

Protokollauszug vom

15.01.2020

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Projekt-Nr. 13256, Untere Schöntalstrasse 19, Einbau Heizung/Lüftung: Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 630 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.20.32-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für den Ersatz der Heizung/Lüftung (Umbau mit Anschluss an Fernwärme) im Gesamtbetrag von 630 000 Franken werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13256, freigegeben.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Kulturelles und Dienste, Bereich Kultur; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Gaswerk ist ein 1996 gegründetes Kulturzentrum in Winterthur und befindet sich an der Unteren Schöntalstrasse 19. Einst diente das Gebäude als städtisches Gaswerk in Töss; heute wird im Gaswerk ein Kulturzentrum betrieben. Es stehen Konzerte verschiedener Stilrichtungen von lokalen, nationalen und internationalen Acts auf dem Programm, daneben prägen auch Theater, Kino, Musical, Tanz, Filme, Ausstellungen und Partys die Vielfalt im Gaswerk. Es werden rund 40 Veranstaltungen im Saal, rund 50 Anlässe im Kino sowie rund 150 individuelle Vermietungen für Tanz, Musik und Ateliers angeboten. Das Kulturzentrum Gaswerk gehört zum festen Bestandteil der Winterthurer Kulturszene.

Die Betreiberin hat die Auflage erhalten, eine Betriebsbewilligung für die kulturellen Veranstaltungen einzuholen. Damit werden auch bauliche Massnahmen notwendig, welche durch die Stadt Winterthur als Eigentümerin erbracht werden müssen. Werden die Auflagen nicht erfüllt, müsste der Betrieb des Kulturzentrums Gaswerk eingestellt werden.

### **2. Projekt**

Eingebaut werden müssen eine Heizung und eine Lüftungsanlage für alle Räume mit und ohne Fensterlüftung (z.B. Veranstaltungsraum, Kino und Kellerräume) nach heutigen Vorschriften (inkl. Wärmerückgewinnung WRG).

#### **2.1. Beheizung mit Fernwärme KVA**

Die Heizung im Veranstaltungsraum ist defekt und muss ersetzt werden. Da die eingesetzte Heizung mit Infrarotstrahler (Gas) nicht mehr erlaubt ist, darf sie nicht durch eine gleichartige Heizung ersetzt werden. Einige Räume werden mit mobilen Heizlüftern elektrisch beheizt, was nach dem kantonalen Energiegesetz bei Neu- und Umbauten ebenfalls nicht mehr gestattet ist. Einige Räume werden gar nicht beheizt, was jedoch auch in Zukunft so bleiben soll.

Gemäss dem kommunalen Energieplan der Stadt Winterthur befindet sich das Gaswerk im Versorgungsgebiet der Fernwärme (P2 Wärmeverbund Sulzer-Stadtmitte). Mit dem Anschluss an die Fernwärme kann der notwendige Heizenergiebedarf für das Gebäude sichergestellt werden. Beim Fernwärmenetz Stadtmitte handelt es sich um ein Wassernetz, welches Vorlauf-Temperaturen von bis zu 90 Grad Celsius erreichen kann. Die Wärmeenergie für die Fernwärme wird aus der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Winterthur erzeugt. Die Investitionskosten liegen bei rund 152 000 Franken (detaillierte Ausführungen vgl. Beilage 1).

Die Wärmedämmung des gesamten Gebäudes entspricht nicht dem Stand der Technik. Das Nachrüsten einer wirksamen Dämmung wäre für das bestehende Gebäude nur mit sehr grossem Aufwand möglich. Die hohen Kosten, welche über die Miete auf die Nutzerinnen und Nutzer umgelagert werden müssten, würden den Weiterbetrieb des Kulturzentrums im jetzigen Rahmen verunmöglichen. Um sicher zu stellen, dass das Gebäude trotzdem nicht übermässig viel Wärmeenergie benötigt, werden nachfolgende Massnahmen ergriffen:

- Alle zu beheizenden Räume verfügen über eine «Einzelraumregulierung», welche dafür sorgt, dass die Räume nur dann beheizt werden, wenn diese belegt sind.
- Die Heizleistung wird soweit begrenzt, dass kein übermässiges Beheizen der Liegenschaft möglich ist.
- Zur Kontrolle des Energieverbrauchs wird die Liegenschaft in die Energiebuchhaltung (EnerCoach) aufgenommen.

## 2.2. Lüftung

Gefangene Räume (als gefangener Raum werden Räume bezeichnet, welche nur durch andere Räume betreten werden können) müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Davon betroffen sind einige Kellerräume, der Veranstaltungssaal und das Kino. Im Veranstaltungsraum und im Kino ist eine Lüftungsanlage für den Aufheizbetrieb und die Luftqualität vorgesehen. Eine parallele Nutzung von Veranstaltungsraum und Kino ist nicht vorgesehen. Für die Kellerräume im Untergeschoss ist eine kleine Lüftungsanlage (Komfortlüftungsanlage) zur Sicherstellung der Luftqualität geplant. Die bestehenden Lüftungen des Foyers, der Küche und diverser WC-Räume funktionieren noch und können übernommen werden. Die Kosten für den Einbau der Lüftung belaufen sich auf rund 165 000 Franken.

## 3. Kosten

### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung des Planungsbüros vom 05. Juli 2019 (vgl. Beilage 1) beinhaltet die Kosten für den Ersatz der Lüftung und den Einbau der Beheizung mit Fernwärme KVA (inkl. MWST, Kostengenauigkeit  $\pm 10\%$ ):

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	0.00
BKP 2 Gebäude	561'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	29'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10% BKP1-5)	53'000.00
<b>Total Erstellungskosten*</b>	<b>643'000.00</b>
Reserve Stadtrat Umbau 5 %** von BKP 1-9	32'000.00
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>675'000.00</b>
Abzüglich Projektierungskredit vom 28.01.2019	-45'000.00

<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>630'000.00</b>
--------------------------------	-------------------

\*inkl. Bauherrneigenleistungen gem. Art. 64 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

\*\*Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

### 3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13256
Projektbezeichnung	Einbau Heizung/Lüftung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Projektierung Projekt Nr. 70774 / SK 19960 (bewilligt am 28.01.2019)	§	45'000.00
504012	Ausführung	§	630'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>675'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
2019	45'000.00	0.00	45'000.00
2020	0.00	630'000.00	630'000.00

## 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 Vorname 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 Spielraum besteht nicht. Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

#### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Die Auflagen der Baupolizei, der Fachstelle Energie und die Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung müssen umgesetzt werden, damit der Betrieb weitergeführt werden kann. Der Entscheidungsspielraum beschränkt sich auf technische Detailfragen und liegt somit in der Kompetenz des Stadtrates.

#### *Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlicher Spielraum besteht nicht. Die vorgeschlagenen Massnahmen sind dringend umzusetzen, ansonsten der Betrieb von Gesetzes wegen geschlossen wird.

### **4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe**

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 zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13256, freizugeben.

### **5. Termine**

Die Ausführungsplanung mit Ausschreibung der Arbeiten wird anfangs 2020 erfolgen. Die Ausführung ist in der Sommerpause von Juni bis August 2020 geplant und werden mit dem Betrieb des Gaswerks abgestimmt. Die Arbeiten sollen bis Ende 2020 fertiggestellt sein.

### **6. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

**Beilagen:**

1. Anlagenbeschrieb und Kostenschätzung Planungsbüro vom 05.07.2019 (nicht öffentlich)
2. Kostenschätzung nach BKP 1-stellig (nicht öffentlich)
3. Auszug aus Investitionsplanung 2020
4. Ausgabenfreigabe Projektierung vom 28.01.2019