

Protokollauszug vom

02.07.2025

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Schadstoff- und Altlastensanierung Liegenschaft Tösstalstrasse 86 (Grundstück Kat.-Nr. MA 1819), 8400 Winterthur (altes Busdepot Deutweg): Gebundenerklärung von 2'120'000 Franken
IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/292

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Schadstoff- und Altlastensanierung betreffend die Liegenschaft Tösstalstrasse 86, 8400 Winterthur (altes Busdepot Deutweg), im Betrag von rund 2'120'000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien in den Jahren 2025 bis 2028 belastet.
2. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819 steht das ehemalige Busdepot Deutweg (Tösstalstrasse 86). Der Stadtrat beabsichtigt, diese Liegenschaft im Baurecht an die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), die Wohnbaugenossenschaft Talgut und die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) abzugeben. Die Trägerschaft plant, auf dem Areal rund 130 neue Genossenschaftswohnungen sowie Gewerberäume zu erstellen.

Die Stadt Winterthur hat die Ecosens AG, Hammerweg 1, 8304 Wallisellen, mit der fach- und messtechnischen Begleitung von Schadstoffsanierungs- und Reinigungsarbeiten in der Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. MA 1819 beauftragt. Die Gebäude wurden auf Schadstoff- und Altlastenvorkommen in der Bausubstanz untersucht, welche bei Um- und Rückbauarbeiten spezielle Sanierungsmassnahmen erfordern.

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 bewilligte der Bauausschuss der Stadt Winterthur das Bauprojekt der Trägerschaft unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Unter anderem wurde Vormerk genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. BVV 24-1127 vom 14. Januar 2025 die Bewilligung bezüglich der Lage in einem Perimeter gemäss Kataster der belasteten Standorte der Stadt Winterthur (Altlast KbS Nr. 0230/I.558-1) unter Nebenbestimmungen erteilt hat.

Damit die Trägerschaft mit dem Bauvorhaben beginnen kann, ist der betreffende Baurechtsvertrag abzuschliessen bzw. durch das Stadtparlament oder im Fall eines fakultativen Referendums durch das Stimmvolk zu genehmigen.

Die Schadstoff- und Altlastensanierung der Liegenschaft an der Tösstalstrasse 86, 8400 Winterthur, obliegt der Stadt Winterthur als Grundeigentümerin (vgl. Art. 20 Abs. 1 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten [AltIV]; SR 814.680) und hat unabhängig des Zustandekommens des Baurechtsvertrages zu erfolgen.

2. Projekt

Die Liegenschaft an der Tösstalstrasse 86, 8400 Winterthur, wurde auf Schadstoff- und Altlastenvorkommen in der Bausubstanz und im Erdreich untersucht. Angesichts des Baujahrs der Liegenschaft (Urhalle 1914 und Verwaltungsgebäude 1961) sowie baulicher Erneuerungen vor Inkrafttreten des Asbestverbots am 1. März 1990 standen Asbestvorkommen im Vordergrund.

Ebenfalls erfasst wurden alle für die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA; SR 814.600) relevanten Schadstoffe.

Im Frühjahr 2020 wurden bereits einige der belasteten Bauteile der Gebäudetechnik (u.a. Spritzasbestvorkommen in der Lüftungsanlage und verschiedenen Räumlichkeiten) fachgerecht saniert bzw. gereinigt. Ebenfalls saniert wurden die Rohrleitungen mit asbesthaltigem Gipsmörtel und PAK¹-haltiger Korkisolation, die sich in den spritzasbestkontaminierten Räumen befanden.

Bei den identifizierten Asbestvorkommen und den Verdachtsmomenten handelt es sich um Befunde mit der Sanierungsdringlichkeit Stufen II² und III³. D.h. eine Sanierung ist vor Eingriffen am jeweils betroffenen Bauteil erforderlich. Gleiches gilt mit Bezug auf die identifizierten PAK- und PCB⁴-Vorkommen.

Mit dem vorliegenden Beschluss sind nunmehr die Aufwendungen für die Beseitigung der verbliebenen Schadstoffe und des verunreinigten Erdreiches (vgl. Beilage 1: Kostenzusammenstellung Amt für Städtebau vom 8. Mai 2025 und Beilage 2: Belastungspläne Ecosens AG vom 18. September 2023) als gebunden zu erklären.

3. Kosten

Im Rahmen der geplanten Schadstoff- und Altlastensanierung wurden die Kosten sorgfältig kalkuliert. Dabei sind Reserven für vorhandene «Verdachtsmomente» eingerechnet. Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Einschätzung der Ecosens AG betreffend die Schadstoff- und Altlastenvorkommen und der Kostenzusammenstellung des Amtes für Städtebau vom 8. Mai 2025 mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% (vgl. Beilage 1):

¹ PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe.

² Es besteht ein Veränderungsverbot am betroffenen Bauteil. Eine Sanierung durch eine Fachfirma ist spätestens vor Eingriffen am betroffenen Bauteil erforderlich. Eine Neu Beurteilung hat regelmässig sowie bei einer Nutzungsänderung oder bei besonderen Vorkommnissen zu erfolgen.

³ Es besteht ein Veränderungsverbot am betroffenen Bauteil. Eine Sanierung durch eine Fachfirma ist vor Eingriffen am betroffenen Bauteil erforderlich. Eine Neu beurteilung hat bei einer Nutzungsänderung oder bei besonderen Vorkommnissen zu erfolgen.

⁴ PCB = polychlorierte Biphenyle.

Bezeichnung	Fr.	Betrag inkl. MWST
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'107'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	820'273.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	0.00
BKP 6 Projektreserve	Fr.	192'727.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	2'120'000.00
Total Gebundenerklärung einmalig	Fr.	2'120'000.00

Aufgrund der Komplexität der Eingriffe und der teilweisen Überschneidung der Eingriffssperimeter mit dem Projekt der Bauträgerschaft sollen die Sanierungsarbeiten über die kommenden Jahre gestaffelt vorgenommen, auf das Bauprogramm des Gesamtprojektes abgestimmt und damit einhergehende Synergien genutzt werden.

Die Kosten über die entsprechenden Jahre verteilen sich in der Erfolgsrechnung (die Sanierungsaufwände sind aufgrund der Abgabe der Gebäude im Baurecht nicht aktivierungsfähig) wie folgt:

-	Jahr 2025:	Fr.	330'000.00
-	Jahr 2026:	Fr.	795'000.00
-	Jahr 2027:	Fr.	730'000.00
-	<u>Jahr 2028:</u>	<u>Fr.</u>	<u>265'000.00</u>
	<u>Total:</u>	<u>Fr.</u>	<u>2'120'000.00</u>

Die Kosten für das Jahr 2025 werden im Globalkredit der Produktgruppe Immobilien kompensiert. Für die folgenden Jahre werden sie wie folgt in die Planung aufgenommen:

Jahr	Kreditart	ER
2026	Ausführung	795'000.00
2027	Ausführung	730'000.00
2028	Ausführung	265'000.00

4. Gebundenerklärung

4.1 Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben über 300'000 Franken und gebundene jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30'000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt [VVFH]).

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

Ausgaben gelten nach Lehre und Rechtsprechung als gebunden, wenn sie zu Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich sind. 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 Unterhaltspflicht 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. In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (RÜSSLI, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich 2017, § 103 GG N. 23 und 25).

Örtliche Gebundenheit:

Es besteht keinerlei örtlicher Handlungsspielraum, da die Ausgaben für die Sanierung an den Ort der bestehenden Liegenschaft gebunden sind. Dieser liegt in einem Perimeter gemäss Kataster der belasteten Standorte der Stadt Winterthur.

Sachliche Gebundenheit:

Bei der Schadstoff- und Altlastensanierung besteht kein sachlich erheblicher Ermessungsspielraum. Die Stadt Winterthur ist als Grundeigentümerin bzw. als Inhaberin des belasteten Standorts verpflichtet, die erforderlichen Sanierungsmassnahmen durchzuführen (vgl. Art. 20 Abs. 1 AltIV). Mit der Sanierung wird die Liegenschaft von Schadstoffen und Altlasten befreit. Damit kommt die Stadt Winterthur ihrer Unterhaltspflicht im Sinne von § 5 VGG nach.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Handlungsspielraum besteht nicht, da die Sanierungsmassnahmen spätestens vor dem Eingriff am jeweils betroffenen Bauteil erforderlich sind. Die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht ist auf Ende 2025 geplant. Die Schadstoff- und Altlastensanierung muss daher in der zweiten Jahreshälfte 2025 begonnen werden.

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 dringlich gebunden zu erklären und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien in den Jahren 2025 bis 2028 zu belasten.

5. Termine

Die Sanierungsarbeiten sollen über die kommenden Jahre gestaffelt vorgenommen, auf das Bauprogramm des Gesamtprojektes abgestimmt und damit einhergehende Synergien genutzt werden. Die Terminplanung sieht grundsätzlich wie folgt aus:

- Ab Q4 2025: vorgängige Sanierung aller freizugänglicher Bauteile, welche eine Belastung mit Schadstoffen gem. VVEA aufweisen
- Ab Q2 2026: Sanierung von nicht frei zugänglichen Bauteilen zusammen mit projektbezogenen Rückbauarbeiten im Rohbau
- Ab Q4 2026: Sanierung der Bauteile der Gebäudehülle zusammen mit den projektbezogenen Instandstellungen (Oberlichter Dach Urhalle, Fenster Verwaltungsgebäude etc.)
- Ab Q2 2027: Entsorgung des belasteten Erdreichs im Bereich der ehemaligen Tankstelle zusammen mit dem Aushub der Untergeschosse des neu zu erstellenden «Ostbaus»
- Ab Q1 2028: Restarbeiten Fassaden und anschliessende Umgebung, Sammlung und Prüfung der Entsorgungsnachweise, Schlussabrechnungen (Rückbehalte)

6. Externe und interne Kommunikation

Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss informiert. Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

7. 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 § 10d

Abs. 3 und § 19 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation beim Bezirksrat Winterthur Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte erhoben werden.

Beilagen (öffentlich):

1. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Kostenzusammenstellung Amt für Städtebau vom 8. Mai 2025
3. Belastungspläne Ecosens AG vom 18. September 2023