

Protokollauszug vom

02.10.2024

Departement Sicherheit und Umwelt / Schutz und Intervention:

Projekt-Nr. 13422, Sanierung Gebäudetechnik Zeughausstrasse 60: Gebundeneerklärung von 301 800 Franken für die Projektierung

IDG-Status: öffentlich

SR.24.659-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Projektierung «Sanierung Gebäudetechnik Zeughausstrasse 60» im Gesamtbetrag von rund 301 800 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. 13422, belastet.

2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Sicherheit und Umwelt, Leiter Finanzen und Controlling, Schutz und Intervention; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Feuerwehrgebäude an der Zeughausstrasse 60 wurde im Jahr 2000 von der Feuerwehr von Schutz und Intervention (SIW) in Betrieb genommen. Um einzuordnen, welche Sanierungen vorgenommen werden müssen, hat das Amt für Städtebau eine umfassende Bauzustandsanalyse in Auftrag gegeben. Diese wurde von der Firma Bellwald Architekten AG vorgenommen (Beilage 1).

#### **1.1 Ergebnisse der Bauzustandsanalyse**

Die Bauzustandsanalyse kommt zum Schluss, dass die Grundsubstanz des Gebäudes einen guten Zustand aufweist und mit einer Komplettsanierung des Gebäudes zugewartet werden kann. Allerdings wurden auch Mängel festgestellt, die mit unterschiedlicher Dringlichkeit behoben werden müssen, um die Einsatzfähigkeit von SIW auch weiterhin zu gewährleisten.

Insbesondere hält die Bauzustandsanalyse fest:

- Die Haustechnik weist im Bereich Beleuchtung, Heizungssteuerung und Gebäudesicherheit Mängel auf, die beseitigt werden müssen.
- Die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Standards.
- Die Konstruktion der Vordächer weist Defizite aus, die einen direkten Einfluss auf die Statik der Dächer haben.
- Die geforderte Erdbbensicherheit für Feuerwehrgebäude ist nicht ohne Vorbehalte gegeben.

Die beauftragte Bellwald Architekten AG schlägt zwei gestaffelte Massnahmenpakete vor. Die vorliegende Projektierung betrifft das Massnahmenpaket «dringend», welches folgendes umfasst:

- Sanierung der Haustechnik im Bereich Elektro, Heizung und Lüftung mitsamt dem Ersatz der Beleuchtung, Notlicht- und Brandmeldeanlage.
- Eine vertiefte statische Prüfung der Gebäudehülle und Konstruktion hinsichtlich der Gewährleistung der geforderten Erdbbensicherheit sowie die Beseitigung konstruktiver Mängel der Vordächer.
- Anpassungen im Sanitärbereich, um die Wasserhygiene zu gewährleisten.

Das Massnahmenpaket «mittelfristig» (5-10 Jahre) umfasst im Wesentlichen die Sanierung der Flachdächer und Verbesserung der Wärmedämmung, den Ersatz der Fenster, die Ertüchtigung der Vordächer, den Ersatz der Bodenbeläge sowie die Sanierung der Aussenbeläge. Im Rahmen der mittelfristig anzustrebenden Massnahmen ist die Prüfung von verschiedenen Ausbauoptionen

vorzusehen. Insbesondere der flächendeckende Einbau von Ladestationen, die Überdachung der Tiefgaragen Rampe, die Überdachung der Autoabstellplätzen mit PV-Modulen sowie weitere betriebliche Verbesserungen.

### **1.2 Fotovoltaikanlage auf dem Gebäude Zeughausstrasse 60**

Das Feuerwehrgebäude verfügt über eine grosse, bis heute nicht für die Stromproduktion genutzte, Dachfläche. Im Rahmen einer Vorprüfung wurde durch die Firma «Lees Consulting» ein Fachgutachten erstellt (Beilage 2). Dieses hält fest, dass vor der Errichtung einer Fotovoltaikanlage die Grundlagen geschaffen werden müssen, dass während der Lebensdauer der Anlage keine Sanierungen anfallen, die eine Demontage erfordern. Die Konsequenz daraus ist, dass der Aufbau einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach des Gebäudes an der Zeughausstrasse 60 zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu empfehlen ist. Gemäss der Bauzustandsanalyse fällt die Sanierung des Daches nicht in das Paket der dringlichen Massnahmen und drängt sich erst in einem Zeithorizont von ca. zehn Jahren auf. Um die Sanierung des Daches dann vorzunehmen, müsste die Fotovoltaikanlage demontiert und nach der erfolgten Sanierung neu installiert werden. Da dies in der Gesamtbeurteilung wenig zielführend erscheint, soll mit dem Bau einer Fotovoltaikanlage zugewartet werden, bis die Sanierung des Daches ansteht.

Die vorliegende Projektierung beinhaltet entsprechend keinen Aufbau einer Fotovoltaikanlage auf dem Gebäude an der Zeughausstrasse 60. Wichtig ist jedoch, dass die angestrebten Massnahmen den späteren Aufbau einer Fotovoltaikanlage ermöglichen. Darauf wird bei der Ausführung der Projektierung geachtet. Zusätzliche Kosten entstehen dadurch keine. Da Stadtwerk Winterthur innerhalb der Stadt Winterthur für die Ausführung von Fotovoltaikanlagen auf städtischen Dächern zuständig ist (vgl. SRB vom 27.9.2023; SR.21.473-2), werden die Fachspezialisten von Stadtwerk Winterthur rechtzeitig bei der Projektierung miteinbezogen.

## **2. Projekt**

Mittels Projektierungskredit möchte Schutz und Intervention beim Amt für Städtebau die Planungsphase des Projektes «Sanierung Gebäudetechnik Zeughausstrasse 60, dringendes Paket» in Auftrag geben.

Das Projekt umfasst:

- Ersatz der Brandmeldeanlage, für die keine Ersatzteile mehr erhältlich sind;
- Ersatz der heutigen FL-Röhren Beleuchtung durch eine energieeffiziente LED-Beleuchtung;
- Ersatz der Notlichtanlage;
- Anpassung der Elektro Haupt- und Unterverteilung an die aktuell geltenden Vorschriften;

- Erneuerung der Steuerung und Armaturen von Heizung und Lüftung aufgrund nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen und Nutzung von Energiesparpotential;
- Ersatz der Wasserenthärtungsanlage und Wasserfilter sowie Anpassungen an der Leitungsführung aufgrund hygienischer Defizite;
- Vertiefte statische Analyse bezüglich geforderter Erdbebensicherheit;
- Erarbeitung von Massnahmen zur Beseitigung der konstruktiven Mängel der Vordächer;
- Sicherstellung, dass der spätere Aufbau einer Fotovoltaikanlage nicht erschwert wird.

Die einzelnen Punkte werden aufgrund der Abhängigkeiten untereinander und dem damit verbundenen Synergiepotential bei der gleichzeitigen Ausführung dieser zu einem Projekt zusammengefasst.

### 3. Kosten

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten für den Projektierungskredit beruhen auf der Kostenzusammenstellung und der Meilensteinplanung vom Amt für Städtebau vom 17. September 2024 (Beilage 3 und Beilage 4). Eine genaue Gesamtkostenermittlung und -zusammenstellung ist Inhalt der Projektierung und wird dem Stadtrat mit der Beantragung des Ausführungskredits vorgelegt.

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
Projektierung in den Jahren 2024 und 2025	271 620.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	30 180.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>301 800.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung, gerundet</b>	<b>301 800.00</b>

#### 3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13422
Projektbezeichnung	Grosszyklische Gesamtsanierung Zeughausstrasse 60

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Verwaltungsgebäude, Projektierung	#	50 000.00
504012	Verwaltungsgebäude, Ausführung	#	1 400 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>1 450 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
2024	45 000.00	0.00	45 000.00
2025	0.00	630 000.00	630 000.00
2026	0.00	630 000.00	630 000.00
Reserve	5 000.00	140 000.00	145 000.00
<b>Total</b>	<b>50 000.00</b>	<b>1 400 000.00</b>	<b>1 450 000.00</b>

Projekt-Nr.	19991
Projektbezeichnung	Erneuerung Beleuchtung Zgh60 (Energieetikette)

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
509012	Feste Einrichtungen, Ausführung	§	340 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>340 000.00</b>

Jahr	Kostenart 509012	Gesamtbetrag
2025	153 000.00	153 000.00
2026	153 000.00	153 000.00
Reserve	34 000.00	34 000.00
<b>Total</b>	<b>340 000.00</b>	<b>340 000.00</b>

Der eingestellte Kredit «Erneuerung Beleuchtung Zgh60 (Energieetikette)» (Projekt-Nr 19991) wurde unabhängig und vor dem Verfassen der Zustandsanalyse eingestellt. Damals wurde davon ausgegangen, dass die Beleuchtung unabhängig von weiteren Systemen ersetzt werden kann. Der eingestellte Kredit für die «Grosszyklische Gesamtanierung Zeughausstrasse 60» (Projekt-Nr. 13422) wurde aufgrund von Erfahrungswerten des Amts für Städtebau eingestellt.

In der umfassenden Bauzustandsanalyse wurde festgestellt, dass nebst der Beleuchtung weitere Komponenten der Haustechnik ersetzt werden müssen. Da sich diese Systeme gegenseitig bedingen, sind sie in einem Kredit zusammenzufassen (Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden; Kap 5; Abs 5.4.2 Trennungsverbot). Diese Änderungen führen zu keiner substantiellen Anpassung der Gesamtkosten.

Aufgrund der notwendigen Projektierungsarbeiten ist das Vorhaben in eine Projektierungsphase (Kostenart 504011) und eine Ausführungsphase (Kostenart 5040512) zu unterteilen.

Die Investitionsplanung 2025 wurde wie folgt angepasst:

Projekt-Nr.	13422
Projektbezeichnung	Sanierung Gebäudetechnik Zeughausstrasse 60

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Verwaltungsgebäude, Projektierung	§	301 800.00
504012	Verwaltungsgebäude, Ausführung	§	1 500 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1 801 800.00</b>

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
Vorschau	194 400.00	0.00	194 400.00
2024			
2025	77 220.00	225 000.00	302 220.00
2026	0.00	675 000.00	675 000.00
2027	0.00	450 000.00	450 000.00
Reserve	30 180.00	150 000.00	180 180.00
<b>Total</b>	<b>301 800.00</b>	<b>1 500 000.00</b>	<b>1 801 800.00</b>

Aufgrund von Verzögerungen in der Projektvorbereitung muss die Investitionsplanung mit dem Budget 2026 nochmals angepasst werden, wobei die Gesamtkosten unverändert bleiben:

Projekt-Nr.	13422
Projektbezeichnung	Sanierung Gebäudetechnik Zeughausstrasse 60

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Verwaltungsgebäude, Projektierung	§	301 800.00
504012	Verwaltungsgebäude, Ausführung	§	1 500 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1 801 800.00</b>

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
Vorschau	30 000.00	0.00	30 000.00
2024			
2025	141 600.00	0.00	141 600.00
2026	100 000.00	225 000.00	325 000.00
2027	0.00	675 000.00	675 000.00
2028	0.00	450 000.00	450 000.00
Reserve	30 200.00	150 000.00	180 200.00
<b>Total</b>	<b>301 800.00</b>	<b>1 500 000.00</b>	<b>1 801 800.00</b>

## **4. Gebundenerklärung**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

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, 2017, 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 örtlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Der Standort Zeughausstrasse 60 ist zur Zeit der einzige zur Verfügung stehende Feuerwehr Standort.

#### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem angestrebten Sanierungspaket sollen spezifische Schwachstellen in der Gebäudetechnik behoben und statische Mängel beseitigt werden, um die Funktionstüchtigkeit des Feuerwehrgebäudes sicherzustellen.

### *Zeitliche Gebundenheit*

Ein zeitlicher erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Ohne funktionierende Gebäudetechnik ist der 24h/7d Betrieb der Feuerwehr nicht sichergestellt. Die Ausführung zwingt sich aufgrund der nicht mehr zur Verfügung stehenden Ersatzteile und Betriebsmittel auf. Bei einer späteren Sanierung ist mit Betriebsausfällen und teuren Notmassnahmen zu rechnen.

#### **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. 13422, zu belasten.

#### **5. Termine**

Projektierung	bis Q2/2026
Submission	bis Q2/2026
Realisierung	– bis Ende Q2/2028

#### **6. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

#### **Beilagen (öffentlich):**

1. Zustandsanalyse von Bellwald Architekten AG vom 12.12.2023
2. Fachgutachten Einschätzung Flachdächer von Benno Lees vom 27.06.2022

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

3. Kostenübersicht Vorprojekt Paket "dringende Massnahmen», Amt für Städtebau, 03.07.2024
4. Meilensteinplan, Amt für Städtebau, 17.09.2024