



Protokollauszug vom

01.02.2023

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13338: Sanierung und Aufwertung Quartierzentrum Veltheim; Entnahme aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds

IDG-Status: öffentlich

SR. 23.89-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Gesamtkosten für die Instandhaltung, Instandsetzung und Aufwertung des Quartierzentrums Veltheim an der Bachtelstrasse 71 insgesamt 247 000 Franken betragen (einschliesslich 25 000 Projektierungskosten).
2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass das Departement Kulturelles und Dienste die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Hauptgebäudes des Quartierzentrums im Gesamtbetrag von rund 105 000 Franken als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnen wird.
3. Für die neuen Ausgaben zur Ertüchtigung der angebauten Scheune für eine ganzjährige Nutzung wird ein Betrag von rund 117 000 Franken zu Lasten des Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds (Nr. 209200/221057) bewilligt.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Bereich Stadtentwicklung; Departement Finanzamt, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau;

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die 14 Freizeitanlagen (FZA) im Eigentum des Departementes Kulturelles und Dienste dienen als Quartiertreffpunkte und nehmen damit eine wichtige Rolle im Quartierleben ein. Sie verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet Winterthur. Die FZA wurden zwischen 1830 und 2009 erstellt. Sie sind dementsprechend im Baustil, der Grösse und Raumaufteilung, der Materialwahl und dem Ausbaustandard unterschiedlich und widerspiegeln jeweils die Bedürfnisse und den Bedarf ihrer Entstehungszeit. Die Typologien reichen von einfachen Holzbauten an der Peripherie bis zu soliden Bauten im urbanen Gefüge. Allen gemeinsam ist die Nutzung durch Quartiervereine, Interessensgruppen und Einzelpersonen in den Quartieren. Der Zustand der Bausubstanz der FZA ist sehr unterschiedlich. Im Jahr 2020 wurde deshalb eine Bestandesanalyse durchgeführt und eine Immobilienstrategie erarbeitet, welche den baulichen Zustand im Überblick darstellt und den Sanierungsbedarf mit den nötigen Massnahmen identifiziert. Die Umsetzung der Massnahmen wurde in eine zeitliche Abfolge gebracht. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt: Sanierungsbedarf, Nutzeranforderungen, Zugangssituation (inkl. barrierefreie Zugänge), notwendige baurechtlich bedingte Anpassungen, Entwicklungen im Umfeld (Masterplanungen, energetische Ziele der Stadt Winterthur).

Soweit möglich, werden die bestehenden Bauten der FZA erhalten und mit Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmassnahmen für die Zukunft ertüchtigt. In wenigen Fällen werden Ergänzungs- oder Ersatzneubauten vorgeschlagen, wenn solche aufgrund des baulichen Zustands als finanziell nachhaltiger bewertet wurden. Von den Ergebnissen der Bestandesanalyse und der daraus resultierenden Immobilienstrategie hat der Stadtrat am 25. März 2021 Kenntnis genommen.

Die im Zeitraum von 2021 bis 2030 geplanten Massnahmen werden durch ein über einen Rahmenvertrag beauftragtes Planungsbüro (vgl. SR.20.452-1, Beilage) über sämtliche Projektphasen koordiniert, geplant und umgesetzt. Dank Kontinuität in der Planung und Realisierung kann über den gesamten Erneuerungsprozess auf das erworbene spezifische Wissen sowie auf eingespielte Planungsabläufe zurückgegriffen werden. Hiermit wird Effizienz im Planungsprozess erreicht und ein hohes Mass an Qualität gewährleistet.

### **2. Projekt**

Das im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführte ehemalige Feuerwehrhaus in Veltheim, das heute als Quartierzentrum genutzt wird, besteht aus zwei Teilen: einem Massivbau im Osten und einem Westteil mit Scheunencharakter. Der Scheunenteil ist momentan in der kalten Jahreszeit nur sehr eingeschränkt nutzbar, da er weder gedämmt ist noch über eine Heizung verfügt. Es besteht aber seitens der Nutzenden des Quartierzentrums eine erhebliche

Nachfrage, diesen Raum auch in den Wintermonaten nutzen zu können. Die zuständige Träger-schaft unterstützt die erweiterte Nutzung der Scheune.

Da im Massivbauteil des Zentrums zurzeit verschiedene Instandstellungsarbeiten nötig sind, wurde mit Rücksicht auf diese Bedürfnisse im Rahmen der Projektplanung zugleich auch geprüft, wie im Scheunenteil in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Denkmalpflege und des ge-botenen Energiestandards eine ganzjährige Nutzung ermöglicht werden kann. Eine solche Nut-zungsmöglichkeit soll nun erreicht werden durch den Einbau einer neuen Stückholzheizung und eine Abdichtung bzw. Erneuerung des Scheunentors. Die Heizung soll indessen lediglich bei ef-fektiver Nutzung der Scheune befeuert werden. Auf eine Innendämmung wird in Absprache mit der Denkmalpflege und der Fachstelle Energie verzichtet, um das Gebäude in seiner Charakte-ristik nicht zu verändern. Im Massivbauteil ist eine Feuchtigkeitssanierung im Keller und im Dach erforderlich; des Weiteren ist ein Ersatz der bestehenden FL-Beleuchtung (Fluoreszenzröhren) durch energiesparende LED-Beleuchtung geplant.

Die vom Stadtrat seinerzeit zur Kenntnis genommene, vorerwähnte Immobilienstrategie für die Freizeitanlagen und die auf die betreffenden Sanierungsmassnahmen abgestimmte Finanzpla-nung basierten noch auf dem Gebäudestandard 2011. Seit dem Stadtratsbeschluss SR.21.936-1 vom 8. Dezember gilt nun aber der Gebäudestandard 2019.1 als verbindliche Vor-gabe für Bauvorhaben. Für das vorliegende Projekt resultieren daraus Mehrkosten: Die Ausga-ben für den Leuchtersatz in beiden Gebäudeteilen von 79 000 Franken, inkl. Planung, Baune-benkosten und Reserven von 29 000 Franken, waren in der Massnahmenplanung der Immobili-enstrategie noch nicht berücksichtigt.

### 3. Kosten

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 02.11.2022 (Kosten-genauigkeit  $\pm 10\%$ , inkl. MWST):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2Gebäude	Fr.	194 000.00
BKP 3Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5Baunebenkosten*	Fr.	19 000.00
BKP 6Reserve für Unvorhergesehenes**	Fr.	22 000.00
BKP 9Ausstattung	Fr.	0.00

<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>235 000.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>235 000.00</b>
Reserve Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)***	Fr.	12 000.00
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>Fr.</b>	<b>247 000.00</b>

Die Gesamtkosten von 247 000 Franken unterteilen sich in gebundene (werterhaltende) und neue (wertvermehrnde) Ausgaben. Gebunden sind die Ausgaben für Instandhaltung und Instandstellung des Hauptgebäudes. Diesem Zweck dienen der Leuchtersatz gemäss Gebäudestandard 2019, die Feuchtigkeitssanierung von Keller und Dach und weitere Kleinarbeiten, einschliesslich anteilmässigen Baunebenkosten, Honoraren und mitberücksichtigten Reserven. Die neuen Ausgaben dienen der ganzjährigen Nutzbarmachung der Scheune: Darunter fallen die Kosten für die Heizanlage und das neue Scheunentor. Weitere Kosten betreffen die in diesem Bereich anfallenden Kleinarbeiten (Arbeiten an Boden und Wänden sowie Malerarbeiten). Es verbleiben schliesslich weitere neue Ausgaben für Baunebenkosten, Honorare und Reserven. Die Unterteilung der Gesamtkosten in gebundene und neue Ausgaben präsentiert sich wie folgt:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Gebunden / Fr.</b>	<b>Neu / Fr.</b>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	0.00	0.00
BKP 2 Gebäude	102 500.00	91 500.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00	0.00
BKP 4 Umgebung	0.00	0,00
BKP 5 Baunebenkosten*	9 500.00	9 500.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes**	11 500.00	10 500.00
BKP 9 Ausstattung	0.00	0.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>123 500.00</b>	<b>111 500.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>123 500.00</b>	<b>111 500.00</b>
Reserve Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)***	6 500.00	5 500.00
<b>Gesamtaufwand gebundene Ausgaben</b>	<b>130 000.00</b>	
<b>Gesamtaufwand neue Ausgaben</b>		<b>117 000.00</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>247 000.00</b>	

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite:

P-Kredit vom 31.01.2022	Fr.	-25 000.00
<b>Total Kreditantrag Brutto</b>	<b>Fr.</b>	<b>222 000.00</b>
<b>Total Neue Ausgaben</b>	<b>Fr.</b>	<b>117 000.00</b>
<b>Total Gebundene Ausgaben</b>	<b>Fr.</b>	<b>105 000.00</b>

\* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

\*\* Umbau: ca. 10% von BKP 1-5+9; Neubau: ca. 5% von BKP 1-5+9

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

### 3.2. Beitrag aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds sowie Gebundenerklärung

Die neuen Ausgaben für die Nutzbarmachung der Scheune von insgesamt 117 000 Franken werden aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds finanziert. Dieser Fonds bezweckt die Unterstützung kultureller, schulischer und sportlicher Belange im Stadtteil Veltheim. Die vorliegend in Frage stehende Verwendung entspricht diesem Fondszweck, kommt die besagte Investition doch allem voran einer breiten Bevölkerung im Quartier Veltheim zugute und verfügt die Stadt nicht über die Mittel, um die in Frage stehende Nutzungserweiterung zu finanzieren. Der Saldo des Fonds beträgt 4 187 769.20 Franken (Stand 31. Dezember 2022). Verfügungsberechtigt bis 10 000 Franken sind die Departemente Kulturelles und Dienste sowie Schule und Sport; für Fondsentnahmen über 10 000 Franken ist der Stadtrat zuständig.

Die für die Sanierungsmassnahmen anfallenden gebundenen Ausgaben von 105 000 Franken wird das Departement Kulturelles und Dienste anknüpfend an den vorliegenden Beschluss mit entsprechender Verfügung als solche bezeichnen.

### 3.3. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13338
Projektbezeichnung	Instandsetzung Quartierzentrum Veltheim

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung,	§	15 000.00
504052	Ausführung	§	185 000.00
637900	Entnahme Fonds		-60 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>140 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504051	KOA 504052	KOA 637900	Gesamtbetrag
bisher	15 000.00	0.00		15 000.00
2023	0.00	160'000.00		160 000.00
2023	0.00	0.00	-60'000.00	-60 000.00
Reserven	0.00	0.00	0.00	25 000.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>140 000.00</b>

Der Projektkredit ist wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung,	§	25 000.00
504052	Ausführung	§	105 000.00
504052	Ausführung	S	117 000.00
637900	Entnahme Fonds	S	-117 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>130 000.00</b>

Die Ausführung des Vorhabens erfolgt im Jahr 2023, weshalb keine Anpassung des diesjährigen Budgets notwendig ist.

#### **4. Termine**

Die Ausführungsarbeiten beginnen ab Februar 2023 und dauern bis ca. Mitte Dezember 2023.

#### **5. Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

#### **Beilage (öffentlich):**

1. Medienmitteilung

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Präsentation Projekt vom 30.09.2022
3. Kostenvoranschlag vom 02.11.2022