

Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13334: Instandsetzung Hauptgebäude der FZA Kanzleistrasse; Gebundenerklärung von 1 013 000 Franken für die Ausführung

IDG-Status: öffentlich

SR.22.504-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausführungskosten für die Instandsetzung Hauptgebäude der FZA Kanzleistrasse an der Kanzleistrasse 24 in Seen von rund 1 013 000 Franken werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13334, belastet.
2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
3. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Bereich Stadtentwicklung; Departement Finanzamt, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

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**

Die FZA Kanzleistrasse (Baujahr 1897) an der Kanzleistrasse 24 liegt in der Zone öffentlicher Bauten mitten in einem Wohnquartier. Das Hauptgebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte eingetragen. Es steht an der Strasse und die beiden Nebengebäude «Hütte»

und «Schopf», die eine grosse Spielwiese mit Spielplatz flankieren, etwas abseits. Die FZA Kanzleistrasse bietet zwei grosse Mehrzweckräume, die als Turnhalle für Bewegungsangebote und Anlässe genutzt werden.

Die bestehende Bausubstanz des Hauptgebäudes der FZA ist in einem leicht bis mittel schadhafte Zustand. Das Raumangebot entspricht grösstenteils den Anforderungen. Das Gebäude darf in seiner Charakteristik nicht verändert werden.

Mit kleinen Eingriffen soll das Gebäude jedoch bedarfsgerecht instand gestellt und damit auf den heutigen Stand gebracht werden: Die WC-Anlagen und Garderoben werden saniert und die Beleuchtung ersetzt. Die Fenster sollen ebenfalls ersetzt werden, so dass sie den neuesten wärmedämmtechnischen Anforderungen genügen. Gestalterische Oberflächenbehandlungen sollen das Erscheinungsbild auffrischen und gehen dabei besonders auf die Geschichte des Gebäudes ein. Die Eingriffe wurden in Absprache mit der Denkmalpflege geplant. Für die beiden eingangs erwähnten Nebengebäude, die durch Neubauten ersetzt werden sollen, wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit ein separater Kredit beantragt.

### 3. Kosten

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom März 2022 (Kostengenauigkeit von +/- 10 %, vgl. Beilage), welcher im Rahmen der Projektierung der Instandsetzung erstellt wurde.

Bezeichnung	Betrag [Franken]
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	23'000.00
BKP 2 Gebäude	824'500.00
BKP 5 Baunebenkosten*	62'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	95'000.00
BKP 9 Ausstattung	41'000.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)</b>	<b>1'045'500.00</b>
Reserve Stadtrat ca. 5% von BKP 1 – 9 (Art. 26 VVFH)	52'000.00
<b>Gesamtaufwand +/- 10%</b>	<b>1'097'500.00</b>
<b>Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 18.08.2021 (SR.21.601-1)</b>	<b>85'000.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>1'012'500.00</b>

<b>Total Gebundenerklärung gerundet</b>	<b>1'013'000.00</b>
---	---------------------

\* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen Stadt Winterthur vom 1.1.2022)

### 3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13334
Projektbezeichnung	Sanierung Freizeitanlagen der Fachstelle Quartierentwicklung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung (SR.21.601-1 Bewilligt am 18.08.2021)	§	85'000.00
504052	Ausführung	§	1'024'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1'109'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2021	85'000.00	0.00	85'000.00
2022		672'000.00	672'000.00
2023		200'000.00	200'000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	13334
Projektbezeichnung	FZA Kanzleistrasse: Instandhaltung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag [Franken]
504051	Projektierung	§	85'000.00
504052	Ausführung	§	1'013'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1'098'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2023	0.00	598'000.00	598'000.00

## **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 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 vorliegend nicht. Die zu sanierenden Bauteile sind feste Bestandteile der Freizeitanlage Kanzleistrasse.

#### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlich erheblicher Ermessungsspielraum besteht ebenfalls nicht. Das Vorhaben beschränkt sich darauf, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes sicherzustellen. Die Massnahmen sind unerlässlich, damit der Betrieb der FZA Kanzleistrasse unter Berücksichtigung einschlägiger gesetzlicher Auflagen auch mit Blick auf die geforderten Gebäude-, Sammlungs- und Personensicherheit dauerhaft weitergeführt werden kann.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz müssen die Instandsetzungsarbeiten möglichst bald vorgenommen werden.

**4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe**

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die betreffenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13334, zu belasten.

**5. Termine**

Die Ausführungsarbeiten beginnen ab der 2. Woche im Oktober 2022 und dauern längstens bis Ende März 2023.

**6. Kommunikation**

Es erfolgt eine Medienmitteilung.

**Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Schlusspräsentation Projektierungsphase FZA Kanzleistrasse
2. Kostenvoranschlag nach Projektierung vom 15.03.2022

**Beilage (öffentlich):**

3. Medienmitteilung