

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 4 060 000 Franken für die Instandsetzung und Umnutzung der Villa Adlergarten auf dem Areal des Alterszentrums Adlergarten in Büroräume

Antrag:

Für die Instandsetzung und Umnutzung der Villa Adlergarten in Büroräume (Projekt Nr. 13152) wird ein Verpflichtungskredit von 4 060 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 30.06.2022.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Villa Adlergarten mit Orangerie befindet sich im Inventar für Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Der Bereich Alter und Pflege beabsichtigt die Villa Adlergarten inklusive Orangerie umzunutzen und instandzusetzen.

Die heute als Tageszentrum für die Pflege genutzte Villa wird in Büroräume umgebaut. Es soll gemäss Machbarkeitsstudie (MBS) von 2018 die Variante MBS «Mittel» umgesetzt werden. Die Finanzierung erfolgt nicht über den steuerfinanzierten Bereich, sondern über den Eigenwirtschaftsbetrieb.

Auf Basis der MBS erfolgte in den letzten eineinhalb Jahren die Projektierung des Vor- und des Bauprojektes. Die Ergebnisse dieser beiden Phasen weichen hinsichtlich Kosten und Etappierung von der MBS ab. Es zeigte sich, dass die behördlichen Anforderungen an das Gebäude komplexer und vielfältiger sind, insbesondere für die neuen und ertüchtigten Fenster, für die neue Dacheindeckung, für die restauratorischen Massnahmen im Erdgeschoss und für umfassendere energetische Massnahmen in der Orangerie. Die behördlichen Auflagen werden mit dem vorliegenden Bauprojekt erfüllt.

Das Tageszentrum kann voraussichtlich vor Beginn der Bauarbeiten im Herbst 2023 ins Personalhaus 1 auf dem Areal Adlergarten umziehen. Die Bauarbeiten in der Villa sind somit in nur einer Etappe realisierbar. Das Risiko von zusätzlichen Aufwänden einer Etappierung kann verhindert werden. Die Instandsetzung für die nächsten 30 Jahre bringt einen nachhaltigen Mehrwert.

Kosten:

Total Bruttoinvestition	Fr.	4 400 000.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	0.00
Total neue Ausgaben	Fr.	4 400 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	340 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>4 060 000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das Areal Adlergarten besteht aus einem Ensemble von Liegenschaften aus verschiedenen Epochen. 1968 wurde das Hauptgebäude an der Gärtnerstrasse 1 erstellt, 1978 wurde es um einen Veranstaltungssaal erweitert und 2015 wurde die Anlage saniert. Um den historischen Park gruppieren sich die Villa Adlergarten (erbaut 1834-35, ehemaliges Hôtel de la Fortuna) mit Orangerie (erbaut 1838, ehemaliges Gewächs-/Waschhaus) und Pavillon (erbaut um 1820), der Kleine Adlergarten (erbaut 1836, ehemaliges Ökonomiegebäude, genutzt als Personalhaus), das Personalhaus 1 (erbaut 1967) sowie das Personalhaus 2 (erbaut 1974).

Die Villa Adlergarten hat ihren Ursprung im 17. Jh. Der «Adlergarten» gehörte ursprünglich zum Winterthurer «Adlerhof» und diente der späteren Eigentümer-Familie Sulzer als Sommerresidenz ausserhalb der Stadtmauern. Als Gesamtanlage handelt es sich um einen wichtigen bau- und gartenbaugeschichtlichen Zeugen aus der Zeit des Spätklassizismus sowie Historismus.

Die Villa Adlergarten mit Orangerie, der kleine Adlergarten und der Pavillon inklusiv der Gartenanlage befinden sich im Inventar für Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

Die Villa Adlergarten wurde um 1990 zu einem Altersheim mit Tageszentrum umgebaut: im Erdgeschoss war das Tageszentrum mit Aufenthalts- und Therapieräumen, im 1. und 2. Obergeschoss befand sich das Altersheim mit Bewohnendenzimmern und Nebenräumen wie Stations- und Aufenthaltsräumen. Die Orangerie diente als Ruheraum. Die Nutzung der Villa Adlergarten zur Betreuung von Wohngruppen und als Tageszentrum hat sich als zunehmend schwierig erwiesen.

Die schutzwürdige Villa lässt keine entscheidenden nutzungs- und betriebsverbessernden baulichen Eingriffe oder Erweiterungen für die Kernaufgabe Pflege und Betreuung zu. Die betreute Wohngruppe im 1. und 2. Obergeschoss der Villa musste deshalb im Jahr 2016 aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsaspekten (Brandschutz) geschlossen werden. Die entsprechenden Räume stehen seither bis auf eine vorübergehende Zwischennutzung während den Anfängen der Pandemiezeit leer, das Erdgeschoss und zwei Räume im 1. Obergeschoss werden nach wie vor als Tageszentrum genutzt.

Auch für das Tageszentrum gestaltet sich ein effizienter Betrieb auf Grund der schutzwürdigen Gebäudestruktur als schwierig. Insbesondere im Treppenhaus und in zwei Sälen des Erdgeschosses werden Elemente der ehemals reichen Ausstattung der Villa sichtbar. Sinnvolle Erweiterungen des Tagesangebots sind kaum möglich, weshalb das Tageszentrum längerfristig an einem geeigneteren Ort untergebracht werden soll.

Die Bauzustandsanalyse von 2018 zeigte zudem auf, dass diverse Bauteile der Villa (die Dachendeckung, die Kanalisation, die Fenster und auch teilweise die Elektroinstallationen) zeitnah instandgesetzt werden müssen.

Nach Durchführung einer offen ausgeschriebenen Wahl für ein Planungsbüro im selektiven Verfahren wurde ein Planungsteam mit der Projektierung und Ausführung beauftragt. Das Bauprojekt

inklusive Kostenvoranschlag liegt nun vor. Die Projektierung erfolgte insbesondere auch im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege. Die Durchführung der Umbau- und Instandsetzungsarbeiten sind für den Zeitraum ab Herbst 2023 bis Sommer 2024 geplant.

2. Projektbeschreibung

Die Villa Adlergarten ist im heutigen Bestand von unterschiedlichen Sanierungszuständen geprägt. Weitgehend erhaltene, historische Raumfassungen stehen Bereichen gegenüber, die durch spätere Baumassnahmen aus den 70er und 80er Jahren starken Veränderungen ausgesetzt waren. Die Planung der aktuellen Massnahmen erfolgte unter Akzeptanz des vorgefundenen Qualitätsgefälles in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

Das Erdgeschoss inkl. Orangerie und die beiden Obergeschosse werden für Büroräume von Alter und Pflege umgenutzt. Dafür ist eine Baubewilligung erforderlich. Das Dachgeschoss bleibt im heutigen Bestand als Nebenraum nutzbar.

In den Obergeschossen werden die maximal zulässigen Arbeitsplätze pro Raum vorgesehen und entsprechend technisch ausgerüstet. Je nach Bedarf können einzelne Räume für Sitzungszimmer genutzt werden. Die ehemaligen Nasszellen in den Zimmern werden ausser Betrieb genommen, nur die Wände bleiben bestehen. Die Pflegebäder pro Geschoss werden zu Toiletten umgerüstet, es werden Farben aufgefrischt und Apparate erneuert, jedoch in der Struktur belassen. Die Teeküchen werden mit einfachen Mitteln ertüchtigt.

Das Erdgeschoss mit den ursprünglichen Repräsentationsräumen der Villa und die Orangerie haben naturgemäss einen höheren Öffentlichkeitsanspruch. Vorgeschlagen werden flexible Büronutzungen, mit denen gleichermaßen den Ansprüchen einer zeitgemässen Arbeitswelt als auch den spezifischen Anforderungen historischer Räume entsprochen werden kann. Neue Toilettenräume werden auf drei Anlagen konzentriert, zwei davon werden barrierefrei erstellt. Die zwei nicht mehr benötigten Garderoben und Nasszellen werden zu zusätzlichen Büroräumen mit denkmalgerechten Anpassungen der inneren Oberflächen ausgebaut.

Für die Orangerie gelten dieselben Anforderungen wie für die Villa. Da hier keine historischen Ausbauten vorhanden sind, muss das Gebäude im Systemnachweis den Umbau-U-Wert erreichen. Wände und Dach werden zusätzlich gedämmt und die Fenster erneuert.

Das Dach der Villa ist mit asbesthaltigen Eternitschindeln aus den 50er Jahren eingedeckt. Diese haben sich über die Jahre auf der Bitumenbahn zu einem dichten Verbund verschmolzen und sind stellenweise brüchig. Im Zuge der Sanierung wird das Dach von unten zusätzlich gedämmt und mit Schiefersteinschindeln neu eingedeckt.

Die Fassade der Villa ist abgesehen von der Fensterertüchtigung in gutem Zustand. Die Fenster sind zu einem grossen Teil von 1953. Die Fenster der Westfassade, des Dachgeschosses und der Orangerie sind neueren Datums. Beide Fenstertypen genügen den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr und müssen denkmalgerecht ertüchtigt werden. Bei den Holzfenstern aus den 50er Jahren lassen sich die bestehenden Fenster mit Holzrahmen durch ein zusätzliches Vakuumglas thermisch ertüchtigen.

Bauphysikalische Massnahmen, Energie:

- Bei der Nutzungsänderung der Villa Adlergarten wird sich die Betriebstemperatur nicht ändern. Da es sich um ein städtisches Projekt handelt, wird wo möglich eine energetische Optimierung erzielt. Das Projekt wurde bezüglich der geplanten Massnahmen mit der Fachstelle Energie besprochen.
- Die Decke zwischen 3. Obergeschoss und Estrich ist bereits ausreichend gedämmt, ebenso verhält es sich zu grossen Teilen mit der Kellerdecke. Fehlende Stellen werden ergänzt, sowie die ungenügend gedämmte Dachfläche im 3. Obergeschoss von innen her nachgerüstet, sodass ein sauberer durchgehender Dämmperimeter gewährleistet ist.

Gebäudetechnik:

- Die Versorgung mit Wärme erfolgt durch die Fernwärme der Stadtwerke Winterthur. Die gesamte Primärseite wurde 2021 saniert. Die Anlage ist in einem neuwertigen Zustand und wird beibehalten. Die Wärmeverteilung erfolgt in der Villa mittels Säulenradiatoren über ein klassisches Vor- und Rücklaufsystem. Die Orangerie wird mittels einer Stahl-Fernleitung ab der Villa mit Wärme versorgt.
- Durch die Umnutzung von Bewohnendenzimmern zu Büros sind diverse Anpassungen nötig. In den Nasszellen der ehemaligen Pflegezimmer werden die Sanitärapparate und die Lüftungen rückgebaut und entleert. Diese Räume dienen neu als Abstellräume der Büros. Die Elektroinstallationen werden komplett erneuert und auf den Bedarf hin optimiert.
- Die beiden WC-Anlagen in den beiden Obergeschossen werden belassen, nur mit neuen Apparaten und Wandfarbe aufgefrischt.

Hindernisfreies Bauen:

- Der hindernisfreie Zugang erfolgt über den bestehenden Verbindungsgang zur Orangerie. Im Erdgeschoss wird in der neuen WC-Anlage eine IV-Toilette vorgesehen.
- Der bestehende Lift wird ersetzt und bis ins Dachgeschoss erweitert. Dadurch sind die Voraussetzungen für einen barrierefreien Zugang in jedes Geschoss gegeben. Bei Bedarf könnte das Dachgeschoss zu einem späteren Zeitpunkt mit entsprechender behördlicher Genehmigung für weitere Büroplätze ausgebaut werden.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros vom 30.06.2022 mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %. Massgebender Stichtag ist der 30.06.2022.

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	220 100.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 268 800.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	16 200.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	276 900.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	Fr.	388 300.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	26 700.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	4 197 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	4 197 000.00
Reserve Stadtrat (ca. 5 % von BKP 1-9)***	Fr.	203 000.00
Gesamtaufwand	Fr.	4 400 000.00

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

P-Kredit vom 06.07.2020 (GGR-Nr. 2020.61)	Fr.	- 340 000.00
Total Kreditantrag	Fr.	4 060 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrereignisseleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

** Umbau: ca. 10 % von BKP 1-5+9; Neubau: ca. 5 % von BKP 1-5+9

*** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

Kostenentwicklung: Die Kosten der MBS lagen bei 3.4 Millionen Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/-25 % d.h. bei einem Kostenrahmen zwischen rund 2.6 - 4.3 Millionen Franken. Die definitiven Bauprojektkosten liegen nun bei 4.4 Millionen Franken (+/-10 %). Es handelt sich um eine Abweichung von rund Franken 100 000 gegenüber dem Kostenrahmen der MBS. Die Kostenentwicklung gegenüber der MBS von 2018 ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Anpassungen an die umfassenden behördlichen Auflagen wie die neuen und ertüchtigten Fenster, die weiter reichende Erneuerung mit Schadstoffsanierung der Dacheindeckung mit Natursteinschiefer, die höheren Kosten für die notwendigen energetischen Massnahmen der Orangerie und die sich als aufwändiger herausgestellten denkmalgerechten Massnahmen im Erdgeschoss.

3.2 Investitionsfolgekosten und -erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredites als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten (in Fr.)	Jahre 01 - 33
- Abschreibung: 3,03 % der Nettoinvestition	133 320.00
- Kapitalzins: 1.50 % auf ½ der Nettoinvestition	33 000.00
Sachfolgekosten (betriebliche Folgekosten für allgemeine Hochbauten)	
- 2.0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	88 000.00
Personalfolgekosten: keine	
Bruttoinvestitionsfolgekosten	254 320.00
Investitionsfolgeerträge: keine	
Nettoinvestitionsfolgekosten	254 320.00
Finanzierungsart	
durch Steuereinnahmen	0 %
durch Pflegefinanzierung gemäss KVG	100 %
In Steuerprozenten	0 %

3.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe eingestellt:

Projekt-Nr.	13152
Projektbezeichnung	AZA_Umnutzung Villa Bürogebäude (HV)

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung (bewilligt am 6.7.2020)	P	340 000.00
504032	Ausführung	#	3 080 000.00
Gesamtkredit			3 420 000.00

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Planung	Kostenart 504031	Kostenart 504032*	Gesamtbetrag
2020	60 000.00		60 000.00
2021	280 000.00	60 000.00	340 000.00
2022		200 000.00	200 000.00
2023		1 400 000.00	1 400 000.00
2024		610 000.00	610 000.00
2028		408 000.00	408 000.00

* in der Budgetierung nicht enthalten: Reserveanteil 402 000 Franken

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung (bewilligt am 6.7.2020)	P	340 000.00
504032	Ausführung	#	4 060 000.00
Gesamtkredit			4 400 000.00

Planung	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2020	60 000.00		60 000.00
2021	280 000.00		280 000.00
2023		1 200 000.00	1 200 000.00
2024		2 268 700.00	2 268 700.00

3.4 Betriebliche Informationen: Bürokonzept und Arbeitsplatzverteilung

Mit den Büroräumen in der Villa Adlergarten soll den Supportabteilungen sowie der Bereichsleitung Alter und Pflege eine zentrale Bürolandschaft mit einem angemessenen und modernen Konzept zu Verfügung gestellt werden. Zeitgemässe Bürokonzepte zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass pro mitarbeitende Person kein fixer Arbeitsplatz zugewiesen wird und unterschiedlich ausgestaltete Arbeitszonen und Ausgleichsflächen vorhanden sind, innerhalb welcher die Mitarbeitenden je nach auszuübender Tätigkeit (kreatives Arbeiten, konzentriertes Arbeiten, Diskussion, etc.) den optimalen Arbeitsplatz / -ort flexibel wählen können. Dabei muss gewährleistet werden, dass Raum für vertrauliche Gespräche – sogenannte Diskretionszonen – vorhanden ist. Zudem muss dank den flexiblen Arbeitsplätzen in Kombination mit diversen Büro-Abwesenheiten (Homeoffice, Ferien, Krankheit, etc.) in den meisten Fällen nicht für die volle Anzahl Mitarbeitenden oder Vollzeitäquivalente ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden. Es kann mit einer sogenannten Desk-Sharing-Quote gearbeitet werden.

In den Supportabteilungen und der Bereichsleitung Alter und Pflege arbeiten insgesamt 61 Personen, verteilt auf 48.9 Vollzeitäquivalente. Mit dem vorliegenden Bauprojekt liessen sich – ohne den ursprünglich geplanten Ausbau des Dachgeschosses – maximal 60 Arbeitsplätze realisieren. Mit der Umsetzung des oben geschilderten modernen Bürokonzepts, d.h. unter Berücksichtigung von Besprechungszimmern, Servicezonen, Diskretionsanforderungen und Rückzugsmöglichkeiten, wird davon ausgegangen, dass ca. 48 Arbeitsplätze im Gebäude umgesetzt werden können. Damit können, unter Berücksichtigung einer angemessenen Desk-Sharing-Quote, alle Mitarbeitenden der Supportabteilungen und die Bereichsleitung in der Villa untergebracht werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses, mit welchem voraussichtlich weitere 10 Arbeitsplätze realisiert werden könnten, wird aktuell als nicht notwendig angesehen. Die Nutzung des Dachgeschosses als Lagerfläche wird bevorzugt.

Für einen Verzicht auf eine etappierte Ausführung sprechen aus betrieblicher Sicht folgende Gründe:

- Mit einer Etappierung würden die Abhängigkeiten innerhalb der Ausführung ansteigen, was zu einem höheren Risiko hinsichtlich Terminen und Kosten führt. Ein Terminverzug hätte nebst

finanziellen Nachteilen auch einen Einfluss auf die Organisation des Betriebes und wäre mit einem personellen Aufwand verbunden.

- Dank dem Verzicht der Etappierung kann das Projekt so gesteuert werden, dass dieses nicht gleichzeitig mit dem Projekt Erweiterungsneubau des Alterszentrums Adlergarten realisiert wird.

4. Termine

Genehmigt das Stadtparlament den Kredit, wird das Baugesuch eingereicht. Gleichzeitig wird mit der Ausschreibungsplanung gestartet und die Submission vorbereitet, damit nach Erhalt der Bewilligung umgehend die Auftragserteilung an die Unternehmungen erfolgen kann. Der Baustart ist wie eingangs erwähnt für den Herbst 2023 geplant, nach Erhalt der behördlichen Baufreigabe. Die Bauzeit dauert bis Sommer 2024.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

1. Planunterlagen, Bauprojekt, Stand 28.06.2022