



Protokollauszug vom

03.07.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Ersatzneubau des Kiosk- und Küchengebäudes im Freibad Wolfensberg (Projekt Nr. 12087): Genehmigung Ausführungsprojekt, Kenntnisnahme Aufwendungen und Finanzierung (Nettokredit)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.512-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für den Ersatzneubau des Kiosk- und Küchengebäudes im Freibad Wolfensberg (Projekt-Nr. 12087) mit Aufwendungen von insgesamt Fr. 1 585 000 wird genehmigt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu Lasten Projekt Nr. 12087 bereits total Fr. 1 235 000 bewilligt und freigegeben worden sind:

- Projektierungskredit von Fr. 50 000 (GGR-Beschluss vom 12.12.2016)
- Gebundenerklärung von Fr. 300 000 (SR.17.390-2 vom 24.05.2017)
- Entnahme von Fr. 885 000 aus dem Luciak-Fonds (SR.19.391-2 vom 24.05.2017)

3. Die Mehrkosten für die Projektergänzung (Ersatzneubau anstelle Sanierung) von Fr. 350 000 werden gestützt auf § 110 Gemeindegesetz unter dem Vorbehalt bewilligt, dass sich die Schwimmbadgenossenschaft Veltheim an den Gesamtkosten mit Fr. 350 000 beteiligt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die entsprechende Kostenbeteiligung an der GV vom 29.04.2019 beschlossen wurde.

4. Der Verpflichtungskredit Nr. 12087 wird demzufolge gestützt auf § 110 Gemeindegesetz als Saldo der Ausgaben von Fr. 1 585 000 und der Einnahmen von Fr. 1 235 000 (Beitrag von Fr. 885 000 aus dem Luciak-Fonds und Beitrag von Fr. 350 000 der Schwimmbadgenossenschaft) als Nettokredit von Fr. 350 000 geführt und abgerechnet.

5. Das Departement Schule und Sport, Sportamt wird beauftragt, die Ausgaben und Einnahmen gemäss Ziffer 4 in der Investitionsplanung entsprechend anzupassen und die Einnahmen durch die Schwimmbadgenossenschaft sicherzustellen.

6. Die Öffentlichkeit und die Medien wurden anlässlich der Generalversammlung der Schwimmbadgenossenschaft Veltheim am 30.04.2019 informiert.

7. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Departement Schule und Sport, Zentraler Dienste, Sportamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Am 12. Dezember 2016 wurde ein P-Kredit von Fr. 50 000 über das Budget bewilligt, der am 12.12.2016 vom Departement Schule und Sport freigegeben wurde. Ende Mai 2017 bewilligte der Stadtrat Fr. 300 000 gebundene Kosten aus dem Investitionsbudget (SR.17.390-2 vom 24.5.2017), die auch freigegeben wurden und zusätzlich Fr. 885 000 aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds (SR.17.391-2 vom 24.5.2017) für einen einfachen Ersatzbau des Kiosk- und Küchengebäudes im Schwimmbad Wolfensberg. Total sind somit Fr. 1 235 000 bewilligt und freigegeben.

Nach einem gemeinsamen Workshop mit Fachleuten der Stadt Winterthur und Vertreterinnen und Vertretern der Schwimmbadgenossenschaft Veltheim im Dezember 2017 bewilligte der Stadtrat einen Neustart des Projektes unter der Bedingung, dass die bewilligten Fr. 1 235 000 als Kostendach einzuhalten sind. Zusätzlich notwendige Mittel müssen durch die Schwimmbadgenossenschaft beschafft werden. Der Vorstand nahm aufgrund des Neustarts eine Projektverzögerung von mindestens zwei Jahren und die Überbrückung mit einem Provisorium in Kauf.

Es wurde ein Verfahren durchgeführt, um ein Team für die Planung zu evaluieren (SR.18.779-1 vom 3.10.2018). Im Dezember 2018 erteilte das Departement Bau den Auftrag für die Planung des Ersatzneubaus an das Büro bernath+widmer Architekten AG (BAU.19.4-1).

2. Projekt

Das vorliegende Bauprojekt ist ein eingeschossiger, unbeheizter Holzbau. Dieser integriert sich gut in die denkmalgeschützte Anlage des Schwimmbads Wolfensberg. Im eingeschossigen Gebäude sind alle notwendigen Räumlichkeiten für den Betrieb des Restaurants untergebracht. Die Betriebsabläufe wurden optimiert, die Laufwege kurzgehalten, die Anlieferung sowie die Entsorgung wurden im Konzept mitberücksichtigt. Der vorgelagerte, gedeckte Platz vor dem Kiosk bietet den Gästen Schutz bei kurzen Regengüssen und Gewittern. Die durch den alten Kiosk unterbrochene Baumreihe auf der obersten Terrasse wird wiederhergestellt. Denkmalpflege und Stadtgrün sind im Projekt mit involviert.

Das bestehende Kiosk- und Küchengebäude wird gänzlich zurückgebaut. Der Keller und der Schutzraum werden teilweise zurückgebaut. Die Aufhebung des Schutzraumes wurde durch die Kantonale Fachstelle mit Schreiben vom 09.05.2019 bewilligt.

Den Mitgliedern der Schwimmbadgenossenschaft Veltheim wurde an der Generalversammlung vom 29.04.2019 das Projekt präsentiert. Das Darlehensreglement wurde einstimmig angenommen. Die anteilmässige Finanzierung ist durch vorliegende Darlehensscheine von Privatpersonen und einem bewilligten Beitrag aus dem Eigenkapital der Genossenschaft gesichert.

3. Kosten

Investitionsprogramm allgemeines Verwaltungsvermögen

Projekt Nr. 12087

Konto: 504041/504042

Projektbezeichnung SB Wolfensberg Ersatz Kiosk/Küche

Projektierungskredit	12.12.2016	B	Fr.	50'000.00
Ausführungskredit	SR.17.390-2	§	Fr.	300'000.00
Ausführungskredit Luciak-Fonds	SR.17.391-2		Fr.	885'000.00
Gesamtkredit			Fr.	1'235'000.00

Investitionsplanung

		bisher		neu
2018				
Projektierung	Fr.	200'000.00	Fr.	0.00
2019				
Ausführung	Fr.	280'000.00	Fr.	600'000.00
2020				
Ausführung	Fr.	0.00	Fr.	985'000.00
Total Investitionen 2018-2020			Fr.	1'585'000.00

Die Anpassung der Investitionsplanung für das Jahr 2020 wird im Rahmen der Budgetierung für 2020 durch das Departement Schule und Sport vorgenommen. Die Anpassungen für das laufende Jahr werden im Rahmen der Hochrechnung vorgenommen.

Kostenzusammenstellung

Kostenvoranschlag ±10 % inkl. MWST

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	63'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1'235'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr.	4'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	64'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	74'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10 % von BKP 1-5, +9)	Fr.	70'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	1'510'000.00
Reserve Stadtrat Neubau ca. 5 %** von BKP 1-9	Fr.	75'000.00
Gesamtaufwand	Fr.	1'585'000.00

abzüglich vom GGR bewilligter P-Kredit Fr. 50'000.00

abzüglich Beitrag Luciak-Fonds Fr. 885'000.00

abzüglich Gebundenerklärung Fr. 300'000.00

Maximaler Beitrag Schwimmbadgenossenschaft Fr. 350'000.00

*inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen von Fr. 30'000.
(gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

** Entgegen § 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit vertreten werden.

4. Beitrag Schwimmbadgenossenschaft Veltheim

Die Schwimmbadgenossenschaft finanziert maximal Fr. 350 000. Als Rückstellungen bereits vorhanden sind Fr. 150 000 die durch die GV am 29.04.2019 freigegeben wurden. Die restlichen Fr. 200 000 werden mittels privaten Darlehen beschafft. Ein entsprechendes Darlehensreglement wurde ebenfalls an der GV genehmigt. Aktuell liegen schriftliche Zusicherungen von Privatpersonen für deutlich mehr als Fr. 200 000 vor. Die Bestätigung der Darlehen, die in Absprache mit der Schwimmbadgenossenschaft vor Einreichung des Baugesuches vorliegen muss, ist bereits beim Sportamt eingegangen. Eine erste Anzahlung auf das Konto der Stadt Winterthur über Fr 150 000 erfolgt bei Baubeginn im Oktober 2019. Eine zweite Anzahlung über Fr. 120 000 erfolgt per Ende Januar 2020.

Die Stadt Winterthur und die Schwimmbadgenossenschaft beteiligen sich – neben dem Anteil aus dem Luciak-Fonds – je zur Hälfte an der Finanzierung (Fr. 50 000 + Fr. 300 000 + Fr. 350 000

= Fr. 700 000 : 2 = Fr. 350 000). Der Ausgleich zu gleichen Anteilen erfolgt mit einer Schlusszahlung seitens der Schwimmbadgenossenschaft beim Vorliegen der Projektabrechnung. Die Projekt- und Stadtratsreserven werden bei der Abrechnung mitberücksichtigt.

5. Kreditbewilligung und -abrechnung

Gemäss § 110 Gemeindegesetz (GG) kann der Verpflichtungskredit als Saldo zwischen Ausgaben und Einnahmen beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig feststehen oder wenn er unter dem Vorbehalt bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

Die zusätzlichen Aufwendungen für die Projektergänzung (Ersatzneubau anstelle Sanierung) von Fr. 350 000.00 werden unter dem Vorbehalt bewilligt, dass die Schwimmbadgenossenschaft sich an den Gesamtkosten von Fr. 1 585 000 mit Fr. 350 000 beteiligt. Die Beteiligung wurde an der GV der Schwimmbadgenossenschaft vom 29.04.2019 beschlossen.

Deshalb ist es im vorliegenden Fall gerechtfertigt und zweckmässig, den Verpflichtungskredit Nr. 12087 gestützt auf § 110 GG als Saldo der Ausgaben von Fr. 1 585 000 und der Einnahmen von Fr. 1 235 000 (Beitrag von Fr. 885 000 aus dem Luciak-Fonds und Beitrag von Fr. 350 000 der Schwimmbadgenossenschaft) als Nettokredit von Fr. 350 000 zu bewirtschaften und abzurechnen.

6. Energie

Kriterien Gebäudestandard	Gesetzliche Anforderungen	Gebäudestandard 2011	Gebäudestandard 2015
Gebäudehülle	-	-	-
Elektrizitätseinsatz	✓	✓	✓
Heizenergie	-	-	-
Bauökologie	✓	✓	✓
Mobilität	✓	-	-
Bewirtschaftung	✓	X	X

(✓ =erfüllt, x=nicht erfüllt, - = nicht bewertbar)

Gebäudehülle

Das Gebäude wird nicht beheizt. Deshalb unterliegt dieses nicht den Wärmedämmvorschriften.

Elektrizität

Unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit, der gegebenen Wirtschaftlichkeit und der Freigabe der Finanzierung (aus dem Rahmenkredit von 90 Millionen Franken für den Kauf oder die Beteiligung an Anlagen zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energie) ist geplant, dass

Stadtwerk Winterthur auf dem Dach des Ersatzneubaus eine Fotovoltaikanlage erstellt. Voraussichtlich werden 50 Prozent des von der Fotovoltaikanlage erzeugten Stroms direkt durch das Kiosk- und Küchengebäude genutzt.

Heizenergie

Das Restaurant wird während der Badesaison zwischen Mai und September betrieben. Eine aktive Beheizung ist daher nicht notwendig.

Bauökologie

Es wird kein Label (z.B. Minergie-ECO) angestrebt. Trotzdem wird dem «Nachhaltigen Bauen» gemäss Eco-Liste Beachtung geschenkt.

Mobilität

Es werden keine Massnahmen zur Verbesserung der Mobilität getroffen.

Bewirtschaftung

Die Schwimmbadgenossenschaft Veltheim ist für den Betrieb der Badeanlage zuständig. Bezüglich Bezug von Stromprodukten erfolgt lediglich eine Empfehlung. Massnahmen zur Überwachung des Energieverbrauchs sind nicht vorgesehen. Ein Teil des Stroms wird durch die Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Ersatzneubaus erzeugt werden.

7. Termine

Der Abbruch des bestehenden Kiosks- und Küchengebäudes ist im Oktober 2019 vorgesehen. Die Inbetriebnahme des neuen Restaurants ist auf Beginn der Badesaison im Mai 2020 geplant.

Aufgrund des engen Terminplanes wurde das Baugesuch eingereicht. Parallel zum Bewilligungsverfahren wird die Ausführungsplanung und die Submission unter Vorbehalt der Baubewilligung weitergeführt.

8. Kommunikation

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der Generalversammlung der Schwimmbadgenossenschaft am 30.04.2019 der Öffentlichkeit und den Medien kommuniziert.

Beilagen:

- Auszug Budget 2019
- Projektpläne vom 16.05.2019
- Kostenvoranschlag vom 29.04.2019
- Medienmitteilung vom 30.04.2019
- Protokoll GV Schwimmbadgenossenschaft vom 29.04.2019
- SR.17.390-2 Kreditbewilligung vom 24.05.2017
- SR.17.391-2 Beitrag aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds vom 24.05.2017
- Ausgabenfreigabe B vom 12.12.2016, Projektierungskredit