

Antrag des Regierungsrates vom 6. Dezember 2017

**5420**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredites für  
die Übertragung ins Verwaltungsvermögen  
und die Instandsetzungsarbeiten der Liegenschaft  
Lindstrasse 8 in Winterthur**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 6. Dezember 2017,

*beschliesst:*

I. Für die Instandsetzung der Lindstrasse 8 in Winterthur sowie die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 3 723 505 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

II. Die Ausgabe für die Instandsetzung wird nach Massgabe des Zürcher Baukostenindexes gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Stand 1. April 2017).

III. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

## **Weisung**

### **A. Ausgangslage**

Der Kanton Zürich ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. ST8794, Lindstrasse 8 in Winterthur. Die Villa Bühler-Egg ist dem Finanzvermögen zugeordnet und beherbergt neben kantonalen Nutzungen (Statthalteramt und Bezirksratskanzlei) auch das städtische Münzkabinett und die Antikensammlung der Stadt Winterthur. Die Villa Bühler-Egg bildet zusammen mit den beiden Nebengebäuden, dem Ökonomiegebäude, der Orangerie und der Parkanlage ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Besonders eindrucksvoll sind zwei repräsentative Räume im Erdgeschoss, die heute als Museumsräume genutzt werden und in denen die üppige Ausstattung aus der Bauzeit gänzlich erhalten geblieben ist. Die letzte umfassende Gebäudeinstandsetzung wurde Anfang 1980 ausgeführt.

Im Rahmen der anstehenden Instandsetzungsmassnahmen werden neben der Gebäudehülle und den gebäudetechnischen Anlagen auch innenräumliche und denkmalpflegerische Verbesserungsmassnahmen ausgeführt und Anforderungen an Brandschutz und hindernisfreies Bauen umgesetzt. Zudem sind gewisse Elemente verloren gegangen, die den Schutzwert des Ensembles schmälern. So wurden am Gebäudeäussern der Villa Mängel am Mansardendach festgestellt und die Fassaden zeigen Risse und schadhafte Bereiche in den Sandsteinelementen. Im Gebäudeinnern zeigen sich in einigen Räumen abplatzende Malschichten und Risse, die eine sorgfältige Konservierung erfordern. Zugleich wird mit den Instandsetzungsmassnahmen eine behindertengerechte Erschliessung ermöglicht und das Heizsystem erneuert. Bei den Nebenbauten sind insbesondere Schäden an den Fassaden festzustellen.

Die anstehenden Instandsetzungsmassnahmen sind dringlich, da an verschiedenen Stellen durch Wasserinfiltration bereits Schäden an der Baustruktur entstanden sind. Sämtliche Massnahmen an den schutzwürdigen Bauten und der Umgebungsgestaltung erfordern ein sorgfältiges, denkmalgerechtes Handeln, das sich unter anderem in der Wahl von geeigneten Materialien und Massnahmen widerspiegelt, die zugleich den langfristigen und nachhaltigen Erhalt des Ensembles sichern.

Für die Umsetzung der Massnahmen werden die Nutzer ausquartiert. Die kantonalen Nutzungen werden provisorisch in die Liegenschaft Hermann-Götz-Strasse 26 ausgelagert. Das Münzkabinett und die Antikensammlung werden in das Museums- und Bibliotheksgebäude der Stadt Winterthur umgesiedelt. Die Aufwendungen für diese Provisorien sind im Objektkredit enthalten.

## B. Ziele und Massnahmen

Im Rahmen einer umfassenden, nachhaltigen Instandsetzung des Gebäudes werden neben der Aussenhülle (Dach und Fassade) auch die gebäudetechnischen Elemente den heutigen Normen angepasst. Zudem sind verschiedene gesetzliche Anforderungen umzusetzen. Diese umfassen den Ersatz der bestehenden Liftanlage, die Beseitigung verschiedener Schadstoffe im Gebäude und Anpassungen hinsichtlich der Sicherheit und dem hindernisfreien Zugang zum Gebäude.

Während der vergangenen Jahrzehnte wurden verschiedene Anpassungen in der Grundrisskonzeption und dem Innenausbau vorgenommen, die nicht dem Originalzustand entsprechen. Diese Anpassungen werden im Zuge der Gesamtinstandsetzung des Gebäudes punktuell angepasst und, wo verhältnismässig und der heutigen Nutzung dienlich, in einen originalgetreuen Zustand rückgeführt.

## C. Erforderliche Mittel

Die Kosten für die baulichen Massnahmen zur Instandsetzung der Liegenschaft setzen sich gemäss Projektdokumentation wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	337 000
2	Gebäude inkl. Honorare	4 917 000
4	Umgebung	209 000
5	Baunebenkosten	301 000
6	Reserve	550 000
9	Ausstattung	42 000
<b>Total einschliesslich MWSt</b>		<b>6 356 000</b>

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus (Kostenstand 28. Juni 2017).

Davon anteilmässig:

Budgetierung	Gebundene Ausgabe in Fr.	Neue Ausgabe in Fr.	Total in Fr.	Anteil in %
<b>Investitionsrechnung</b>				
<b>Leistungsgruppe 8700,</b>				
<b>Immobilienamt,</b>				
<b>Buchungskreis 8790,</b>				
<b>Hochbauten Baudirektion</b>				
Konto 5000 0 00000				
Hochbauten				
Übertrag Grundstück		730 750	730 750	8
Konto 5040 0 00000				
Hochbauten				
Übertrag Gebäude		1 721 555	1 721 555	20
Konto 5040 0 00000				
Hochbauten				
Erneuerungsunterhalt		1 271 200	1 271 200	14
Konto 5041 0 00000				
Erneuerungsunterhalt	5 084 800		5 084 800	58
<b>Total</b>	<b>5 084 800</b>	<b>3 723 505</b>	<b>8 808 305</b>	<b>100</b>

Die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten sind zu rund 80% als gebundene Ausgaben und zu rund 20% als neue Ausgaben zu qualifizieren. Die neuen Ausgaben sind auf die Erfüllung normativer Vorgaben und auf Optimierungen im Betriebsablauf zurückzuführen.

Da mehr als die Hälfte der Flächen für kantonale Aufgaben gebraucht werden, soll die Liegenschaft zusammen mit der Bewilligung des Objektkredits ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die Nebengebäude verbleiben im Finanzvermögen, da sie an Dritte vermietet werden.

Folgende Wertanteile werden aus der Anlagenbuchhaltung der Baudirektion übertragen:

	Nutzungs- dauer	Restlebens- dauer	Anschaffungs- datum	Neuwert in Fr.	Buchwert in Fr.
Land					730 750
Rohbau 1	120	30	1928	3 914 274	978 568
Rohbau 2	40	5	1983	1 304 758	163 095
Ausbau	30	5	1993	1 739 677	289 946
Installationen	30	5	1993	1 739 677	289 946
<b>Total</b>					<b>2 452 305</b>

Für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen wird zusätzlich eine neue Ausgabe von Fr. 2 452 305 beantragt.

Für die Kreditbewilligung der neuen Ausgaben von Fr. 3 723 505 ist der Kantonsrat zuständig (§ 36 lit. a Gesetz über Controlling und Rechnungslegung, [CRG, LS 611]). Der vorliegende Verpflichtungskredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [KV, LS 101]).

Neben den neuen Ausgaben für einen Teil der Instandsetzung und die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen fallen auch gebundene Ausgaben für die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen an. Für deren Bewilligung ist der Regierungsrat gemäss § 36 lit. b in Verbindung mit § 37 Abs. 2 lit. b CRG zuständig. Er hat unter Vorbehalt des Kantonsratsbeschlusses die gebundenen Ausgaben von Fr. 5 084 800 bewilligt.

Das Vorhaben verursacht jährlich Kapitalfolgekosten von insgesamt Fr. 215 743.

Der Betrag ist im Budgetentwurf 2018 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2018–2021 eingestellt.

#### **D. Antrag**

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von Fr. 3 723 505 für die Liegenschaft Lindstrasse 8 in Winterthur für den Anteil neuer Ausgaben der Instandsetzung sowie die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Markus Kägi	Beat Husi