

Protokollauszug vom

02.04.2025

Departement Präsidiales / Amt für Kultur:

Projekt-Nr. 13377, Gebäudesanierung Waaghaus: Gebundenerklärung von 3 720 000 Franken sowie Verpflichtungskredit von 216 000 Franken für die Ausführung

IDG-Status: öffentlich

SR.25.228-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Von den Aufwendungen für die Gebäudesanierung Waaghaus im Gesamtbetrag von rund 4,1 Mio. Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung 3 720 000 Franken als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13377, belastet. Diese Anordnung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehrkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 28. März 2024.
2. Für die neuen Ausgaben von 216 000 Franken, die im Rahmen dieser Gebäudesanierung anfallen, wird ein Verpflichtungskredit in entsprechender Höhe bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13377, belastet. Diese Bewilligung erstreckt sich auch auf durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehrkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 28. März 2024.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die vorstehende Ziffer 1 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich zu publizieren.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Controlling DPR, Amt für Kultur; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

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

Der Bau an der Marktgasse 25, der heute noch als «Waaghaus» bekannt ist, zählt zu den bedeutendsten gotischen Profanbauten der Winterthurer Altstadt. Mit seiner langen und vielfältigen Nutzungsgeschichte – als Brotlaube, Schmalzhalle, städtisches Waaghaus, Ausstellungshalle, Tanzlokal, Feuerwehrmagazin, Lesesaal, Bibliothek, Theater, Galerie und Kunsthalle – ist das Waaghaus ein wichtiger sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge der Stadt- und Bevölkerungsentwicklung. Heute beherbergt das Erdgeschoss das Lebensmittelgeschäft «Markthalle», das erste Obergeschoss das Figurentheater und im zweiten Obergeschoss befindet sich die Kunsthalle. Es ist keine Änderung dieser Nutzungen vorgesehen.

Das Waaghaus ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Errichtet wurde es 1503 anstelle von zwei abgebrannten Bürgerhäusern. Die grosse Halle im Erdgeschoss diente ursprünglich als Kaufhaus und Waaghalle, während die beiden Obergeschosse für gesellschaftliche Anlässe und ab 1531 für erste Theateraufführungen genutzt wurden. Mit der Verlagerung des Warenverkehrs von der Strasse auf die Schiene verlor das Waaghaus um 1860 seine Bedeutung. In den Jahren 1863/64 liess Stadtbaumeister Wilhelm Bareiss das Gebäude umbauen. Es diente fortan als Standort für die Feuerwehr, das Musikkollegium und die Sammlung des 1848 gegründeten Kunstvereins. Im 20. Jahrhundert zogen diese Institutionen in andere Bauten um und das Waaghaus wurde für verschiedenste Zwecke genutzt. 1928 erhielt es im Zuge der Initiative «Farbige Stadt» den markanten roten Anstrich.

Die letzte umfassende Sanierung des Gebäudes erfolgte in den Jahren 1978/79. Seither wurden nur die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Nach rund 45 Jahren besteht nun ein erhöhter Instandsetzungsbedarf, um das Waaghaus für den nächsten Lebenszyklus zu ertüchtigen. Dabei ist auch der Erhalt des kulturellen Werts des überkommunalen Schutzobjekts ein zentrales Ziel der geplanten baulichen Massnahmen.

Im Jahr 2021 wurde eine Bauzustandsanalyse erstellt, die für das weitere Vorgehen eine erste Grundlage mit grob geschätzten Sanierungskosten lieferte. Am 13. Juli 2022 wurde ein Projektierungskredit von 165 000 Franken bewilligt. In der Folge wurde im Rahmen eines offenen Planerwahlverfahrens ein Architekturbüro aus Winterthur mit der Weiterbearbeitung beauftragt (SR.23.102-1 vom 22. Februar 2023). Auf Basis eines denkmalpflegerischen Bindungsplans wurden anschliessend im 2023 bis anfangs 2024 zusammen mit Fachplanenden das Vor- und Bauprojekt entwickelt. Im Rahmen der Ausarbeitung des Sanierungskonzepts stellte sich sodann heraus, dass die Eingriffstiefe und damit die Kosten deutlich höher ausfallen als in der Bauzustandsanalyse von 2021 ursprünglich angenommen. Das Bauprojekt sowie der Kostenvorschlag lagen schliesslich am 3. Mai 2024 vor.

2. Projekt/Vorhaben

Alle geplanten Massnahmen zur Sanierung des Waaghauses wurden in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege definiert und bei Bedarf mit der Energiefachstelle abgestimmt. Darüber hinaus werden im Rahmen des Vorhabens sämtliche behördlichen Auflagen berücksichtigt.

Die Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen den Austausch der bestehenden Liftanlage, da diese den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr entspricht, den teilweisen Ersatz von Heizkörpern und Gebäudetechnik, den Ersatz sanitärer Anlagen, die Erneuerung der Beleuchtung sowie die Instandsetzung von Oberflächen. Zudem werden energetische Verbesserungsmassnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen und Brandschutzmassnahmen umgesetzt. Ergänzend dazu erfolgt die Entfernung und Entsorgung von Gebäudeschadstoffen, der Einbau von Lüftungsanlagen sowie die Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Arbeitssicherheit.

Die grösseren Eingriffe im Detail:

- Hindernisfreier Zugang

Zur barrierefreien Erschliessung wird ein rollstuhlgerechter Lift eingebaut, der auch für Warentransporte geeignet ist. Für den Einbau sind Unterfangungen und Mikropfählungen im Untergeschoss sowie Umbaumassnahmen in den oberen Geschossen notwendig. Für den hindernisfreien Zugang von der Südseite des Gebäudes wird im Eingangsbereich eine leichte Anrampung erstellt.

- Aussenhülle

Neben Ausbesserungsarbeiten an den Fassaden werden die Fenster an der Südfassade sowie an der Nordfassade des ersten und zweiten Obergeschosses durch energieeffizientere Fenster mit Isolierglas (zweifache IV-Fenster) ersetzt. Sämtliche Decken und Wände, die an den kalten Dachraum grenzen, erhalten eine Dämmung.

- Kanalisation/Heizung/Warmwasser/WC-Anlagen

Die bestehenden Kanalisationsleitungen werden im Inlineverfahren saniert. Die heutige Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme. Da die Fussbodenheizung im Erdgeschoss aufgrund von Undichtigkeiten stillgelegt wurde und ihre Lebensdauer erreicht hat, werden neue Radiatoren eingebaut. In den Ausstellungsräumen der Kunsthalle wird die ebenfalls veraltete Fußbodenheizung ersetzt, einschliesslich des Unterlagsbodens und Bodenbelags. Wegen des geringen Warmwasserverbrauchs wird die zentrale, mit Gas betriebene Brauchwarmwasseraufbereitung

durch dezentrale, strombetriebene Geräte ersetzt. Alle WC-Anlagen werden erneuert, einschliesslich des Einbaus eines rollstuhlgängigen WCs im ersten Obergeschoss.

- Lüftungsanlagen

Im Figurentheater wird zur Verbesserung der Raumluftqualität während der Theateraufführungen eine Pausenlüftung mit Zu- und Abluft inklusive Wärmerückgewinnung eingebaut. Die dafür notwendigen Ein- und Auslässe sowie die Monoblockanlage werden auf dem Dach positioniert. In der Kunsthalle wird im Luftraum über der Tageslichtdecke eine mechanische Lüftung eingebaut, um die sommerliche Wärme effizient abzuführen.

- Arbeitssicherheit

Zur Gewährleistung und Verbesserung der Arbeitssicherheit sind verschiedene Massnahmen im Bereich der Tageslichtdecke oberhalb des Kunsthallenraums notwendig: Die bestehenden Gläser werden durch Verbundsicherheitsgläser ersetzt. Die darüberliegende, filigrane bauzeitliche Stahlrahmenkonstruktion mit der Gitterabdeckung wird restauriert und zur Stabilisierung zusätzlich mit Stahlseilen an der Dachkonstruktion befestigt. Für zukünftige Unterhaltsarbeiten wird eine Sicherungsvorrichtung eingebaut.

- Brandschutz

In allen Geschossen werden die bestehenden Türen brandschutztechnisch ertüchtigt oder durch neue Brandschutztüren ersetzt.

- Weitere Massnahmen

Im Weiteren werden im Rahmen der geplanten Arbeiten notwendige Abbrucharbeiten durchgeführt und erfolgen Schadstoffsanierungen. Sodann werden Baumeister-, Maurer-, Gipser- und Sanitärarbeiten ebenso umgesetzt wie Elektroarbeiten, darunter die Erneuerung von Verteilungen, Lichtinstallationen, Beleuchtungen Notbeleuchtung und Installationen. Ferner erfolgen diverse gebäudetechnische Einbauten. Im Bereich des Innenausbaus erfolgen Malerarbeiten, der Ersatz oder Einbau von diversen Boden-, Wand- und Plattenbelägen sowie die Anpassung oder der Neubau von Geländern. Um das Foyer des Figurentheaters im Bereich der Vorzone zum Theatersaal zu vergrössern, wird die Korridorwand teilweise geöffnet.

Die Kosten für die baulichen Anpassungen im Foyer des Theaters und für den vorerwähnten Einbau der Theaterlüftung sind als neue Ausgaben im finanzrechtlichen Sinn in der nachstehenden Kostenzusammenstellung separat ausgewiesen.

3. Kostenübersicht

Die nachfolgende Übersicht basiert auf der Kostenzusammenstellung des beauftragten Architekturbüros, Stand Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$. Massgebender Stichtag ist der 28. März 2024.

Bezeichnung	Gesamt	Neu	Gebunden
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	221 697.00		221 697.00
BKP 2 Gebäude	3 085 674.00	197 909.00	2 887 765.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00
BKP 4 Umgebung	18 377.00		18 377.00
BKP 5 Baunebenkosten	161 553.00	7 567.00	153 986.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	375 659.00		375 659.00
BKP 7 Umzug/Lagerkosten	43 240.00		43 240.00
Total Erstellungskosten	3 906 200.00	205 476.00	3 700 724.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	193 800.00	10 274.00	183 526.00
Bruttoinvestition	4 100 000.00	215 750.00	3 884 250.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskosten (gebunden) gemäss Verfügung vom 13. Juli 2022			165 000.00
Verpflichtungskredit (gerundet)		216 000.00	
Gebundenerklärung			3 719 250.00
Gebundenerklärung (gerundet)			3 720 000.00

Bruttoinvestition	4 100 000.00		
Abzüglich Investitionseinnahmen			
Nettoinvestition (gerundet)	4 100 000.00		

3.3 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 (Bezeichnung) mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 33
- Abschreibung: 3,03 % der Nettoinvestition	124'230
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	30'750
Sachfolgekosten	
- 2,0 % ¹ der Bruttoinvestition Hochbauten (ohne Landerwerb)	82'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	236'980
Investitionsfolgeerträge	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	236'980
Finanzierungsart durch Steuereinnahmen	
In Steuerprozenten: Im Budget 2025 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3'004'000.00	0,08

3.4 Investitionsplanung

Das Vorhaben wurde im Budget 2025 auf Basis der Kostenzusammenstellung vom 23.08.2021 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13377
Projektbezeichnung	Sanierung Waaghaus

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung	§	165 000.00
504022	Ausführung	§	1 935 000.00
Gesamtkredit (gerundet)			2 100 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	165 000.00	20 000.00	185 000.00
2025	0.00	170 000.00	170 000.00
2026	0.00	2 900 000.00	2 900 000.00
2027	0.00	280 000.00	280 000.00
Reserven	0.00	565 000.00	565 000.00
Total	165 000.00	3 935 000.00	4 100 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung	§	165 000.00
504052	Ausführung	§	3 720 000.00
		S	216 000.00
Gesamtkredit (gerundet)			4 100 000.00

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

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	165 000.00	0.00	165 000.00
2025	0.00	190 000.00	190 000.00
Vorschau 2026	0.00	2 900 000.00	2 900 000.00
2027	0.00	275 000.00	275 000.00
Reserven	0.00	570 000.00	570 000.00
Total	165 000.00	3 935 000.00	4 100 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

6. Rechtsgrundlagen

6.1 Gebundenerklärung

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 Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

6.2 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 gesetzlicher Auflagen und Vorschriften. Für die Liegenschaft Waaghaus ergibt sich eine Unterhaltungspflicht auch aus dem Umstand, dass dieses Gebäude im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte enthalten ist.

6.3 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:

Die örtliche Gebundenheit ist vorliegend gegeben, da die beabsichtigten Sanierungsmassnahmen ausschliesslich in Verbindung mit der Gebäudehülle resp. mit den Gebäudeoberflächen und der Infrastruktur des Waaghauses stehen.

Sachliche Gebundenheit:

Ein erheblicher sachlicher Spielraum besteht nicht: Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es sich beim vorliegend zur Diskussion stehenden Vorhaben um die Sanierung eines denkmalgeschützten Altbaus handelt, weshalb sich auch unter diesem Gesichtswinkel eine Sanierungspflicht ergibt. Die geplanten Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten sind so- dann in ihrem Umfang unerlässlich, um die bauliche Substanz und Nutzbarkeit des Waaghauses dauerhaft zu sichern sowie die behördlichen Auflagen zu erfüllen.

Zeitliche Gebundenheit:

Auch ein erheblicher zeitlicher Spielraum besteht nicht: Die geplanten Sanierungsmassnahmen zum Erhalt der Liegenschaft sind dringend und lassen sich nicht mehr aufschieben; so musste beispielsweise die Fussbodenheizung im Erdgeschoss bereits stillgelegt werden, da sie undicht und am Ende ihrer Lebensdauer ist.

6.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die Ausgaben im Betrag von rund 3 720 000 Franken sind deshalb mit vorliegendem Beschluss als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13377, zu belasten.

7. Termine

Die Vorbereitungen zur Baueingabe und Ausschreibung sowie Ausführung starten im Frühling 2025, der Sanierungsstart soll im Frühling 2026 erfolgen und das Sanierungsende ist auf Ende 2026 geplant. Der Sanierungszeitraum wurde so gewählt, dass für die bestehenden Nutzenden möglichst wenig Beeinträchtigungen entstehen. Das Figurentheater und die Kunsthalle müssen während der Sanierung pausieren, die Markthalle muss während den Sommerferien schliessen. In der übrigen Zeit steht eine reduzierte Verkaufsfläche zur Verfügung und für die Vorweihnachts- und Weihnachtszeit bis Ende Jahr soll wieder die gesamte Verkaufsfläche genutzt werden können.

8. Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen. Die interne Kommunikation gegenüber den Nutzern erfolgte im Rahmen des Bauprojekts. Eine weitere interne Kommunikation ist nicht vorgesehen.

9. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 22 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Bezirksrat Winterthur innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte erhoben werden. Die Stadtkanzlei ist deshalb zu beauftragen, die Gebundenerklärung (Ziff. 1 des Dispositivs) amtlich zu publizieren.

Beilagen:

1. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Kostenvoranschlag vom 2.4.2024
3. Planunterlagen vom 19.3.2024