

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Bewilligung der Anlagekosten von 9,8 Millionen Franken für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Hegifeldstrasse 76a/b (Projekt-Nr. 33057)

Antrag:

Die Anlagekosten von 9,8 Millionen Franken für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Hegifeldstrasse 76a/b werden gestützt auf § 28 Abs. 1 Ziffer 15 der Gemeindeordnung zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens bewilligt (Projekt-Nr. 33057).

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- bzw. Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 15. Mai 2013.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 a/b ist über 50-jährig. Sie ist in einem sehr schlechten und im Innenbereich gar baufälligen Zustand. Eine komplette Sanierung der Räume sowie der gesamten Gebäudetechnik kann nicht mehr aufgeschoben werden. Mit der vorliegend beantragten Sanierung wird die Liegenschaft für die nächsten 20 bis 40 Jahren wieder instand gestellt. Mit dem geplanten Umbau in einen Wohnblock mit 60 kleinen, einfachen Wohnungen wird erreicht, dass die Liegenschaft unabhängig von der derzeitigen Verwendung als Unterkunft für Asylsuchende in Zukunft auch von anderen Personengruppen zu Wohnzwecke genutzt werden kann. Damit entsteht nach der Sanierung die gewünschte hohe Nutzungsflexibilität.

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich sowohl um eine Gesamtsanierung aufgrund der allgemeinen Unterhaltspflicht gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt als auch um die Erfüllung baurechtlicher Vorschriften. Gestützt auf diese Rechtsgrundlagen ist der Stadtrat zur Vornahme der Sanierung rechtlich verpflichtet, weshalb er die Ausgaben für die Gesamtsanierung im Betrag von 13,5 Millionen Franken mit Beschluss vom 5. November 2014 gebunden erklärt hat (Fr. 3,7 Mio. zL der Erfolgsrechnung und Fr. 9,8 Mio. zL der Investitionsrechnung des Finanzvermögens).

Im Rahmen der Genehmigung des Budgets 2015 hat der Grosse Gemeinderat jedoch am 15. Dezember 2014 beschlossen, das Gebundenheitszeichen beim Projekt Nr. 33057 der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Kontrolle der Investitionskredite) zu streichen. Damit verlangt er die Vorlage einer Weisung für die Investitionskosten.

Obschon der Stadtrat nach wie vor der Auffassung ist, dass die Gebundenerklärung gerechtfertigt war, verzichtet er angesichts der hohen Dringlichkeit auf die Überprüfung der Gebundenheit und die Freigabe der Investitionen durch den Bezirksrat gemäss § 9 der Verordnung über den Gemeindehaushalt. Stattdessen unterbreitet er dem Grossen Gemeinderat den vorliegenden Antrag für die Bewilligung der Anlagekosten im Gesamtbetrag von 9,8 Millionen Franken.

Kosten:

Total Baukosten gemäss Projekt	Fr.	15 000 000
abzüglich Sparauftrag Stadtrat Juli 2014	Fr.	<u>-800 000</u>
Total Baukosten gekürzt	Fr.	14 200 000
davon Anteil Erfolgsrechnung (Unterhalt) § 05.11.2014	Fr.	<u>3 700 000</u>
Anteil Investitionsrechnung (Anlagekosten) #	Fr.	10 500 000
abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite:		
P-Kredit § 08.09.2010	Fr.	-400 000
P-Kredit B 06.12.2010	Fr.	<u>-300 000</u>
Beantragte Ausgabenbewilligung #	Fr.	<u>9 800 000</u>

Sobald die Ausgabenbewilligung des Grossen Gemeinderates vorliegt und die temporäre Wohnsiedlung für Asylsuchende an der Grüzefeldstrasse den Betrieb aufgenommen hat (GGR-Nr. 2013/084), soll die Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 a/b in zwei Etappen umgebaut werden.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Das Objekt: Geschichte, baulicher Zustand und Nutzung der Liegenschaft

Die Liegenschaft Hegifeldstrasse 76a/b wurde 1963 ursprünglich als Arbeiterwohnheim im Auftrag der Firma Sulzer erbaut. Die rund 135 Zimmer wurden einzeln vermietet. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation mussten die WC- und Duschanlagen gemeinsam genutzt werden.

Die Stadt Winterthur erwarb die Liegenschaft Ende 2001 ins Finanzvermögen.

Seither wird die Liegenschaft vom Department Soziales als Unterkunft für Asylsuchende genutzt. Damit können rund ein Drittel der Unterkunftsplätze, die zur Erfüllung des Aufnahmekontingents der Stadt Winterthur notwendig sind, abgedeckt werden.

Damit hat sich die Nutzung der Liegenschaft von der bisherigen reinen Übernachtungsunterkunft für erwachsene Männer im Erwerbsalter (i.d.R. Saisonniers) zu einer ganztägigen Wohnnutzung für Einzelpersonen und Familien mit Kindern gewandelt.

Die Liegenschaft befindet sich aufgrund ihres Alters in einem sehr schlechten, abgenutzten und im Innenbereich gar baufälligen Zustand und die Gebäudetechnik hat ihre Lebensdauer längst überschritten. In den letzten Jahren wurden nur die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten getätigt. Eine komplette Sanierung der Räume sowie der gesamten Gebäudetechnik kann deshalb nicht mehr länger aufgeschoben werden.

Derzeit bestehen folgende gravierenden Mängel, welche dringend behoben werden müssen:

- Verkalkte Sanitär- und Wasserleitungen (kein Warmwasser ab dem 1. Stock)
- Verstopfte Abwasserleitungen
- Defekte Heizung
- Mangelhafte Lüftung und damit verbundene Schimmelprobleme
- Defekte Geräte (Kochherd, Ablufthauben etc.)
- Die bevorstehende Kontrolle der Elektroanlagen wird ebenfalls zu behebbende Mängel zutage bringen.

Eine Gegenüberstellung der Varianten Ersatzbau und Gesamtsanierung hat gezeigt, dass ein Neubau teurer ausfallen würde und aufgrund der Bauvorschriften nicht in gleicher Grösse erstellt werden könnte. Deshalb hat der Stadtrat am 8. September 2010 einen Kredit für ein Wettbewerbsverfahren für eine Gesamtsanierung gesprochen. Damit soll die Liegenschaft für die nächsten 20 bis 40 Jahren wieder instand gestellt werden. Zudem wurde bei der Ausgestaltung der Wettbewerbsvorgaben bewusst darauf Rücksicht genommen, dass die Liegenschaft unabhängig von der derzeitigen Verwendung als Unterkunft für Asylsuchende in Zukunft auch von anderen Personengruppen zu Wohnzwecke genutzt werden kann. Demzufolge musste ein Projekt eingereicht werden, das eine nachhaltige Erneuerung für die nächste Generation gewährleistet, damit die neuen Wohnungen in Zukunft je nach Bedarf auch beispielsweise für Studentenwohnungen oder Alterswohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Angesichts dieser vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten nach der Sanierung rechtfertigt sich die Zuordnung der Liegenschaft zum Finanzvermögen.

2. Heutige Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende

Vorgaben der Asylgesetzgebung

Im Asylwesen wird unterschieden zwischen Personen mit dem Status «Asylsuchende» (Ausländerausweis N), «vorläufig Aufgenommene» (Ausländerausweis F) oder «anerkannte Flüchtlinge» (Ausländerausweis F oder B).

Nach dem Aufenthalt in einem Empfangszentrum des Bundes werden die Asylsuchenden in einer ersten Phase einem Durchgangszentrum zugewiesen, das im Auftrag des Kantons, entweder von der Stadt Zürich (AOZ) oder der Firma ORS Service AG, betrieben wird. Für die zweite Unterbringungsphase, welche nach Ablauf von sechs Monaten beginnt, werden sie vom Kanton einer Gemeinde zugeteilt.

Die Stadt Winterthur ist aufgrund der kantonalen Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25. Mai 2005 dazu verpflichtet, vom kantonalen Sozialamt zugewiesene Asylsuchende der zweiten Unterbringungs-Phase aufzunehmen und zu betreuen. Die Quote wurde vom Regierungsrat auf 0,5 Prozent der Wohnbevölkerung festgesetzt, was für Winterthur zurzeit 540 Personen bedeutet. Gemäss ständiger Praxis werden die Plätze im Durchgangszentrum Kloster, das von der Stadt Zürich (AOZ) im Auftrag des Kantons betrieben wird, mitgezählt und entlasten damit das städtische Kontingent um diese 85 Personen.

Der grössere Teil der durch die Stadt Winterthur untergebrachten Personen hat den Status F (vorläufig Aufgenommene oder anerkannte Flüchtlinge). Im Gegensatz zu den Asylsuchenden mit Status N wird bei ihnen von einem langfristigen Verbleib in der Schweiz ausgegangen, weshalb entsprechende Integrationsbemühungen unternommen werden müssen. Vorläufig aufgenommene Personen sowie anerkannte Flüchtlinge sind grundsätzlich verpflichtet,

ihren Lebensunterhalt selber zu verdienen und eine eigene Wohnung zu mieten, was ihnen allerdings nicht immer möglich ist, da es für sie schwierig ist, auf dem Markt eine geeignete Stelle und eine zahlbare Wohnung zu finden. Oft verbleiben diese Personen deshalb weiterhin in den städtischen Wohnstrukturen. Sobald diese Personen ihren Lebensunterhalt vollständig selbstständig verdienen, werden sie nicht mehr zum Kontingent gezählt, und es müssen zusätzlich zu dem Platz, den sie noch immer belegen, neue Asylsuchende untergebracht werden.

Es ist für die Stadt eine grosse Herausforderung, immer wieder genügend und günstigen Wohnraum für die Unterbringung der laufend durch das kantonale Sozialamt zugewiesenen Asylsuchenden bereitzustellen. Nebst der Liegenschaft an der Hegifeldstrasse 76 mietet das Departement Soziales weitere Objekte, um den Auftrag zur Unterbringung der Asylsuchenden zu erfüllen (vgl. Tabelle unten). Ein beachtlicher Teil dieser Personen lebt zudem in privaten Wohnungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer variiert je nach Integrationspotential und beträgt in der Regel mehrere Jahre.

Die Asylsuchenden der 1. und 2. Phase werden in Winterthur wie folgt untergebracht (Stand 1.4.2015):

Phase	Liegenschaft	Anzahl Plätze
1	Durchgangszentrum Kloster (vom AOZ im Auftrag des Kantons betrieben)	85
2	Hegifeldstrass 76	190
2	Gambrinus, Wartstrasse	50
2	Sunnehuus, Tösstalstrasse (per Ende August 2015 gekündigt)	45
2	5 Wohnungen, Töss	30
2	3 Wohnungen, Walkestrasse	15
2	1 Wohnung, Wildbachstrasse (Löwengarten)	4
2	temporäre Wohnsiedlung, Grüzefeldstrasse (geplant)	120
1 & 2	Total	539

Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeld

Um bei einer allfälligen Erhöhung der vom Kanton der Stadt Winterthur zugewiesenen Asylsuchenden (sowie während dem Umbau der Liegenschaft Hegifeldstrasse 76) Engpässe zu verhindern, wurde 2012 die Planung einer temporären Wohnsiedlung in Angriff genommen. Am 5. Mai 2014 hat der Grosse Gemeinderat den Kredit für den Bau einer temporären Wohnsiedlung für Asylsuchende an der Grüzefeldstrasse bewilligt (GGR-Nr. 2013/084) und die Umzonung des Areals in die Zone für öffentliche Bauten beschlossen (GGR-Nr. 2014/011).

Die Siedlung Grüzefeld soll während der Sanierung der Liegenschaft Hegifeld für deren Bewohner und Bewohnerinnen als Provisorium dienen. Anschliessend sollen dort hauptsächlich Einzelpersonen und Familien in einem laufenden Asylverfahren untergebracht werden. Die sanierte Liegenschaft Hegifeld mit rund 60 Wohnungen steht demgegenüber nur Personen und Familien zur Verfügung, die über die notwendige Wohnkompetenz verfügen oder aus psychosozialen Gründen nicht in Kollektivstrukturen untergebracht werden können. Hier stehen der langfristige Aufenthalt und die Integrationsperspektive im Vordergrund.

Gegen die Baubewilligung wurde ein Rekurs eingereicht, welcher vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 12. März 2015 mit Nichteintreten erledigt wurde. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde ans Verwaltungsgericht erhoben; dieses Verfahren ist derzeit pendent.

Die Planungs- und Ausführungszeit beträgt sechs Monate, weshalb sich der Bezugstermin entsprechend verzögern wird.

Kostenübernahme durch den Kanton

Die Stadt Winterthur erhält für alle Personen in einem laufenden Asyl- und Wegweisungsverfahren eine Pauschale für die Unterbringung und den Lebensbedarf im Betrag von rund 1'400 Franken pro Person und Monat. Die Kosten der vorläufig Aufgenommenen und der anerkannten Flüchtlinge können während der ersten zehn Jahre ihres Aufenthalts in der Schweiz im Rahmen des Sozialhilfegesetzes (SHG) mit dem Kanton abgerechnet werden. Nach Ablauf dieser zehn Jahre müssen die Kosten vollumfänglich von der Stadt Winterthur als Wohngemeinde getragen werden (aktuell betrifft dies ca. 25 % der Unterstützungsfälle).

Die Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 wird vom Bereich Immobilien dem Departement Soziales zu folgenden Konditionen vermietet:

Total Mietzins pro Jahr heute	Fr.	206 550.00
Total Mietzins pro Jahr nach Sanierung	Fr.	826 200.00

Gemäss Mietrecht kann bei umfassenden Sanierungen wie der vorliegenden ein Anteil von 50 bis 70 Prozent der Gesamtkosten auf die Mietzinse überwältzt werden (Art. 14 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG; vgl. nachstehend Kapitel 4.4).

Bruttorendite bisher	3,42 %
Bruttorendite nach Sanierung	4,99 %

Mit den nach der Sanierung erzielten Mietzinseinnahmen wird eine angemessene Rendite erzielt.

Bei einer vollen Belegung der Liegenschaft Hegifeld (190 Personen) erhält das Departement Soziales vom Kanton einen Anteil von rund 70 Prozent an die Mietkosten zurückerstattet (Pauschale für die Asylsuchenden mit Status N und Abrechnung der Kosten für die Personen mit Status F gemäss SHG).

Zu beachten ist, dass von der Stadt Winterthur im Rahmen des Sozialhilfegesetzes auch ohne das vorliegende Bauprojekt – das heisst bei einer anderweitigen Unterbringung – entsprechende Kosten zu tragen wären, welche je nach Wohnsituation sogar weit höher ausfallen könnten. Die der Stadt beim vorliegenden Projekt verbleibenden Mietkosten sind deshalb gemessen an anderen Unterbringungs-Lösungen massvoll.

3. Das Projekt

Projektwettbewerb

Wie bereits erwähnt, hat eine Gegenüberstellung der Varianten Ersatzbau und Gesamtsanierung gezeigt, dass ein Neubau teurer ausfallen würde und aufgrund der Bauvorschriften nicht in gleicher Grösse erstellt werden könnte. Deshalb hat sich der Stadtrat für eine Gesamtsanierung entschieden. Zur Erlangung von Realisierungsvorschlägen hat der Stadtrat 2011 einen Projektwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Von den Wettbewerbsteilnehmenden wurde ein kostengünstiger Eingriff in die bestehende Bausubstanz und eine hohe Nutzungsflexibilität für verschiedene, sich im Laufe der Zeit wandelnde Bedürfnisse erwartet, welche niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten zur Folge haben. Es meldeten sich 71

Interessenten für die Teilnahme am Wettbewerb an. 31 Projektvorschläge wurden in der Folge anonym eingereicht. Beim erstplatzierten Projekt «Hanna» eines jungen Winterthurer Architekten handelt es sich gemäss Preisgericht «um einen interessanten und sehr sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlag, der den Bestand geschickt interpretiert und gezielt weiterentwickelt. Mit dem Vorschlag würde guter und günstiger Lebens- und Wohnraum für verschiedenste Nutzerinnen und Nutzer geschaffen.»

Anpassung an die Bedürfnisse der heutigen und künftigen Nutzung

Die heutige Wohnheimstruktur mit Einzelzimmern, langen Korridoren, Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsräumen sowie gemeinsam genutzten Toiletten- und Duschanlagen auf den Etagen war auf die Nutzung als reine Unterkunft zur Übernachtung für Einzelpersonen (i.d.R. Saisoniers) ausgerichtet und ist für die heutige Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende, welche hier häufig als Familie mit Kindern wohnen, nicht mehr zweckdienlich. Familien mit Kindern, die sich in der Schweiz integrieren sollen, müssen u.a. über genügend Wohnraum für ein normales Familienleben verfügen, in welchem beispielsweise auch ein Familientisch stattfindet und Hausaufgaben erledigt werden können. Durch die Stärkung der Familien wird auch der Betreuungsaufwand massgeblich reduziert.

Umbau der Einzelzimmer in kleine, einfache Wohnungen

Mit der Sanierung wird die Liegenschaft in einen Wohnblock mit 60 kleinen, einfachen Wohnungen umgebaut. Zu den bereits bestehenden neunzehn Ein-Zimmerwohnungen kommen weitere fünf Einzimmer-Wohnungen mit 21-32 m² Hauptnutzfläche (HNF), achtzehn Zweizimmer-Wohnungen mit 48-87 m² HNF und achtzehn Dreizimmer-Wohnungen mit 62-100 m² HNF. Die Wohnflächen und der Ausbaustandard sind bescheiden. Die Korridore werden den Wohnungen zugeschlagen und bilden die neuen Nasszellen. Jede Wohnung erhält ein einfaches Badezimmer und eine funktionale Küche.

Erschliessung (Treppenhäuser und Liftanlage)

Das vorliegende Projekt hat mit dem Einbau zweier zusätzlicher Treppenhäuser den im Wettbewerbsprogramm geforderten kostengünstigen Einbau von Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen am überzeugendsten gelöst. Die zwei bestehenden Trakte haben so je zwei Eingänge und zwei Treppenhäuser. Damit entsteht nach der Sanierung die gewünschte hohe Nutzungsflexibilität. Die betonierten Wände der Treppenhäuser dienen zudem der baurechtlich geforderten Erdbebenertüchtigung.

Gemäss § 239a Abs. 2 PBG müssen in Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Nachdem das Gebäude mehr als acht Wohneinheiten umfasst, besteht in rechtlicher Hinsicht kein Handlungsspielraum. Um die gesetzliche Vorgabe zu erfüllen, muss in allen vier Treppenhäusern zwingend eine Liftanlage eingebaut werden¹.

Fassade

Die Fassadengestaltung bleibt im Wesentlichen unverändert und wird nur mit wenigen Elementen betont.

Energetische Massnahmen:

Das Gebäude wird zusätzlich gedämmt und mit einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung versehen; es erreicht den geforderten Minergie-Standard.

¹ Kostenpunkt pro Lift, inkl. Elektro und Rauchwarnanlage, ohne Liftschacht: rund 65 000 Franken

Gebäudetechnik:

– **Wärmeerzeugung:**

Die Grundlast der Niedertemperatur-Bodenheizung übernimmt eine Grundwasser-Wärmepumpe. Bei tiefen Aussentemperaturen schaltet zusätzlich die Gasheizung ein.

– **Wärmeverteilung:**

Wie die Wärmeerzeugung wird auch die Wärmeverteilung komplett neu erstellt. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über eine Bodenheizung. Der neu zu giessende Unterlagsboden wird einerseits zur Erreichung der minimalen Schallwerte benötigt und ermöglicht andererseits eine Niedertemperatur-Bodenheizung.

– **Raumlüftung:**

In jeder Wohneinheit wird die Frischluft in die Wohnzimmer eingeblasen, die verbrauchte Luft in Küche und Bad abgesaugt und über einen Wärmetauscher, der die Frischluft vorwärmt, ausgeblasen.

– **Elektroanlagen:**

Die ganze Elektroinstallation wird neu erstellt und den geltenden Vorschriften angepasst. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung.

– **Sanitärinstallationen:**

Im ganzen Gebäude wird die Warm- und Kaltwasserverteilung neu erstellt. Im Zusammenhang mit der Verstärkung der Foundation werden die Kanalisationsleitungen unter der Bodenplatte ersetzt. Im Aussenbereich wird die Kanalisation mit Inlinern saniert.

Umgebung:

An der Umgebung soll wie bei der Fassade im Wesentlichen nichts geändert werden. Wo sich keine Eingänge befinden, zieht sich das Umgebungsgrün an die Fassade und bietet so den Erdgeschosswohnungen eine gewisse Intimität. Zwischen der bestehenden Spielwiese und dem Hofbereich liegt ein Kleinkinderspielplatz mit Sitzbänken. Einzelne Bäume bleiben bestehen und werden mit weiteren Bäumen ergänzt. Dazwischen wird ein Blumenrasen angesät. Das Grundstück wird mit einer tief geschnittenen Hainbuchhecke umgeben. Die Wege werden asphaltiert, die vier Autoabstellplätze chaussiert. Die Wegverbindung zum südlich angrenzenden Grundstück wird beibehalten.

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein Entsorgungsplatz, die Briefkastenanlage und zwölf Fahrradabstellplätze. Weitere zwölf gedeckte Fahrradabstellplätze befinden sich an der gegenüberliegenden Grenze.

Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeldstrasse:

Eine Sanierung ist unter voller Belegung nicht möglich; eine Hälfte der Anlage muss jeweils unbewohnt sein. Die Kosten für allfällige Ersatzwohnungen sind im Kredit nicht eingerechnet. Mit der Gesamtsanierung kann somit erst begonnen werden, wenn die temporäre Wohnsiedlung auf dem Areal Grüzefeldstrasse in Betrieb geht.

Sparauftrag Stadtrat:

Im Rahmen der Beratung und Bereinigung der Investitionsplanung hat der Stadtrat im Juli 2014 beschlossen, das Projekt um 800 000 Franken zu kürzen. Darauf hat das Baufachorgan zusammen mit den Bereichen Immobilien und Soziale Dienste folgende Verzichtsplangung gemacht, die je nach Vergabeerfolg ganz oder teilweise umgesetzt wird: Verzicht auf die Solaranlage und auf Zimmerschränke, Abstriche bei der Umgebungsgestaltung, beim

Ausbau des Freizeitraums und beim Standard der Sanitärapparate, Vereinfachung der Dachdeckerarbeiten und bei der Ausschreibung der Fenster.

Kostenkennwerte:

Der m³-Preis BKP 2 beträgt Fr. 510.00, der m²-Preis der Hauptnutzfläche Fr. 3'324.00.

4. Investitionsausgaben

4.1 Kostenvoranschlag

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) des Architekten vom 15. Mai 2013.

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 381 000.00
2	Gebäudekosten	Fr.	10 569 000.00
4	Umgebung	Fr.	813 000.00
5	Baunebenkosten, Honorare und Übergangskonten	Fr.	873 000.00
6	Reserve Unvorhergesehenes	Fr.	<u>1 364 000.00</u>
Total Baukosten		Fr.	15 000 000.00
Abzüglich Sparauftrag Stadtrat Juli 2014		Fr.	<u>-800 000.00</u>
Total Baukosten gekürzt		Fr.	14 200 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung (Unterhalt) § 05.11.2014		Fr.	<u>3 700 000.00</u>
Anteil Investitionsrechnung (Anlagekosten) #		Fr.	10 500 000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite:			
P-Kredit § 08.09.2010		Fr.	-400 000.00
P-Kredit B 06.12.2010		Fr.	<u>-300 000.00</u>
Total Ausgabenbewilligung #		Fr.	9 800 000.00
Bruttoinvestition Finanzvermögen		Fr.	10 500 000.00
Investitionseinnahmen		Fr.	<u>0.00</u>
Nettoinvestition Finanzvermögen		Fr.	<u>10 500 000.00</u>

4.2 Kosten der einzelnen Massnahmen

Auszug aus dem ursprünglichen Kostenvoranschlag von 15 Millionen Franken mit Positionen über 300 000 Franken:

BKP	Massnahme	Kosten
110	Schadstoffsanierung	371 000.00
112.1	Abbrüche Baumeister	489 000.00
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	544 000.00
221.1	Fenster Holz-/Metall	341 000.00
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung	906 000.00

230	Elektroanlagen	524 000.00
242/243	Wärmeverteilung und -erzeugung	855 000.00
244	Lüftungsanlagen	530 000.00
250	Sanitäranlagen	826 000.00
271.0	Gipserarbeiten	324 000.00
291	Architekt	1 270 000.00
421	Gärtnerarbeiten	608 000.00
60	Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5	1 364 000.00

4.3 Investitionsplanung

Für das Projekt-Nr. 33057, Gesamtanierung Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 a/b, sind in der Investitionsrechnung des Finanzvermögens und in der Erfolgsrechnung des Bereichs Immobilien folgende Werte eingestellt:

Im Budget 2011:

Investitionsrechnung FV	Fr.	400 000.00
Projektierungs-Kredit, § vom 08.09.2010		

Im Budget 2012:

Investitionsrechnung FV	Fr.	300 000.00
Projektierungs-Kredit, B vom 06.12.2010		

Im Budget 2015:

- Erfolgsrechnung (gekürzt um Fr. 800'000), § 05.11.2014	Fr.	1 700 000.00
--	-----	--------------

- Investitionsrechnung FV, Ausführungs-Kredit, #	Fr.	8 800 000.00
--	-----	--------------

Im IAFP 2016:

- Erfolgsrechnung, § 05.11.2014	Fr.	2 000 000.00
---------------------------------	-----	--------------

- Investitionsrechnung FV, Ausführungs-Kredit, #	Fr.	1 000 000.00
--	-----	--------------

Gesamtkredit	Fr.	14 200 000.00
---------------------	------------	----------------------

4.4 Abgrenzung Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt grundsätzlich gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Erfolgsrechnung).

Danach gelten Ausgaben, welche der reinen Werterhaltung einer Liegenschaft dienen und deren Gebrauchsfähigkeit erhalten, als ordentlicher Unterhalt, welcher über die Erfolgsrechnung 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.

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.

Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen ist eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und Investitionen notwendige Grundlage, um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren. Dafür ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden die Unterhaltskosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt das zu einer falschen Aufwandsdarstellung der Erfolgsrechnung und zu ungenauen Kennzahlen. Für eine transparente Renditerechnung der Liegenschaften im Finanzvermögen ist somit eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und Investitionen und die korrekte Verbuchung unerlässlich. Gleichzeitig wird damit auch eine übermässige Äufnung von überbewertetem Grundeigentum und dessen Abschreibung zu Lasten der Erfolgsrechnung vermieden.

Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens sind zudem die Vorschriften des Mietrechtes zu beachten. Danach berechtigen Unterhaltsaufwendungen nicht zu einer Mietzinserhöhung. Wertvermehrende Investitionen können demgegenüber eine Mietzinserhöhung rechtfertigen (Art. 269a lit b OR). Bei umfassenden Sanierungen kann ein Anteil von 50 bis 70 Prozent der Gesamtkosten auf die Mietzinse überwältzt werden (Art. 14 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG).

Gestützt auf diese Vorgaben werden die Gesamtsanierungskosten vorliegend wie folgt aufgeteilt:

Total Baukosten (gekürzt)	Fr.	14 200 000.00
Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen (Anlagekosten) #	Fr.	10 500 000.00
Anteil Erfolgsrechnung (Unterhalt) § 05.11.2014	Fr.	3 700 000.00

5. Gebundenerklärung des Stadtrates

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 5. November 2014 die gesamten Sanierungskosten von 13,5 Millionen Franken (Fr. 14,2 Mio. abzüglich bereits bewilligte Projektierungskredite von Fr. 700'000.00) im Sinne von § 121 Gemeindegesetz gebunden erklärt; davon 3,7 Millionen Franken zulasten der Erfolgsrechnung und 9,8 Millionen Franken zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (SR.14.1026-1).

Vorgaben durch übergeordnetes Recht

Die rechtliche Bindung der Unterhaltskosten in der Erfolgsrechnung ergibt sich aus der allgemeinen Unterhaltspflicht gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH). Danach müssen Sachwerte laufend so unterhalten werden, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach- und Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 15 VGH zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Für den Bau und die Ausrüstung von Wohnungen bestehen zudem zahlreiche Vorschriften, wie solche feuerpolizeilicher, bauhygienischer, sicherheitstechnischer und behindertengleichstellungsrechtlicher Art, welche bei Umbauten befolgt werden müssen.

Kein Entscheidungsspielraum in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht:

Da für die reinen Unterhaltsarbeiten weder in örtlicher, sachlicher noch zeitlicher Hinsicht ein Ermessensspielraum besteht, ist der Stadtrat zu ihrer Vornahme rechtlich verpflichtet. Er hält deshalb mit Bezug auf die Unterhaltskosten im Umfang von 3,7 Millionen Franken zulasten

der Erfolgsrechnung an seiner Gebundenerklärung vom 5. November 2014 vollumfänglich fest. Dieser Betrag wurde im Übrigen vom Parlament anlässlich der Budgetgenehmigung auch nicht in Frage gestellt.

6. Kreditvorlage

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen der Genehmigung des Budgets 2015 am 15. Dezember 2014 beschlossen, das Gebundenheitszeichen beim Projekt Nr. 33057 der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Kontrolle der Investitionskredite) zu streichen. Damit verlangt er die Vorlage einer Weisung für die Investitionskosten.

Obschon der Stadtrat nach wie vor der Auffassung ist, dass die Gebundenerklärung gerechtfertigt war, verzichtet er angesichts der hohen Dringlichkeit auf die Überprüfung der Gebundenheit und die Freigabe der Investitionen durch den Bezirksrat gemäss § 9 der Verordnung über den Gemeindehaushalt. Stattdessen unterbreitet er dem Grossen Gemeinderat den vorliegenden Antrag für die Bewilligung der Anlagekosten im Gesamtbetrag von 9,8 Millionen Franken.

Der Gebäudezustand und die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für eine nachhaltige Nutzung erfordert die vorstehend beschriebene Gesamtsanierung. Angesichts des Umfangs und der Komplexität des Projektes ist eine klare Aufteilung der Investitionen in einen gebundenen Anteil und einen Anteil mit einem gewissen Ermessensspielraum vorliegend nicht möglich. Aus diesem Grund basiert die vorgelegte Ausgabenbewilligung auf der gestützt auf das Mietrecht erfolgten Aufteilung der Gesamtsanierungskosten in die Unterhaltskosten zu Lasten der Erfolgsrechnung und die wertvermehrenden Investitionen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Anlagekosten).

Total Baukosten	Fr.	14 200 000.00
Abzüglich Anteil Erfolgsrechnung (Unterhalt) § 05.11.2014	Fr.	3 700 000.00
Anteil Investitionsrechnung Finanzvermögen (Anlagekosten) #	Fr.	10 500 000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	Fr.	700 000.00
Total Ausgabenbewilligung #	Fr.	9 800 000.00

Zuständigkeit Parlament

Für bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens ist ein Verpflichtungskredit einzuholen. Da es sich dabei um eine Anlagetätigkeit handelt, richtet sich die Zuständigkeit nicht nach der Kompetenz für Ausgabenkredite, sondern nach jener für Grundstücksgeschäfte, sofern die Gemeindeordnung nichts anderes bestimmt (§ 42 Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt betr. bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens i.V.m. § 41 Abs. 3 Ziff. 5 Gemeindegesetz betr. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken).

Die Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 a/b gehört zum Finanzvermögen. Da es sich bei baulichen Massnahmen um wertvermehrnde Investitionen handelt und die Gemeindeordnung keine Spezialnorm beinhaltet, sind die Kompetenzvorschriften für Grundstück-Käufe analog anzuwenden. Demzufolge kommt für die Bewilligung der vorliegenden Investitionen § 28 Abs. 1 Ziffer 15 der Gemeindeordnung zur Anwendung. Danach hat der Grosse Gemeinderat die Kompetenz zum Kauf von Grundstücken zum Preis über 6 Millionen Franken. Demzufolge ist der Grosse Gemeinderat (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) für die Bewilligung der Anlagekosten im Betrag von 9,8 Millionen Franken zuständig.

Konsequenzen einer Ablehnung der Kreditvorlage

Bei einer Ablehnung der Kreditvorlage könnten nur die absolut dringend notwendigen Unterhaltsarbeiten zulasten der Erfolgsrechnung vorgenommen werden, wie der Ersatz oder die Reparatur defekter Gebäudeteile oder Mobilien. Das käme allerdings einer Bewirtschaftung der Liegenschaft «auf Abbruch» gleich. Ein solches Vorgehen bedeutet zudem einen erheblichen personellen Aufwand und eine geringe Kostenplanbarkeit.

Alternativ dazu käme eine Instandsetzung der Liegenschaft in der heute bestehenden Struktur in Frage, welche den Betrieb als Wohnheim für Asylsuchende für die nächsten Jahre sicherstellt. Um diese Kosten beziffern zu können, müsste ein Kredit von rund 150 000 Franken für ein entsprechendes neues Sanierungsprojekt gesprochen werden, und es müsste mit einer Erarbeitungszeit von sechs Monaten gerechnet werden. Zu beachten ist, dass eine Heimstruktur strengere feuerpolizeiliche und wohnhygienische Auflagen hat. Die Kosten einer solchen reinen Instandstellung könnten deshalb in einer Höhe liegen, die nicht weit von den vorliegend aufgezeigten Gesamtsanierungskosten entfernt ist. Damit bliebe die heutige Wohnheimstruktur erhalten, was die Nutzung der Liegenschaft entsprechend einschränken würde und somit weder von der Stadt als Eigentümerin noch vom Departement Soziales als Nutzer gewünscht wird.

7. Investitionsfolgekosten

7.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen (Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur vom 1.1.2014).

Anlagewert:

Alter Buchwert	Fr.	6 043 000.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>10 500 000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	16 543 000.00
- Neubewertung gem. Formelwert Kanton Zürich, ca. überbewertetes Grundeigentum	Fr.	<u>17 020 000.00</u>
Gebäudeversicherungswert	Fr.	0.00
	Fr.	10 720 475.00

Ertragsmöglichkeiten:

24 Einzimmer-Wohnungen à Fr. 810.00 / Mt.	Fr.	19 440.00
18 Zweizimmer Wohnungen à Fr. 1'210.00 / Mt.	Fr.	21 780.00
18 Dreizimmer-Wohnungen à Fr. 1'535.00 / Mt.	Fr.	<u>27 630.00</u>
Total Ertrag pro Monat	Fr.	68 850.00
Total Ertrag pro Jahr	Fr.	826 200.00

Bruttorendite:

Bruttorendite (Ertrag pro Jahr x 100 / neuer Buchwert) 4,99 %

7.2 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 Neube-

wertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert übersteigt, entsteht vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum und damit keine Abschreibungskosten. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

8. Termine

Sobald die Ausgabenbewilligung des Grossen Gemeinderates vorliegt und die temporäre Wohnsiedlung für Asylsuchende an der Grüzefeldstrasse den Betrieb aufgenommen hat, kann mit der Sanierung der Liegenschaft Hegifeldstrasse 76 a/b begonnen werden. Geplant ist ein Umbau in zwei Etappen. Nach der Ausführungsplanung und einer Bauzeit von rund 1,5 Jahren pro Etappe steht die Liegenschaft dem Departement Soziales wieder vollumfänglich zur Verfügung, gemäss derzeitiger Planung voraussichtlich im Jahr 2019.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber-Stv.:

M. Bernhard

Beilagen:

Grundrisspläne, Umgebungsplan, Schnitte und Fassaden des Projektes

Schnitte Hegfeldstrasse 76

Bauprjekt

101112

Gezeichnet von

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

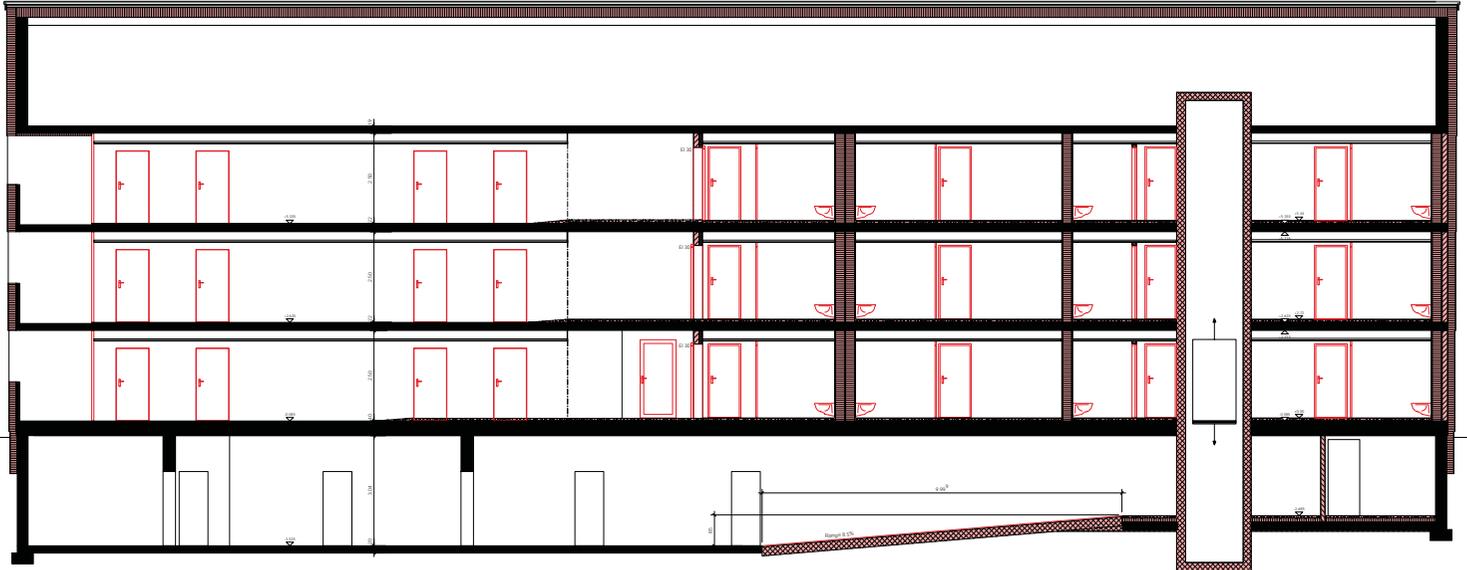
1:500

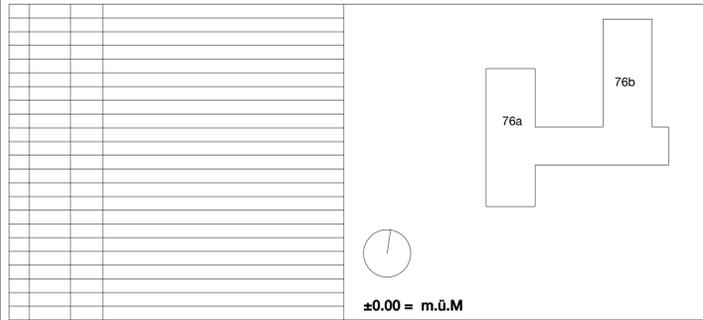
1:500

1:500

1:500

1:500





Sämtliche Masse sind Rohmasse. Diese sind von den Unternehmern auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Differenzen und Unklarheiten sind dem Generalunternehmer sofort mitzuteilen.

Für die Eisenbetonkonstruktionen gelten die Ingenieurpläne. Für die technischen Installationen gelten die Spezialpläne der Fachplaner.

Aussparungen werden mittels spez. Aussparungsplänen angegeben.

Aussparungen, Einbauteile und Türöffnungen (Lift) siehe Pläne Liftbauer.

Türhöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden, respektiv OK fertig Schwelle, bis UK rohem Sturz.

Bügelungshöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden bis OK fertig Fensterbank.

Fensterhöhen verstehen sich ab OK fertig Fensterbank bis UK rohem Sturz.

Vorliegende Konstruktionen sind durch Bauingenieur und Unternehmer bezüglich möglicher Risikobildungen zu prüfen und allfällige Bedenken sind der örtlichen Bauleitung sofort mitzuteilen.

Die Wände der Treppenhäuser werden durchwegs in R90(n/bb) ausgeführt.

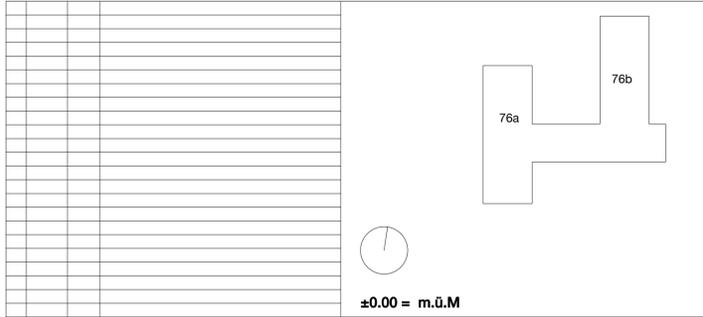
Planausdrucke: Auf die Masstablichkeit ist zu achten. Der graphische Masstab auf dem Plan ist verbindlich. Masse dürfen auf dem Plan nicht nachgemessen werden.

nT = neues Terrain
gT = gewachsenes Terrain

Legende / Abkürzungen

	Beton	DE	Decke
	Backstein	BO	Boden
	Daemmung	ST	Sturz
	Elemente	BR	Bridlung
	Erdrreich	UZ	Unterzug
	Gips	SW	Schwelle
	Holz	DW	Dachwasser
	Kiss	BA	Bodenablauf
	Kalksandstein	LS	Lichtschacht
	Naturstein	K	Kurbelstange
	Spanplatte	MO	Motor Störem
	Zementstein	BF	Bodenfläche m2
	Bestehend	FF	Fensterfläche m2
	Neu	UF	Umfang in m
	Grundrislinien:	RL	Raumhöhe im Licht
	-----	AK	Ausserkant
	DR	Dachrand
	OK.F.BO.neu		
	OK.F.BO.best.		
	Raumnummer		





Sämtliche Masse sind Rohmasse. Diese sind von den Unternehmen auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Differenzen und Unklarheiten sind dem Generalunternehmer sofort mitzuteilen.

Für die Eisenbetonkonstruktionen gelten die Ingenieurpläne. Für die technischen Installationen gelten die Spezialpläne der Fachplaner.

Ausparungen werden mittels spez. Ausparungsplänen angegeben.

Ausparungen, Einbauteile und Türöffnungen Lift siehe Pläne Liftbauer.

Türhöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden, respektiv OK fertig Schwelle, bis UK rohem Sturz.

Bügelstuhlhöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden bis OK fertig Fensterbank.

Fensterhöhen verstehen sich ab OK fertig Fensterbank bis UK rohem Sturz.

Vorliegende Konstruktionen sind durch Baingenieur und Unternehmer bezüglich möglicher Risikofaktoren zu prüfen und allfällige Bedenken sind der örtlichen Bauleitung sofort mitzuteilen.

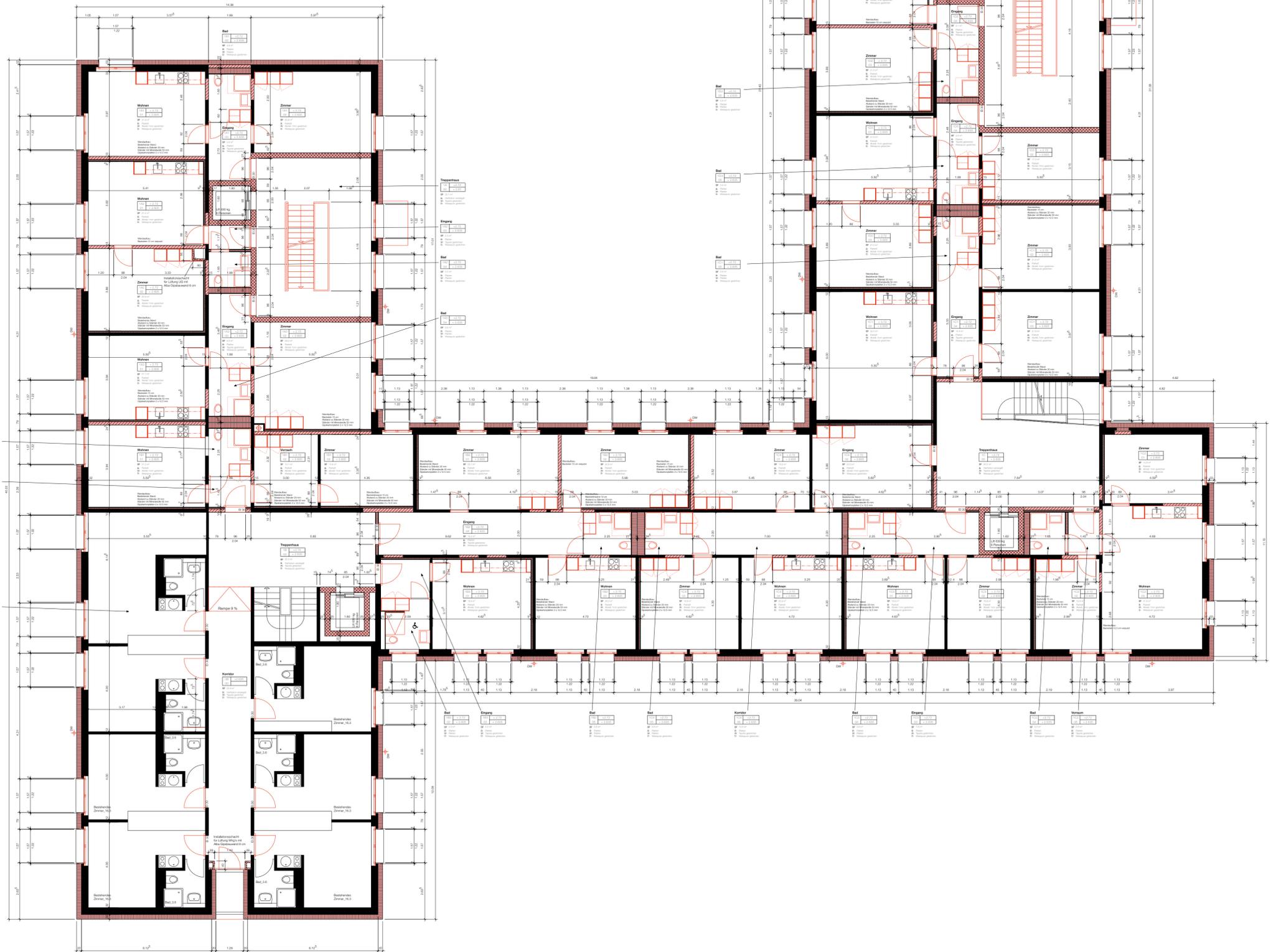
Die Wände der Treppenhäuser werden durchwegs in RB90(nbb) ausgeführt.

Planausdrucke: Auf die Massstäblichkeit ist zu achten. Der graphische Massestab auf dem Plan ist verbindlich. Masse dürfen auf dem Plan nicht nachgemessen werden.

nT = neues Terrain
gT = gewachsenes Terrain

Legende / Abkürzungen

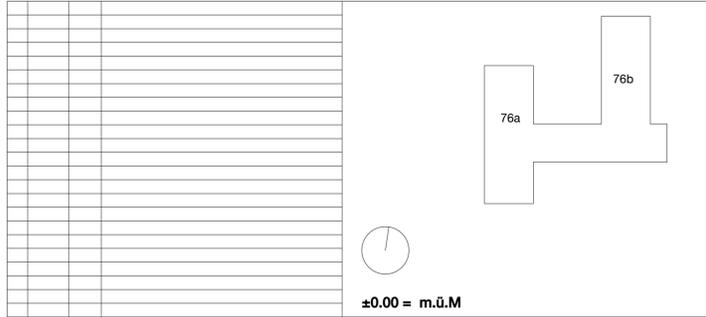
Table with 2 columns: Material/Construction type and Abbreviation. Includes items like Beton, Backstein, Dämmung, Elemente, Erdreich, Gips, Holz, Kess, Kalksandstein, Naturstein, Spanplatte, Zementstein, Bestehend, and Neu. Also includes a table for floor levels (DE, BO, ST, etc.) and a table for room types (DA1, DA2, etc.).





Stadt Winterthur
Departement Bau
Technikumstrasse 81
8402 Winterthur

fabian struelli
architektur
061 400 00 10
061 400 00 11
061 400 00 12
fabian@struelli.ch



Sämtliche Masse sind Rohmasse. Diese sind von den Unternehmern auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Differenzen und Unklarheiten sind dem Generalunternehmer sofort mitzuteilen.

Für die Eisenbetonkonstruktionen gelten die Ingenieurpläne. Für die technischen Installationen gelten die Spezialpläne der Fachplaner.

Aussparungen werden mittels spez. Aussparungsplänen angegeben.

Aussparungen, Einbauteile und Türöffnungen Lift siehe Pläne Liftbauer.

Türhöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden, respektiv OK fertig Schwelle, bis UK rohem Sturz.

Brüstungshöhen verstehen sich ab OK fertig höherem Boden bis OK fertig Fenstertank.

Fensterhöhen verstehen sich ab OK fertig Fenstertank bis UK rohem Sturz.

Vorliegende Konstruktionen sind durch Bauingenieur und Unternehmer bezüglich möglicher Resiblungen zu prüfen und altzeitige Bedenken sind der örtlichen Bauleitung sofort mitzuteilen.

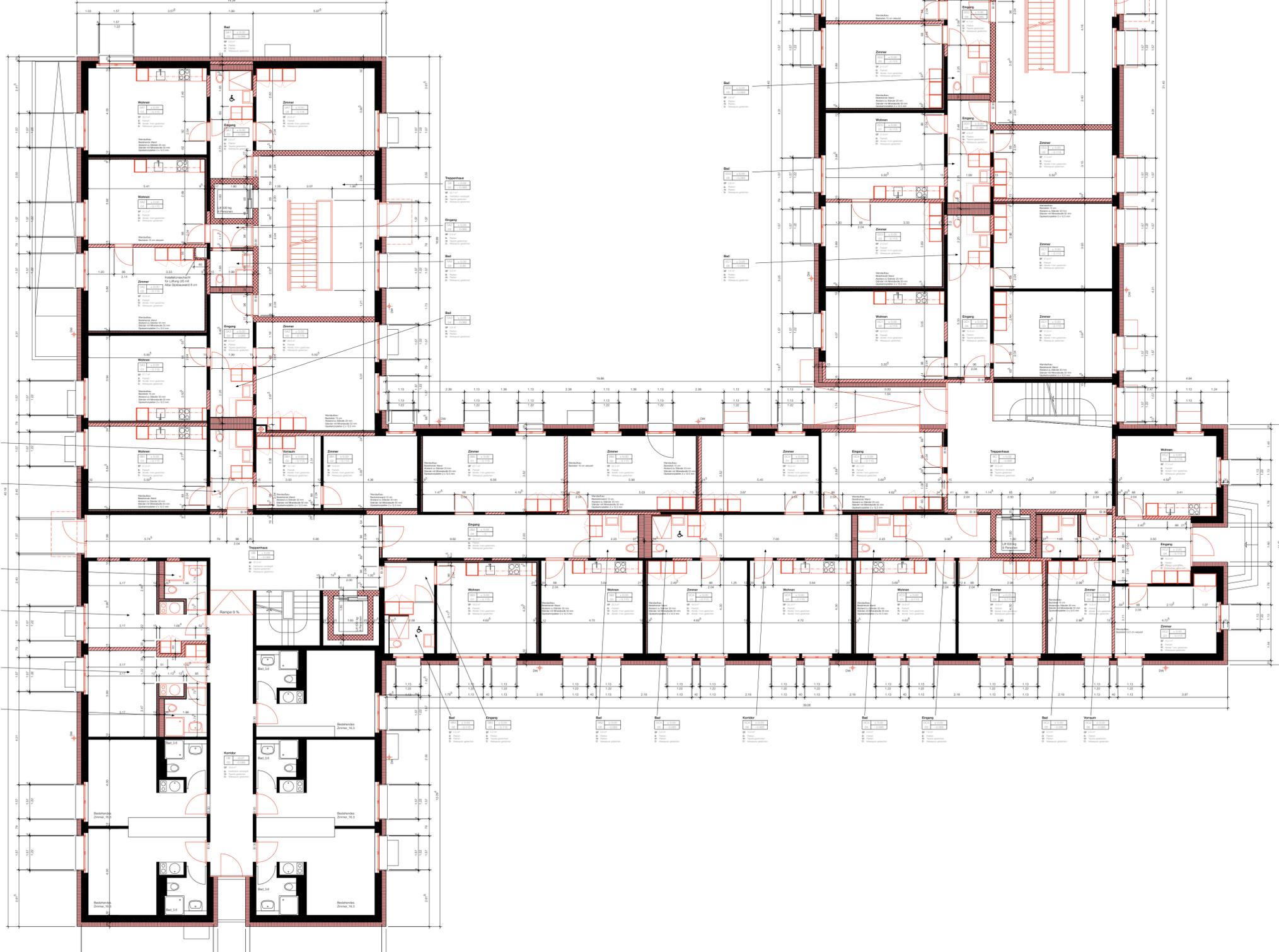
Die Wände der Treppenhäuser werden durchwegs in RE60(hbb) ausgeführt.

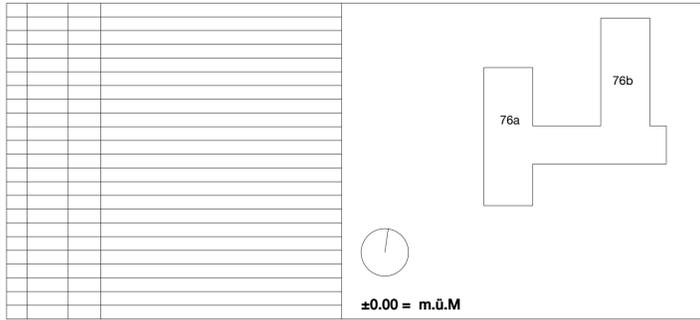
Planausdrucke: Auf die Massstäblichkeit ist zu achten. Der graphische Massestab auf dem Plan ist verbindlich. Masse dürfen auf dem Plan nicht nachgemessen werden.

NT = neues Terrain
gT = gewachsenes Terrain

Legende / Abkürzungen

	Beton		Backstein		Diämmung		Elemente		Erdrreich		Gips		Holz		Kies		Kalksandstein		Naturstein		Spangplatte		Zementstein		Bestehend		Neu																							
	DE	Decke		BO	Boden		ST	Sturz		BR	Bridung		UZ	Unterzug		SW	Schwelle		DW	Dachwasser		BA	Bodenbelauf		LS	Lichtschacht		K	Kurbelstange		MO	Motor Storen		BF	Bodenfliesche m2		FF	Fensterfliesche m2		UF	Umfang in m		RH	Raumhöhe in m		AK	Ausserkant		DR	Dachrand
	Grundrislinien:		Grenze / Achse		Darüberliegend		OK-F.B.O. Ansicht		Verdeckt		0A1	OK-F.B.O.neu		0A2	OK-F.B.O.best.		Raumnummer		0A1	OK-F.B.O.neu		0A2	OK-F.B.O.best.		Raumnummer		0A1	OK-F.B.O.neu		0A2	OK-F.B.O.best.		Raumnummer		0A1	OK-F.B.O.neu		0A2	OK-F.B.O.best.		Raumnummer									





Sämtliche Masse sind Rohmasse. Diese sind von den Unternehmern auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Differenzen und Unklarheiten sind dem Generalunternehmer sofort mitzuteilen.

Für die Eisenbetonkonstruktionen gelten die Ingenieurpläne. Für die technischen Installationen gelten die Spezialpläne der Fachplaner.

Ausparungen werden mittels spez. Ausparungsplänen angegeben.

Ausparungen, Einbauteile und Türöffnungen Lift siehe Pläne Liftbauer.

Tuerhoehen verstehen sich ab OK fertig hoeheren Boden, respektiv OK fertig Schwelle, bis UK rohem Sturz.

Brüstungshoehen verstehen sich ab OK fertig hoeheren Boden bis OK fertig Fensterbank.

Fensterhoehen verstehen sich ab OK fertig Fensterbank bis UK rohem Sturz.

Vorliegende Konstruktionen sind durch Baugenieur und Unternehmung bezüglich moeglicher Risikobildungen zu pruefen und allaeflige Bedenken sind der oerthlichen Bauleitung sofort mitzuteilen.

Die Waende der Treppenhäuser werden durchwegs in REI60(nbb) ausgefuehrt.

Planausdrucke: Auf die Massstablichkeit ist zu achten.
 Der graphische Massstab auf dem Plan ist verbindlich.
 Masse duerfen auf dem Plan nicht nachgemessen werden.

nT = neues Terrain
 gT = gewachsenes Terrain

Legende / Abkürzungen	
	Beton
	Backstein
	Daemmung
	Elemente
	Erdreich
	Gips
	Holz
	Kies
	Kalksandstein
	Naturstein
	Spanplatte
	Zementstein
	Bestehend
	Neu
	DE Decke
	BO Boden
	ST Sturz
	BR Brüstung
	UZ Unterzug
	SW Schwelle
	DW Dachwasser
	BA Bodenablauf
	LS Lichtschacht
	K Kurbelstange
	MD Motor Storen
	BF Fensterlaeche m2
	UF Umfang in m
	RH Raumhoehe im Licht
	AK Ausserkant
	DR Dachrand
	Grundrisslinien: --- Grenze / Achse --- Draeusserliegend --- OK.F.BO Ansicht --- Verdeckt

