

Protokollauszug vom

16.04.2025

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Projekt-Nr. 5021370, Sanierung Grossküche (Raum Nr. 0040) an der Zeughausstrasse 67, 8400 Winterthur (Mehrzweckanlage Teuchelweiher): Gebundenerklärung von 980'000 Franken
IDG-Status: öffentlich
SR.25.279-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Sanierung der Grossküche an der Zeughausstrasse 67, 8400 Winterthur (Mehrzweckanlage Teuchelweiher), im Gesamtbetrag von rund 980'000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5021370, belastet.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Für die Mehrzweckanlage (MZA) Teuchelweiher, bestehend aus der ehemaligen Kavalleriekaserne an der Zeughausstrasse 65 - 69 und der Gruppenunterkunft an der Wildbachstrasse 16, sind umfassende Instandsetzungsarbeiten und Investitionen vorgesehen. Die letzte grosse Sanierung fand vor rund 40 Jahren statt. Ursprünglich war eine grosszyklische Erneuerung der ganzen MZA (inkl. Grossküche) angedacht (vgl. SR.20.865-1 vom 16. Dezember 2020). Aufgrund der hohen Sanierungskosten wurde auf die grosszyklische Erneuerung verzichtet. Die Projektierungskosten für die grosszyklische Sanierung der MZA Teuchelweiher (Projekt-Nr. 5002830 [alt: Nr. 19681]) im Betrag von 333'703.45 Franken (Minderkosten 146'296.55 Franken) werden daher separat abgerechnet.

Die MZA Teuchelweiher eignet sich für die Durchführung unterschiedlicher Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Public Viewing, Oktoberfest, Velobörse etc.) und verfügt über zwei Grossküchen (Militärküchen). Gegenstand des vorliegenden Stadtratbeschlusses bildet die Grossküche Raum Nr. 0040 (gemäss Beilage 1: Grundrissplan EG MZA Teuchelweiher). Diese wird regelmässig vermietet und ist bei den Veranstaltenden sehr beliebt. Zudem wird sie von der Schweizer Armee mitgemietet und genutzt. Es besteht eine Vereinbarung zwischen der Stadt Winterthur und der Schweizer Armee, wonach dieser die MZA Teuchelweiher für die Unterbringung der Truppen gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird.

Die betreffende Grossküche wird aufgrund ihrer direkten Anbindung an den grossen Essraum (Raum Nr. 0007) und die grosse Reithalle (Raum Nr. 0003) weit häufiger genutzt als die andere Grossküche (Raum Nr. 0034). Aktuell wird die Grossküche Nr. 0040 fast täglich genutzt, insbesondere auch für die Essensaufbereitung für die in der MZA Teuchelweiher beherbergten Flüchtlinge.

Sowohl die Kücheninfrastruktur und die Küchengeräte als auch die Elektro- und Sanitärinstallationen stammen grösstenteils aus dem Jahr 1983 und haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die veralteten Küchengeräte und Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und den Anforderungen an die Energieeffizienz. Schliesslich können diverse Komponenten der Grosskücheninfrastruktur mangels Verfügbarkeit von Ersatzteilen nicht mehr nachbestellt werden.

2. Projekt

Im Zusammenhang mit dem Komplettersatz der Militärküche erfolgt der Ersatz der Dämmung / Verdampfer im Kühlraum, der Ersatz der Anschlussleitungen Militärküche / Kühlraum sowie der Ersatz der Zuluft- und Ablufthaube. Der Boden wird neu aufgebaut mit neuem Plattenbelag und Bodenrinnen. Weiter erfolgt eine Sanierung der asbesthaltigen Wandpatten sowie der Blechkassetendecke und der Rollläden. Alle geplanten Massnahmen lassen sich der Beilage 2 (Projektpläne vom 5. März 2025) entnehmen.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Sanierung der Grossküche und die sorgfältig in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege geplanten Details, inklusive Bauzeitversicherungen und Honorare, führen zu den unten und in der Beilage 3 aufgelisteten Kosten. Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf dem Kostenvoranschlag der Architekten Kollektiv AG sowie des Amtes für Städtebau vom 19. November 2024 inkl. 8.1 % MWST (Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %).

<i>Bezeichnung</i>		<i>Betrag</i>
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr.	35'559.50
BKP 2 – Gebäude	Fr.	469'432.05
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	Fr.	263'899.15
BKP 4 – Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 – Baunebenkosten (inkl. Bauherreneigenleistung BKP 558*)	Fr.	38'497.10
BKP 6 – Projektreserve (max. 10% BKP 1-9)	Fr.	80'738.80
BKP 9 – Ausstattung	Fr.	0.00
Total Erstellungskosten, gerundet	Fr.	888'126.00
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (10 %)**	Fr.	88'812.00
Total Erstellungskosten, inkl. Stadtratsreserve (brutto)	Fr.	976'938.00
Total Gebundenerklärung	Fr.	976'938.00
Total Gebundenerklärung, gerundet	Fr.	980'000.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 1. Januar 2022)

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

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2025 in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens der Produktgruppe Immobilien unter der (falschen) Projekt-Nr. 5002830 eingestellt:

Projekt-Nr.	5002830
Projektbezeichnung	MZA Teuchelweiher: Sanierung Grossküche

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Verwaltungsgebäude, Projektierung	B	150'000.00
504011	Verwaltungsgebäude, Projektierung	§	330'000.00
504012	Verwaltungsgebäude, Ausführung	S	840'000.00
Gesamtkredit			1'320'000.00

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
bisher	333'703.45	0.00	333'703.45
2025	0.00	720'000.00	720'000.00
Total	333'703.45	720'000.00	1'053'703.45

Mit dem Budget 2026 ist das Vorhaben wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens unter der korrekten Projekt-Nr. 5021370 einzustellen:

Projekt-Nr.	5021370
Projektbezeichnung	MZA Teuchelweiher: Sanierung Grossküche

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504022	Ausführung	§	980'000.00
Gesamtkredit			980'000.00

Jahr	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Vorschau 2025	400'000.00	400'000.00
2026	410'000.00	410'000.00
Reserven	170'000.00	170'000.00
Total	980'000.00	980'000.00

Die Reserven sind nicht in der Jahresplanung enthalten.

4. Gebundenerklärung

4.1 Rechtsgrundlagen

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 [VVFH]).

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (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

Ausgaben gelten nach Lehre und Rechtsprechung als gebunden, wenn sie zu Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich sind. Gemäss § 5 der 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. In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (RÜSSLI, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich 2017, § 103 GG N. 23 und 25).

Örtliche Gebundenheit:

Es besteht keinerlei örtlicher Handlungsspielraum, da die Ausgabe an den Standort des Gebäudes gebunden ist.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Um die heutige Nutzung und Gebrauchsfähigkeit der MZA Teuchelweiher mit Verpflegungsmöglichkeit zu erhalten, ist es unabdingbar, die rund 42 Jahre alte Grosskücheninfrastruktur zu erneuern. Gleichzeitig sind die vorhandenen hygienischen Mängel zu beseitigen. Bei der Erneuerung der Grosskücheninfrastruktur besteht kein sachlich erheblicher Handlungsspielraum, da diese auf den neuesten Stand der Technik gebracht wird, womit der Betrieb der Grosskücheninfrastruktur für die nächsten 20 Jahren gewährleistet ist. Die Stadt Winterthur ist als Vermieterin verpflichtet, für die ordnungsgemässe Nutzung der vermieteten Objekte eine störungsfrei funktionierende Kücheninfrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Handlungsspielraum besteht nicht. Sowohl die Kücheninfrastruktur und die Küchengeräte als auch die Elektro- und Sanitärinstallationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Zudem ist die Ersatzteilversorgung nicht mehr gewährleistet. Ohne Instandstellung besteht das Risiko von irreparablen Mängeln bei der Grosskücheninfrastruktur und damit die grosse Gefahr, dass der Betrieb der Grossküche nicht mehr möglich ist. Damit würde die MZA Teuchelweiher für eine zweckmässige Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Sanierung muss in den Wintermonaten 2025 (ab November 2025) begonnen und bis Ende März 2026 – alsdann stehen wieder umfassende Nutzungen der MZA an – abgeschlossen werden. Für diese Zeit konnte mit der Schweizer Armee eine «Sperrfrist» bzw. ein Nutzungsunterbruch vereinbart werden.

4.4 Gebundenerklärung

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 der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5021370, zu belasten.

5. Termine

Aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge ist die Ausführung ab November/Dezember 2025 bis Ende März 2026 geplant. Damit die Ausführung in den Wintermonaten 2025 erfolgen kann, sollen die Ausschreibungen für die Küchengeräte bereits Ende April 2025 durchgeführt werden.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen und es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Grundrissplan EG MZA Teuchelweiher
2. Projektpläne vom 05. März 2025
3. Kostenvoranschlag vom 19. November 2024
4. Terminprogramm vom 19. November 2024