

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Projektierungskredit von CHF 325'000 für die nicht gebundenen Projektierungskosten einer Gesamtsanierung des Restaurants Bruderhaus

Antrag:

Für die nicht gebundenen Projektierungskosten einer Gesamtsanierung des Restaurants Bruderhaus wird zusätzlich zu dem vom Stadtrat bereits gebunden erklärten Projektierungskredit von CHF 200'000 ein weiterer Projektierungskredit von CHF 325'000 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33034) bewilligt.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der Stadtrat beabsichtigt, das im Naherholungsgebiet Eschenberg liegende städtische Restaurant Bruderhaus aufzuwerten. Das sehr beliebte Ausflugsrestaurant gehört zum Wildtierpark Bruderhaus. Zur Verbesserung der Effizienz und zur Sicherstellung einer Erfolg versprechenden Zukunft ist es unabdingbar, das Erscheinungsbild des Restaurants aufzuwerten. Insbesondere muss der provisorisch in einem Partyzelt eingerichtete Selbstbedienungsbereich für die Besuchenden attraktiver gestaltet werden.

Für die weiteren Abklärungen und das Ausarbeiten des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag sind vom Stadtrat CHF 200'000 mit Beschluss vom 25. November 2009 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten Projekt Nr. 33034 freigegeben worden.

Die Gesamtkosten für die Ausarbeitung des Projektes belaufen sich voraussichtlich auf CHF 525'000. Um die weiteren Projektierungskosten decken zu können, beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat, einen zusätzlichen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 325'000 zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft Bruderhausstrasse 1 (kommunales Inventarobjekt) im Naherholungsgebiet Eschenberg. Das sehr beliebte Ausflugsrestaurant wird seit 1. Februar 2001 von Beatrice Roth und Ralph Schlup bewirtschaftet und gehört zum Wildtierpark Bruderhaus. Dessen Leitidee ist es, die Natur und die Tierwelt als Teil der Kulturlandschaft den Besuchenden erleb- und begreifbar zu machen. Auf der Grundlage des "Wildpark Bruderhaus - Entwicklungskonzeptes 2020" vom Oktober 2006 werden eine Steigerung der Attraktivität des Tierparks und eine Verbesserung der Tier-

haltung angestrebt. So konnte im Jahr 2008 bereits das Wolfsgehege eingeweiht werden; zusätzlich ist geplant, die Przewalskipferd- und Mufflonanlage zu erweitern.

Um den veränderten Bedürfnissen und Erwartungen der Besuchenden des Ausflugsrestaurants wie auch des Wildtierparks gerecht werden zu können, wurden beim Restaurant im Laufe der Zeit immer wieder Anbauten und Erweiterungen (teilweise provisorische Zelte) erstellt. Aufgrund dieser ungestümen Entwicklung und der Zunahme der Parkbesuchenden ergaben sich immer mehr Konfliktpunkte in organisatorischer und betrieblicher Hinsicht. Diese Situation dürfte sich noch akzentuieren, sind doch auch in Zukunft neue Attraktionen geplant. Im Weiteren wurde eine bessere Erreichbarkeit dieses Naherholungsgebietes mit dem öffentlichen Verkehr realisiert. Die Stadtbuslinie 12 verbindet seit dem Frühjahr 2009 den Eschenberg an Mittwochnachmittagen, den Wochenenden und an Feiertagen von März bis Oktober im Halbstundentakt.

Umsätze des Restaurationsbetriebes

2005	CHF	1'146'290.00
2006	CHF	1'130'588.00
2007	CHF	1'276'344.00
2008	CHF	1'421'406.00
2009	CHF	1'269'827.00

Zur Verbesserung der Effizienz und zur Sicherstellung einer Erfolg versprechenden Zukunft ist es unabdingbar, das Erscheinungsbild des Restaurants Bruderhaus mit baulichen Massnahmen aufzuwerten. Insbesondere muss der provisorisch in einem Partyzelt eingerichtete Selbstbedienungsbereich für die Besuchenden attraktiver gestaltet werden. Ziel ist, die heutige unbefriedigende Situation zu verbessern und die Attraktivität der Gesamtanlage zu steigern. Die möglichen Lösungsansätze müssen einer ganzheitlichen, zukunftsorientierten und nachhaltigen Betrachtungsweise standhalten und sich gleichzeitig an den denkmalpflegerischen Vorgaben orientieren.

3. Historie

Die Bedeutung dieser städtischen Liegenschaft ist ihre exponierte Lage in der zweitgrössten Waldlichtung des Eschenbergwaldes oberhalb der Stadt Winterthur. Mit einer über 700 Jahre andauernden sozial- und baukulturellen Entwicklung stellt die Gesamtanlage einen wichtigen Zeugen der Winterthurer Geschichte dar.

Von Franziskanermönchen als Einsiedelei gegründet, erlebte das Bruderhaus eine bewegte Entwicklung. Ab dem 16. Jahrhundert diente die Liegenschaft als Altersasyl für Winterthurer Bürger. Nach dem um 1786 erfolgten Abbruch der im frühen 15. Jahrhundert erbauten Kapelle, entwickelte sich das Bruderhaus zuerst zum Forstmeisterhaus und später zum beliebten Ausflugsziel mit Gastwirtschaft und Wildpark. Die heutige Gebäudegruppe erhielt ihr Aussehen zwischen 1800 und 1988.

Das Ensemble setzt sich heute wie folgt zusammen:

- Hauptgebäude mit Säli und Wirtewohnung
- Anbau mit Gaststube und Sanitäranlagen (über historischem Grundriss)
- Ökonomiegebäude (gemeinsame Nutzung durch Restaurant und Betrieb Wildpark)
- Aussenraum mit Terrasse, Selbstbedienung und Kinderspielplatz

Das Wohnhaus ist denkmalgeschützt (kommunales Inventarobjekt). Anstelle der alten Trinkhalle (ursprüngliche Kapelle) entstand 1969/70 ein Neubau mit Saal, Buffet und Küche im

volumetrischen Profil des Vorgängerbaus. Im Innern hat sich die Grundrissstruktur des Ursprungbaus und die Raumdisposition des 19. Jahrhunderts mehrheitlich erhalten. In der Gartenwirtschaft ist ein stattlicher Baumbestand vorhanden.

Das Ökonomiegebäude hat sein heutiges Aussehen grösstenteils im frühen und späteren 20. Jahrhundert erhalten. Diente es früher der Landwirtschaft, ist es heute vor allem erweiterter Zweckbau des Restaurationsbetriebes sowie der Forstwirtschaft. Vom Ursprungsbau, der im historischen Stil des 19. Jahrhunderts erbaut war, ist an der Südostecke nur noch ein Teil des Sockelgeschosses erkennbar.

4. Grobkonzept für die Sanierung und den Umbau des Restaurants Bruderhaus (neues Gastrokonzept)

Neben den aufgelaufenen, werterhaltenden Massnahmen muss der provisorisch eingerichtete Selbstbedienungsbereich verbessert werden. Es wurden verschiedene Konzepte geprüft. Einerseits sollen die bedienten Sitzplätze weder verkleinert noch vergrössert werden, andererseits ist es aus organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen wichtig, dass der Selbstbedienungsteil unmittelbar mit der Gaststube verbunden ist. Nur so kann das Personal auf einen plötzlichen Ansturm von Besucherinnen und Besuchern reagieren. Heute ist dieser Selbstbedienungsteil in einem provisorischen Partyzelt untergebracht. Dies ist ein grosser Mangel und aus betriebshygienischer Sicht sehr problematisch. Die heutigen räumlichen Verhältnisse lassen es nicht zu, den Selbstbedienungsbereich und die Gaststube im bestehenden, historischen Gebäudeteil unterzubringen. Deshalb sollen diese zwei Nutzungen in einem Ersatzneubau (heutige Gaststube) zusammengefasst werden. Um die aufgeführten Defizite zu beheben und den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anliegen Rechnung zu tragen, werden folgende Massnahmen vorgeschlagen, welche sowohl organisatorische als auch ästhetisch-atmosphärische Aspekte umfassen:

- Die Küche verbleibt am bisherigen Ort
- Die Wirtewohnung bleibt bestehen
- Die Selbstbedienung wird räumlich zusammengefasst und aufgewertet
- Entflechtung der Personenströme durch Neuorganisation "Bedient" – "Selbstbedienung" mit einem teilweisen Ersatzneubau
- Die Anknüpfung von Gaststube und Säli untereinander muss verbessert werden
- Erhöhung der betrieblichen Flexibilität durch erweitertes Platzangebot
- Der Eingang soll wenn möglich nicht mehr über die Rückseite des Gebäudes (Norden) erfolgen
- Generelle Aufwertung des Aussenraums
- Parkierungskonzept für das Restaurant- und Wildparkpersonal

Zudem sind die Haustechnikanlagen komplett zu ersetzen. Die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen sowie auch die Elektroinstallationen stammen aus dem Jahr 1970; ihre umfassende Sanierung ist deshalb zwingend. Zudem hat die bestehende Lüftungsanlage noch keine Wärmerückgewinnung. Auch die weiteren haustechnischen Anlagen wie Heizkessel, Ölbrenner, Warmwasseraufbereitung und Kälteanlage entsprechen aus energetischer Sicht längst nicht mehr dem heutigen Standard. Die Haustechnik wird deshalb den Normen entsprechend angepasst und soweit erforderlich ersetzt.

Daneben sind weitere werterhaltende Massnahmen notwendig wie:

- Verputzsanierungen an der Fassade
- bauphysikalische Sanierungen der Aussenwände
- Einbau von Schallschutz zwischen Gastrobetrieb, Haustechnikanlagen und Wohnung
- Wärmedämmungen

- Sanierung von Säli, Kellerräumen und Lager Bauteile, welche ihren Lebenszyklus erreicht haben, werden ersetzt.

Im Weiteren müssen Auflagen der Feuerpolizei erfüllt werden (Verbesserung der Fluchtwege, Brandschutzanforderungen an Bauteile) und es sind behindertengerechte Toiletten einzubauen.

5. Teilgebündenerklärung der Projektierungskosten

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25. November 2009 die gebundenen Aufwendungen für die weiteren Abklärungen und das Ausarbeiten des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag im Betrag von CHF 200'000 gestützt auf § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt sowie § 6 Abs. 4 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehewesen in Verbindung mit § 20 Abs. 2 und 3 der Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz als gebundene Ausgaben im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten Projekt-Nr. 33034 freigegeben.

6. Ausführungskosten

6.1. Kostenschätzung (Planungsbasis)

Der Untersuchungsbericht geht für die Gesamtanierung von geschätzten Kosten von rund CHF 4'700'000.00 aus, die sich wie folgt zusammensetzen:

BKP 0	Vorstudien	CHF	55'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	140'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	2'440'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	600'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	300'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	495'000.00
BKP 6	Reserven / Unvorhergesehenes	CHF	420'000.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	250'000.00
<hr/>			
<u>Total</u>	(inkl. MWST, Genauigkeit +/- 25 %)	CHF	4'700'000.00
<hr/>			

Die vorläufige Kostenzusammenstellung wurde ohne Planungsteam und ohne ein vorliegendes Bauprojekt ermittelt und basiert auf Erfahrungszahlen und Schätzungen. In der Projektierungsphase wird das gewählte Planungsteam das mögliche Einsparpotential und Projektvarianten im Detail prüfen.

6.2. Prüfung von Varianten

Im Zusammenhang mit dem Projektierungskredit wurde geprüft, ob die Kosten der Gesamtanierung durch andere Konzepte, Projektvarianten sowie Streichung oder Aufschiebung von Massnahmen gesenkt werden könnten.

Eine Problematik besteht darin, dass vor allem die gesamten Haustechnikinstallationen unter Putz oder hinter Verkleidungen verlegt sind, weshalb deren Sanierung massive Eingriffe in die Baustrukturen notwendig macht. Deshalb ist der Zeitpunkt für strukturelle Verbesserungen heute ideal; dies später zu realisieren, wäre schwieriger und aufwändiger.

Hinzu kommt, dass am Restaurantanbau, welcher 1970 als Holzkonstruktion erstellt wurde, Fassade, Fenster und Dachaufbau teilweise ersetzt werden müssen. Auch die Wärmedämmung ist ungenügend. Neue An- oder Einbauten in die bestehende Baustruktur sind ohne Abbruch des Anbaus aus dem Jahr 1970 nicht möglich. Auch sind die Dimensionen des heutigen Anbaus dafür zu knapp. Die Abhängigkeiten der notwendigen bautechnischen und strukturellen Massnahmen mit der Behebung der betrieblichen Konfliktpunkte sind so evident, dass nur eine Gesamtanierung mit der gleichzeitigen Behebung aller Defizite, inklusiv der betrieblichen, sinnvoll ist. Der Zeitpunkt dafür ist gegeben. Der Einbau der Selbstbedienung in den Anbau ist die betrieblich beste Lösung. Der vorgeschlagene Ersatzneubau ist deshalb längerfristig wirtschaftlicher und ökologischer.

Auch wenn einzelne der aufgeführten Massnahmen weggelassen oder aufgeschoben würden, muss immer noch mit Kosten von rund CHF 3.0 bis 3.5 Millionen gerechnet werden. Ein Aufschieben einzelner Massnahmen würde es immer schwieriger (und auch teurer), wenn nicht gar unmöglich machen, einerseits die organisatorischen Konfliktpunkte zu beheben und andererseits das Entwicklungspotential des Restaurants Bruderhaus mit der Attraktivitätssteigerung des Wildparks zu nutzen.

6.3. Aufteilung der Gesamtkosten in gebundene und neue Ausgaben (provisorisch auf Planungsbasis)

Total Projektkosten aufgrund provisorischer Planung	CHF	4'700'000.00
davon:		
- gebundener Anteil (werterhaltende Kosten)	CHF	2'000'000.00
- nicht gebundener Anteil (wertvermehrnde Kosten)	CHF	2'700'000.00

6.4. Investitionsplanung (provisorisch auf Planungsbasis)

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33034		
Im Programm 2011 sind eingestellt:	CHF	2'800'000.00
Laufende Rechnung 2011	CHF	2'000'000.00

7. Investitionsfolgekosten für den Anteil Finanzvermögen (Projekt 33034)¹

7.1. Bruttorenditeberechnung (provisorisch auf Planungsbasis)

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen².

Anlagewert

alter Buchwert	CHF	1'898'413.05
+ bestehendes überbewertetes Grundeigentum	CHF	0.00
+ Investitionsausgaben FV (4,7 Mio. abz. 2,0 Mio. LR)	CHF	2'700'000.00
neuer aktivierter Wert FV	CHF	4'598'413.05
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	CHF	3'000'000.00
neues überbewertetes Grundeigentum FV (ca.)	<u>CHF</u>	<u>1'598'413.05</u>

¹ §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000 der Stadt Winterthur.

² Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

Ertragsmöglichkeiten

Total Ertrag pro Jahr CHF 200'000.00

Bruttorendite:

Bruttorendite: Ertrag x 100 / neuer aktivierter Wert
CHF 200'000 x 100 / CHF 4'598'413.05 4,35 %

7.2. Investitionsfolgekosten aus überbewertetem Grundeigentum (provisorisch auf Planungsbasis)

Bei Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist der Übertrag auf das Konto überbewertetes Grundeigentum mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben³. Die Investitionsfolgekosten aus überbewertetem Grundeigentum fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

	<u>Jahre 01–10</u>	<u>Jahre 11–30</u>
- Abschreibungen: 6,5% ⁴ vom überbewerteten Grundeigentum (ca. CHF 1'598'413.05)	103'896.85	
- Abschreibungen: 1,75% ⁴ vom überbewerteten Grundeigentum (ca. CHF 1'598'413.05)		27'972.25
- Kapitalzins: 2,625 % ⁵ von 2/3 vom überbewerteten Grundeigentum (ca. CHF 1'598'413.05)	27'972.25	
- Kapitalzins: 2,625 % ⁵ von 1/6 vom überbewerteten Grundeigentum (ca. CHF 1'598'413.05)	_____	<u>6'993.05</u>
Kapitalfolgekosten pro Jahr	<u>131'869.10</u>	<u>34'965.30</u>

8. Die weiteren Schritte (Wettbewerbsverfahren)

Nach dem positiven Entscheid des Grossen Gemeinderates über den vorliegenden Projektierungskredit wird ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren abgewickelt. Nach einer offenen Ausschreibung mit Präqualifikation wird ein nicht anonymer Studienauftrag durchgeführt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

³ § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

⁴ Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlichen Abschreibungssatz von 10% des überbewerteten Grundeigentums

⁵ Interner Zinssatz