

Protokollauszug vom

18.08.2021

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Stadtentwicklung:

Projekt-Nr. 13334: Instandsetzung der FZA Kanzleistrasse; Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 85 000 Franken für die Projektierung

IDG-Status: öffentlich

SR.21.601-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Projektierungskosten für die Instandsetzung der FZA Kanzleistrasse an der Kanzleistrasse 24 in Seen von rund 85 000 Franken 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. 13334, freigegeben.
2. Die beiliegende Medienmitteilung wird genehmigt.
3. 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 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

Die FZA Kanzleistrasse (Baujahr 1897) an der Kanzleistrasse 24 liegt in der Zone öffentlicher Bauten mitten in einem Wohnquartier. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte eingetragen. Das Hauptgebäude steht an der Strasse und die beiden Nebengebäude «Hütte» und «Schopf», die eine grosse Spielwiese mit Spielplatz flankieren, etwas abseits. Die FZA Kanzleistrasse bietet zwei grosse Mehrzweckräume, die als Turnhalle für Bewegungsangebote und Anlässe genutzt werden.

Die bestehende Bausubstanz ist in einem leicht bis mittel schadhaften Zustand. Das Raumangebot entspricht grösstenteils den Anforderungen. Das Hauptgebäude darf in seiner Charakteristik nicht verändert werden.

Basierend auf der vorerwähnten Immobilienstrategie für die FZA werden für die FZA Kanzleistrasse Instandsetzungsmassnahmen empfohlen. Die Gebäudetechnik sowie die Küche werden in Teilbereichen saniert und wo notwendig die Geräte ausgewechselt. Die Fenster und Tore werden ersetzt und das Dach gedämmt, so dass der Wärmeverlust vermindert und eine Reduktion des Heizwärmebedarfs erreicht wird. Der Eingangsbereich mit den Sanitär- und Garderobenanlagen wird instandgesetzt. Die WC-Anlage wird optimiert und behindertengerecht umgebaut. Im Bereich der kleinen Halle im Hauptgebäude werden Elemente vorgeschlagen, welche den vorgelagerten Raum optisch vom Materiallager und der Küche abtrennen. Die Eingriffe werden in Absprache mit der Denkmalpflege geplant und die Projektierung soll Ende 2021 abgeschlossen sein.

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 [Franken]
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	10'000.00
BKP 2 Gebäude	864'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	64'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	94'000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)	1'032'000.00
Reserve Stadtrat ca. 5% von BKP 1 – 9***	52'000.00
Gesamtaufwand +/- 25%	1'084'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (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 210 000 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) für die Freizeitanlage Kanzleistrasse erfolgt auf Projekt-Nr. 13334. 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.

Die Investitionsplanung 2022/2023 ist mit dem Budget 2022 wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	13334
Projektbezeichnung	FZA Kanzleistrasse: Instandhaltung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag [Franken]
504051	Projektierung	§	0.00
504052	Ausführung	§	999'000.00
Gesamtkredit		§	999'000.00

Jahr	Kostenart 504051 [Franken]	Kostenart 504052 [Franken]	Gesamtbetrag [Franken]
2022	0.00	755'000.00	755'000.00
2023	0.00	244'000.00	244'000.00
	0.00	999'000.00	999'000.00

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 Vor- nahme 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

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum 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 der Freizeitanlage Kanzleistrasse.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlich erheblicher Ermessungsspielraum besteht nicht. Das Vorhaben stellt die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes sicher. Die Massnahmen sind unerlässlich, damit der Betrieb der FZA Kanzleistrasse unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen und der geforderten Gebäude-, Sammlungs- und Personensicherheit in Zukunft geführt werden kann.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz müssen die Instandsetzungsarbeiten möglichst bald vorgenommen werden.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Aufgrund der vorangehenden 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. 13334, freizugeben.

5. Termine

Die Projektierung dauert bis Ende 2021.

Die Ausführungsarbeiten sollen im Frühling 2022 gestartet und Ende 2023 abgeschlossen werden.

6. Kommunikation

Es erfolgt eine Medienmitteilung, welche insgesamt über die Instandsetzung der Freizeitanlagen informiert.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Auszug Immobilienstrategie, 11_FZA Kanzleistrasse, mit Kostenvoranschlag
2. SR.20.452-1 Immobilienstrategie und Sanierung der Freizeitanlagen Winterthur: Kenntnisnahme Resultat Planerwahlverfahren

Beilage (öffentlich):

3. Medienmitteilung