

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Kredit von Fr. 400'000 für den Innenumbau der Liegenschaft Wülflingerstrasse 239

---

### Antrag:

Für den Innenumbau der Liegenschaft Wülflingerstrasse 239 wird ein Kredit von Fr. 400'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 2. Mai 2003.

### Weisung:

#### I. Zusammenfassung

---

Die Liegenschaft Wülflingerstrasse 239 muss dringend saniert werden, um angemessen genutzt werden zu können. Eine teilweise Nutzung als Geschäftsräume ist angezeigt. Die heute zu knappe Raumsituation des Stadtammann- und Betriebsamtes Kreis 4, die nicht mehr gewährleistete Sicherheit des Personals und der nicht mehr eingehaltene Datenschutz kann mit einem Umzug in die Räume des Erdgeschosses gelöst werden. Dazu sind folgende baulichen Massnahmen notwendig:

- Umbau Erdgeschoss in Büros mit Schalteranlage und Sicherheitsfenstern
- Rückbau 1. Obergeschoss in eine Wohnung
- Innensanierung
- Aussenrenovation und Umgebungsarbeiten

### Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	700'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	0.00
abzüglich gebundene Ausgaben für Innen- und Aussensanierung	Fr.	300'000.00
<b>beantragter Kredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>400'000.00</b>

## II. Detaillierte Ausführungen

---

### 1. Das Objekt

Die Liegenschaft Wülflingerstrasse 239 wurde im Jahre 1860 erbaut und dient heute als Wohn- und Geschäftshaus. Die Gebäudegrundfläche beträgt 165 m<sup>2</sup> (2'126 m<sup>3</sup>) und die Grundstücksfläche misst 1009 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wurde bis in den Spätsommer 2002 durch die Kreisbibliothek Wülflingen genutzt, welche anschliessend aus Platzgründen in die Liegenschaft Wülflingerstrasse 253 umzog. Seither steht das Erdgeschoss. Die Räume im 1. Obergeschoss werden seit dem Auszug des Friedensrichteramtes Kreis 4 Mitte 2003 vom Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 allein gemietet. Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 1 ½- Zimmerwohnung und eine 4- Zimmerwohnung, welche beide vermietet sind.

### 2. Das Projekt

#### 2.1 Das Projekt im Allgemeinen

Für die leer gewordenen Erdgeschossräume hat das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 seit langem Bedarf angemeldet, da seine Lage in den heutigen Räumlichkeiten derselben Liegenschaft mehr als prekär ist. Zudem ist die Sicherheit für die Angestellten durch das Fehlen von geeigneten Schalteranlagen nicht mehr gewährleistet und für die Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sind die Büroräume nicht erreichbar.

Das Projekt umfasst im Wesentlichen folgende baulichen Massnahmen:

- Umbau Erdgeschoss in Büros mit Schalteranlage und Sicherheitsfenstern
- Rückbau 1. Obergeschoss in eine Wohnung
- Innensanierung
- Aussenrenovation und Umgebungsarbeiten

Die Hauptbestandteile des Projekts beruhen auf der Verlagerung der Büroräume des Stadtammann- und Betreibungsamtes Kreis 4 vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss. Damit können die Sicherheits-, Schallschutz- und Platzprobleme gelöst werden.

Die damit frei werdenden Räume im 1. Obergeschoss werden anschliessend wieder in die ursprüngliche Wohnung umgewandelt und vermietet.

In einem Teil des Kellers wird das dringend benötigte Archiv für das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 erstellt.

Im Treppenhaus müssen die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt werden, d.h. alle Türen im Treppenhaus müssen angepasst oder ersetzt werden.

Die Fassade, insbesondere die desolaten Sandsteingewände, bedürfen ebenfalls dringender Unterhaltsarbeiten, um weitere Schäden abzuwenden.

Bei den Umgebungsarbeiten handelt es sich hauptsächlich um den Ersatz der verrotteten Stützmauer und die Sanierung des Zauns.

## 2.2 Die baulichen Massnahmen im Detail

Untergeschoss	<p>Im Keller wird das Archiv für das Stadtammann- und Betriebsamt Kreis 4 eingebaut. Dieser Archivraum wird zum Schutz der eingelagerten Akten mechanisch entfeuchtet und trägt zudem dem Einbruch- und Feuerschutz Rechnung.</p> <p>Im Heizraum oder allenfalls in einer der jetzigen Etagen-WC-Anlagen wird für die übrigen Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft die Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler installiert. Diese befindet sich jetzt im Erdgeschoss und muss dem Umbau weichen.</p>
Erdgeschoss	<p>Das ganze Erdgeschoss wird in Büros umgebaut, die verschiedensten Unternehmen dienen könnten. Vorläufig sind sie für das Stadtammann- und Betriebsamt Kreis 4 vorgesehen. In den ehemaligen Räumen der Bibliothek sind drei Büros, das Sekretariat und der Warteraum geplant. Im Empfangsbereich werden zwei Pfändungsschalter integriert. Gemäss Empfehlung des Sicherheitsbeauftragten der Stadt Winterthur müssen diese einem höheren Sicherheitsstandard genügen. In der ehemaligen Waschküche entstehen ein Aufenthaltsraum für das Personal und eine WC-Anlage.</p> <p>Folgende Bodenbeläge sind geplant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Büros: Kugelgarn</li> <li>- Im Warteraum und Pfändungsschalter: Kugelgarn oder Platten</li> <li>- Im Aufenthaltsraum und WC: Linol oder Platten</li> </ul> <p>Die Türen werden auf die erforderlichen Sicherheits- und Schalltechnischen Anforderungen ausgelegt. Zur Verbesserung der Raumakustik werden die EG-Decken mit Mineralfaserplatten verkleidet. Ebenfalls werden die nötigen Malerarbeiten sowie Elektro- und Sanitärinstallationen ausgeführt.</p>
1. Obergeschoss	<p>Die jetzigen Büroräumlichkeiten des Stadtammann- und Betriebsamtes Kreis 4 werden wieder in eine Wohnung umfunktioniert. Die Umbauarbeiten beinhalten einen Wandausbruch, Ersatz sämtlicher Bodenbeläge und komplette Malerarbeiten an den Wänden und Decken. In der bestehenden Küche und dem Bad werden defekte Geräte und Apparate ersetzt respektive revidiert.</p>
2. Obergeschoss	<p>Die Wohnungen im 2. Obergeschoss bleiben unverändert.</p>
Treppenhaus	<p>Vom Keller bis und mit zum 2. Obergeschoss müssen sämtliche Wohnungsabschlüsse den Anforderungen der Feuerpolizei angepasst werden. Die schadhafte Boden- und Treppenbeläge werden durch Linolbeläge ersetzt. Das Treppenhaus wird im Bereich des Erdgeschosses bis und mit 2. Obergeschoss neu gestrichen.</p>

Aussenrenovation	Während das Dach und die Spenglerarbeiten vor wenigen Jahren saniert wurden, benötigt die Fassade einen Neuanstrich und Ausbesserungen am Verputz. Die teilweise schadhaften Natur- und Kunststeineinfassungen müssen saniert werden. Die Fenster im 1. und 2. Obergeschoss (DV-Fenster) werden saniert. Gemäss den Sicherheitsauflagen werden für das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 im Erdgeschoss Fenster mit Verbund-sicherheitsglas benötigt. Ebenso müssen die Hauseingangstüren saniert werden. Eine mobile Rampe gewährleistet die Rollstuhlgängigkeit.
Umgebungsarbeiten	Die Abschlussmauer zur Wartstrasse ist in einem desolaten Zustand und muss ersetzt werden. Der beschädigte und stark verrostete Schutzzaun bedarf einer dringende Sanierung.

### 3. Das Bedürfnis des Stadtammann- und Betreibungsamtes Kreis 4

Das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 ist seit dem 1. Oktober 1971 Mieter in der Liegenschaft Wülflingerstrasse 239. Seit dem Einzug hat sich die Zahl der anfallenden Geschäfte massiv erhöht. Im Jahr 1999 zählte man zum Beispiel noch rund 2700 Betreibungen. Im Jahr 2002 waren die Betreibungen bereits auf rund 4000 angestiegen. Diese Arbeitsflut konnte bislang noch mit einem konstanten Personalbestand bewältigt werden, jedoch waren die Ablagemöglichkeit in den Archiven schnell erschöpft. Die heutige Situation gestattet dem Stadtammann- und Betreibungsamt keine rechtskonforme Ablage gemäss den Weisungen des Obergerichts mehr. Dies hat bereits zu Abmahnungen des Obergerichts an das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 4 geführt. Ebenfalls fehlt ein geeigneter Lagerraum oder Tresor für die Aufbewahrung von Pfandgegenständen.

Ein weiteres, massives Problem stellt der Sicherheitsaspekt der Kanzlei dar. Der heutige Schalter- und Bürobetrieb ist offen und für jedermann zugänglich gestaltet. Die Angestellten des Stadtammann- und Betreibungsamtes sind lediglich durch einen Tresen und eine ca. 1.10 m hohe Schwingtüre von der Kundschaft getrennt. Durch die massiv ansteigende Gewaltbereitschaft der Klientel kann die Sicherheit des Personals nicht mehr garantiert werden. Ebenso verunmöglicht diese offene Bauweise die Einhaltung des geforderten Datenschutzes, was bereits zu erheblichen Problemen führte.

Für die Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sind die jetzigen Lokalitäten des Stadtammann- und Betreibungsamtes nicht erreichbar. Im Erdgeschoss könnte dieses Problem mit Hilfe einer Rampe behoben werden.

## 4. Investitionsausgaben

### 4.1 Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung beruht auf Richtofferten und Erfahrungswerten

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5'000.00
---	-----------------------	-----	----------

2	Gebäudekosten	Fr.	588'000.00
3	Betriebseinrichtung	Fr.	24'000.00
4	Umgebung	Fr.	49'000.00
5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	4'000.00
6	Reserve des Stadtrates <sup>1</sup>	Fr.	<u>30'000.00</u>
<b>Total Anlagekosten (Bruttoinvestition)</b>		<b>Fr.</b>	<b><u>700'000.00</u></b>
Investitionsbeiträge		Fr.	0.00
<b>Nettoinvestition</b>		<b>Fr.</b>	<b><u>700'000.00</u></b>
Abzüglich gebundene Aufwendungen für Innen- und Aussensanierungen		Fr.	<u>300'000.00</u>
<b>Total neue Ausgaben</b>		<b>Fr.</b>	<b>400'000.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit		Fr.	0.00
<b>Beantragter Kredit</b>		<b>Fr.</b>	<b><u>400'000.00</u></b>

Kubikmeterpreis:  $2'126 \text{ m}^3 = \text{Fr. } 329.25 / \text{m}^3$

## 4.2 Gebundenheit der Innen- und Aussensanierung

Gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bau-schäden auftreten.

Bei der projektierten Innen- und Aussensanierung handelt es sich zu einem guten Teil um reine Werterhaltungsmassnahmen, die geeignet sind, die Funktionstüchtigkeit der Innenräume und der Aussenhülle zu erhalten und den Eintritt eines Sachschadens am Gebäude abzuwenden. Da zudem weder in örtlicher, sachlicher, noch zeitlicher Hinsicht ein erheblicher Ermessensspielraum besteht, sind die entsprechenden Kosten von insgesamt Fr. 300'000 vom Stadtrat mit Beschluss vom 23. Juni 2004 gestützt auf § 121 Gemeindegesetz als gebundene Ausgaben erklärt worden.

## 5. Investitionsfolgekosten

### 5.1 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<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Bei Umbauten = 10% der Gebäudekosten gemäss SRB vom 25.3.1987

<sup>2</sup> Vgl. §§ 36 und 37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 3.1 und 4 des Reglements über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000.

<u>Kapitalfolgekosten</u> <sup>3</sup>	<u>Jahre 01 – 10</u>	<u>Jahre 11 – 30</u>
- Abschreibungen: 6,5% <sup>4</sup> der Nettoinvestition	Fr. 48'750.00	
- Abschreibungen: 1,75% <sup>4</sup> der Nettoinvestition		Fr. 13'125.00
- Kapitalzins: 4,0 % von 2/3 der Nettoinvestition <sup>5</sup>	Fr. 20'000.00	
- Kapitalzins: 4,0 % von 1/6 der Nettoinvestition <sup>5</sup>		Fr. 5'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 68'750.00</b>	<b>Fr. 18'125.00</b>

### Sachfolgekosten

2 % der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb) <sup>6</sup>	Fr. 15'000.00	Fr. 15'000.00
--	---------------	---------------

### Personalfolgekosten

Zusätzliche Personalkosten	Fr. 0.00	Fr. 0.00
----------------------------	----------	----------

<b>Bruttoinvestitionsfolgekosten pro Jahr</b>	<b>Fr. 83'750.00</b>	<b>Fr. 33'125.00</b>
---	----------------------	----------------------

### Investitionsfolgeerträge

Höhere Mietzinse	Fr. 13'520.00	Fr. 13'520.00
------------------	---------------	---------------

<b>Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr</b>	<b>Fr. 70'230.00</b>	<b>Fr. 19'605.00</b>
--	----------------------	----------------------

## 5.2 Finanzierungsart<sup>7</sup>

100% durch Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2004 beträgt 1 Steuerprozent:

Fr. 1,8 Mio.	<u>0.04 %</u>	<u>0.01 %</u>
--------------	---------------	---------------

## 5.3 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen<sup>8</sup>.

### Anlagekosten

Buchwert	Fr. 561'000.00
+ Überbewertetes Grundstück	Fr. 47'600.00
+ Kreditantrag und Gebundenheitserklärung	Fr. 700'000.00
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>Fr. 1'308'600.00</b>

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Linearer Abschreibungssatz beim gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz von 10% des Restbuchwertes.

<sup>5</sup> Interner Zinssatz (Ziff. 4.1a Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten).

<sup>6</sup> Pauschalsatz für allg. Hochbauten gemäss § 37 b des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt.

<sup>7</sup> Ziff. 6 des Reglements über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

<sup>8</sup> Ziff. 2.2 des Reglements über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten

Ertragsmöglichkeiten

Gewerberaum EG (103 m <sup>2</sup> à Fr. 185.00/ m <sup>2</sup> p.a.)	Fr.	19'000.00
4- Zimmerwohnung 1.OG (103 m <sup>2</sup> à Fr. 174.50/ m <sup>2</sup> p.a.)	Fr.	18'000.00
4- Zimmerwohnung 2.OG (80 m <sup>2</sup> à Fr. 87.00/ m <sup>2</sup> p.a.)	Fr.	7'000.00
1½ - Zimmerwohnung 2.OG (23 m <sup>2</sup> à Fr. 180.50/ m <sup>2</sup> p.a.)	Fr.	4'000.00
Total Netto- Sollmietzins pro Jahr	Fr.	<u>48'000.00</u>

Bruttorendite:

Ertragsmöglichkeit: Fr. 48'000, kapitalisiert mit 6.50 %	Fr.	<u>740'000.00</u>
Bruttorendite		3.55 %

**5.4 Investitionsplanung**

Im Investitionsprogramm der Verpflichtungskredite sind für das Projekt Nummer 33116 enthalten:

• Gesamtkredit	Fr.	750'000.00
• Projektierung	Fr.	50'000.00
• gebundene Ausgaben	§ Fr.	400'000.00
• neue Ausgaben	# Fr.	300'000.00
• Programm 2004	Fr.	400'000.00

Das Programm ist wie folgt anzupassen:

• Gesamtkredit	Fr.	700'000.00
• Projektierung	Fr.	20'000.00
• gebundene Ausgaben	§ Fr.	300'000.00
• neue Ausgaben	# Fr.	380'000.00
• Programm 2004	Fr.	0.00
• Programm 2005	Fr.	700'000.00

**6. Termine**

Falls der Kredit vom Grossen Gemeinderat im Herbst 2004 verabschiedet wird, kann im Anschluss mit der Detailplanung begonnen werden. Der Bezugstermin wäre somit auf Jahresende 2005 möglich.

**7. Schlussbemerkungen**

Derzeit wird auf kantonaler Ebene eine Zusammenlegung der bestehenden Betriebskreise zu grösseren Einheiten geprüft. Dieses Projekt ist allerdings noch nicht soweit fortgeschritten, dass bereits konkrete Massnahmen bekannt sind. Für eine rein räumliche Zusammenlegung der vier Betriebs- und Stadtammannämter steht momentan keine geeignete städtische Liegenschaft zur Verfügung. Der Stadtrat beabsichtigt indessen, dass eine künftige Zusammenlegung der Betriebsämter näher geprüft wird. In Anbetracht der zu engen Raumverhältnisse des Betriebsamtes Kreis 4 und der Tatsache, dass die Sicherheit des Personals sowie die Einhaltung des Datenschutzes nicht gewährleistet sind, kann mit dem Entscheid über die Sanierung der Liegenschaft Wülflingerstrasse 239 nicht länger zugewartet werden. Das Projekt beschränkt sich auf jene Massnahmen, welche aus Sicherheits- und

Datenschutzgründen dringend notwendig sind: Sicherheitsfenster und -türabschlüsse, spezielle Pfändungsschalter, Schallschutzmassnahmen und Tresor. Bei einem allfällig späteren Auszug des Betriebsamtes kann das Untergeschoss ohne bzw. mit geringfügigen Anpassungen weiterhin als Geschäftsräume vermietet werden.

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

Vor dem Stadtrat

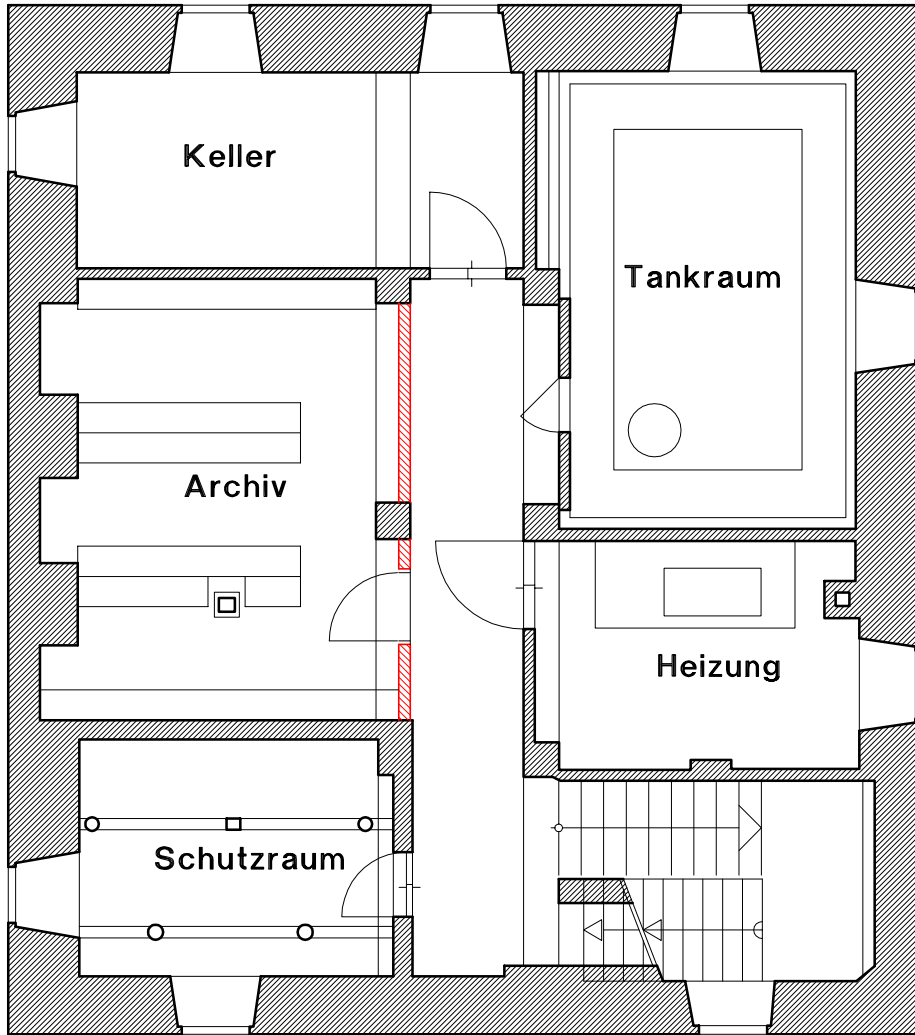
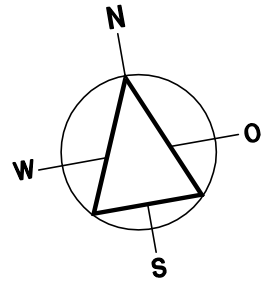
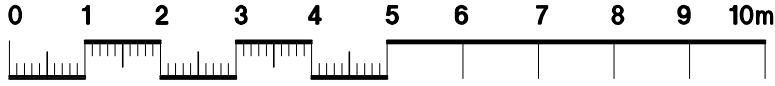
Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

**Beilagen:**  
Projektpläne



Objekt: Alte Bibliothek Wülflingen, Stadtammann- und Betriebsamt, Wülflingerstrasse 239

## Untergeschoss

Stadt Winterthur 

Format A4

Datum 22.06.04

Gez. rpm

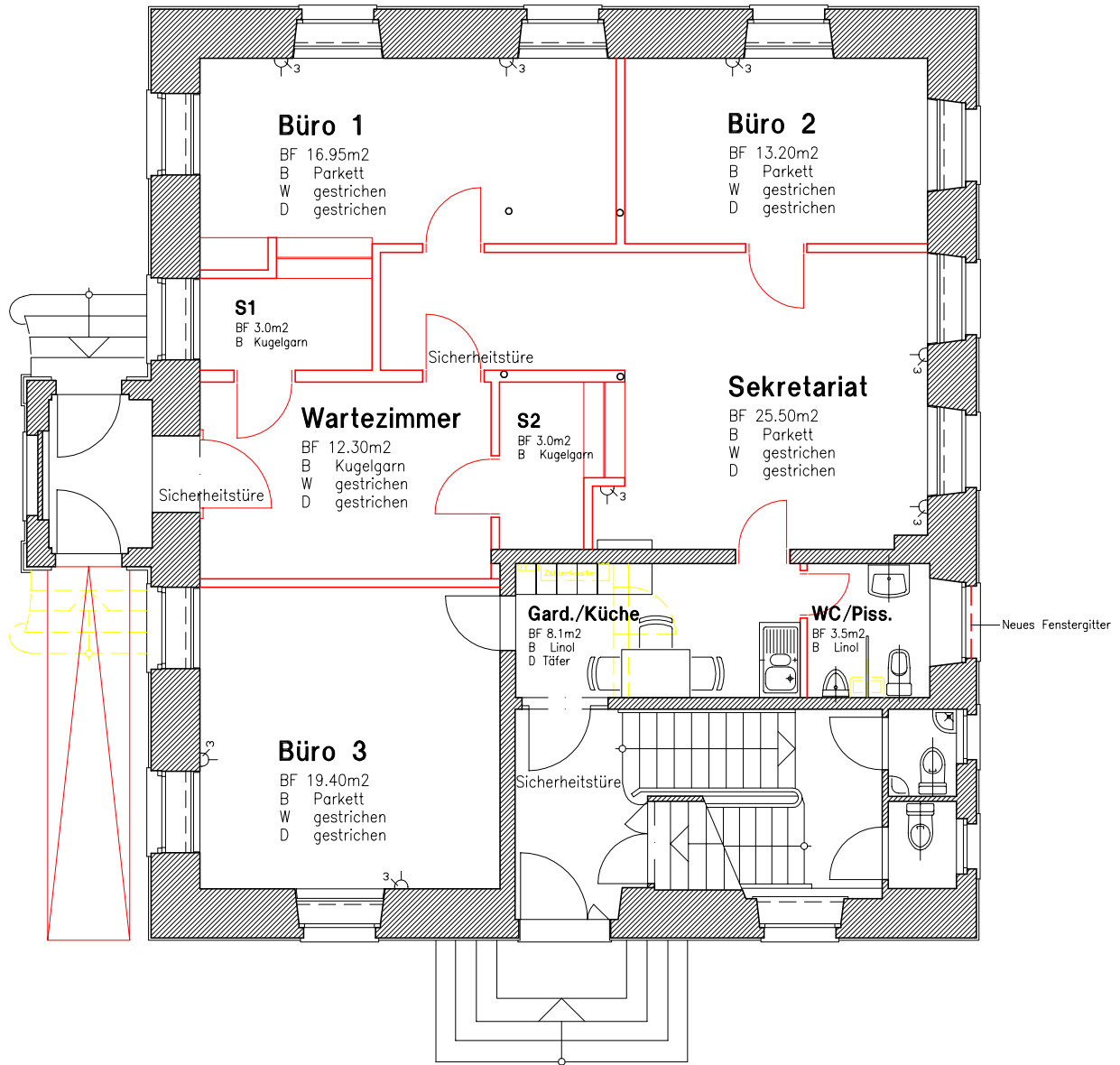
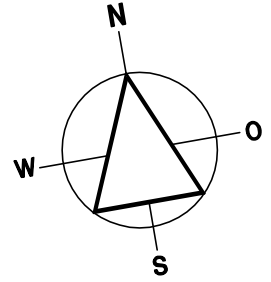
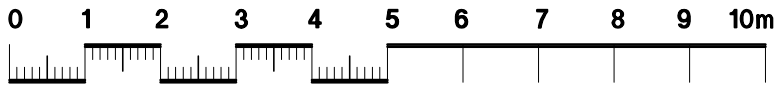
Pl.Nr.0730009A

Mst. 1:100

Rev.

Rev.

Projektleitung: Departement Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, Technikumstr.81, 8402 Winterthur



Objekt: Alte Bibliothek Wülflingen, Stadtammann- und Betriebsamt, Wülflingerstrasse 239

## Erdgeschoss



Format A4

Datum 16.06.04

Gez. rpm

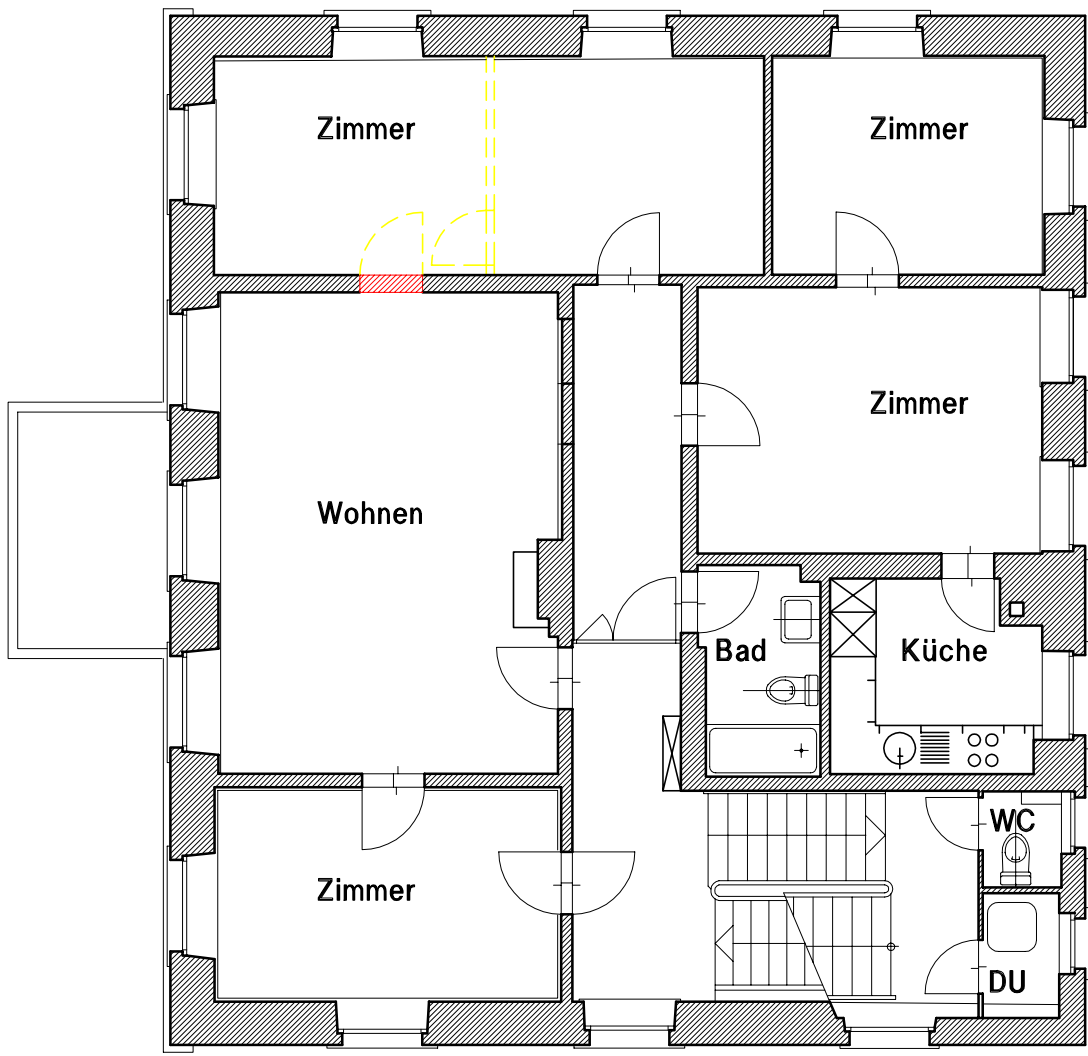
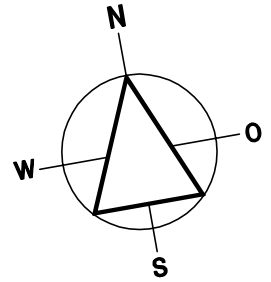
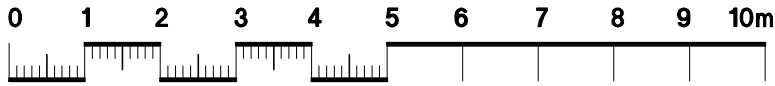
Pl.Nr.0730010C


Mst. 1:100

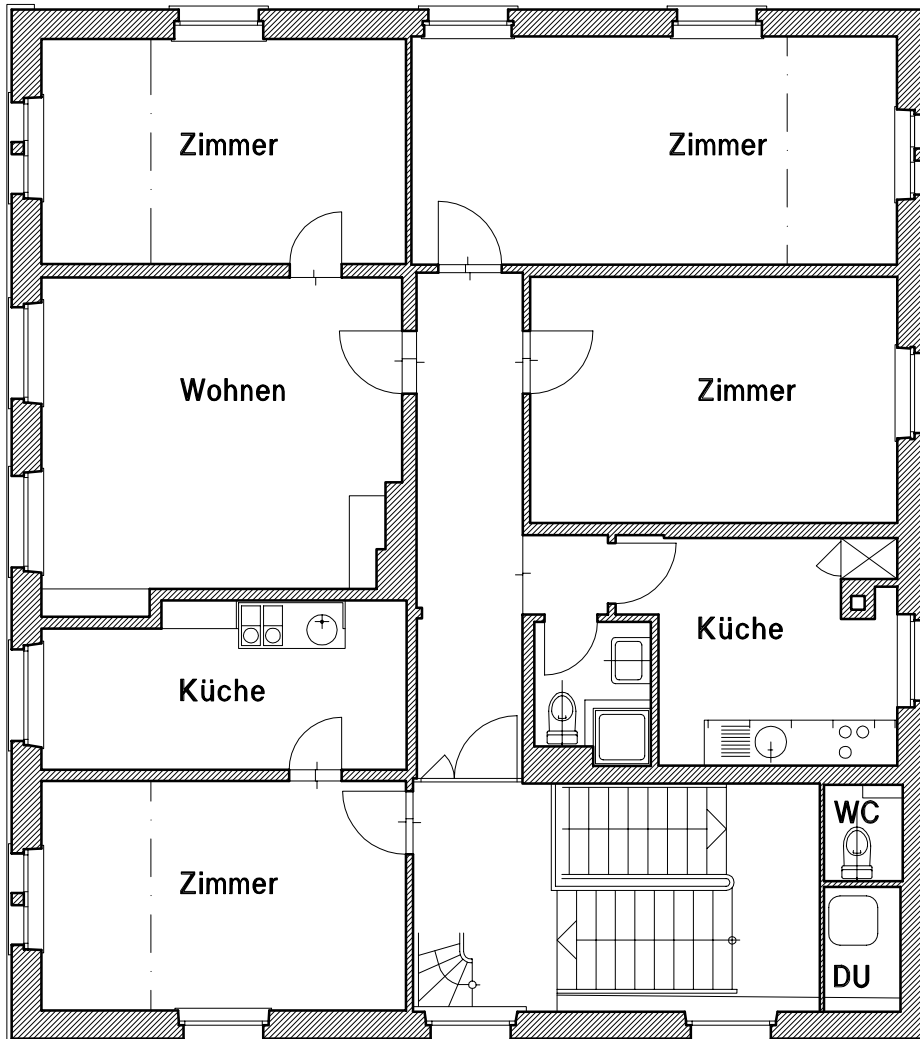
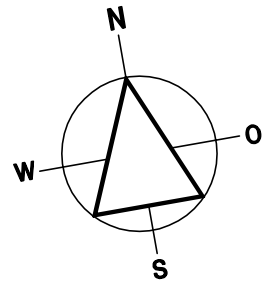
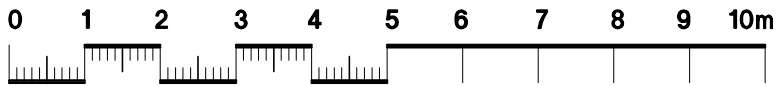
Rev.

Rev.

Projektleitung: Departement Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, Technikumstr.81, 8402 Winterthur



Objekt:		Alte Bibliothek Wülflingen, Stadtammann- und Betriebsamt, Wülflingerstrasse 239				
<h1>Grundriss 1.0G</h1>		Stadt Winterthur 				
Format A4	Datum 22.06.04	Gez. rpm	Pl.Nr.0730011A	Mst. 1:100	Rev.	Rev.
Projektleitung:		Departement Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, Technikumstr.81, 8402 Winterthur				



Objekt: Alte Bibliothek Wülflingen, Stadtammann- und Betriebsamt, Wülflingerstrasse 239

## Grundriss 2.0G

Stadt Winterthur



Format A4

Datum 22.06.04

Gez. rpm

Pl.Nr.0730012

Mst. 1:100

Rev.

Rev.

Projektleitung: Departement Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, Technikumstr.81, 8402 Winterthur