

Protokollauszug vom

26.10.2022

Departement Kulturelles und Dienste / Betriebs- und Baukommission Superblock;
Projekt-Nr. 13379, Superblock, Ausbau Turbinenstrasse 16, 4. Obergeschoss: Gebundenerklärung von 588 000 Franken
IDG-Status: öffentlich
SR.22.725-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Fertigstellung der Infrastruktur (Schaffung Gangzonen, Lüftung, Elektrisch) für die Leerfläche an der Turbinenstrasse 16, im 4. Obergeschoss und die Büroflächenplanung mit den betroffenen Nutzenden im Gesamtbetrag von rund 588 000 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. 13379, belastet.
2. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau; Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt / Investitionsstelle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur schloss im Jahre 2013 mit der AXA Leben AG (AXA) zusätzlich zum geplanten Standort Superblock einen Mietvertrag für Büroflächen im 4. OG an der Turbinenstrasse 16, inkl. Lagerräume und Einstellplätze, ab. Diese zusätzlichen Flächen waren als Reserve für die Stadtverwaltung vorgesehen. Der Superblock Mitte wurde 2015 bezogen. Der Betriebsalltag zeigte auf, dass im Gebäude keine ausreichende Anzahl grösserer Sitzungszimmer vorhanden war. Da diese und weitere Raumbedürfnisse für Arbeitsplätze von Mitarbeitenden diverser Organisationseinheiten mit der vorhandenen Mietfläche im 4. OG an der Turbinenstrasse 16 abgedeckt werden konnte, wurde 2017 der Teil-Ausbau des 4. OG bewilligt (SR.17.742-1). Rund 2/3 der Fläche des 4. OG wurden ausgebaut, rund 1/3 blieb weiterhin als Reserve für Büroarbeitsplätze frei.

Im Rahmen einer Bedarfserhebung wurden die Departemente aufgefordert, den Flächenbedarf mit einem Betrachtungshorizont bis 2025 zu melden, um die Büroflächenplanung auf die absehbaren Bedürfnisse abzustimmen. Gleichzeitig zur Bedarfserhebung wurde eine Analyse über die derzeitigen Belegungen im Superblock und mögliche Belegungen sowie Varianten zur Optimierung durchgeführt. Insbesondere die Departemente DSO und DSS machten zusätzlichen, dringlichen Platzbedarf geltend, der nicht mit den bestehenden Flächen gedeckt werden konnte. Mit SR.20.812-1 nahm der Stadtrat Kenntnis vom künftigen Flächenbedarf der Departemente. Das Departement Bau wurde in Zusammenarbeit mit dem DKD und den betroffenen Organisationseinheiten beauftragt, die Fertigstellung der Infrastruktur für die Leerfläche im 4. OG an der Turbinenstrasse 16 zu planen. Das Departement Finanzen wurde in Zusammenarbeit mit dem DKD und den betroffenen Organisationseinheiten beauftragt, geeignete Räumlichkeiten zu suchen und die Mietverträge unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat abzuschliessen.

Der Stadtrat genehmigte am 29. September 2021 einen Mietvertrag für 856 m² ausgebaute Bürofläche im 2. Obergeschoss der Schützenstrasse (SR.21.606-2). Die baulichen Arbeiten an der Schützenstrasse liefen planmässig und der Bezug der Flächen erfolgte per 1. Juli 2022. Mit der Zumietung der Schützenstrasse konnte der dringende Platzbedarf von DSO und DSS gedeckt werden.

Im Nachgang zur Bedarfserhebung wurde seitens Informatikdienste (IDW) und Stadtgrün weiterer dringender Platzbedarf geltend gemacht. Um den Flächenbedarf von IDW und Stadtgrün decken zu können, soll der Umbau des 4. OG an der Turbinenstrasse nun früher fertiggestellt werden, als geplant. Die IDW sollen, neben dem bereits belegten 3. OG, zwei nebeneinanderliegende

Flächen im 4. OG erhalten und Stadtgrün die durch den Umzug von IDW in das 4. OG freiwerdende Fläche im 2. OG. Beide Flächenzuteilungen machen aus organisatorischer Sicht Sinn, können so doch Abteilungen räumlich zusammengeführt werden. Stadtgrün erhält damit die Fläche zurück, auf die sie zu einem früheren Zeitpunkt zugunsten der IDW verzichtet hat.

2. Projekt

Der Ausbau soll in demselben Standard wie der frühere Teilausbau fertiggestellt werden (vgl. SR.17.742-1). Das Projekt sieht vor, dass die Infrastruktur der Leerfläche, namentlich die Unterteilung, Lüftung und die elektrische Erschliessung, fertiggestellt und beidseitig des Kerns eine durchgehende Gangzone geschaffen wird. Beim Ausbau sind die gültigen internen Standards einzuhalten.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung vom 4. Mai 2022 (Preisstand ist März 2022), Kosten inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 15%.

Bezeichnung	Betrag
BKP 2 Gebäudekosten	444 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	17 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	43 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	56 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	560 000.00
Total Bruttoinvestition	560 000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	28 000.00
Total Gebundenerklärung	588 000.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Handbuch Finanzen, Modul E-5 Eigenleistungen)

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist nicht in die Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt. Der zusätzliche dringende Platzbedarf von IDW und Stadtgrün war zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt. Somit war zum Zeitpunkt der Budgetierung auch nicht absehbar, dass der Ausbau des 4. Obergeschosses bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 vollzogen werden soll. Ein Herausögern des Umbaus des 4. OG ins Jahr 2023 hätte administrative und finanzielle Folgen, da gewisse Organisationseinheiten vorübergehend woanders untergebracht werden müssten, nur um zu einem späteren Zeitpunkt, nach der Fertigstellung des Umbaus, nochmals umziehen zu müssen. Solche Leerläufe sind zu vermeiden. Der Ausbau des 4. OG ist deshalb trotz fehlender Budgetierung in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu vollziehen.

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 des Gemeindegesetzes (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

Gemäss § 5 der 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

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).

Ein örtlicher Ermessensspielraum besteht im vorliegenden Fall nicht: Es wird eine bereits gemietete Fläche fertig ausgebaut. Weitere bereits angemietete Flächen, die für die Schaffung der notwendigen zusätzlichen Arbeitsplätze in Frage kämen, existieren nicht.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht ebenfalls nicht: Mit dem vorliegenden Projekt werden die notwendigen Instandstellungsarbeiten durchgeführt, um das Gebäude vor Schäden zu schützen und die benötigten Standardarbeitsplätze mit zeitgemäßem Komfort und Ausrüstung gemäss gebräuchlichem Stand der Technik einzurichten. Diesbezüglich beschränkt sich

der Entscheidungsspielraum auf technische Details. Das Bedürfnis an zusätzlichen Arbeitsplätzen ergibt sich aus den gesetzlichen Verpflichtungen der betroffenen Bereiche IDW und Stadtgrün.

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die IDW und Stadtgrün brauchen dringend zusätzliche Büroräume. Da das zusätzliche Personal ab Anfang des Jahres 2023 rekrutiert wird, müssen die entsprechenden Arbeitsplätze dann bereitstehen.

4.4. 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. 13379, zu belasten.

5. Termine

Die Ausführung der Arbeiten ist in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorgesehen.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Die Mitarbeitenden sind vor Baubeginn im Intranet über das vorliegende Geschäft zu informieren.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag vom 04.05.2022
2. Plan vom 22.03.2022