

Protokollauszug vom

12.05.2021

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege

Alterszentrum Adlergarten Sanierung Flachdach HG (Projekt-Nr. 21008), Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 330 000 Franken (Ausführungskredit)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.331-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Ausführung der Sanierung eines Teils der Flachdächer am Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten im Gesamtbetrag von rund 330 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21008, freigegeben.
2. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
3. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Immobilien A+P, Controlling, Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Alterszentrum Adlergarten besteht aus einem Ensemble verschiedener Liegenschaften. Das Hauptgebäude bildet als grösstes und prominentestes Gebäude die Hauptadresse des Alterszentrums. Es steht an der Gärtnerstrasse 1 und grenzt auf der Südseite an den denkmalgeschützten Adlergarten. Das Hauptgebäude wurde in den Jahren 1964 bis 1968 erbaut und 1974 bis 1976 mit dem Veranstaltungssaal erweitert. Von 2013 bis 2015 wurde es einer Gesamtsanierung unterzogen, welche sich aber hauptsächlich auf die Haustechnik und den Innenraum beschränkte. Die Flachdächer und die Fassaden wurden mit Ausnahme vereinzelter Fenster und Fassadenfronten im Erdgeschoss nicht erneuert.

Seit der Sanierung sind, unter Beizug eines Bauberatungsbüros, umfassende Zustandsanalysen zu den Flachdächern gemacht worden. Gestützt darauf und aufgrund akut auftretender Wasserschäden sind vereinzelte Flachdachbereiche laufend erneuert worden.

Für 2020/2021 ist nun die Planung und Ausführung der Sanierung der Terrasse im Erdgeschoss und der Überdachung der Dachaufbauten resp. Technikräume im Dachgeschoss vorgesehen.

2. Projekt

a) Vorstudie

Im Vorfeld zur Projektierung wurde eine Studie mit Kostenanalyse erarbeitet. Vor der Projektierung beauftragten Architekturbüro wurden die Ergebnisse auf die architektonische wie auch baukonstruktive Eignung geprüft. Die Schlussfolgerung und die baulichen Empfehlungen aus der Studie konnten im Rahmen der Projektierung nur teilweise bestätigt werden. Als Resultat aus der Projektierung sind für die verschiedenen Dachflächen folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

b) Terrasse Gastrobereich

Die Terrasse befindet sich auf der Südseite des Gebäudes und umfasst eine Fläche von circa 680 m². Sie führt direkt in den angrenzenden Park, der als historischer Garten der kantonalen Gartendenkmalpflege untersteht, und ist ein beliebter Aufenthaltsort, der über das ganze Jahr hindurch von den Bewohnenden und Parkbesuchenden sowie – vom Frühling bis im Frühherbst – als Aussenfläche für Restaurantgäste genutzt wird.

Die Sanierung dieser Aussenraumfläche trägt deshalb wesentlich zur Attraktivität der gesamten Anlage bei. Der Sanierungsperimeter umfasst die gesamte mit Zement-Bodenplatten belegte

Aussenraumfläche, welche zum grössten Teil unterkellert ist. Die Bodenplatten sind stark verwittert und abgenutzt. Zudem ist die Nutzfläche durch leicht verkantete Einzelplatten nicht mehr eben, was zu Stolperfallen werden kann und ein Sicherheitsproblem darstellt. Da der bestehende Terrassenaufbau das Ende seines Lebenszyklus erreicht hat und die Dichtigkeit der alten Dachhaut nicht mehr gewährleistet ist, wird die gesamte Fläche totalsaniert. Der neue Aufbau ist so geplant worden, dass die Nutzfläche längerfristig eben- und hindernisfrei bleibt.

Im Rahmen des beantragten Kredits ist keine fixe Ausstattung der Terrasse mit Stühlen und Tischen vorgesehen. Zusätzliche Anschlüsse für Strom und Lautsprecher werden eingeplant. Damit wird es möglich, die Fläche uneingeschränkt mit Pflanzentrögen, Schirmen und Möbeln zu bespielen.

c) Flachdach Hauptgebäude und Dachaufbauten

Die Vorstudie hat ergeben, dass die Flächen auf dem Dach des Hauptgebäudes wie auch auf den Technikaufbauten mangelhaft seien. Auf dem Hauptdach und den Dachaufbauten wurden deshalb mittels Sondagen sämtliche Dachflächen geprüft. Dabei konnten Mängel im Dämmperimeter und Schwachstellen in der Dichtungsebene nachgewiesen werden. Eigentliche Undichtigkeiten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches sich auf Massnahmen wie Unterhaltsarbeiten und dringliche Nebenarbeiten beschränkt und damit die Langlebigkeit des Dachaufbaus und eine bessere Überwachung gewährleisten soll.

d) Weitere Installationen im Flachdach Hauptgebäude

Im Rahmen der Gesamtsanierung wurden im Dachgeschoss diverse haustechnische Anlagen angebracht. Bei diesen besteht im Moment kein Sanierungsbedarf. Es empfiehlt sich, die Flächen im Kontext einer späteren tiefgreifenden Sanierung grundlegend durch Anheben der Monoblöcke auf Podeste zu erneuern. Die Flächen werden bis anhin mittels Sonden regelmässig kontrolliert.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros vom 18. Dezember 2020:

Bezeichnung	Betrag
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	60'900.00
BKP 2 Gebäude	238'900.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	5'400.00
BKP 5 Baunebenkosten	21'800.00

BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5	32'700.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	359'700.00
Reserve Stadtrat 5 % (Art. 61 VVFH) ¹	17'985.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	377'685.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 10.06.2020 (SR.20.372-1)	50'000.00
Total Gebundenerklärung	327'685.00
Total Gebundenerklärung gerundet	330'000.00

¹ Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe eingestellt:

Projekt-Nr.	21008
Projektbezeichnung	AZ Adlergarten Sanierung Flachdach (HG)

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung (SR.20.372-1 bewilligt am 10.06.2020)	§	50'000.00
504032	Ausführung	§	450'000.00
Gesamtkredit			500'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2020'	50'0000.00	0.00	50'000.00
2021	0.00	450'000.00	450'000.00

Da in der Projektierung ein akuter Sanierungsbedarf des Hauptdaches des Hauptgebäudes und dessen Dachaufbauten ausgeschlossen werden konnte, reduzieren sich die Kosten von 450 000 auf 330 000 Franken.

4. Gebundenerklärung der Ausgaben

4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Investitionsrechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 57 Abs. 1 Vollzugsverordnung 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 Vor- nahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben 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.

4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die zu sanierenden Bauteile sind fester Bestandteil des Hauptgebäudes Adlergarten

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Es werden zwingend notwendige Sanierungsarbeiten unter Berücksichtigung einer Anpassung der Dämmung, der Abdichtung und des Gehbelags an den heute üblichen Standard umgesetzt.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die Sanierungsarbeiten müssen möglichst zeitnah umgesetzt werden, um das Eindringen von Wasser und die damit verbundenen Folgeschäden zu verhindern.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21008, freizugeben.

5. Termine

Ausschreibung, Vergaben

Mai bis Mitte Juli 2021

Verträge, Ausführungsplanung

Mitte Juli bis August 2021

Ausführung
Inbetriebnahme

September bis Mitte November 2021
Ende November 2021

6. Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag vom 18. Dezember 2020
2. Grundriss EG Terrasse vom 18. Dezember 2020