

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Projektierungskredit von Fr. 340'000 für AZ Adlergarten, Instandsetzung und Umnutzung der Villa Adlergarten in Büroräume (Projekt-Nr. 13152)

---

### **Antrag:**

Für die Projektierung der Instandsetzung und Umnutzung der Villa Adlergarten in Büroräume (Projekt-Nr. 13152, ohne Instandsetzung Pavillon, Szenario «Mittel») wird ein Kredit von 340 000 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 5. Juli 2018.

### **Weisung:**

#### *Zusammenfassung*

Die Villa Adlergarten liegt in der Zone für öffentliche Bauten und steht unter Denkmalschutz. Sie wurde 1834 als ehemaliges Hôtel de la Fortuna erbaut und um 1990 zu einem Altersheim mit Tagesklinik umgebaut. Die Nutzung der Villa als Altersheim und Tageszentrum hat sich in den vergangenen Jahren als zunehmend schwierig erwiesen. Das denkmalgeschützte Gebäude lässt keine entscheidenden nutzungs- und betriebsverbessernden baulichen Eingriffe oder Erweiterungen für die Kernaufgabe Pflege und Betreuung zu. Die betreute Wohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss der Villa musste deshalb aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsgründen im Jahr 2016 geschlossen werden. Sinnvolle Erweiterungen des Tageszentrums sind kaum möglich. Längerfristig soll die Villa Adlergarten deshalb als Bürogebäude für die Verwaltung von Alter und Pflege genutzt werden.

Die 2017 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie und Bauzustandsanalyse hat ergeben, dass diverse Bauteile der Villa zeitnah erneuert oder ersetzt werden müssen. Gemäss den Empfehlungen der Studie ist sodann eine einmalige Instandsetzung der Villa Adlergarten für einen längeren Zeithorizont von 30 Jahren (Szenario «Mittel») nachhaltiger und insgesamt günstiger als eine lediglich auf die Instandhaltung des Gebäudes beschränkte Sanierung für die kommenden 10 Jahre (Szenario «Klein»). Mit der Umsetzung des Szenarios «Mittel» kann sichergestellt werden, dass die heute auf diverse Gebäude betrieblich unzweckmässig verteilten Arbeitsplätze in der Villa zusammengeführt werden und die heute teilweise leerstehende Liegenschaft langfristig als Bürogebäude genutzt werden kann.

Die Gesamtinvestitionskosten Szenario «Mittel» für die Villa Adlergarten (ohne Pavillon) belaufen sich gemäss der Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  auf 3 419

768 Franken. Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 2.6 Mio und 4.3 Mio Franken. Die Finanzierung des Projekts erfolgt über Einnahmen aus dem Eigenwirtschaftsbetrieb. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts wird ein Projektierungskredit in der Höhe von 340 000 Franken beantragt.

## *Detaillierte Ausführungen*

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1. Örtlicher und baulicher Kontext**

Das Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten wurde in den Jahren 1964 bis 1968 erstellt. Rund zehn Jahre später wurde das Gebäude mit einem Veranstaltungssaal erweitert und von 2013 bis 2015 wurde die Anlage saniert. Zum Alterszentrum Adlergarten gehören folgende weitere Liegenschaften: 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 wurde um 1990 zu einem Altersheim mit Tagesklinik umgebaut. Im Erdgeschoss war die Tagesklinik mit Aufenthalts- und Therapieräumen, im ersten und zweiten Obergeschoss befand sich das Altersheim mit Bewohnerzimmern und Nebenräumen wie Stations- und Aufenthaltsräumen, die Orangerie diente als Ruheraum.

Die Villa liegt gemäss Bau- und Zonenordnung Stadt Winterthur in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone sind Nutzungen der öffentlichen Verwaltung oder mit öffentlicher Funktion zulässig. Rein private Nutzungen ohne öffentliche Funktion sind nicht zulässig. Die Villa und die Gartenanlage sind zudem im Inventar der überkommunal eingestufteten Objekte aufgenommen, d.h. sind stehen unter Denkmalschutz.

#### **1.2. Bisherige und aktuelle Nutzung**

In den letzten Jahren wurde die Villa Adlergarten zur Betreuung von Wohngruppen und als Tageszentrum genutzt. Diese Nutzung hat sich als zunehmend schwierig erwiesen. Das denkmalgeschützte Gebäude lässt keine entscheidenden nutzungs- und betriebsverbessernden baulichen Eingriffe oder Erweiterungen für die Kernaufgabe Pflege und Betreuung zu. Die betreute Wohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss der Villa musste deshalb im Jahr 2016 aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsgründen (Brandschutz) geschlossen werden. Die entsprechenden Räume stehen seither leer, das Erdgeschoss und zwei Räume im ersten Obergeschoss werden nach wie vor als Tageszentrum genutzt. Auch für das Tageszentrum gestaltet sich ein effizienter Betrieb über zwei Geschosse auf Grund der denkmalgeschützten Gebäudestruktur als schwierig. Sinnvolle Erweiterungen des Tagesangebots sind kaum möglich, weshalb das Tageszentrum längerfristig an einem geeigneteren Ort untergebracht werden soll.

Die Objektauswertung des Amtes für Städtebau aus dem Jahr 2016 hat zudem aufgezeigt, dass diverse Bauteile der Villa (Fenster, Wärmeverteilung, Innenausbau usw.) zeitnah instandgesetzt werden müssen.

## 2. Künftige Nutzung als Büroräume

### 2.1. Auftrag Machbarkeitsstudie

Gegenwärtig sind mehr als 70 Büroarbeitsplätze von Alter und Pflege auf verschiedene Gebäude verteilt. Etliche Arbeitsplätze befinden sich im zeitlich befristeten Provisorium Adlergarten, einige Arbeitsplätze wurden in Wohnungen im ehemaligen Personalhaus 2 an der Palmstrasse 1 eingerichtet, ergänzend wird erforderliche Bürofläche extern dazu gemietet. Um die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen und eine für Alter und Pflege betrieblich gebotene Zusammenführung der heute auf diverse Gebäude verteilten Büroarbeitsplätze in der teilweise leerstehenden Villa zu prüfen, hat das Amt für Städtebau im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Der Auftrag umfasste die Prüfung von zwei Szenarien. Das Szenario «Klein» mit einer Büronutzung im ersten und zweiten Obergeschoss und einer weiteren Nutzung des Erdgeschosses als Tageszentrum und einer Instandhaltung der Villa für die nächsten 10 Jahre und das Szenario «Mittel» mit einer Büronutzung in allen Geschossen (inkl. Erdgeschoss) und einer Instandsetzung für die nächsten 30 Jahre.

<b>Szenario «Klein» Umnutzung und Pinselsanierung</b>	<b>Szenario «Mittel» Umnutzung und Instandsetzung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Instandhaltung (Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen, wie Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen) der Villa für die nächsten 10 Jahre</li><li>- Umnutzung der leerstehenden 1. und 2. Obergeschosse zu Büronutzung</li><li>- Tageszentrum bleibt im EG</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Instandsetzung (zyklische Aufwendungen für die Wiederherstellung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit, wie die Erneuerung oder Ersatz eines umfassenden Bauteils des Gebäudes) der Villa für die nächsten 30 Jahre</li><li>- Umnutzung des gesamten Gebäudes inkl. EG zu Büronutzung</li></ul>

### 2.2. Ergebnisse Machbarkeitsstudie

Die Analyse zeigt auf, dass sich die Villa als Gesamtes in einem mittelmässigen baulichen Zustand befindet. In schlechtem Zustand befinden sich insbesondere die Kanalisation, die Fenster und auch teilweise die Elektroinstallationen. Diese Bauteile sind zeitnah zu ersetzen oder zu erneuern.

Bezüglich Machbarkeit der Umnutzung empfiehlt die Studie, auf das Szenario «Mittel» abzustellen. Aus den folgenden Gründen hat der Stadtrat mit Beschluss vom 1. April 2020 entschieden, dieser Empfehlung zu folgen (SR.20.201-1). Mit der Umsetzung des Szenarios «Mittel» kann sichergestellt werden, dass die Liegenschaft langfristig - für die kommenden 30 bis 40 Jahre - und nachhaltig genutzt werden kann. Die Umnutzung der teilweise leerstehenden Villa als Bürogebäude für die Verwaltung von Alter und Pflege mit insgesamt rund 74 Arbeitsplätzen ermöglicht die Zusammenführung der heute auf diverse Gebäude verteilten Büroarbeitsplätze und ist im Sinne der weiteren Zentralisierung der Verwaltung von Alter und Pflege betrieblich geboten. Die Umsetzung des Szenarios «Mittel» bietet ferner zeitnah Ersatz für die befristeten Arbeitsplätze im Provisorium Adlergarten und die Möglichkeit, extern zu gemietete Büroflächen aufzuheben.

Entgegen den ursprünglichen Plänen soll vorerst nur die Villa mit Orangerie saniert werden, ohne Pavillon. Der betriebliche Zusammenhang zwischen Pavillon und Villa ist kleiner als ursprünglich bei der Auftragserteilung der Machbarkeitsstudie angenommen. Die beiden Projekte – Sanierung Villa mit Orangerie und Sanierung Pavillon – sollen daher losgelöst voneinander umgesetzt werden. In einer ersten Etappe werden die beiden Obergeschosse der Villa für eine Büronutzung von Alter und Pflege umgebaut und instandgesetzt. Der Umbau des Erdgeschosses mit der gleichen Nutzung erfolgt in einer zweiten Etappe.

<b>Szenario «Klein» Umnutzung und Pinselsanierung</b>	<b>Szenario «Mittel» Umnutzung und Instandsetzung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten +/- 25% inkl. MWSt. exkl. Pavillon: 1.6 Mio. Franken</li> <li>- Maximal 40 Arbeitsplätze möglich (ohne Berücksichtigung von Einzelbüros)</li> <li>- Störung der Privatsphäre der Tagesgäste im Tageszentrum durch die Büronutzung der Obergeschosse</li> <li>- Szenario macht nur Sinn, wenn die Nutzung der Villa als Büroarbeitsplätze kurzfristig, d.h. maximal für die kommenden 10 Jahre vorgesehen wäre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten +/- 25% inkl. MWSt. exkl. Pavillon: 3.4 Mio. Franken</li> <li>- Maximal 74 Arbeitsplätze möglich (ohne Berücksichtigung von Einzelbüros)</li> <li>- Keine dysfunktionale Nutzungsvermischung zwischen Büro- und Betreuungsbetrieb</li> <li>- Denkmalpflegerisch konforme Nutzung mit geringer Eingriffstiefe in die bestehende Gebäudestruktur.</li> <li>- Mit einem Zeithorizont von 30 Jahren die nachhaltigere und insgesamt günstigere Lösung</li> </ul>

## 5. Investitionsausgaben

### 5.1. Gesamtkosten und Projektierungskredit

Die Gesamtinvestitionskosten für die Villa mit Orangerie mit Pavillon belaufen sich gemäss der Kostenschätzung in der Machbarkeitsstudie (Szenario «Mittel») auf 3 967 303 Franken, ohne Pavillon auf 3 419 768 Franken. Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$ . Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 2.6 Mio und 4.3 Mio Franken.

Die Umnutzung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Villa ist deutlich aufwändiger und kostspieliger als bei einem normalen, nicht denkmalgeschützten Zweckgebäude. Seitens Denkmalpflege sind vor baulichen Eingriffen in die bestehende Bausubstanz Sondagen notwendig. Für diese Sondagen wurde in die Grobkostenschätzung ein ‚Risikozuschlag Denkmalpflege‘ von 5% eingerechnet. Zugleich beinhaltet die Grobkostenschätzung nebst den Kosten für die Umnutzung in Büroräumlichkeiten werterhaltende Ausgaben für erforderliche Unterhaltmassnahmen.

Die obengenannte Grobkostenschätzung beinhaltet die Projektierungskosten von 340 000 Franken. Für die Projektierung und Ausführung des Projekts wurde das Departement Bau, Amt für Städtebau in Zusammenarbeit mit dem Bereich Alter und Pflege beauftragt, in einem offenen Verfahren im Staatsvertragsbereich ein geeignetes Planungsbüro zu ermitteln. Für diese Bauaufgabe stehen insbesondere die Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzobjekten und Bauen unter Betrieb für die Eignung im Zentrum. Mit dem gewählten Planungsteam wird ein Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/-10 %) ausgearbeitet werden. Die Erteilung des Auftrags erfolgt unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Projektierungskredits durch den Grossen Gemeinderat.

### 5.2. Investitionsfolgekosten Projektierungskredit

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und dem Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur.

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 Erneuerungsunterhaltsinvestitionen Hochbauten an Verwaltungsliegenschaften (erweiterter

Standard) mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3,03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Die Kapitalfolgekosten des Projektierungskredits von 340 000 Franken für die Jahre 1 – 33 umfassen die Abschreibung von 10 302 Franken (3,03 % der Nettoinvestition) und den Kapitalzins von 3 400 Franken (2,00 % auf ½ der Nettoinvestition, ab 2021 beträgt der Zins 1,75 %). Die Finanzierung erfolgt zu 100% über die Einnahmen aus dem Eigenwirtschaftsbetriebs. Es werden keine zusätzlichen Sachfolge- und Personalfolgekosten erwartet.

### **5.3. Investitionsplanung**

Das Vorhaben AZ Adlergarten, Umnutzung Villa Bürogebäude, Projekt-Nr. 13152 ist in der Investitionsplanung Budget 2020 des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe noch inkl. Instandsetzung Pavillon mit 3 975 000 Franken (Projektierung und Ausführung) eingestellt. Die Investitionsplanung wurde im Rahmen des Budgets 2021 auf 3 420 000 Franken (Projektierung und Ausführung) ohne Instandsetzung Pavillon angepasst.

### **6. Nächste Schritte**

Wie bereits erwähnt ist die Umnutzung und Instandsetzung der Liegenschaft in zwei Etappen geplant. In einer ersten Etappe sind die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen und die Obergeschosse der Villa Adlergarten als Büroräumlichkeiten gemäss Machbarkeitsstudie (Szenario «Mittel») zu projektieren und zu realisieren. In einer zweiten Etappe ist – in Abhängigkeit von der Realisierung des geplanten Erweiterungsneubaus Adlergarten, in welchem das Tageszentrum neu untergebracht werden soll – das entsprechend freiwerdende Erdgeschoss der Villa in Büros umzubauen.

Der Abschluss des Projektierungsverfahrens (inkl. Zuschlag bzw. Auftragserteilung an Planungsbüro) ist auf den Herbst 2020 geplant. Ende 2020 soll mit der Projektierung gestartet werden, die Realisierung des Projekts ist auf ca. Ende 2021 geplant und die Bauvollendung auf ca. Ende 2022.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin/des Vorstehers des Departements Soziales übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon