

Protokollauszug vom

18.12.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33143, Lindstrasse 6, Dachsanierung: Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 890 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.19.932-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Dachsanierung im Gesamtbetrag von rund 890 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33143, freigegeben.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Villa Achtnich wurde im Jahre 1889 vom Architekten Ernst Jung im Stile des neubarocken französischen «Hotel» für den Strickwarenfabrikanten Hermann Achtnich-Glitsch erbaut. Architektonisch ist die Villa stark an der benachbarte Villa Bühler-Egg (1867-69) angelehnt, jedoch etwas bescheidener ausgeführt. Im Jahre 1893 wurde gegen Süden ein Gesellschaftssaal angebaut. 1945 ist die Liegenschaft in das Eigentum der Stadt Winterthur übergegangen, welche 1950 das Gebäude zu einem Schulhaus umbaute. Von 1961 bis 2015 wurde die Liegenschaft stadttintern als Verwaltungsgebäude genutzt. Nach der Zentralisierung der Stadtverwaltung wurde das Gebäude innen sanft renoviert und an eine Anwaltskanzlei vermietet.

Die Villa Achtnich erscheint im Verzeichnis der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur von 2006 als kommunales Inventarobjekt.

2. Projekt

Das flach geneigte Blechdach in gestrichenem Zinkblech über der Mansarde weist zahlreiche rostige Stellen auf und ist undicht. Die über dem Anbau Süd eingebauten Oblichter (Lichtöffnung in der Decke, die den Innenraum mit Tageslicht versorgt, nicht auf Aussicht ausgerichtet) haben nach rund 28 Jahren das Ende der Lebensdauer erreicht. Die mit gestrichenem Zinkblech eingekleideten Dachlukarnen (Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes) mit den verzierten Dachgesimsen und Ornamenten sind zum Teil repariert worden; dennoch weisen auch sie rostige Stellen aus. Zudem ist das Dach ungenügend isoliert.

Im Mansardenbereich werden die asbesthaltigen Eternitplatten rückgebaut und fachgerecht entsorgt, ebenso die Dachschalung und die bestehende Dämmung aus Gips-/Strohgemisch, bis auf die alte Gipsperldecke. Mit dem Neuaufbau wird der winterliche und sommerliche Wärmeschutz stark verbessert. Die bisher ohne Hinterlüftung ausgeführte Konstruktion wird neu gemäss den gesetzlichen Normen ausgeführt (Einbau einer Trägerplatte, darüber eine Dampfbremse, Weichfaserplatte und Ausflockung mit Zelluloseflocken). Auf die Weichfaserplatte wird eine Unterdachfolie eingebaut, darüber die Hinterlüftungslattung, die Dachlattung und der neue Dachschiefer.

Die bestehenden Dachlukarnen mit den verzierten Dachgesimsen und Ornamenten werden mit neuen Zinkbekleidungen versehen und in der Unterkonstruktion werden neue Wärmedämmungen (teilweise Hochleistungswärmedämmungen) eingebaut.

Das flach geneigte Blechdach über der Mansarde wird bis auf die bestehende Deckenbekleidung rückgebaut, inkl. Oblichter und Dachfenster. Der neue Aufbau erfolgt mit Dampfbremse, Mineralwolldämmung, Weichfaserplatte, hinterlüftetem Blechdach und neuen Dachfenstern mit Sonnenschutz.

Für die Instandstellungsarbeiten an den Dächern braucht es ein leichtes Baugerüst und ein Notdach.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 07.11.2019:

| BKP | Bezeichnung | Betrag |
|-----|---|-------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 57'000 |
| 2 | Gebäude | 734'900.00 |
| 4 | Umgebung | 12'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten ¹ | 44'300.00 |
| 6 | Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 61 VVFH) ² | 41'800.00 |
| | Total Gebundenerklärung | 890'000.00 |

¹ inkl. KAG 55 Bauherrenleistungen von Fr. 34'000.00 (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

² Entgegen Art. 61 VVFH kann eine Kürzung der Reserve von 10% auf 5% aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes, und der damit verbundenen Kostengenauigkeit, vertreten werden.

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Finanzvermögens eingestellt:

| | |
|--------------------|---------------|
| Projekt-Nr. | 33143 |
| Projektbezeichnung | Dachsanierung |

| Kostenart | Bezeichnung | | Betrag |
|---------------------|---------------|----------|-------------------|
| 704021 | Projektierung | § | 0.00 |
| 704022 | Ausführung | § | 850'000.00 |
| Gesamtkredit | | § | 850'000.00 |

| Jahr | Kostenart 704021 | Kostenart 704022 | Gesamtbetrag |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2020 | 0.00 | 850'000.00 | 850'000.00 |

Die Investitionsplanung wurde mit dem Budget 2020 wie folgt angepasst:

| Kostenart | Bezeichnung | | Betrag |
|---------------------|---------------|----------|-------------------|
| 704021 | Projektierung | § | 0.00 |
| 704022 | Ausführung | § | 890'000.00 |
| Gesamtkredit | | § | 890'000.00 |

| Jahr | Kostenart 704021 | Kostenart 704022 | Gesamtbetrag |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2020 | 0.00 | 890'000.00 | 890'000.00 |

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 Vornahme 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 Ermessensspielraum besteht nicht: Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem Projekt werden die baulich notwendigen Instandstellungsarbeiten am Dach durchgeführt, um das Gebäude vor Schaden zu schützen und an den zeitgemässen Komfort und den gebräuchlichen Stand der Technik anzupassen. Die äussere Erscheinung und die Gebäudestruktur bleiben bestehen. Der Entscheidungsspielraum beschränkt sich auf technische Detailfragen und liegt somit in der Kompetenz des Stadtrates.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein erheblicher Spielraum in zeitlicher Hinsicht besteht nicht: Die Bedachung ist undicht und hat das Ende der Lebensdauer erreicht. Sie muss ersetzt werden.

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 Finanzvermögens, Projekt-Nr. 33143, freizugeben.

5. Termine

Sobald die Gebundenerklärung vorliegt, kann die Ausführungsplanung beginnen. Die Bauausführung wird in der warmen Jahreshälfte von Juli bis November 2020 durchgeführt.

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilage (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag der Dachsanierung mit Baubeschrieb und Plänen vom 7.11.2019