



Protokollauszug vom

07.01.2026

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 5002500, Submission Neubeschaffung Püntenhäuschen im Püntenareal Neuwiesen,
Vergabeentscheid und dringliche Gebundenerklärung der Beschaffungskosten

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/7

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. [...]

5. [...]

6. Die Aufwendungen für die Beschaffung von Püntenhäuschen im Püntenareal Neuwiesen im Betrag von rund 715'118.10 Franken (inkl. MWST) werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung als dringlich gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5002500, belastet.

7. Die Dispositiv-Ziffern 1-5 sowie Ziffer 2 der Begründung dieses Beschluss werden nicht veröffentlicht.

8. Die Beilagen 1-4 werden nicht veröffentlicht.

9. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Fachstelle öffentliches Beschaffungswesen (zur Publikation des Vergabeentscheids auf simap.ch).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS

U

Ansgar Simon

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Auf dem Püntenareal Neuwiesen erfolgt eine ganzheitliche Sanierung, um künftig eine uneingeschränkte Nutzung des Areals für Familiengärten zu ermöglichen. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen mussten sämtliche Bauten (Püntenhäuschen und Anbauten oder Pergolen) im Sanierungsperimeter grösstenteils bzw. vollumfänglich abgebrochen und entsorgt werden.

Mit der Sanierung des Püntenareals sind – nach Bedarfsabklärung mit dem Püntenpächter-Verein (PPV) Winterthur – 60 neue, identische Püntenhäuschen, welche in Grösse und Machart die nachhaltigen und unterhaltstechnischen Anforderungen an ein künftiges Püntenareal optimal erfüllen, zu erstellen. Diese werden in der Folge wieder zusammen mit den Pünten mitverpachtet.

Die Stadt Winterthur beabsichtigt den Abschluss eines Rahmenvertrags zum Abruf von Püntenhäuschen über mehrere Jahre nach erfolgter Baugrundsanierung und Teilaufwertung als Fruchtfolgefläche.

Der Vorsteher des Departements Finanzen hat die Submission für die Beschaffung der Püntenhäuschen mit Verfügung vom 8. Juli 2025 (Geschäftsnummer 2D.95.03-00986) bewilligt.

Die Submission wurde am 12. Juli 2025 – basierend auf der damaligen Schätzung des Vergabewerts in Höhe von rund 550'400 Franken (exkl. MWST) – im offenen Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich auf simap.ch ausgeschrieben.

2. Submissionsverfahren

[...]

3. Beschaffungskosten und Finanzierung

3.1. Beschaffungskosten (inkl. MWST)

Bei der Berechnung der Beschaffungskosten wird jede Art der Vergütung inkl. Mehrwertsteuer berücksichtigt. Bei Daueraufträgen bestimmt sich der Beschaffungswert anhand des Gesamtwertes für die vereinbarte Vertragsdauer.

Aufgrund der durchgeführten Submission ergeben sich für die vereinbarte Vertragsdauer von fünf Jahren folgende Beschaffungskosten:

Einmalige Kosten	Fr. inkl. MWST
Vorarbeiten	23'405.81
Wandkonstruktion	367'134.19
Boden	54'550.18
Dachkonstruktion	208'699.69
Fundamente	38'916.00
Spenglerarbeiten	33'302.37
Total einmalige Kosten	726'008.24
abzgl. allgemeine Bauabzüge (- 1.5 %)	-10'890.12
Total Beschaffungskosten	715'118.10

3.2. Finanzierung

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2023 (SR.23.890-1) wurden die Aufwendungen für die Altlastensanierung im Püntenareal Neuwiesen im Gesamtbetrag von rund 7'570'000 Franken als gebundene Ausgaben erklärt.

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für die anstehende Sanierung wurden die Püntenhäuschen zurückgebaut. Dabei zeigte sich, dass die tragenden Holzkonstruktionen mehrheitlich in schlechtem Zustand waren. Mit Blick auf eine Wiedererrichtung der Püntenhäuschen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten hätten sich erhebliche Reperaturkosten ergeben. Zudem bestünde bei einer Wiedererrichtung der alten Püntenhäuschen das Risiko einer möglichen Wiederbelastung des Bodens nach Ende der Sanierungsarbeiten. Aus diesen Gründen werden mit der Sanierung des Püntenareals nunmehr 60 neue, identische Püntenhäuschen, welche in Grösse und Machart die nachhaltigen und unterhaltstechnischen Anforderungen an ein künftiges Püntenareal optimal erfüllen, erstellt.

Mit dem Beschluss SR.23.890-1 vom 6. Dezember 2023 liegt eine Gebundenerklärung vor. Diese schliesst eine nachträgliche (sachlich begründete) Anpassung am Projekt – wie vorliegend der Ersatz anstelle der Wiedererrichtung der Püntenhäuschen – nicht aus (vgl. dazu RÜSSLI, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich 2017, § 106 GG N. 2, und VGer, VB.2022.00772 vom 16. März 2023, E. 5.2). Der Zweck der Gebundenerklärung vom 6. Dezember 2023 (Altlastensanierung Püntenareal) ist erst mit der Vollendung der Sanierungsarbeiten inkl. Ersatz der Püntenhäuschen erfüllt.

4. Gebundenerklärung

4.1. Rechtsgrundlagen

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits führen, sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung

über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Eine relevante Überschreitung liegt unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Ausgaben gelten nach Lehre und Rechtsprechung als gebunden, wenn sie zu Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich sind. Die Gemeinde ist gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Mit SR.23.890-1 vom 6. Dezember 2023 wurden die Aufwendungen für die Altlastensanierung im Püntenareal Neuwiesen im Gesamtbetrag von rund 7'570'000 Franken gestützt auf Art. 32d des Umweltschutzgesetzes (USG) und unter Verweis auf Art. 9 f. der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 GG bezeichnet. Wie oben (Ziff. 3.2.) dargelegt, steht der vorliegende Ersatz der Püntenhäuschen in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Projekt Altlastensanierung.

4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt. In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (RÜSSLI, a.a.O., § 103 GG N. 23 und 25).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher Handlungsspielraum besteht nicht: Die aufgrund der erfolgten Altlastensanierung neu zu beschaffenden Püntenhäuschen werden im Püntenareal Neuwiesen benötigt und erstellt.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht ebenfalls nicht. Die Stadt Winterthur ist als Verpächterin von Püntenparzellen verpflichtet, Pünten ohne Nutzungseinschränkungen und ohne Bodenbelastungen zu verpachten und die vom Kanton geforderten Werte herzustellen. Vorliegend handelt es sich um eine Ersatzbeschaffung, weshalb die Kosten als gebunden zu qualifizieren sind (vgl. VGr, 29. August 2024, VB.2024.00318, E. 2.3 m.H.). Der Entscheidungsspielraum beschränkt sich auf technische und organisatorische Detailfragen, die in der Kompetenz des Stadtrates liegen. Das «Wie» ist vorliegend völlig untergeordneter Natur. Tatsache ist, dass die Ausgaben zu tätigen sind. Diesbezüglich gibt es keine Gestaltungsmöglichkeiten (vgl. RÜSLI, a.a.O., § 103 GG N. 21 m.H. auf BGer, in: BVR 1989, 49 ff., E. 5 und 6).

Zeitlich dringliche Gebundenheit:

Schliesslich besteht auch kein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum. Seitens Kanton wurden mit Blick auf die Altlastensanierung Auflagen verfügt, die umgehend erfüllt werden mussten. Die Sanierungsarbeiten stehen vor dem Abschluss. Nunmehr gilt es die abgebrochenen und entsorgten Püntenhäuschen zu ersetzen, um künftig eine uneingeschränkte Nutzung des Areals für Familiengärten zu ermöglichen. Nach der abgeschlossenen Sanierung müssen die Pächterinnen und Pächter spätestens im Frühjahr 2026 wieder ins Areal zurückkehren können.

4.4. Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Eine Budgetierung für das Jahr 2026 ist versehentlich unterblieben. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als dringlich gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5002500, zu belasten.

5. Termine

Nach Eintritt der Rechtskraft des Vergabeentscheids wird der Bereich Immobilien den Rahmenvertrag mit der Zuschlagsempfängerin unterzeichnen.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine spezielle interne Kommunikation vorgesehen.

7. Veröffentlichung

Dispositiv-Ziffern 1-5 sowie Ziffer 2 der Begründung dieses Beschlusses und die Beilagen 1-4 werden gemäss Art. 3 Abs. 2 der Informationsverordnung (InfV) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit. e der Vollzugsverordnung zur InfV (VVO InfV) und § 23 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die

Information und den Datenschutz (IDG) nicht veröffentlicht, da sie einen Vergabeentscheid betreffen.

Beilagen:

1. Protokoll der Offertöffnung vom 28. August 2025
2. Gesamtauswertung der Angebote vom 3. Oktober 2025
3. Muster Rahmenvertrag für Werkleistungen
4. Angebot Zuschlagsempfängerin vom 19. August 2025