

Protokollauszug vom

30.10.2024

Departement Bau und Mobilität / Tiefbauamt:

Projekt-Nr. 5020430 / 18117, Umbau Büroräumlichkeiten Obermühlestrasse 7, Bewilligung nicht budgetierter einmaliger Ausgaben von 99 000 Franken für den Umbau der Büroräumlichkeiten an der Obermühlestrasse 7

IDG-Status: öffentlich

SR.24.729-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für die Aufwendungen für den Umbau Büroräumlichkeiten Obermühle 7 wird ein Verpflichtungskredit von rund 99 000 Franken bewilligt.
2. Die nicht budgetierte Ausgabe von rund 99 000.00 Franken für den Umbau der Büroräumlichkeiten an der Obermühlestrasse 7 wird gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung unter der Kreditnummer 24105 bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5020430 / 18117, belastet.
3. Mitteilung (mit Beilage Nr. 1 Übersichtsplan) an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Controlling und Finanzen, Tiefbauamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Zusammenlegung Verkehrsthemen**

Am 8 Mai 2019 hat der Stadtrat ein Postulat (GGR-Nr. 2017.45) zustimmend beantwortet, welches den Stadtrat aufforderte darzulegen, wie die Verkehrsplanung (Tiefbauamt) und die Verkehrssteuerung (Stadtpolizei) im Sinne einer einheitlichen Planung und Steuerung des Verkehrs zusammengelegt werden können. Der Stadtrat hat beschlossen (SR.18.180-2), dass auf Anfang März 2019 alle Verkehrsthemen, die bisher durch das Tiefbauamt und durch die Stadtpolizei behandelt wurden, im Tiefbauamt vereint werden. Unter anderem wurden mit der Zusammenlegung Stellenprozente von der Stadtpolizei zum Tiefbauamt verschoben. Weil es schnell gehen musste, wurden per 1. März 2019 die betroffenen Mitarbeitenden der Stadtpolizei und neue Mitarbeitende in freien Flächen im Werkhof bei der Abteilung Signalisation untergebracht. Diese «Büros» entsprechen nicht dem Standard zeitgemässer Büroarbeitsplätze und die Arbeitsplätze sind ineffizient organisiert und platziert. Die definitive Zuteilung der Stellen und der Arbeitsplätze wurde von den Ergebnissen der gleichzeitig lancierten umfassenden Organisationsentwicklung Tiefbauamt (OE TBA) abhängig gemacht. 2023 wurde die OE TBA abgeschlossen und in einem letzten Schritt muss nun noch die Büro-Situation im Werkhof zwischen Signalisation und Mobilität bereinigt werden.

#### **1.2 Mangelhafte Bürosituation**

Im Erdgeschoss des Werkhofes Obermühle sind die Büros der Mitarbeitenden der Mobilität sowie der Signalisation untergebracht. Im westlichen Teil des Gebäudes befindet sich der grosse Sitzungsraum, der zwischen November und April jeweils auch von den Mitarbeitenden des Winterdienstes genutzt wird. Die Einsatzleitung organisiert die eigenen und die externen Arbeitenden von dort aus, um das Salzen und die Schneeräumung in der ganzen Stadt zu gewährleisten.

Die Mitarbeitenden der Signalisation arbeiten in einem Büro mit unglücklichem, länglichem Grundriss, das zudem auch als Durchgang zwischen Werkstatt und Büroräumen der Signalisation sowie der Mobilität dient. Der Eingang für Kund:innen befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite und ist nicht sichtbar, wenn man sich dem Werkhof nähert. Aufgrund der Fassadengestaltung gehen die meisten Besucher:innen davon aus, dass sich der Haupteingang an der Westseite des Werkhofs befindet. Dort ist eine grosse Glastüre beim grossen Sitzungsraum etwa in der Mitte der Aussenparkplätze angebracht.

Im ersten Obergeschoss ostseitig befindet sich ein grosser und ungenutzter Raum, der ehemals als Lager der internen Schreinerei diente. Darin wurden während den letzten Jahren Möbel, Akten und diverse andere Dinge gelagert.

Alles in allem entsprechen die heutigen Grundrisse und die Nutzungsmöglichkeiten der Räume nicht den Bedürfnissen und den Prozessen der Abteilung Mobilität und des Fachbereiches Signalisation.

## **2. Projekt/Vorhaben**

Der Umbau des Werkhofs Obermühle soll für die Mitarbeitenden und die Besucher:innen ein angenehmes Klima schaffen und sich an den Arbeitsprozessen orientieren. Der Haupteingang wird neu an der Westseite platziert und einladend gestaltet. Das heutige Sitzungszimmer erfährt eine räumliche Aufteilung, die gleich beim neuen Eingang den grossen Raum in zwei Bereiche trennt. Im südlichen Teil werden die Mitarbeitenden der Signalisation untergebracht, im nördlichen Bereich befinden sich die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden der Mobilität. Je nach Bedarf der Kund:innen erfolgt bereits im Eingangsbereich die Triage. Die Trennung der Teilbereiche wird durch Leichtbauwände realisiert, die im oberen Bereich lichtdurchlässig sind. Der südliche Teil wird mit dem danebenliegenden Büroraum verbunden. Dazu ist der Rückbau einer Zwischenwand erforderlich. Insbesondere im Süd- und Westteil der neu angeordneten Büroräume ist der Einbau eines Sonnenschutzes vorgesehen.

Im heutigen Büro der Signalisation soll die Einsatzleitung für den Winterdienst untergebracht werden. Die Sicht von dort aus auf den Vorplatz zwischen Werkhof und Werkstatt ist sichergestellt. Der heutige Eingang (Nordfassade) dient in Zukunft hauptsächlich als Durchgang für die Winterdienst-Kräfte.

Im Obergeschoss wird der heute als Lager genutzte Raum zu einem Sitzungszimmer umgebaut. Dafür sind leichte Umbauarbeiten erforderlich wie z. B. Elektroinstallationen für Beamer und Licht, die Dämmung der Decke und der Einbau eines Parkettbodens.

Die Hauptkosten der Umbauarbeiten werden durch die Positionen Elektroinstallationen, Telecom sowie Audio-Multimedia verursacht (siehe 3.1).

## **3. Kosten**

### **3.1 Kostenübersicht**

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 2. Juli 2024.

| <b>Bezeichnung</b>                      | <b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Audio-Multimedia                        | 13 477.75                      |
| Parkett                                 | 7 867.25                       |
| Deckendämmung                           | 12 356.46                      |
| Türen und Schreinerei                   | 12 445.45                      |
| Elektro und Telecom                     | 29 457.55                      |
| Sonnenschutz                            | 10 795.31                      |
| Maurerarbeiten                          | 3 575.00                       |
| Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)         | 8 997.47                       |
| Rundungen                               | 27.76                          |
| <b>Total Bruttoinvestition</b>          | <b>99 000.00</b>               |
| <b>Beantragter Verpflichtungskredit</b> | <b>99 000.00</b>               |

### 3.2 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 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 von Fr. 99 000.00 | 2 999.70      |
| - Kapitalzins: 1,5 % auf ½ der Nettoinvestition               | 742.50        |
| Sachfolgekosten                                               |               |
| - 2,0 % <sup>1</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)  | 1 980.00      |
| Bruttoinvestitionsfolgekosten                                 | 5 722.20      |
|                                                               |               |
| Investitionsfolgeerträge keine                                |               |

<sup>1</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| Kapitalfolgekosten                                   | Jahre 01 – 33 |
| Nettoinvestitionsfolgekosten                         | 5 722.20      |
| Finanzierungsart                                     |               |
| Durch Steuereinnahmen                                | 100 %         |
| In Steuerprozenten:                                  | 0.0020        |
| Im Budget 2024 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2.92 Mio. |               |

### 3.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist bisher nicht in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt.

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Projekt-Nr.        | 5020430 / 18117                             |
| Projektbezeichnung | Umbau Büroräumlichkeiten Obermühlestrasse 7 |

| Kostenart           | Bezeichnung                    |   | Betrag           |
|---------------------|--------------------------------|---|------------------|
| 504012              | Ausführung, Verwaltungsgebäude | S | 99 000.00        |
| <b>Gesamtkredit</b> |                                |   | <b>99 000.00</b> |

| Jahr         | Kostenart 504012 | Gesamtbetrag     |
|--------------|------------------|------------------|
| Vorschau     | 89 974.77        | 89 974.77        |
| Reserven     | 9 025.23         | 9 025.23         |
| <b>Total</b> | <b>99 000.00</b> | <b>99 000.00</b> |

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

### 4. Unvorhersehbarkeit der Ausgabe

Die Voraussehbarkeit im Budget 2024 war nicht gegeben. Die Umbaumassnahmen waren zum Zeitpunkt der Budgetierung 2024 erst konzeptionell geplant und darum noch nicht quantifizierbar. Erst mit der Kostenzusammenstellung vom 2. Juli 2024 war klar, dass es sich aufgrund der Ausgabenhöhe auch nicht um einen Unterhalt, sondern um eine werterhaltende Investition handelt, die nicht über die Erfolgsrechnung finanziert werden darf.

Die Umbaumassnahmen sind dringend für die tägliche Arbeit und die Einhaltung der bereits angepassten Prozesse im Tiefbauamt. Der Umbau ist eine der letzten noch offenen Massnahmen aus der OE TBA und beinhaltet die räumliche Zusammenführung der neu formierten Teams der Signalisation sowie des Winterdienstes. Die bessere Ausnutzung des Gebäudes mit

zeitgemässen Büros und verschobenem Sitzungszimmer führt zu einer Effizienzsteigerung in der täglichen Arbeit.

## **5. Rechtsgrundlagen**

Gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung sowie Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur kann der Stadtrat nicht budgetierte neue einmalige Ausgaben bis 200 000 Franken im Einzelfall und insgesamt höchstens 2 Millionen Franken pro Jahr bewilligen.

## **6. Termine**

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Vorbereitung/Bedarfsanalyse: | März bis Mai 2024           |
| Planung:                     | Juni bis August 2024        |
| Umsetzung:                   | September bis Dezember 2024 |

## **7. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die betroffenen Mitarbeitenden werden zu gegebener Zeit über den Umbau informiert.

## **Beilage:**

1. Übersichtsplan



