

Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13335: Instandsetzung der FZA Im Hölderli; Gebundenerklärung von 435 000 Franken für die Ausführung

IDG-Status: öffentlich

SR.22.503-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausführungskosten für die Instandsetzung der FZA Im Hölderli, Im Hölderli 34, 8405 Winterthur, von rund 435 000 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. 13335, 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

Der baulich leicht bis mittel schadhafte Zustand der FZA Im Hölderli soll durch bedarfsgerechte Instandsetzungsarbeiten behoben werden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf einen hindernisfreien Zugang gemäss einschlägigen gesetzlichen Vorgaben gelegt, was ein neues Behinderten-WC und eine Rampe im Aussenraum bedingt. Die Sanitäranlagen im Untergeschoss werden

ebenfalls ersetzt. Das Raumprogramm entspricht mehrheitlich den Nutzerbedürfnissen und wird daher nicht verändert. Reparaturarbeiten an der Fassade frisken das äussere Erscheinungsbild auf, zusätzlich wird die Aussenhülle gedämmt. Das Innere des Gebäudes wird gestrichen, und die Parkettböden werden geschliffen und neu versiegelt.

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 Sanierung und des Umbaus erstellt wurde.

Bezeichnung	Betrag
BKP 0 Grundstück	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	21 000
BKP 2 Gebäude	345 000
BKP 4 Umgebung	10 000
BKP 5 Baunebenkosten*	35 000
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	41 000
Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)	452 000
Reserve Stadtrat ca. 5% von BKP 1 – 9 (Art. 26 VVFH)	23 000
Gesamtaufwand +/- 10%	475 000
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 18.08.2021 (SR.21.602-1)	40 000
Total Gebundenerklärung	435 000

* 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.	13335
Projektbezeichnung	Sanierung Freizeitanlagen der Fachstelle Quartierentwicklung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung (SR.21.602-1 Bewilligt am 18.08.2021)	§	40 000
504052	Ausführung	§	416 000
Gesamtkredit		§	456 000

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2021	40'000		40 000
2022		10 000	10 000
2023		340 000	340 000

Die Investitionsplanung 2022/2023 ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	13335
Projektbezeichnung	FZA Im Hölzli: Instandhaltung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung	§	40 000
504052	Ausführung	§	435 000
Gesamtkredit		§	475 000

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2023	0.00	330 000	330 000

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 nicht. Die zu sanierenden Bauteile sind feste Bestandteile der Freizeitanlage Im Hölderli.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessungsspielraum besteht nicht. Das vorliegende Vorhaben stellt lediglich die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes sicher und setzt die geltenden rechtliche Bestimmungen um.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht ebenfalls 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 entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13335, zu belasten.

5. Termine

Die Ausführungsarbeiten beginnen Anfang Oktober 2022 und dauern längstens bis Mitte März April 2023.

6. Kommunikation

Es erfolgt eine Medienmitteilung.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Schlusspräsentation Projektierungsphase FZA Im Hölderli
2. Kostenvoranschlag nach Projektierung 15.03.2022

Beilage (öffentlich):

3. Medienmitteilung