

Protokollauszug vom

10.06.2020

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Projekt-Nr. 21008, AZ Adlergarten Sanierung Flachdach: Gebundeneerklärung und Ausgabenfreigabe von 50 000 Franken (Kosten Projektierung)

IDG-Status: öffentlich

SR.20.372-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Projektierung zur Sanierung der Dächer der Technikaufbauten und des Flachdaches des Gartensitzplatzes des Hauptgebäudes Alterszentrum Adlergarten im Gesamtbetrag von rund 50 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 21008, freigegeben.

2. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Infrastruktur, Controlling; Department Bau, Amt für Städtebau; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle;

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten wurde in den Jahren 1964 bis 1968 erstellt. Rund zehn Jahre später wurde das Gebäude mit einem Veranstaltungssaal erweitert und von 2013 bis 2015 wurde die Anlage saniert. Die Sanierung umfasste die Haustechnik und den Innenausbau.

Die Gebäudehülle wurde, mit Ausnahme einzelner Fenster- und Fassadenfronten im Erdgeschoss, nicht erneuert. Aufgrund auftretender Wasserschäden im Bereich der Gebäudehülle wurden zwischen 2016 und heute einzelne Flachdachbereiche erneuert.

Um einen Überblick über die noch anstehenden Sanierungsmassnahmen zu erhalten, wurde im 2019 einer Bauberatungsfirma der Auftrag erteilt, die in absehbarer Zeit anfallenden Sanierungen der bestehenden Flachdächer des Alterszentrums zu beurteilen und deren Kosten zu schätzen. Aus deren Kostenanalyse und Beurteilung geht hervor, dass sich das Flachdach des Gartensitzplatzes im Erdgeschoss und die Dächer der Technikaufbauten im Dachgeschoss in einem sehr schlechten Zustand befinden und jederzeit ein Wassereinbruch erfolgen kann (vgl. Kostenanalyse Flachdächer Alterszentrum Adlergarten in der Beilage, S. 5 ff.). Eine Sanierung drängt sich auch aus energetischen Gründen auf. In der Analyse wird deshalb empfohlen, diese Bauteile zwingend zu erneuern.

2. Projekt

Im Rahmen einer Projektierung soll ein Bauprojekt für die dringend erforderlichen Sanierungsmassnahmen im Bereich des Gartensitzplatzes und der Technikaufbauten mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) ausgearbeitet werden. Die für die Ausarbeitung bzw. Projektierung erforderlichen Bruttoinvestitionen (gebundene Ausgaben) betragen 50 000 Franken.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kosten für das Vorhaben AZ Adlergarten Sanierung Flachdach, Projekt-Nr. 21008 wurden – basierend auf einer internen Schätzung in der Investitionsplanung Budget 2020 des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe – als gebundene Ausgaben mit 500 000 Franken eingestellt. Der Kostenrahmen beinhaltet die Projektierungskosten von 50 000 Franken.

Die Investitionsplanung wird gemäss des im Rahmen der Projektierung erstellten Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) wie folgt angepasst werden.

Bezeichnung	Betrag
Total Erstellungskosten BKP 1 – 9	475 000.00
Reserve Stadtrat Umbau 5% von BKP 1 – 9	25 000.00
Gesamtaufwand	500 000.00
Total Gebundenerklärung	500 000.00
Total Gebundenerklärung, gerundet	500 000.00

Wie ausgeführt sind die Projektierungskosten im Betrag von 500 000 Franken enthalten. Der Ausführungskredit wird dem Stadtrat nach Vorliegen des im Rahmen der Projektierung erstellten Kostenvoranschlags separat zur Bewilligung und Freigabe unterbreitet.

3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	21008
Projektbezeichnung	AZA Sanierung Flachdach (HG)

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung	§	50 000.00
504022	Ausführung	§	450 000.00
Gesamtkredit		§	500 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2020	50 000.00	450 000.00	500 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2021 (Novemberbrief) wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung	§	0.00
504022	Ausführung	§	0.00
Gesamtkredit		§	0.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2020	50 000.00	0.00	50 000.00
2021	0.00	450 000.00	450 000.00

4. Gebundenerklärung der Ausgaben

4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Investitionsrechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 57 Abs. 1 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (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 Vorname 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 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 (Kommentar zum Gemeindegesetz, 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 Bauteile sind fester Bestandteil des Hauptgebäudes Adlergarten.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Es werden zwingend notwendige Sanierungsarbeiten unter Berücksichtigung einer Anpassung der Dämmung, der Abdichtung und des Gehbelags an den heute üblichen Standard umgesetzt.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die Sanierungsarbeiten müssen zeitnah geplant und umgesetzt werden, um das Eindringen von Wasser und die damit verbundenen Folgeschäden zu verhindern.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

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 zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 21008, freizugeben.

5. Termine

- Start Projektierung: Sommer 2020
- Ende Projektierung: Herbst 2020

Die Terminierung des Projektes wird den Umständen entsprechend (Verlauf Covid-19) angepasst.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilage (nicht öffentlich):

1. Kostenanalyse Flachdächer, Alterszentrum Adlergarten, Stand 01.07.2019