



Protokollauszug vom

13.07.2022

Departement Schule und Sport / Schulamt, Einkauf und Logistik Winterthur

Projekt-Nr. 19889, Einkauf & Logistik Winterthur (ELW), Neuer Standort, Umzug, Aus- und Umbau: Standortgenehmigung sowie Gebundenerklärung der Mietkosten von 256 270.20 Franken und von einmaligen Umzugs- sowie Mobiliarkosten von 148 500 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.511-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für den Umzug von Einkauf & Logistik Winterthur in die Liegenschaft Bühler AG Sennhof und die dafür notwendige Neuanschaffung von Mobiliar wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Miete der Räumlichkeiten in die Liegenschaft Bühler AG Sennhof mit einem jährlichen Mietzins inklusive Nebenkosten von 241 420.20 Franken sowie einem jährlichen Amortisationsbeitrag von 14 850 Franken und somit Gesamtkosten von 256 270.20 Franken gehören zum notwendigen allgemeinen Verwaltungsaufwand und werden daher sowie gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulgesetz (LS 412.1) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe 522 ELW belastet. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich die jährlichen Mietkosten der ELW somit um rund 34 000 Franken reduzieren und dass durch die parallele Miete der beiden Geschäftsliegenschaften während der Umzugszeit (April und Mai 2023) Zusatzkosten von 44 285 Franken anfallen.
3. Die Aufwendungen für die teilweise Neuausstattung der Büros und Neuanschaffung von Lagerregale sowie der Kosten für den Umzug der bestehenden Büroarbeitsplätze wie auch des Lagers ELW von insgesamt 148 500 Franken werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulgesetz (LS 412.1) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 19889, belastet.

4. Das Departement DSS, Einkauf & Logistik Winterthur wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zusageschreiben zu zustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss) durchzuführen.

5. Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht.

6. Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.

7. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Einkauf & Logistik Winterthur, Abteilung Finanzen; Departement Finanzen, Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle, Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Einkauf und Logistik Winterthur (ELW) ist seit 9 Jahren im Gebäude der Firma Doppelleu eingemietet. Bereits bei der letzten Vertragsverlängerung im Jahr 2018 wurde der ELW mitgeteilt, dass dies die letzte Verlängerung sein wird, da Doppelleu die Räumlichkeiten selbst benötigt. Dies wurde im Sommer sowie im November 2021 mündlich nochmals bestätigt. Somit muss ELW das Gebäude spätestens per 30.06.2023 verlassen.

### **2. Projekt**

Die Suche nach einem geeigneten Gebäude hat sich als äusserst schwierig erwiesen, da der Markt für Lager mit integrierter Bürofläche ausgetrocknet ist. Nach langer Suche konnte mit der Liegenschaft Bühler in Sennhof schlussendlich eine geeignete Liegenschaft gefunden werden.

Das Projekt sieht folgende Positionen vor:

1. Investition in zusätzliche Büroausstattung sowie neue Lagerregale für die Kleinteile.
2. Umzug der bestehenden Büroarbeitsplätze sowie des gesamten Lagers ELW.

Die Liegenschaft Bühler AG ist durch eine verkehrsberuhigte Strasse (30er Zone) erschlossen. Die Zufahrt führt zwischen den Schulhäusern durch. Es handelt sich um eine öffentliche Strasse. Da ELW sehr wenig Verkehr verursacht (ca. 5 – 7 An- und Auslieferungen pro Tag) kann die ELW für alle Beteiligten als idealer Mieter bezeichnet werden. Die meisten Handwerksbetriebe würden deutlich mehr Verkehr verursachen.

### **3. Kosten**

Die Miete beläuft sich auf 241 420.20 Franken pro Jahr inkl. Nebenkosten (gem. Mietvertrag Bühler AG). Der aktuelle Mietzins der ELW für die Räumlichkeiten bei der Doppelleu AG betragen 290 000 Franken inkl. Nebenkosten.

Zusätzlich fallen Kosten für die Beschaffung von Büroeinrichtung und neuen Regalen für Lager-Kleinteile von 35 000 Franken an. Die Umzugskosten werden auf 100 000 Franken geschätzt (Offerte von Brägger&Thomann). Für Unvorhergesehenes ist eine Reserve von 10 % einzuplanen.

Für den Umzug sind die Frühjahrsferien 2023 geplant. Diese starten am 24.04.2023 und enden am 05.05.2023. In zwei Wochen sollte der Umzug möglich sein. Vorarbeiten und Einrichten findet vor resp. nach dem eigentlichen Umzug statt. Während den Monaten April und Mai werden

demnach Mieten am alten und am neuen Standort fällig, woraus Mehrkosten im Gesamtbetrag von 44 285 Franken (1/12 von 241 420.20 Franken für Apr und 1/12 von 290 000 Franken für Mai) resultieren, welche über die Erfolgsrechnung abgewickelt werden.

Gesamthaft ergeben sich somit Investitionskosten von 148 500 Franken. Bei einer Amortisation auf 10 Jahre ergeben sich Abschreibungskosten von 14 850 Franken pro Jahr.

Aufgerechnet auf den neuen Mietzins wird pro Jahr ein Betrag von 256 270.20 Franken anfallen. Die ELW bleibt somit unterhalb der aktuellen Kosten von 290 000 Franken und innerhalb des bestehenden Budgets.

### 3.1. Kostenzusammenstellung

<b>Investition:</b>		
Büro und Regale für Kleinteile	Fr.	35'000.00
Umzug Büro und Lager	Fr.	100'000.00
Reserve 10 %	Fr.	13'500.00
<b>Total Gebundenerklärung Investition</b>	<b>Fr.</b>	<b>148'500.00</b>

<b>Miete:</b>		
Mietzins inkl. Nebenkosten	Fr.	241'420.20
Abschreiben der Investitionskosten auf 10 Jahre	Fr.	14'850.00
<b>Total Gebundenerklärung Mietkosten pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>256'270.20</b>

### 3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben war in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens (Budget 22) nicht eingestellt und ist auf das Budget 2023 ein neues Projekt. In der 1. Budgetierungsrunde 2023 ist das Projekt wie folgt in der Investitionsplanung eingestellt:

Projekt-Nr.	19889
Projektbezeichnung	ELW Neuer Standort, Umzug, Aus- und Umbau

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtung	S	200 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>S</b>	<b>200 000.00</b>

Jahr	Kostenart 506011	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2023	0.00	200 000.00	200 000.00

Die Investitionsplanung ist im Budget 2023, 2. Budgetierungsrunde wie folgt anzupassen:

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
506012	Büro- und Betriebseinrichtung (ohne Reserven)	§	135'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>135'000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 506011</b>	<b>Kostenart 506012</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
2023	0.00	135'000.00	135'000.00

#### **4. Gebundenerklärung**

##### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits 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 unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gebundene einmalige Ausgaben über 300 000 Franken und gebundene jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30 000 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 Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

##### **4.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht**

Gestützt auf verbindliche Vorgaben des kantonalen Rechts (dazu zählen allen voran die einschlägigen Zuständigkeitsregelungen im Volksschulgesetz) sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange der städtischen Verwaltung sowie der öffentlichen Volksschule zu sorgen und die dafür erforderlichen Ressourcen bereitzustellen. Mit der Miete der Räume in die Liegenschaft Bühler AG Sennhof kann der Raumbedarf für die ELW kurzfristig, d.h. innert der notwendigen Frist gedeckt werden.

##### **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).

Zur Sicherstellung der Leistungserbringung der ELW sind Lagerflächen sowie Arbeitsplätze zwingend notwendig. Eine bedarfsgerechte Miete der hierfür erforderlichen Räumlichkeiten ist für die ELW somit betriebsnotwendig und dementsprechend unumgänglich. In die Liegenschaft Bühler AG Sennhof konnten nach langer Suche entsprechende Räumlichkeiten gefunden und der nötige Raum zu ortsüblichen Mietkonditionen beschafft werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen der ELW ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt. Weiter ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Platzbedarf zeitlich dringlich ist, da der bisherige Mietvertrag spätestens per 30.06.2023 endet und somit auch Möglichkeit eines Eigenbaus wegfällt. Der Bezug der neuen Räumlichkeiten soll daher so rasch als möglich erfolgen und ist – wie vorerwähnt – bereits auf Anfang April / Mai 2023 geplant.

#### **4.4 Gebundenerklärung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind, besteht doch hinsichtlich der in Frage stehenden Miet- und Umzugskosten kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und bezüglich der Mietkosten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe 522 ELW bzw. bezüglich der Investitionskosten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 19889, zu belasten.

#### **5. Vertragsabschluss**

Das Departement DSS, Einkauf & Logistik Winterthur wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zusageschreiben zu zustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss) durchzuführen.

#### **6. Termine**

Die Vertragsunterzeichnung muss schnellstmöglich erfolgen, da noch weitere Interessenten vorhanden sind. Die detaillierte Ausarbeitung des Projektes ist ab Herbst 2022 geplant. Ziel ist ein Umzug in den Frühjahrsferien 2023 (24.04. – 05.05.2023). Ein frühzeitiger Auszug aus den aktuellen Räumlichkeiten wird vom Vermieter gutgeheissen.

#### **7. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Über den Umzug von ELW wird zu gegebener Zeit im Intranet informiert. Direkt betroffene Stellen werden per E-Mail angeschrieben.

### **8. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht. ELW informiert die Stadtkanzlei entsprechend.

### **9 Amtliche Publikation**

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung gemäss Ziffer 2 des Dispositivs kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

### **Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Vertrag Bühler AG, Mietvertrag Gewerbe
2. Offerte Brägger&Thomann, Umzug ELW