

Protokollauszug vom

12.06.2024

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13336, Instandsetzung von Erdgeschoss, Fassade und Dach des Güterschuppens  
Bahnhof Töss: Gebundeneerklärung von 623 000 Franken für die Ausführung

IDG-Status: öffentlich

SR.24.387-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Instandsetzung von Erdgeschoss, Fassade und Dach des Güterschuppens Bahnhof Töss im Betrag von rund 623 000 Franken werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13336, belastet.
2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
3. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Controlling DPR, Amt für Stadtentwicklung; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die 14 Quartieranlagen (QA) im Eigentum des Departements Präsidaies dienen der Winterthurer Bevölkerung als zentrale und wichtige Quartiertreffpunkte. Sie verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in Gebrauchsleihe lokalen Quartiervereinen zur Verfügung gestellt. Diese führen die Anlagen ehrenamtlich gemäss vorgegebenen Qualitätskriterien, die in Leistungsvereinbarungen festgehalten sind. Die städtischen Quartieranlagen wurden zwischen 1830 und 2009 erstellt und sind dementsprechend in Baustil, Grösse, Raumaufteilung, Materialwahl und Ausbaustandard sehr unterschiedlich. In ihrer Charakteristik widerspiegeln sie den Bedarf, die technischen und finanziellen Möglichkeiten und den Stil ihrer Entstehungszeit. Die Typologien reichen von einfachen Holzbauten bis hin zu soliden Bauten, deren Bausubstanz sich in unterschiedlichem Zustand befindet. Allen gemeinsam ist die aktive Nutzung durch ehrenamtlich engagierte Quartiervereine und weitere Interessensgruppen wie Spielgruppen, Jugendtreffs und Einzelpersonen, die durch ihre Angebote einen grossen Mehrwert für den sozialen Zusammenhalt in den jeweiligen Quartieren und in der ganzen Stadt erbringen.

#### **1.1 Bestandsanalyse und Immobilienstrategie für die Quartieranlagen**

Im Jahr 2020 wurde eine Bestandsanalyse aller 14 Anlagen durchgeführt und eine Immobilienstrategie erarbeitet, welche einen Überblick über den baulichen Zustand gibt und den Sanierungsbedarf der einzelnen Anlagen identifiziert. Die Umsetzung der daraus resultierenden Massnahmen wurde unter verschiedenen Gesichtswinkeln priorisiert und in eine zeitliche Abfolge von 2021 bis 2027 gebracht. Bei der Priorisierung wurden folgende Kriterien berücksichtigt: Sanierungsbedarf, Anforderungen der Nutzenden, Zugangssituation, Barrierefreiheit, notwendige baurechtlich bedingte Anpassungen und Entwicklungen im jeweiligen Umfeld der verschiedenen Anlagen. Wo immer möglich, werden die bestehenden Bauten erhalten und mit Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmassnahmen für die Zukunft ertüchtigt. Vereinzelt sind auch Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten vorgesehen, weil solche insgesamt als finanziell nachhaltiger bewertet worden sind. Von den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Immobilienstrategie hat der Stadtrat am 25. März 2021 Kenntnis genommen.

#### **1.2 Rahmenvertrag für effizienten Planungs- und Ausführungsprozess**

Die im Zeitraum von 2021 bis 2027 geplanten Massnahmen werden bei allen Quartieranlagen durch ein mit Rahmenvertrag beauftragtes Planungsbüro über sämtliche Projektphasen koordiniert, geplant und umgesetzt (vgl. SR.20.452-1). Dank Kontinuität in der Planung und Realisierung kann über den gesamten Erneuerungsprozess auf das erworbene spezifische Wissen sowie

auf eingespielte Planungsabläufe zurückgegriffen werden. Damit wird Effizienz im Planungs- und Ausführungsprozess und eine insgesamt hohe Qualität der Massnahmen gewährleistet.

### **1.3 Quartieranlage Güterschuppen von zentraler Bedeutung für das ganze Quartier**

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Töss liegt auf dem Bahnhofareal das ehemalige Bahnhofstationsgebäude und der dazugehörige Güterschuppen. Gemeinsam bilden sie als Ensemble eine Quartieranlage, welche sowohl für kulturelle Veranstaltungen, Sitzungen und Feste als auch für private Anlässe gerne und häufig genutzt wird. Das Stationsgebäude steht zudem regelmässig für die Mittagsbetreuung von Schulkindern und für eine Spielgruppe zur Verfügung.

Damit leisten die beiden Gebäude einen zentralen Beitrag für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und bilden so eine wichtige Struktur für das Zusammenleben in einem Quartier, das im Vergleich zum städtischen Durchschnitt grössere sozioökonomische Herausforderungen bewältigen muss, wie das vorliegende Sozialmonitoring 2020 zeigt (SR.23.894-2).

## **2 Projektbeschreibung**

### **2.1 Lage und Baurecht**

Der Güterschuppen (Baujahr 1898), der an der Stationsstrasse 19 liegt, ist ein kantonales Inventarobjekt. Er wurde 2015 von der SBB in einem dreissigjährigen Baurecht der Stadt Winterthur abgegeben. Mit dem Baurecht einher geht die Verpflichtung der Stadt, das Gebäude während der Vertragsdauer ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Die Stadt hat ihrerseits eine Leistungsvereinbarung mit dem lokalen Trägerverein abgeschlossen, der die Anlage betreibt. Die geplanten Instandsetzungsmassnahmen wurden gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege geplant.

### **2.2 Bauprojekt**

Resultierend aus der vorerwähnten Bestandesaufnahme der Immobilienstrategie für die Quartieranlagen sind im Güterschuppen verschiedene Instandsetzungsarbeiten dringend notwendig, die im Wesentlichen das Erdgeschoss, die Fassade, aber auch das Dach betreffen. Im Erdgeschoss und im Oberschoss müssen Schadstoff- und Schimmelsanierungen durchgeführt und die Oberflächen (Küche und Bad) erneuert werden. Zusätzlich sind gesetzlich angeordnete Brandschutzmassnahmen im Treppenhaus umzusetzen. Da die aktuell vorhandenen Leuchtmittel nicht mehr zugelassen sind, wird die Beleuchtung auf LED umgestellt, was zu Mehrausgaben von rund 20 000 Franken führt.

Die in der Fassade liegenden, momentan noch mit Brettern verschlossenen Fenster werden freigelegt, saniert und durch innenliegende Fensterläden ergänzt. Dies ermöglicht es den Nutzenden, den Raum weiterhin bei Bedarf zu verdunkeln. Ausserdem wird die West-Fassade durch

eine neue Holzverkleidung in den ursprünglichen Zustand versetzt. Weiter findet eine Instandsetzung sämtlicher Holzbauteile der Fassade statt, die anschliessend gemäss den originalen Farbbefunden frisch gestrichen werden. Im Zentrum der gesamten Instandsetzungsarbeiten steht schliesslich die Sanierung des undichten Daches, die eine besonders hohe Dringlichkeit hat, weil sie für den Substanzerhalt der Liegenschaft unabdingbar ist. Ergänzend sind für den Aussenbereich ein Geländer-Ersatz und eine Erneuerung der Aussenbeleuchtung vorgesehen.

Im Hinblick auf die bevorstehende umfassende Neugestaltung der Bahnhofsumgebung wird die bisherige Rampe vorerst beibehalten. Im Rahmen der Umgestaltung des Aussenraums des Güterschuppens durch die SBB soll die hindernisfreie Erschliessung noch optimiert werden. Die barrierefreie Erschliessung des Eingangsbereichs wird hingegen bereits im Rahmen der aktuellen Sanierung umgesetzt. Aus Kostengründen nicht realisiert wird der ursprünglich vorgesehene Ausbau des Obergeschosses. Dieses steht den Nutzenden nach der Sanierung lediglich als unbeheizter Nebenraum zur Verfügung.

### 3. Kosten

#### 3.1 Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf dem KV vom 31.01.2024 (Kostengenauigkeit  $\pm 10\%$ , inkl. MWST).

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	10 500.00
BKP 2 Gebäude	533 500.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	2 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	56 000.00
BKP 6 Projektreserve**	63 000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>665 000.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>665 000.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)***	33 000.00
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>698 000.00</b>
Davon gebundene Aufwendungen	698 000.00
Davon neue Ausgaben	0.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 18.8.2021	25 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Nach-Projektierungskredit ge- mäss Beschluss vom 23.10.2023	50 000.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>623 000.00</b>

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

\*\* 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 allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13336
Projektbezeichnung	Sanierung Quartieranlage der Sozialen Stadtentwicklung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung, bewilligt am 18.08.2021	§	25 000.00
504051	Projektierung, bewilligt am 23.10.2023		50 000.00
504052	Ausführung	§	706 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>781 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
Bisher	35 500.00	0.00	35 500.00
2024	39 500.00	380 000.00	430 000.00
2025	0.00	246 000.00	246 000.00
Reserven	0.00	69 500.00	69 500.00
<b>Total</b>	<b>75 000.00</b>	<b>706 000.00</b>	<b>781 000.00</b>

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2025 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung, bewilligt am 18.08.2021	§	25 000.00
504051	Projektierung, bewilligt am 23.10.2023	§	50 000.00
504052	Ausführung	§	623 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>698 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	35 500.00	0.00	35 500.00
Vorschau 2024	39 500.00	100 000.00	139 500.00
2025	0.00	348 000.00	348 000.00
2026	0.00	79 000.00	79 000.00
Reserven	0.00	96 000.00	96 000.00
<b>Total</b>	<b>75 000.00</b>	<b>623 000.00</b>	<b>698 000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

#### **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 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**

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 Entscheidungsspielraum besteht nicht. Die zu sanierenden Bauteile sind feste Bestandteile der Quartieranlage Güterschuppen Töss, welche im Eigentum der Stadt ist.

###### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlicher erheblicher Ermessungsspielraum besteht nicht. Das geplante Instandsetzungs- und Sanierungsvorhaben ist zum Erhalt der Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes im vollen Umfang erforderlich.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz müssen die Instandsetzungsarbeiten möglichst bald vorgenommen 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 gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13336, zu belasten.

**5. Termine**

Die Projektierung des Vorhabens für den Güterschuppen wurde Ende 2022 gestartet und konnte aufgrund der Umplanung, die durch den finanziell bedingten Verzicht auf den Ausbau des Dachgeschosses notwendig wurde, erst im ersten Quartal 2024 abgeschlossen werden. Die Ausführungsarbeiten starten Mitte 2025 und dauern rund ein Jahr an. Die Inbetriebnahme ist nach heutiger Planung auf den September 2026 vorgesehen.

**6. Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

**Beilagen:**

1. Medienmitteilung
2. Kostenübersicht (nicht öffentlich)
3. Planbeilage (Ansicht West / Ost)
4. Planbeilage (Ansicht Nord)