



Protokollauszug vom

02.07.2025

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Projekt-Nr. 5013610_21018, Gebundenerklärung von 1'158'000 Franken für die Ertüchtigung des Alterszentrums Brühlgut (Ausführungskredit)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/304

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Ausführung der Ertüchtigungsarbeiten Alterszentrum Brühlgut im Gesamtbetrag von rund 1'158'000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 5013610_21018, belastet.
2. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) am 11.07.2025 amtlich publiziert.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Controlling; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die bestehenden Gebäude und technischen Anlagen des Alterszentrums Brühlgut an der Waldhofstrasse 1 in Winterthur weisen in mehreren Bereichen erhebliche altersbedingte Mängel auf. Ein grosser Teil der haustechnischen Infrastruktur stammt aus der ursprünglichen Bauzeit und ist technisch nicht mehr auf dem aktuellen Stand. In mehreren Bereichen ist der Lebenszyklus der Komponenten überschritten, was zu erhöhtem Unterhaltsaufwand führt.

Im Rahmen einer Vertiefungsstudie und der darauffolgenden Projektierung durch ein externes Planungsbüro wurden geeignete Massnahmen eruiert, welche dem Stand der Technik und den heutigen Anforderungen entsprechen, um den Betrieb der Gebäude bis zur Gesamtanierung technisch aufrechtzuerhalten. Ebenfalls wurden Instandsetzungen definiert, um den Standort auf den zeitlichen Standard zu ertüchtigen und den Bewohnenden schnellstmöglich ansprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Auf umfassende Massnahmen wird wo immer möglich verzichtet, da die Gesamtanierung gemäss Immobilienstrategie von Alter und Pflege bereits in Planung ist und ab 2034 erfolgen soll.

2. Projekt

Das Projekt umfasst technische Massnahmen sowie Instandsetzungen, um den Standort auf den zeitlichen Standard zu ertüchtigen, so dass der Betrieb des Alterszentrums Brühlgut für die nächsten 10 Jahre sichergestellt ist.

Die technische Erneuerung macht den Grossteil des Bauvorhabens aus und umfasst verschiedene Gewerke resp. spezifische technische Arbeiten wie Instandsetzungen an den bestehenden Elektroinstallationen, Heizungsinstallationen und Kälteanlagen. Mit der Umsetzung kann der technische Betrieb der Gebäude über die kommenden Jahre sichergestellt werden. Die Instandsetzungen bzw. Anpassungen an den zeitgemässen Standard und die heutigen Anforderungen finden vorwiegend in den Aufenthaltsbereichen der Bewohnenden statt. Hier wird durch gezielte Massnahmen, wie zum Beispiel im Speisesaal, den «Stüblis» und dem Empfangsbereich, die Aufenthaltsqualität verbessert, ohne wesentlich in den Bestand einzugreifen.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf der Kostengrobschätzung des Amts für Städtebau vom 29.04.2025 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST):

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	0.00
BKP 2 Gebäude	948'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	57'000.00
BKP 6 Projektreserve**	110'000.00
BKP 9 Ausstattung (inkl. 95'000 Franken Mobiliar -> Beschaffung durch Alter und Pflege und nicht Teil der Projektleitung AfS)	107'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	1'222'000.00
Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes (max. 10% von BKP 1-9)***	61'100.00
Gesamtaufwand	1'283'100.00
Rundung	6'900.00
Total Gebundenerklärung	1'290'000.00

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

Projektierungskredit gemäss Entscheid vom 15.08.2022	Fr.	70'000.00
Zusatzkredit gemäss Entscheid vom 17.04.2025	Fr.	62'000.00
Total Kreditantrag	Fr.	1'158'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022) / ggf. Subventionen Wechsel auf LED-Beleuchtung

** max. 10% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe eingestellt:

Projekt-Nr.	5013610_21018
Projektbezeichnung	AZB_Ertüchtigung Waldhofstrasse 1

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 15.08.2022 / 17.04.2025	S	132'000.00
504032	Ausführung	S	997'000.00
Gesamtkredit		S	1'129'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2025	103'000.00	0.00	103'000.00
2025	29'000.00	907'000.00	936'000.00
Reserven	0.00	90'000.00	90'000.00
Total	132'000.00	997'000.00	1'129'000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 15.08.2022 / 17.04.2025	S	132'000.00
504032	Ausführung	§	1'158'000.00
Gesamtkredit		§	1'290'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2026	132'000.00	376'000.00	508'000.00
2026	0.00	641'200.00	610'900.00
	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00
Reserven	0.00	157'800.00	171'100.00
Total	132'000.00	1'175'000.00	1'290'000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

Aufgrund der aktuellsten Erkenntnisse muss für die Elektroarbeiten insbesondere für die Umrüstung der Beleuchtung und Kälteanlage mit wesentlich höheren Kosten als ursprünglich geplant gerechnet werden. Entsprechend musste der Ausführungskredit mit Budget 2026 um rund 160'000 Franken erhöht werden.

Der Ausführungskredit wurde in der Investitionsplanung im Jahr 2020 als neue Ausgabe eingestellt. Basierend auf einer Vertiefungsstudie wurde der definitive Umsetzungsentscheid Alter und Pflege erst Ende 2023 gefällt. Darauf aufbauend erfolgte die detailliertere Projektierung. Aus dieser ging hervor, dass Massnahmen, die im Jahr 2020 ursprünglich auch als attraktivitätssteigernd qualifiziert wurden, ausschliesslich technischen Erforderlichkeiten Rechnung tragen, d.h. für den Betrieb des Gebäudes bis zur Gesamtsanierung notwendig sind, weshalb die dafür anfallenden Kosten – entgegen der Einschätzung im Jahr 2020 – als gebundene Ausgaben qualifiziert werden müssen (vgl. dazu Ziff. 4 nachstehend). Die Investitionsplanung ist deshalb mit dem Budget 2026 entsprechend anzupassen.

4. Gebundenerklärung

4.1 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 Aufsichtsbe-

hörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vor-
nahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum
bleibt.

4.2 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 Perso-
nen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpas-
sungen 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 Gemeindege-
setz, 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 erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die zu sanierenden Anlagen und
Bauteile sind fester Bestandteil des Alterszentrums Brühlgut.

Sachliche Gebundenheit:

Ein erheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Zur Sicherstellung des Betrie-
bes in den nächsten 10 Jahren, bis zum Ausführungsstart der geplanten Gesamtsanierung, sind
die technischen Erneuerungen sowie die weiteren baulichen Massnahmen notwendig. Im Umfang
bewegen sich die Massnahmen im üblichen Rahmen, indem sie sich an den aktuellen techni-
schen Standards und an den Anforderungen an eine zeitgemässe Ausstattung orientieren.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht ebenfalls nicht. Zum Erhalt der Bausub-
stanz und des laufenden Betriebs müssen die Massnahmen möglichst bald vorgenommen wer-
den.

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 Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 5013610_21018, zu belasten.

5. Termine

Im August 2025 erfolgt der Start der Submissionsplanung. Mit der Realisierung des Bauvorhabens kann im Januar 2026 gestartet werden. Ein Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des Gebäudes ist für August 2026 terminiert.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine separate Medienmitteilung vorgesehen. Die Gebundenerklärung wird aber im Rahmen der Medienmitteilung zum Projektierungskredit von 6,975 Millionen Franken für den Ersatzneubau des Alterszentrums Oberi (Projekt-Nr. 5013620_21019) und dem Verpflichtungskredit von 700'000 Franken zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Ersatzneubau des Alterszentrums Oberi (Projekt-Nr. ER 3000002_960013) erwähnt. Mitarbeitende, Bewohnende und Angehörige werden vor dem Baustart über das Vorhaben informiert.

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

Beilage (nicht öffentlich):

Baudokumentation vom 03.04.2025, revidiert am 13.05.2025, inkl. Kostenvoranschlag und Termine