

Winterthur, 21. Februar 2024
Parl-Nr. 2024.12

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 6 600 000 Franken für Sanierungs- und Umbauarbeiten der Liegenschaft Obertor 17 (Projekt-Nr. 33152)

Antrag:

Für die Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Liegenschaft Obertor 17 (Projekt-Nr. 33152) wird ein Verpflichtungskredit von 6 600 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST-bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Januar 2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das rund 6'500 m² 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.

Nachdem die Stadtpolizei Winterthur ihren Standort am Obertor verlassen hat, wurden die frei gewordenen Liegenschaften Obertor 11/13 und 17, Obertor 15/17a und Badgasse 6 für eine Zwischennutzung ab dem 1. Januar 2023 der Kantonspolizei Zürich und der Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich vermietet. Nach deren Auszug per Ende Juni 2024 sollen die Liegenschaften unverzüglich saniert werden.

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 Departement Finanzen, Bereich Immobilien, beauftragt, die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten (SR.21.524-1 vom 7. Juli 2021).

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.

Das Stadtparlament hat mit Beschluss Parl.-Nr. 2022.63 vom 29. August 2022 unter anderem beschlossen, dass die Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 im städtischen Eigentum verbleiben, der Kostenmiete unterliegen, saniert und umgenutzt werden. In der Liegenschaft Obertor 17, «Haus zum Adler» (kantonales Schutzobjekt), sollen Büroräume entstehen.

Das Projekt für die Liegenschaft Obertor 17 umfasst verschiedene bauliche Massnahmen: Die überkommunal geschützte Liegenschaft muss brandschutz- und erdbebentechnisch ertüchtigt werden. Die ursprüngliche Raumaufteilung soll wiederhergestellt werden. Es sollen, wo nach denkmalpflegerischen Anforderungen möglich, energetische Massnahmen getroffen werden. Schliesslich sollen Büroflächen entstehen, welche die historischen Innenräume zur Geltung kommen lassen.

Im vorliegenden Kredit sind sämtliche Kosten für das Projekt Obertor 17 zusammengefasst.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	6'600'000.00
abzüglich gebundene Ausgaben	Fr.	0.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	0.00
beantragter Kredit	Fr.	6'600'000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Die mittelalterliche Stadtanlage von Winterthur ist gut erhalten. Das Gassenbild ist geprägt von Bürger- und Geschäftshäusern aus allen Stilepochen, vor allem von schmalen Trauffassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Eine Vielzahl der identitätsstiftenden Bauten wurde im Laufe ihrer langen Geschichte mehrfach umgebaut und umgestaltet.

Am östlichen Rand der Altstadt, am Obertor 17, steht die Liegenschaft zum Adler. Als Rokokovilla 1764 erstellt, war das Gebäude lange Winterwohnsitz der Familie von Wart. Ab 1917 wurde das denkmalgeschützte Haus zum Sitz der Stadtpolizei. 1947 wurde das Gebäude renoviert und als Polizeiamtgebäude eingerichtet. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind durch den Einbau von Schalterhalle, Haftzellen, Kommandoraum und Sicherheitsschleusen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Im 1. bis 3. Obergeschoss ist die historische Bausubstanz partiell vorhanden. Vereinzelt sind Räume mit Stuckdecken, Brust- / Wandtäfer und historischem Parkett vorhanden.

Angestrebt wird ein harmonisches Nebeneinander von Alt und Neu sowie eine energetische Sanierung der Liegenschaft Obertor 17. Der Erhalt der identitätsstiftenden Präsenz des Altbaus hat dabei stets Priorität. Welche Elemente zur Identität beitragen und welche zugunsten des Gesamteindrucks ersetzt werden können, wurden während der Planungsphase ständig und unter enger Begleitung der kantonalen Denkmalpflege abgewogen.

Die baulichen Massnahmen beinhalten im Wesentlichen die Sanierung der Gebäudehülle, die Ertüchtigung der Tragstruktur, die Wiederherstellung der ursprünglichen Raumaufteilungen, die Erneuerung der sanitären Anlagen, den Anschluss an das Fernwärmenetz, die Erneuerung und Ergänzung der Haustechnik, die Schadstoffsanierung, die Instandsetzung der Oberflä-

chen im Innen- und Aussenbereich sowie die Erneuerung der Fenster und des Sonnenschutzes. Die geplanten Wärmedämmmassnahmen sollen einen ausreichenden Wärmeschutz, aber auch einen möglichst geringen Eingriff in die wertvolle historische Bausubstanz gewährleisten. Im Anschluss an die Sanierung werden die Räumlichkeiten als Büroflächen vermietet.

2. Projektbeschreibung

Das Sanierungs- und Umnutzungsprojekt am Obertor 17 besteht aus den Elementen Instandstellung der Gebäudehülle, Wiederherstellung der ursprünglichen Raumaufteilung und technische Sanierungsmassnahmen. Die technische Sanierung der Liegenschaft orientiert sich am Gebäudestandard 2019, gleichzeitig ist das Projekt den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege unterstellt. Die Massnahmen wurden unter ökonomischen und ökologischen Aspekten möglichst zweckmässig und kostenoptimiert geplant.

2.1 Instandstellung der Gebäudehülle

Aufgrund der geschützten Fassade und dem Vorkommen von historischen Holzverkleidungen in den Innenräumen können auf Grund der denkmalpflegerischen Anforderungen Grossteile der Fassade nicht gedämmt werden. Es ist eine Sanierung nach Standard Minergie Umbau möglich, die energetischen Massnahmen beschränken sich auf eine Dachdämmung (0.25 W/m²K), eine Bodendämmung im Erdgeschoss und neue Fenster mit Isolierverglasung.

2.2 Architektonische und technische Massnahmen

Einbauten der Stadtpolizei, wie der Empfang im Erdgeschoss oder die Pausenküche, werden entfernt. Die ursprüngliche Raumaufteilung wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wiederhergestellt. Es werden nur Baumaterialien verwendet, die mit der historischen Bausubstanz kompatibel sind, eine lange Lebensdauer haben, ökologisch verträglich sind und sich unkompliziert renovieren lassen.

Die bestehenden Geschossdecken erreichen die Anforderungen an Nutzlast, Erdbebensicherheit und Brandschutz bei weitem nicht. Die Deckenkonstruktion wird von oben ertüchtigt. Hierzu wird das bestehende Parkett ausgebaut, instandgesetzt und nach den Ertüchtigungsarbeiten wieder verlegt. Die bestehenden Stuckdecken werden erhalten, die restlichen Gipsdecken durch neue ersetzt.

Der erforderliche Feuerwiderstand des Tragwerks und der Brandabschnitte wird durch ein bauliches Brandschutzkonzept sichergestellt. Unter Rücksprache mit der Feuerpolizei können in Bezug auf die Unterschutzstellung Ausnahmen erteilt werden.

Ein Hublift im Hinterhof erschliesst das Erdgeschoss hindernisfrei. In diesem Geschoss wird ein IV-WC angeboten. Vom Einbau einer Aufzugsanlage wird abgesehen, da durch dessen Einbau historische Bausubstanz verloren ginge.

2.3 Gebäudetechnische Sanierungsmassnahmen

Es wird auf einen effizienten Einsatz der Gebäudetechnik und des Energieverbrauchs sowie auf die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Geräte geachtet.

Die bestehende Heizungsanlage wird komplett rückgebaut. Die Energie für die Raumheizung und Brauchwassererwärmung wird durch die Fernwärme bereitgestellt. Die Büroflächen werden über Heizkörper beheizt.

Sämtliche Klima-, Lüftungs- und Abluftanlagen werden rückgebaut. Für die oberirdisch gefangenen Räume wird eine bedarfsgerechte Entlüftung über Abluftventilatoren eingebaut. Für die unterirdischen Räume ist eine separate Lüftungsanlage vorgesehen. Für die Bürofläche im 3. Obergeschoss ist zur Sicherstellung der Luftqualität und Raumtemperatur eine Lüftungsanlage mit integriertem Kältemodul vorgesehen.

Die sanitären Anlagen und Leitungsführungen werden komplett rückgebaut. Die Anschlussleitungen für Frischwasser und Kanalisation werden saniert und der neuen Nutzung entsprechend angepasst. Die Gasleitung wird verschlossen. Sämtliche Versorgungsleitungen ab dem Hauseintritt werden neu erstellt und auf die benötigten Apparate geführt. Das Schmutzwasser wird über hochliegende Sammelleitungen zu den bestehenden Kanalanschlüssen geführt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Bürofläche der Polizei sind diverse elektrotechnische Anlagen unterschiedlichster Art vorhanden, welche in mehreren Etappen eingebaut, beim Auszug der Stadtpolizei nicht ausgebaut wurden und teilweise noch von den derzeitigen Nutzern verwendet werden. Die vorhandenen Anlagen sind aber stark veraltet, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen oder sind teilweise sogar gar nicht mehr nutzbar. Sämtliche Elektroinstallationen werden zurückgebaut und nach dem aktuellen Stand der Technik sowie der neuen Nutzung entsprechend neu eingebaut.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung des Amtes für Städtebau bzw. der beauftragten Hoch3 Baumanagement AG vom 8. Dezember 2023. Massgebender Stichtag ist der 1. Januar 2024. Baupreisindex vom April 2023 = 113.7 Punkte (Basis: Oktober 2020 = 100)

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	311'000.00
BKP 2 Gebäudekosten	4'713'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	91'000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	339'000.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5	546'000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten	6'000'000.00
Reserve Stadtrat 10 % von BKP 1-9 (Art. 26 VVFH)	600'000.00
Total Bruttoinvestition	6'600'000.00
Davon gebundene Aufwendungen	0.00
Total neue Ausgaben	6'600'000.00
Beantragter Kredit	6'600'000.00

Bruttoinvestition	6'600'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (Bezeichnung)	0.00
Nettoinvestition	6'600'000.00

Die Planungskosten von 730 000 Franken wurden im Rahmen der Arealentwicklung (inklusive Liegenschaft Obertor 17) komplett zu Lasten des Projektes Nr. 33111 bewilligt. Für die Mietzinsberechnung wurden die Planungskosten für die Liegenschaften Obertor 11/13 und Obertor 17 je anteilmässig berücksichtigt.

3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Finanzvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	33152
Projektbezeichnung	Obertor 17: Umnutzung und Sanierung

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
704022	Ausführung	#	6'600'000.00
Gesamtkredit			6'600'000.00

Jahr	Kostenart 704021	Kostenart 704022	Gesamtbetrag
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
Total	0.00	6'600'000.00	6'600'000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2025 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
704022	Ausführung	#	6'600'000.00
Gesamtkredit			6'600'000.00

Jahr	Kostenart 704021	Kostenart 704022	Gesamtbetrag
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	500'000.00	500'000.00
Reserven	0.00	1'100'000.00	1'100'000.00
Total	0.00	6'600'000.00	6'600'000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Neue Ausgaben

Als wertvermehrnde und demzufolge neue Ausgaben gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen, sondern eine zusätzliche Nutzung generieren (Erneuerungsunterhalt).

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, die grundsätzlich in die Zuständigkeit der Exekutive fällt (§ 117 Abs. 1 GG). Die Zuständigkeit des Parlaments für Anlagegeschäfte hängt von der Höhe der Investition ab und richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung über Investitionen in Finanzliegenschaften (§ 117 Abs. 2 GG). Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung ist bei Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens in der Höhe von über 3 Mio. Franken das Stadtparlament (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) für die Bewilligung der Anlagekosten zuständig.

5. Die Investitionsfolgekosten

5.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	1'823'207.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	6'600'000.00
Neuer Buchwert	Fr.	8'423'207.00
- - Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	Fr.	4'675'800.00
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	3'747'407.00

Bruttorendite:

Mutmasslicher Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	232'680.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		2.76 %

Der Stadtrat und das Stadtparlament haben festgelegt, dass die Mietzinse in der Liegenschaft Obertor 11/13 und 17 nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden sollen. Die Mietzinse sollen also bei der Festsetzung wie auch der weiteren Entwicklung der Liegenschaft auf der Basis der auf die Liegenschaft anfallenden Kosten entwickeln. Bei der künftigen Entwicklung der Bestandesmietzinse sind gemäss den zwingenden gesetzlichen Vorgaben die Veränderungen des Referenzzinssatzes, des Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital und die allgemeinen Kostensteigerungen sowie die von der Vermieterin erbrachten wertvermehrnde Investitionen zu berücksichtigen. Die Stadt als Vermieterin soll mit den so festgelegten Mietzinsen auf dem investierten Kapital eine gewisse, gesetzlich begrenzte, anständige Rendite erzielen können (Erzielung eines angemessenen Ertrags gemäss 269 OR bzw. Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite gemäss 269a lit. c OR). Im Gegensatz dazu würde beim Prinzip der Marktmiete der Mietzins entsprechend den bestehenden Marktverhältnissen festgelegt und die Erzielung eines Mietzinses im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit (269a lit. a OR) ermöglicht. Diese Methode wird bei dieser Liegenschaft jedoch nicht angewendet.

Es gibt noch weitere Modelle einer Kostenmiete, so etwa jenes für vom Bund geförderte Wohnungen oder jenes in Anwendung von §49b PBG, welche vorliegend jedoch nicht anwendbar sind. Es werden weder Gelder des Bundes investiert noch basiert das Projekt auf Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne mit erhöhter Ausnützung. Die Volumina der Bauten bleiben unverändert und die Investitionen werden mit Mitteln des Finanzvermögens getätigt, welches keine Subventionierungen vorsieht.

Die Mietzinse werden somit ausschliesslich nach dem Prinzip der Kostenmiete festgesetzt.

5.2 Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich unter dem neuen Buchwert liegt, entstehen vorliegend entsprechende Abschreibungskosten, welche nach Bauvollendung, voraussichtlich im Jahr 2027, über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

6. Termine

Meilensteine Projekt

- Abschluss Vorprojekt Mai 2023
- Abschluss Bauprojekt Oktober 2023
- Bewilligungsverfahren Dezember 2023
- Realisierung Q4 2024 – Q4 2026

Meilensteine Politik

- Projektierungskredit 2022
- Ausführungskredit Q2 2024

Meilensteine Nutzer

- Planerwahlverfahren 2022
- Auszug Stadtpolizei bis Ende 2022
- Auszug Kantonspolizei Q2 2024
- Beginn Abbruch / Realisierung Q3 2024 / Q4 2024
- Fertigstellung Q4 2026
- Einzug neue Mieter Q4 2026

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- 1: Kostenvoranschlag AfS vom 08.12.2023 - Obertor 17
- 2: Projektpflichtenheft Obertor 11+13+17
- 3: Beschluss Stadtparlament Parl.-Nr. 2022.63 vom 29.08.2022
- 4: Medienmitteilung