

Nachtragskredit Liegenschaft Obertor 15/17a

Seite 1-2:	Antrag mit Begründung und Herleitung
online:	Projektstand Obertor 15/17a inklusive Projektblatt auf www.gesewo.ch/obertor

Antrag des Vorstands an die ausserordentliche Generalversammlung vom 30. Oktober 2025

Zur Finanzierung des Umbaus der Liegenschaft Obertor 15/17a in Winterthur wird zusätzlich zu den 2023 bereits bewilligten CHF 4.8 Mio. ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 1'350'000.- (CHF 899'000 Mehrkosten und CHF 451'000 Reserve) genehmigt.

Ausgangslage

Im März 2023 erhielten wir von der Stadt Winterthur den Baurechtszuschlag zum Obertor 15/17a. Am 15. Juni 2023 bewilligte die Generalversammlung nahezu einstimmig einen Kredit von 4.8 Millionen Franken. Der Vorstand gelangte damals trotz seiner Bewilligungskompetenz bis fünf Millionen an die GV. Anhand eines Studienauftrags fanden wir ein vielversprechendes Projekt. Bereits bei der Auswahl achteten wir darauf, die Eingriffstiefe in die Bestandsliegenschaft gering zu halten. Auf Basis von Fachplanungskonzepten und durchgeführten Sondierungen wurde eine Kostenschätzung kalkuliert. Inzwischen wissen wir: die bewilligten 4.8 Millionen werden nicht reichen.

Die Baukommission Obertor (Vertreter:innen aus Vorstand, Geschäftsstelle und Genossenschafter:innen, sowie Planer:innen) plant, das Baugesuchs zum Jahreswechsel einzureichen. Vorher noch gelangen wir mit diesem Nachtragskredit an die ausserordentliche GV. So erhalten wir Planungssicherheit. Da eine Ablehnung des Nachtragskredit den Projektabbruch bedeutet, möchten wir zwecks Risikominimierung möglichst früh euren Entscheid einholen.

Begründung

Der Nachtrag stellt eine wesentliche Kostensteigerung dar. Der erste Kredit wurde auf Basis einer Vision errechnet. Tatsächlich erlaubte erst das Vorliegen des konkreten Projekts und die detailliertere Planung die genauere Kostenkalkulation. Die inzwischen durchgeführten Sondierungen des Bestands lieferten wichtige Erkenntnisse zur nötigen Eingriffstiefe in die existierenden Strukturen.

Die Planer:innen und die Baukommission Obertor streben weiterhin eine Balance an: einerseits angemessene, möglichst niedrige Mietzinsen; andererseits nachhaltige Projektqualität, die den Unterhalt, den Bedarf grosszyklischer Sanierungen als auch den Energieverbrauch gering hält. Aktuelle Mietzinsberechnungen führen zu einem Quadratmeterpreis von knapp CHF 310 pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr (inkl. Umlage der Gemeinschaftsflächen). Bei theoretischer, gleichmässiger Verteilung auf sämtliche Geschosse und Nutzungsarten würde dies bei einer 70 Quadratmeter grossen 3.5-Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Nettomietzins von CHF 1'800 führen. Damit bewegen wir uns deutlich unter Markt, aber am oberen Rand aktueller Gesewo-Liegenschaften.

Vorstand, Baukommission und Nutzungskommission erachten das Projekt als unverändert tragfähig, zur Gesewo passend und erwarten keine Leerstände.

Herleitung des Nachtragskredits

Der Nachtragskredit basiert auf der Kostenschätzung, welche durch das beauftragte Baumanagementbüro (B3, Winterthur) erstellt wurde. Sie berücksichtigt die ausgearbeiteten Konzepte der Architekt:innen und Fachplaner:innen und weist eine Ungenauigkeit von +/- 15% auf. Um einen weiteren Nachtragskredit zu vermeiden, enthält dieser Nachtragskredit daher eine Reserve. Die Reserve liegt bei acht anstatt der oben genannten fünfzehn Prozent. Dies ist auch als Zeichen zu verstehen, dass die Projektgruppe bestrebt ist, das Projekt kostengünstig auszugestalten, wenngleich nicht auf Kosten der baulichen Qualität. Die Reserve soll nach Möglichkeit unangetastet bleiben – dennoch ist sie nötig, auch um einen weiteren Nachtragskredit zu vermeiden.

Kostenschätzung (+/- 15%)	5'272'000.-
Mehrwertsteuer	427'000.-
mutmassliche Projektkosten (+/- 15%)	5'699'000.-
Projektkredit GV 2023	- 4'800'000.-
ungedeckte Differenz	899'000.-
Reserve (ca. 8% der Kostenschätzung)	451'000.-
Nachtragskredit (inkl. MWSt.)	1'350'000.-