt geeignet ist.

5. Investitionsausgaben

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 9. Dezember 2008.

5.1 Kostenvoranschlag

	Gebundene Ausgaben (\$)	Kredit (#)
BKP 0 Grundstück	Fr. 0	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 134'500	
BKP 2 Gebäude	Fr. 2'886'000	Fr. 75'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 314'000	Fr. 135'000
BKP 4 Umgebung	Fr. 0	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 410'500	
BKP 6 Reserve, Unvorhergesehenes	Fr. 350'000	Fr. 30'000
BKP 9 Ausstattung		Fr. 225'000
Totale	Fr. 4'095'000	Fr. 465'000
Total Bruttoinvestition	Fr. 4'560'000	

Total Bruttoinvestition	Fr. 4'560'000.00
Investitionseinnahmen	Fr. 0.00
Total Nettoinvestition	<u>Fr. 4'560'000.00</u>
abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite und gebundene Aufwendungen gemäss SRB vom 11.03.2009	Fr. 265'000.00
- gebundener Anteil zu Lasten Investitionsrechnung	Fr. 1'830'000.00
- gebundener Anteil zu Lasten Laufende Rechnung 2009	Fr. 1'000'000.00
- gebundener Anteil zu Lasten Laufende Rechnung 2010	<u>Fr. 1'000'000.00</u>
Beantragter Kredit für die neuen Ausgaben	<u>Fr. 465'000.00</u>

5.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33016
Im Programm 2009 sind eingestellt Fr. 4'095'000.00

Die Investitionsplanung ist wie folgt anzupassen:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 Fr. 2'560'000.00
- Laufende Rechnung 2009
(Vorbereitungsarbeiten, Handwerkerpflichtungen) Fr. 1'000'000.00
- Laufende Rechnung 2010 Fr. 1'000'000.00

5.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnungen und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (2'560'000.00) und der Laufenden Rechnung (2'000'000.00) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch des Rechnungswesens der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Laufende Rechnung).

Danach gelten Ausgaben, welche der reinen Werterhaltung einer Liegenschaft dienen und ihre Gebrauchsfähigkeit erhalten, als ordentlicher Unterhalt, welcher über die Laufende Rechnung abzuwickeln ist. Zum Unterhaltsaufwand zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort oder an den gebräuchlichen Stand der Technik sowie das Erfüllen von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Gemäss den Bestimmungen des Mietrechtes berechnen die Unterhaltsaufwendungen nicht zu einer Mietzinserrhöhung.

Unter Investitionen werden dagegen diejenigen Ausgaben verstanden, die für den Erwerb, die Erstellung sowie die Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte getätigt werden. Diese Ausgaben ermöglichen eine neue oder erhöhte Nutzung der Vermögenswerte in quantitativer oder qualitativer Hinsicht. Wertvermehrnde Investitionen können zudem eine Mietzinserrhöhung rechtfertigen.

Dieselben Kriterien können sinngemäss auch für die Abgrenzung von neuen und gebundenen Ausgaben verwendet werden (vgl. nachstehend Ziffer 5.4 und 5.5).

Um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren, ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden diese Kosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt dieses Vorgehen zu einer falschen Aufwanddarstellung der Laufenden Rechnung und zu ungenauen Kennzahlen. Um eine transparente Renditerechnung der Lie-

enschaften im Finanzvermögen zu erhalten, ist eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und Investitionen und die korrekte Verbuchung nötig. Gleichzeitig wird damit auch eine übermässige Äufnung von überbewertetem Grundeigentum und dessen Abschreibung zu Lasten der Laufenden Rechnung vermieden.

5.4 Gebundenerklärung des Stadtrates

Der Stadtrat hat die Ausgaben für die werterhaltenden Massnahmen der Gesamtsanierung mit Beschluss vom 11. März 2009 gebunden erklärt.

Eine Ausgabe ist gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG) gebunden, wenn die Gemeinde zur Vornahme der betreffenden Ausgabe (bzw. der damit realisierten Massnahme) rechtlich verpflichtet ist, sei es durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse. Zusätzlich muss diese Verpflichtung so bestimmt sein, dass der Gemeinde im konkreten Anwendungsfall objektiv kein erheblicher Entscheidungsspielraum mehr bleibt. Dabei sind der sachliche, der zeitliche und der örtliche Aspekt von Bedeutung.

Rechtliche Bindung

Die rechtliche Bindung der Kosten ergibt sich aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Denkmalschützerische Sanierungspflicht:

Die Liegenschaft Restaurant Goldenberg ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Gemäss § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat das Gemeinwesen dafür zu sorgen, dass ihm gehörende Denkmalschutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Selbstbindung).

b) Allgemeine Unterhaltspflicht:

Gestützt auf § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt müssen die Gemeinden Sachwerte laufend so unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach- und Bauschäden auftreten.

c) Spezielle Bau- und Ausrüstungspflichten für Gastwirtschaftsbetriebe

Für den Bau, die Ausrüstung und den Betrieb von Gaststätten bestehen schliesslich zahlreiche Spezialvorschriften, die die entsprechende Detailfragen regeln und bei Umbauten ebenfalls befolgt werden müssen, wie solche feuerpolizeilicher, bauhygienischer, sicherheitstechnischer und behindertengleichstellungsrechtlicher Art. So müssen insbesondere verschiedene brandschutztechnische Massnahmen realisiert, die Haustechnik partiell ersetzt und energetische Sanierungen vorgenommen werden.

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich sowohl um eine denkmalpflegerische Renovation als auch um eine Gesamtsanierung aufgrund der allgemeinen Unterhaltspflicht gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt. Das Projekt wurde mit der städtischen Denkmalpflege erarbeitet. Gestützt auf die vorstehenden Rechtsgrundlagen ist der Stadtrat zur Vornahme der Sanierungsarbeiten rechtlich verpflichtet.

Entscheidungsspielraum in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht:

- Es besteht weder in örtlicher noch zeitlicher Hinsicht ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die denkmalpflegerische Gesamterneuerung ist dringend nötig, damit das Schutzobjekt für die Öffentlichkeit ungeschmälert erhalten bleibt.
- Es besteht lediglich ein unerheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum in Bezug auf Umfang, Art und Weise der baulichen und betrieblichen Massnahmen.

Aufgrund der Zielsetzung des Vorhabens ist klar, dass die werterhaltenden Massnahmen überwiegen und somit der gebundene Kostenanteil sehr hoch ausfällt.

5.5 Neue Ausgaben

In der Kostenaufstellung (Pkt. 5.1) wurden die Kosten nach gebundenen und neuen Ausgaben getrennt.

Als wertvermehrende und demzufolge neue Ausgaben gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen, sondern eine zusätzlichen Nutzung generieren (Erneuerungsunterhalt). Solche wertvermehrenden Aufwendungen von insgesamt Fr. 465'000.00 finden sich vorliegend in den folgenden Projektteilen:

- Gebäude: Serviceausgang zur Terrasse versetzen inkl. automatische Schiebetüre (55'000.00); Sanitärinstallationen für die Effizienz steigernden Betriebseinrichtungen (20'000.00),
- Effizienz steigernde Betriebseinrichtungen in der Küche (135'000.00),
- Anteil Reserve (30'000.00),
- Ausstattungen: Möbel, Textilien und Kleininventar (225'000.00).

6. Investitionsfolgekosten¹

6.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

	<u>Jahre 01 – 10</u>	<u>Jahre 11 – 30</u>
- Abschreibungen ² : 6,5% ³ vom überbewerteten Grundeigentum	146'120.00	
- Abschreibungen ² : 1,75% ³ vom überbewerteten Grundeigentum		39'340.00
- Kapitalzins: 3,25 % ⁴ von 2/3 der Investitionsausgaben	55'466.65	
- Kapitalzins: 3,25 % ⁴ von 1/6 der Investitionsausgaben		13'866.65
Kapitalfolgekosten pro Jahr	<u>201'586.65</u>	<u>53'206.65</u>

¹ §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000 der Stadt Winterthur.

² Bei Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist der Übertrag auf das Konto überbewertetes Grundeigentum mit jährlich 10% des Restbuchwertes abzuschreiben (vgl. Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt).

³ Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlichen Abschreibungssatz von 10% des überbewerteten Grundeigentums

⁴ Interner Zinssatz

6.2 Finanzierungsart

100% durch Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2009 beträgt 1 Steuerprozent:

Fr. 2'126'829.00	0,09 %	0,02 %
------------------	--------	--------

6.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen⁵.

Anlagewert

Alter Buchwert	Fr.	2'382'692.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	2'560'000.00
Neuer Buchwert	Fr.	<u>4'942'692.00</u>

davon neues überbewertetes Grundeigentum (ca.)	Fr.	<u>2'248'000.00</u>
------------------------------------------------	-----	---------------------

Ertragsmöglichkeiten

1 Wohnung à Fr. 1'000.00 pro Monat	Fr.	12'000.00
1 Restaurant	Fr.	190'000.00
Total	Fr.	<u>202'000.00</u>

Bruttorendite:

Ertragsmöglichkeit: Fr. 202'000.00, kapitalisiert mit 8.00 %	Fr.	2'525'000.00
Bruttorendite (Ertrag x 100 / neuen Buchwert)		4,09 %

7. Termine und Schlussbemerkungen

Für den geplanten Umbau muss das Restaurant mindestens drei Monate geschlossen werden. Die Pächterschaft sowie ihre Mitarbeitenden und Auszubildenden sind aus logistischen Gründen darauf angewiesen, dass die Arbeiten vom Januar bis April 2010 ausgeführt werden können und das Lokal im April 2010 wieder eröffnet werden kann.

Für den Fall, dass der vorliegend beantragte Kredit vom Parlament vor den Sommerferien 2009 beschlossen wird und gegen die Vergabe der Bauarbeiten keine Rechtsmittel ergriffen werden, sollten diese Termine eingehalten werden können.

⁵ Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

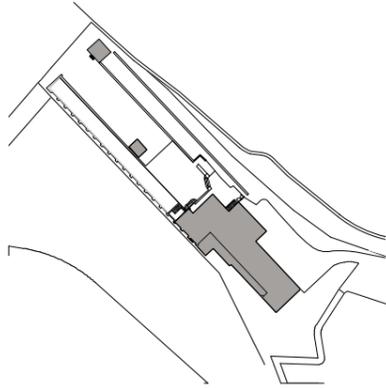
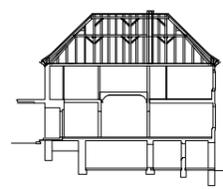
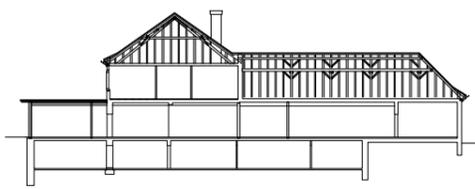
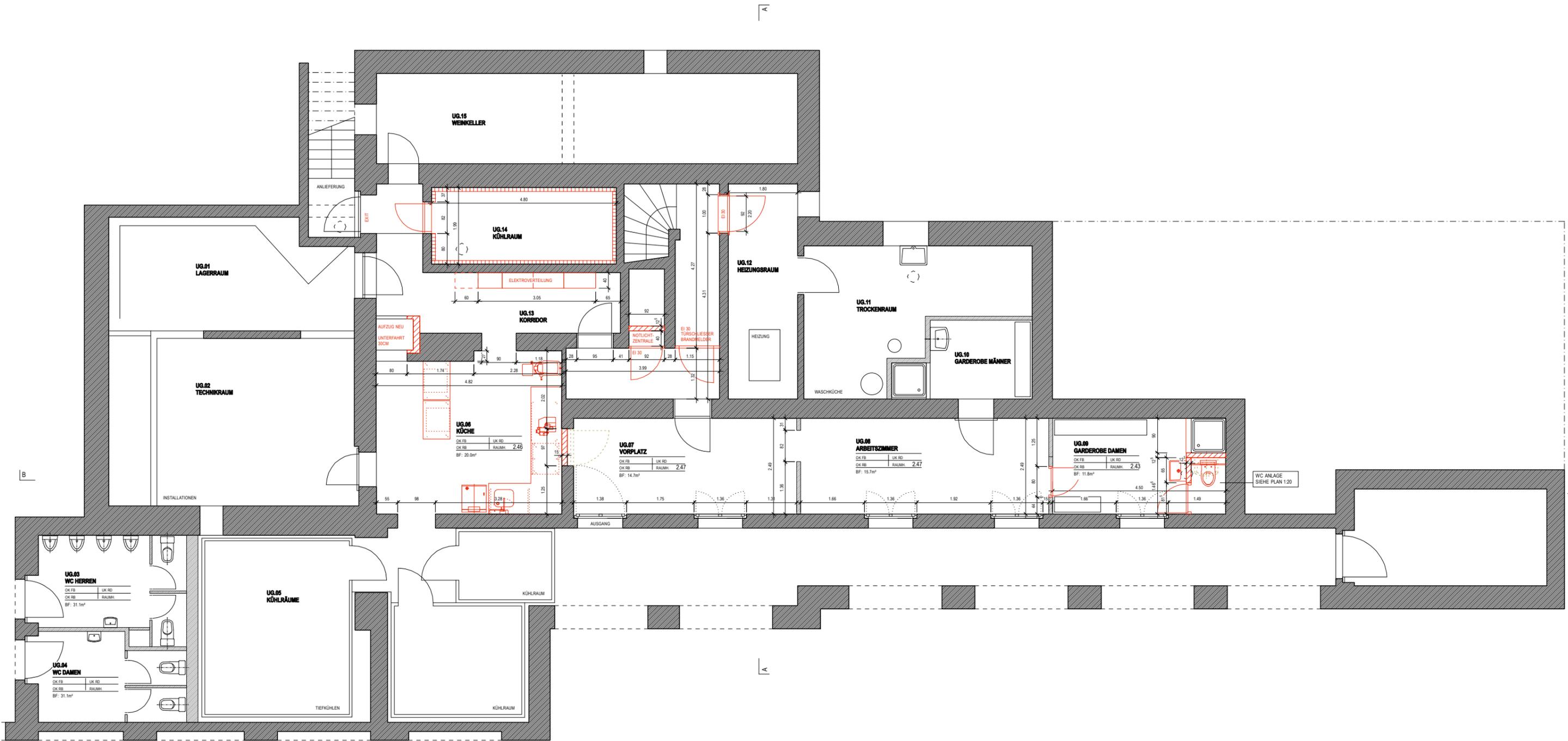
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

Übersichtspläne Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss



RESTAURANT GOLDENBERG, AUS- UND UMBAU INNENBEREICH

■ BESTAND ■ ABBRUCH ■ NEU

ÜBERSICHTSPLAN BAUPROJEKT

Mst: 1:100

Format: A3

Gezeichnet: 09.09.2008 PL

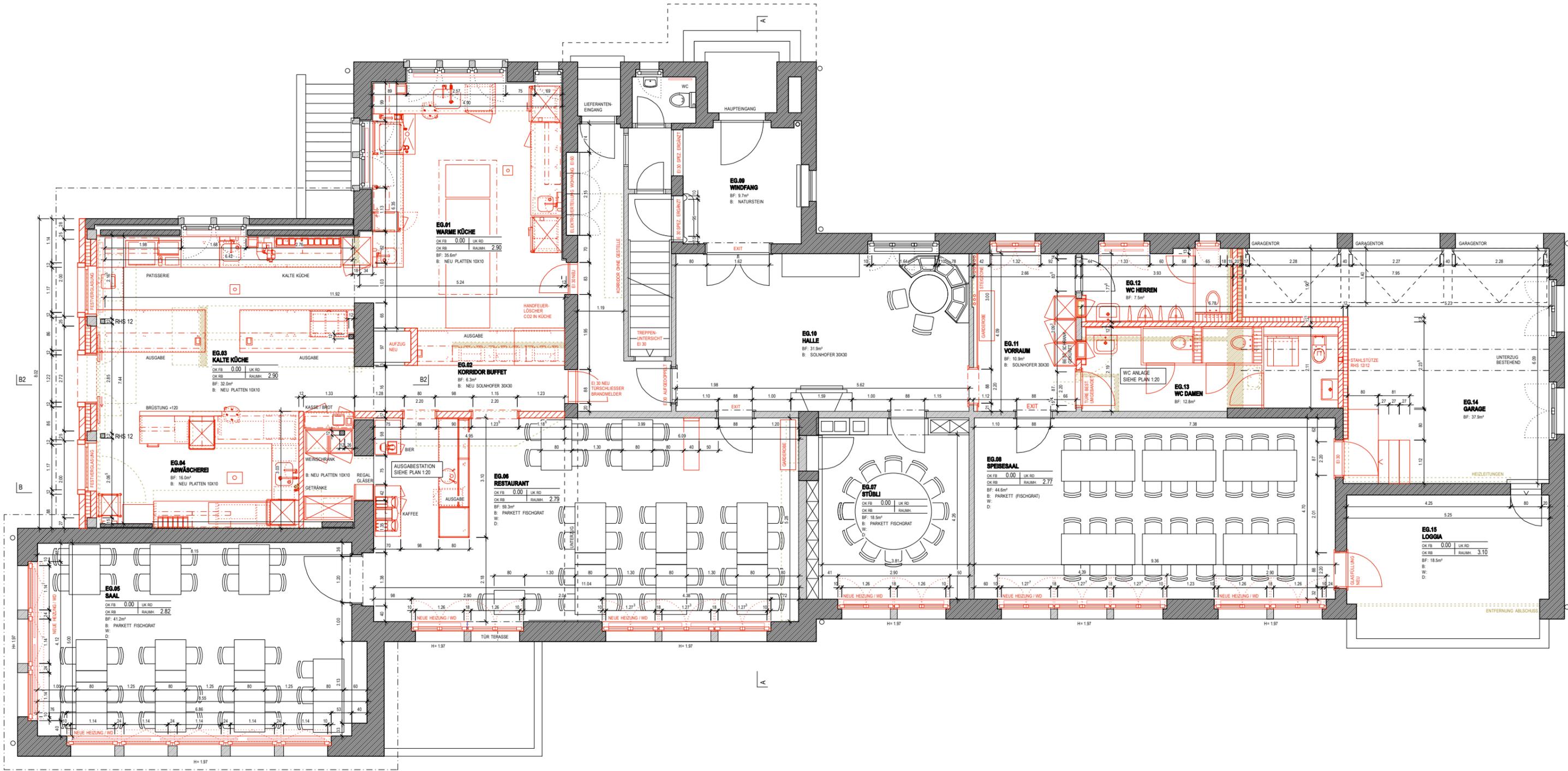
Revidiert: 26.11.2008 TS

4003 UNTERGESCHOSS

AMT FÜR STÄDTEBAU / HOCHBAUTEN
 TECHNIKUMSTRASSE 81
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 267 54 62

±0.00 = (535.45 m.ü.M)



RESTAURANT GOLDENBERG, AUS- UND UMBAU INNENBEREICH

■ BESTAND ■ ABRUCH ■ NEU

ÜBERSICHTSPLAN BAUPROJEKT

Mst: 1:100

Format: A3

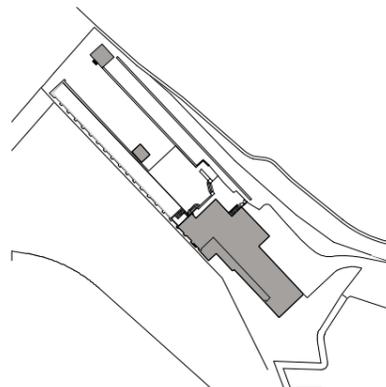
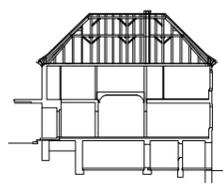
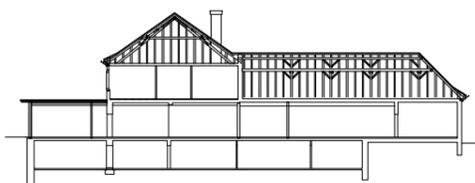
Gezeichnet: 09.09.2008 PL

Revidiert: 26.11.2008 TS

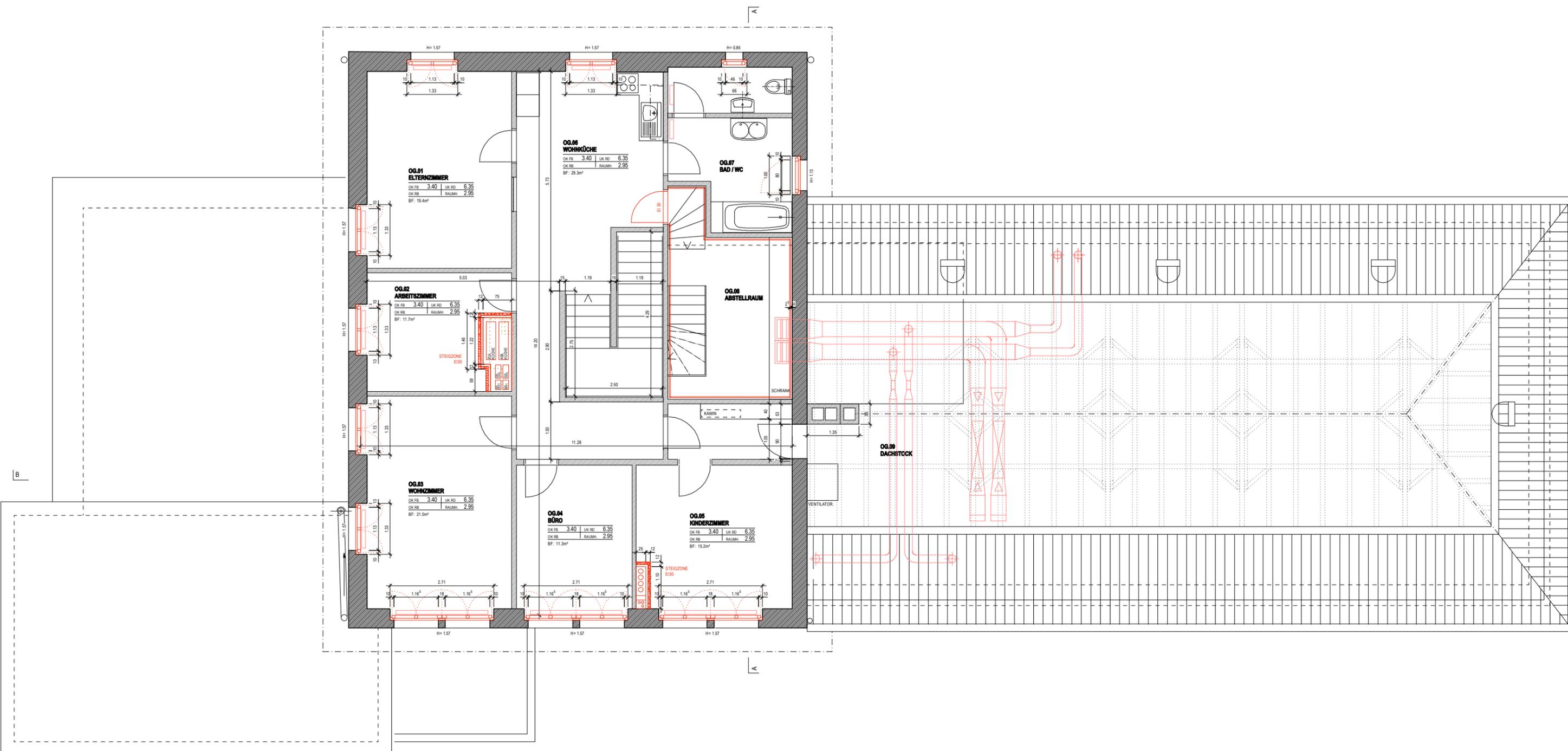
4000 ERDGESCHOSS

AMT FÜR STÄDTEBAU / HOCHBAUTEN
 TECHNIKUMSTRASSE 81
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 267 54 62



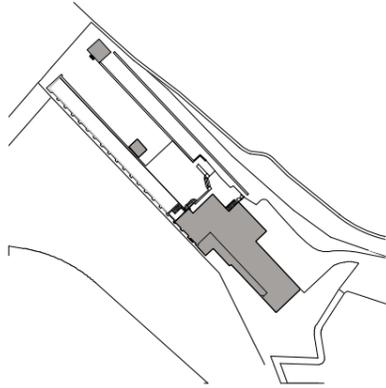
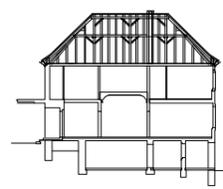
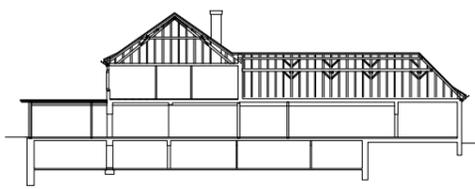
±0.00 = (535.45 m.ü.M)



B

A

A



RESTAURANT GOLDENBERG, AUS- UND UMBAU INNENBEREICH

■ BESTAND ■ ABBRUCH ■ NEU

ÜBERSICHTSPLAN BAUPROJEKT

Mst: 1:100

Format: A3

Gezeichnet: 09.09.2008 PL

Revidiert: 26.11.2008 TS

4001 OBERGESCHOSS

AMT FÜR STÄDTEBAU / HOCHBAUTEN
 TECHNIKUMSTRASSE 81
 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 267 54 62

±0.00 = (535.45 m.ü.M)