

Protokollauszug vom

16.06.2021

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13333: Instandhaltung Gartenspielhaus Veltheim; Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 60 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.21.449-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gartenspielhauses Veltheim an der Rütihofstrasse 15 auf dem Gelände des Schwimmbades Wolfensberg im Gesamtbetrag von rund 60 000 Franken (Grobkostenschätzung +/- 25%) werden gestützt auf Art. 5 der Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13333, freigegeben.

2. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Bereich Stadtentwicklung, Fachstelle Quartierentwicklung; 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 der Stadt Winterthur 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 2031 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

Das Gartenspielhaus Veltheim (Baujahr ca. 1985) liegt in der Erholungszone E2 an der Rütihofstrasse 15 auf dem Gelände des Schwimmbades Wolfensberg. Es wird vom Elternverein Veltheim betrieben. Der Saal mit Küche, Veranda und Aussenbereich kann gemietet werden.

Die bestehende Bausubstanz ist moderat Instandhaltungsbedürftig und in einem insgesamt erhaltenswerten Zustand. Das Raumangebot entspricht den Anforderungen. Entsprechend den Betriebszeiten des Schwimmbades wird es ausschliesslich im Sommer vermietet.

Basierend auf der vorerwähnten Immobilienstrategie für die FZA werden für das Gartenspielhaus Veltheim im Jahr 2021 verschiedene Instandhaltungsmassnahmen empfohlen. Dazu zählen teilweise Reparaturarbeiten, wie eine Oberflächenauffrischung (Boden, Decke, Wände, Fassade) im Innen- und Aussenbereich und der Veranda. Vor dem Sommer (Badesaison) muss allem voran der vorhandene Ameisenbefall begutachtet und mit geeigneten Massnahmen bekämpft werden.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf der im Rahmen der Immobilienstrategie erstellten Grobkostenschätzung vom 21. Januar 2021 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25% (vgl. Beilage).

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	0.00
BKP 2 Gebäude	46'500.00
BKP 5 Baunebenkosten*	5'500.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	5'000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)	57'000.00
Reserve Stadtrat ca. 5% von BKP 1 – 9***	3'000.00
Gesamtaufwand (+/- 25%)	60'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

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

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

3.2. Investitionsplanung

Da sich bereits im Lauf des Jahres 2020 und vor Abschluss der Immobilienstrategie FZA dringend notwendiger Sanierungsbedarf in einzelnen FZA abzeichnete, wurde im Rahmen des damaligen Budgetierungsprozesses ein pauschaler Betrag von 500 000 Franken für den Unterhalt und die Instandsetzung von FZA in die Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens 2021 eingestellt (Projekt 13292):

Projekt-Nr.	13292
Projektbezeichnung	Sanierung Freizeitanlagen der Fachstelle Quartierentwicklung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung	§	0.00
504052	Ausführung	§	500'000.00
Gesamtkredit			500'000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2021	0.00	500'000.00	500'000.00

Die Immobilienstrategie FZA hat den Sanierungsbedarf in einzelnen FZA inzwischen konkretisiert. Auf dieser Grundlage sollen im Jahr 2021 in vier FZA Sanierungsmassnahmen im Umfang von insgesamt 155 000 Franken (+/- 25%) umgesetzt werden. Die auf die verschiedenen FZA entfallenden Kosten werden nunmehr aus Transparenzgründen im Rahmen separater Projekte abgerechnet (Projektnummern 13333-13336). Die Abrechnung der Sanierungskosten (Projektierung und Ausführung) für das Gartenspielhaus Veltheim erfolgt auf Projekt-Nr. 13333. Der mit dem ursprünglichen Projekt «Sanierung Freizeitanlagen der Fachstelle Quartierentwicklung» (Projekt-Nr. 13292) im dargelegten Sinn als Platzhalter pauschal eingestellte Betrag von 500 000 Franken wird nicht beansprucht und per Ende 2021 auf 0 Franken abgerechnet resp. saldiert.

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 Unterhaltungspflicht 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 des Gartenspielhauses Veltheim.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Das Vorhaben stellt die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes sicher. Die Befreiung des Unterbodens vom Ameisenbefall und auch die weiteren geplanten Instandstellungsarbeiten sind unerlässlich, damit des Gartenspielhauses unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen und der geforderten Gebäude- und Personensicherheit weiterhin genutzt werden kann.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz muss der Unterbau der Veranda möglichst umgehend begutachtet und vom Ameisenbefall befreit werden. Aus Sicherheitsgründen müssen auch die weiteren Arbeiten im Jahr 2021 erfolgen.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die betreffenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13333, freizugeben.

5. Termine

Die Projektumsetzung ist bis Ende 2021 geplant.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Auszug Immobilienstrategie, Gartenspielhaus Veltheim, mit Kostenvoranschlag
2. SR.20.452-1 Immobilienstrategie und Sanierung der Freizeitanlagen Winterthur: Kenntnisnahme Resultat Planerwahlverfahren