



Protokollauszug vom

30.01.2025

Departement Technische Betriebe / Stadtgrün Winterthur:

Projekt-Nr. 13326, Barockhäuschen: Gebundenerklärung von 605 000 Franken sowie Freigabe Verpflichtungskredit von 200 000 Franken für bauliche Sanierung

IDG-Status: öffentlich

SR.25.36-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die bauliche Instandstellung des Barockhäuschens im Gesamtbetrag von 605 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13326, belastet.
2. Die budgetierten Aufwendungen im Gesamtbetrag von 200 000 Franken für Sanierungsmassnahmen (bspw. Heizungsanlage und Fernwärmeanschluss) werden gestützt auf den Budgetbeschluss des Stadtparlaments vom 1. Februar 2021 (konstitutiver Budgetbeschluss) zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt Nr. 13326 freigegeben.
3. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abt. Hochbau wird als Baufachorgan beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, die weiteren Planungs- und Realisationsschritte zu begleiten.
4. Das Departement Bau und Mobilität, Tiefbauamt, Abteilung Entwässerung wird beauftragt, den Unterhalt der WC-Anlage im Barockhäuschen zu übernehmen und die Aufwände ab dem Jahr 2026 im Budget einzustellen.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün Winterthur; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das ehemalige Sommerhaus «Zum Balustergarten», erbaut um 1740, befindet sich seit 1919 im Eigentum der Stadt Winterthur. 2019 ist es vom Departement Präsidiales, Amt für Kultur an das Departement Technische Betriebe, Stadtgrün Winterthur übertragen worden. Es ist als Objekt Nummer 23700531 im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich geführt. Somit liegt eine Selbstbindung des Gemeinwesens zum Erhalt des Denkmals gem. § 204 PBG vor. Der Schutzzweck umfasst die bauzeitliche Substanz mitsamt allen überlieferten historischen Ausstattungselementen und Oberflächen, insb. auch der Malereien im Inneren. Die letzte punktuelle Instandstellung des „Barockhäuschens“ erfolgte im Jahr 1952, bei der auch die von aussen zugängliche Toilettenanlage und eine Betondecke im Untergeschoss eingebaut wurden. Seither wurden lediglich Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Die Wärmeerzeugung im Barockhäuschen erfolgt aktuell mit Gas. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2008. Gemäss städtischem Energie- und Klimakonzept EKK2050 sind alle fossilen Heizungen bis 2033 durch erneuerbare zu ersetzen.

Mit Verfügung vom 20.05.2022 hat der Departementsvorsteher Technische Betriebe einen Projektierungskredit im Betrag von 50 000 Franken bewilligt. Die daraufhin im Auftrag des Amts für Städtebau durch Brandenburg & Müller Architekten erstellte Bestandsaufnahme und Sanierungsstrategie (Beilage 1) attestiert dem Gebäude einen grundsätzlich guten Allgemeinzustand, zeigt aber einen aufgestauten Unterhaltsbedarf. Mit Verfügung vom 30.04.2024 hat der Departementsvorsteher Technische Betriebe weitere 145 000 Franken für gebunden erklärt, mit der die im nachfolgenden Abschnitt beschriebenen Sanierungsmassnahmen projektiert wurden.

2. Projekt

Das Sanierungsvorhaben umfasst vornehmlich nachfolgende Arbeiten:

Sanierung der Gebäudehülle:

Instandstellung des Daches und der Dachabläufe, der Fassade (bspw. Feuchtstellen), Sandsteinverkleidungen, Fassadenputze, Fenster mit Läden und fehlerhafte Anstriche. Teilweise nicht gebundene Ausgaben.

Sanierung des Innenausbau:

Instandstellung innerer Bauteile (bspw. Täfer und Malereien, Bodenbeläge). Teilweise nicht gebundene Ausgaben.

Sanierung der Elektroanlagen:

Ertüchtigung der Anlage für den nächsten Lebenszyklus und Anpassung an heutige Bedürfnisse.

Anschluss an die Fernwärme:

Der Ersatz der Gasheizung erfolgt durch einen indirekten Fernwärmeanschluss via Liegenschaft Stadthausstrasse 8b. Die Grabarbeiten für die Wärmeleitungen erfolgen abgestimmt auf das Bauprogramm Sanierung Stadtgarten im Jahr 2025. Damit kann die Versorgung des Gebäudes einschliesslich Grundtemperatur für den Erhalt der Bausubstanz über Jahrzehnte sichergestellt werden. Gleichzeitig sind mit der technischen Umrüstung sehr niedrige Unterhaltskosten zu erwarten und der Eingriff ist günstiger, da im Stadtgarten ohnehin Oberflächenarbeiten stattfinden. Diese Ausgaben sind nicht gebunden.

Toilettenanlage im Souterrain:

Die im Jahre 1952 im Untergeschoss eingebaute Toilettenanlage entspricht nicht aktuellen Anforderungen, ist in einem desolaten Zustand und wurde daher bereits vor einiger Zeit geschlossen. Die hygienische Situation im intensiv genutzten Stadtgarten erfordert jedoch diese Toiletten, weshalb seit mehreren Jahren als Provisorium mobile WC-Anlagen (Toi-Toi) in Betrieb sind. Der Einbau eines heute üblichen „Unisex“-Toilettenmoduls in die bestehenden Toilettenräume ist technisch und auch denkmalpflegerisch problemlos möglich. Das Modul wird im ehemaligen Damen-WC eingebaut. Der Unterhalt erfolgt von der Rückseite, die über das ehemalige Herren-WC zugänglich ist. Das Edelstahlmodell ist zugänglich über wenige Treppentritte und entspricht den vom Tiefbauamt auch andernorts unterhaltenen „Fierz“ Standard-Chromstahlmodulen. Die WC-Anlage wird ab 2026 vom Tiefbauamt, Abteilung Entwässerung in den regulären Betrieb übernommen. Die finanziellen Mittel dafür werden ins Budget eingestellt (Kostenstelle 322403). Aufgrund von Erfahrungswerten ist mit einem jährlichen Aufwand (Personal und betrieblicher Unterhalt) von ca. 30 000 Franken zu rechnen. Die Toilette im oberen Geschoss des Gebäudes bleibt für die Nutzung durch Mietende bestehen.

3. Projektziel und Messung des Projekterfolges

Projektziel	Messgrösse des Projekterfolges
Das Baudenkmal ist fachgerecht instandgesetzt und kann mit geringem Aufwand weiter unterhalten werden.	Projekt von der Denkmalpflege begleitet und erfolgreich abgenommen.
Das Barockhäuschen steht als Raum für Veranstaltungen gemäss aktuell gültigem Betriebskonzept zur Verfügung.	Innenräume sind zweckdienlich hergerichtet; im Anschluss an die Sanierung wird die Vermietung mit dem Bereich Immobilien neu organisiert.
CO2-neutrale Heizung, Heizkosten um 20% gesenkt.	Abrechnung der Heizkosten nach Sanierung.
Hygienische Situation im Umfeld des Barockhäuschens deutlich verbessert, keine Zwischenfälle in der sanierten WC-Anlage.	Positive Beobachtung der Situation durch den Unterhaltsbetrieb, keine Polizeimeldungen.

4. Kosten

4.1. Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf dem Kostenvoranschlag vom 16. Mai 2024 inkl. 8.1 % MWST und Stadtratsreserve. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %. Kostenstand ist 16. Mai 2024.

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	33 100
BKP 2 – Gebäude (<i>teilweise nicht gebunden</i>)	726 300
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	0
BKP 4 – Umgebung	0
BKP 5 – Baunebenkosten (inkl. Bauherreneigenleistung*) (<i>anteilmässig nicht gebunden</i>)	71 400
BKP 6 – Projektreserve (10% BKP 1-9) (<i>anteilmässig nicht gebunden</i>)	78 200
BKP 9 – Ausstattung	0
Total Erstellungskosten	909 000
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (10%)** (<i>anteilmässig nicht gebunden</i>)	91 000
Total Erstellungskosten, inkl. Stadtratsreserve (brutto)	1 000 000
Abzüglich Investitionseinnahmen	0
Nettoinvestition	1 000 000
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 20.05.2022 und 30.04.2024	195 000
Beantragter Kredit	805 000

davon gebundene Aufwendungen	605 000
davon neue Aufwendungen	200 000

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

4.2. Investitionsfolgekosten und -erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen mit einer Abschreibungsdauer von 20 Jahren und einem Abschreibungssatz von 5.0 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

<i>Kapitalfolgekosten</i>	<i>Jahre 01 – 20</i>
- Abschreibung: 5,00 % der Nettoinvestition	50 000
- Kapitalzins: 1,20 % auf ½ der Nettoinvestition	6 000
<i>Sachfolgekosten</i>	
- 1,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	10 000
<i>Bruttoinvestitionsfolgekosten</i>	66 000
<i>Investitionsfolgeerträge</i>	0
<i>Nettoinvestitionsfolgekosten</i>	66 000
<i>Finanzierungsart</i>	
<i>Durch Steuereinnahmen</i>	
<i>In Steuerprozenten:</i>	0.024 %
<i>1 Steuerprozent (Durchschnitt) Fr. 2 750 000.00</i>	

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

4.3. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist in der Hochrechnung 2024 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13326
Projektbezeichnung	Barockhäuschen

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504091	Projektierung, bewilligt am 20.05.22	B	50 000
504091	Projektierung, bewilligt am 30.04.24	§	145 000
504092	Ausführung	B	200 000
504092	Ausführung	§	535 000
Gesamtkredit		§/B	930 000

Jahr	Kostenart 504091	Kostenart 504092	Gesamtbetrag
bisher	30 215	0	30 215
2024	70 000	160 000	230 000
2025	75 285	350 000	425 285
2026	0	151 500	151 500
Reserven	19 500	73 500	93 000
Total	195 000	735 000	930 000

Die Investitionsrechnung ist mit der nächsten Planung wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504091	Projektierung, bewilligt am 20.05.22	B	50 000
504091	Projektierung, bewilligt am 30.04.24	§	145 000
504092	Ausführung	B	200 000
504092	Ausführung	§	605 000
Gesamtkredit		§/B	1 000 000

Jahr	Kostenart 504091	Kostenart 504092	Gesamtbetrag
bisher	30 215	0	30 215
Vorschau 2024	70 000	20 000	90 000
Vorschau 2025	75 285	540 000	615 285
2026	0	171 500	171 500
Reserven	19 500	73 500	93 000
Total	195 000	805 000	1 000 000

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

5. Gebundenerklärung

5.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

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.

5.2. 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.

Im vorliegenden Fall liegt zudem eine Bindung des Gemeinwesens zum Erhalt des Denkmals gem. § 204 PBG vor: «Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.»

5.3. 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 (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 Ermessensspielraum besteht nicht. Das Gebäude ist Teil des überkommunal geschützten Ensembles Stadtgarten und als solches zu erhalten. Für die notwendigen Erdarbeiten besteht aufgrund der örtlichen Situation nur ein sehr eingeschränkter Spielraum, der mit den aktuell anstehenden Oberflächensanierungen des Stadtgartens zu koordinieren ist.

Sachliche Gebundenheit: Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Das Gebäude aus dem Jahr 1740 benötigt gemäss Sanierungsstrategie eine grundsätzliche Instandsetzung für den einwandfreien Fortbestand und zur Vermeidung grösserer Schadeinwirkung und somit höherer Kosten. Es liegt eine Bindung des Gemeinwesens zum Erhalt des Denkmals gem. § 204 PBG vor.

Zeitliche Gebundenheit: Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Die Sanierung duldet keinen wesentlichen Aufschub mehr. Hierbei wird auch der Aussenraum im Bereich des Barockhäuschen angepasst. Die umliegenden vegetativen Strukturen werden zum Vorteil der Bausubstanz abgeändert. Die Bau-/Instandsetzungsarbeiten müssen auch aufgrund nötiger Grabarbeiten und Oberflächeninstandstellungen zeitgleich mit dem Stadtgarten erfolgen, um eine Dopplung von Arbeiten und Kosten zu verhindern (vgl. auch Schnittstellen zur Kt. Archäologie).

5.4. Gebundenerklärung

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 der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13326, zu belasten.

6. Termine

Oktober 2024: Einreichung Baugesuch

Ca. Q1 / 2025: Vorliegen der Baubewilligung

Ab ca. Q1 / 2025: Ausschreibungen

anschliessend: Ausführung

Die Instandstellung des Barockhäuschens ist organisatorisch an die Stadtgartensanierung gekoppelt. Die Terminierung beider Projekte wurde und wird miteinander abgestimmt.

7. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Über das vorliegende Geschäft wird im Rahmen der Publikation des Baugesuches sowie über die Projekthomepage und Medienanlässe im Rahmen des Stadtgartens informiert. Die betroffenen internen sowie externen Stellen sind involviert und informiert.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Sanierungsstrategie vom 12.01.2023, Brandenburg & Müller Architekten
2. Kostenvoranschlag vom 29.11.2024, Brandenburg & Müller Architekten