



Protokollauszug vom

15.03.2023

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13352: Ersatzneubau Hütte und Schopf am Hofstettweg 12, Verpflichtungskredit von 792 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.23.191-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für den Ersatzneubau von Hütte und Schopf am Hofstettweg 12, Winterthur-Seen, wird ein Verpflichtungskredit von 792 000 Franken bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13352, belastet.

2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

3. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Bereich Stadtentwicklung; Departement Finanzen, 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/Vorhaben

Die Hütte und der Schopf am Hofstettweg 12 liegen in der Erholungszone E2 am Rande der Spielwiese und beim Spielplatz gleich neben der Freizeitanlage Kanzleistrasse. Der Schopf wird primär für Jugendprojekte zur Verfügung gestellt. Die Hütte wird sehr gerne für private Anlässe gemietet.

Hütte und Schopf weisen eine sehr einfache Bausubstanz auf und entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Standards. Der Ersatzneubau ermöglicht eine deutliche Verbesserung und Anpassung an die heutigen Anforderungen und Standards sowie eine energetisch verträgliche ganzjährige Nutzung.

Der Ersatzbau soll in seiner Erscheinung den Hüttencharakter beibehalten und wurde als einfacher Holzbau konzipiert. Für die Wärmeerzeugung wird eine kleine Wärmepumpe eingesetzt. Es wird das gleiche Raumprogramm umgesetzt, wie es die jetzige Hütte und der Schopf aufweisen, aber neu in einem einzigen Bauvolumen zusammengefasst, wodurch sowohl die Flexibilität der Nutzung als auch die Energiebilanz verbessert werden.

Der westlich angedockte Raum wird vorerst die Funktion des Schopfes, der als Jugendtreff vorgesehen ist, übernehmen, könnte aber auch in die Vermietung aufgenommen werden. Gleichzeitig ermöglicht der direkte, hindernisfreie Zugang zur WC-Anlage und zur Küche eine vielfältige Nutzung.

Die vorerwähnte, vom Stadtrat seinerzeit zur Kenntnis genommene Immobilienstrategie für die Freizeitanlagen und die auf die betreffenden Sanierungsmassnahmen abgestimmte Finanzplanung basierten noch auf dem Gebäudestandard 2011. Seit dem Stadtratsbeschluss 21.936-1 vom 8. Dezember gilt nun aber der Gebäudestandard 2019.1 als verbindliche Vorgabe für Bauvorhaben. Zudem ist am 1. September 2022 eine Änderung des kantonalen Energiegesetzes in Kraft getreten. Daraus und bedingt durch die seitherige Teuerung resultieren für das vorliegende Projekt Mehrkosten von insgesamt rund 192 000 Franken (siehe Beilage 1 und 2). Davon entfallen rund 73 000 Franken auf Photovoltaik- und Lüftungsanlagen, die aufgrund des neuen Gebäudestandards geboten sind. Weitere rund 62 000 Franken sind der Teuerung geschuldet und die restlichen Mehrkosten von 57 000 Franken diversen Präzisierungen im Rahmen der Projektierung sowie Anpassungen von Reserven und Honoraren aufgrund der höheren Bausumme.

3. Kosten

3.1 Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 1. Dezember 2022 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST, vgl. Beilage):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	22 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	650 000.00

BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	15 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	63 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	Fr.	38 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	788 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	788 000.00
Reserve Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)***	Fr.	39 000.00
Gesamtaufwand	Fr.	827 000.00

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

P-Kredit vom 21.03.2022	Fr.	35 000.00
Total Kreditantrag	Fr.	792 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** Umbau: ca. 10% von BKP 1-5+9; Neubau: ca. 5% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2 Investitionsfolgekosten und -Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 30.3 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 33
- Abschreibung: 3,03 % der Nettoinvestition	25 060.00
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	6 203.00
Sachfolgekosten	
- 1,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	8 270.00
- Variante: effektive Werte	
Personalfolgekosten	
- Zusätzliche Personalkosten	0.0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	39 533.00

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Investitionsfolgeerträge	0.00
Mehrerlös:	
Minderaufwand:	
Nettoinvestitionsfolgekosten	39 533.00
Finanzierungsart	
Durch Steuereinnahmen	39 533.00
Durch Gebühren	
In Steuerprozenten: Durchschnittliches Steuerprozent Fr. 2 750 000	0.01%

3.4 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2023 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13352
Projektbezeichnung	Ersatzneubau für Hütte und Schopf am Hofstettweg

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung	S	35 000.00
504052	Ausführung	S	600 000.00
Gesamtkredit			635 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	31 000.00	0.00	31 000.00
2023	0.00	165 000.00	165 000.00
2024	0.00	376 000.00	376 000.00
Reserven	4 000.00	59 000.00	63 000.00
Total	35 000.00	600 000.00	635 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2024 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 21.02.20)	S	35 000.00
504022	Ausführung	S	792 000.00
Gesamtkredit			827 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	35 000.00	0.00	35 000.00
2023	0.00	165 000.00	165 000.00
2024	0.00	550 000.00	550 000.00
Reserven	0.00	77 000.00	77 000.00
Total	35 000.00	792 000.00	827 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Termine

Die Ausführungsarbeiten beginnen ab August/September 2023 und dauern bis ca. Ende September 2024. Parallel zum Kreditgenehmigungsverfahren wird das Baugesuch eingereicht. Die Baubewilligung ist noch ausstehend, sie sollte im Juli 2023 vorliegen.

5. Rechtsgrundlagen

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

6. Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Präsentation Projekt
2. Kostenvoranschlag vom 01.12.2022
3. Ausgabenbewilligung Projektierung vom 21.03.2022

Beilagen (öffentlich):

4. Medienmitteilung