



Protokollauszug vom

13.04.2022

Departement Finanzen / Immobilien:

Gebundenerklärung von 353 000 Franken für Heizungssanierung Hohlandstrasse 11 zu Lasten
Globalkredit Produktegruppe Immobilien

IDG-Status: öffentlich

SR.22.267-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausgaben für die Sanierung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage an der Hohlandstrasse 11 im Betrag von rund 353 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien bewilligt.
2. Die Produktegruppe ist berechtigt, im Falle einer Überschreitung ihres Globalkredites maximal den als gebunden erklärten Betrag von 353 000 Franken als exogenen Faktor abzurechnen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Hohlandstrasse 11 mit drei Mietwohnungen wird mit einer Erdgasheizung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die bestehende Wärmeerzeugung ist vor der zu erwartenden Lebensdauer defekt gegangen und wird momentan provisorisch betrieben. Die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage muss deshalb ersetzt werden.

Der Stadtrat hat am 24. Februar 2021 für die Weiterführung des «Energie- und Klimakonzept 2050» eine Umsetzungsplanung beschlossen. Für den Bereich Erneuerbare Wärmeversorgung wurde entschieden, die bereits laufende Massnahme, «Angebote für Heizungsersatz optimieren», zu intensivieren bzw. auszubauen (vgl. SR.21.139-1 vom 24.02.2021, Massnahme E4.5). Mit dem neuen Energie- und Klimakonzept 2050 der Stadt Winterthur sind Lösungen mit erneuerbaren Energieträgern umzusetzen, weshalb von einem Ersatz der Erdgasheizung abgesehen werden muss. Zusätzlich hat das Winterthurer Stimmvolk am 28. November 2021 «Ja zu Netto-Null 2040» mit Ja abgestimmt.

Die Liegenschaft ist überkommunal durch den Kanton geschützt und die Bewilligung des Bauvorhabens erfordert somit ein Anzeigeverfahren.

2. Projekt

Zur Versorgung der Liegenschaft Hohlandstrasse 11 mit Heizwärme und Warmwasser wird eine neue Wärmeerzeugung installiert. Mit einer Machbarkeitsanalyse, einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege bzw. Archäologie wird eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden installiert. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden ist ein besonders energieeffizientes System.

Die defekten und alten Anlageteile der bestehenden Wärmeerzeugung werden demontiert. Die noch mit Erdgas betriebenen Küchengeräte werden rückgebaut und durch elektrische Geräte ersetzt. Während dem Umbau werden Provisorien für die Versorgung von Strom, Raumwärme und Warmwasser erstellt. Die Wärmeverteilung (Radiatoren) sowie der Stromanschluss können übernommen werden. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe wird im Untergeschoss installiert. Die Sonden werden südöstlich zwischen der Oberen Hohlgasse und der Frauenfelderstrasse erstellt. Für die Bohrinstallationen muss die Friedhofstrasse während ca. 2 bis 3 Wochen gesperrt werden. Dies erfolgt in Absprache mit der Kirchgemeinde. Die Sondenbohrungen und Grabenarbeiten werden archäologisch begleitet.

Die Kanalisation von der Liegenschaft Hohlandstrasse 11 und vom Friedhof (Stadtgrün) ist in einem schlechten Zustand und muss auf der ganzen Länge bis zur Frauenfelderstrasse ersetzt werden. Die Kosten für den Ersatz der Kanalisationsleitungen werden nach einer detaillierten Planung im ordentlichem Budgetprozess eingestellt.

3. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung des Amtes für Städtebau vom 10.01.2022 (Grundlage Bauprojekt durch das Planungsbüro mit Kostengenauigkeit +/-15% inkl. MwSt.):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	12 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	272 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	21 000.00
BKP 558 Bauherreneigenleistung	Fr.	14 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 1 bis 5 und 9)	Fr.	31 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)	Fr.	350 000.00
Reserve Stadtrat Umbau 5 % von BKP 1 bis 9	Fr.	18 000.00
Gesamtaufwand	Fr.	368 000.00

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite:

Projektierungskredit vom 03.05.2021 (ER)	Fr.	-15 000.00
Total Gebundenerklärung	Fr.	353 000.00

4. Gebundenerklärung

4.1. Rechtsgrundlagen

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung des Globalkredits führen, sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Eine relevante Überschreitung liegt vor, wenn der Globalkredit voraussichtlich um mehr als 5 Prozent und mindestens 50 000 Franken oder um mehr als 500 000 Franken überschritten wird (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung 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 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:

Es wird die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage in einer bestehenden Liegenschaft ersetzt.

Sachliche Gebundenheit:

Die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage weist Defekte auf und wird heute nur provisorisch betrieben. Die Anlage steht zudem kurz vor dem Ablauf ihrer Lebensdauer und es besteht ein grosses Risiko von längerfristigen Betriebsunterbrüchen in der nächsten Heizsaison. Die Stadt ist als Vermieterin verpflichtet, eine störungsfrei funktionierende Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die ordnungsgemässe Nutzung der vermieteten Wohnobjekte bereitzustellen. Gestützt auf das Energie- und Klimakonzept 2050 der Stadt Winterthur ist eine Anlage mit erneuerbaren Energieträgern zu wählen.

Zeitliche Gebundenheit:

Es besteht ein hohes Risiko, dass die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage in der kommenden Heizperiode endgültig ausfällt. Damit ein störungsfreier Betrieb der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die nächste Heizperiode gewährleistet werden kann, ist die Sanierung dringend vorzunehmen.

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 Erfolgsrechnung der PG Immobilien zu belasten.

4.5. Anerkennung als exogener Faktor

Mit der Gebundenerklärung von nicht budgetierten Ausgaben der Erfolgsrechnung entscheidet der Stadtrat, ob und in welchem Umfang diese als exogener Faktor gemäss Art. 17 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt geltend gemacht werden können, sofern der zusätzliche Mittelbedarf nicht vorhersehbar war und eine anderweitige Kompensation nicht möglich ist.

Die bestehende Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage ist im Frühling 2021, kurz vor dem Ende der zu erwartenden Lebensdauer defekt gegangen und wird nun provisorisch betrieben. Da für den Ersatz durch eine neue umweltfreundliche Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage eine detaillierte Planung und ein Variantenentscheid ausgeführt werden mussten, konnten die Ausführungskosten nicht im ordentlichen Budgetprozess eingestellt werden.

Im Falle einer Überschreitung des Globalkredites ist die PG Immobilien deshalb berechtigt, den als gebunden erklärten Betrag von als exogenen Faktor abzurechnen.

5. Termine

Das Bewilligungsverfahren und die Ausschreibung erfolgt anfangs 2022, damit die Heizung bis Ende 2022 ersetzt werden kann. Durch die anhaltende Rohstoffknappheit muss bei Heizungsanlagen mit längeren Lieferzeiten gerechnet werden, was zu Verzögerungen im Projekt führen kann.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine interne Kommunikation erforderlich.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenübersicht Amt für Städtebau vom 10.01.2022
2. Kostenvoranschlag Planungsbüro vom 10.01.2022
3. Beschrieb Bauprojekt Planungsbüro vom 10.01.2022