

Protokollauszug vom

21.02.2024

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Projekt-Nr. 21015, Ausführungskredit Ertüchtigung Alterszentrum Oberi: Gebundenerklärung von
1 575 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.24.97-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Ausführung der Ertüchtigungsarbeiten Alterszentrum Oberi im Gesamtbetrag von rund 1 575 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21015, belastet.
2. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
3. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Immobilien und Facility Management, Controlling; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Nach der in den Jahren 2018 – 2019 durchgeführten detaillierten Bauzustandsanalyse durch ein externes Planungs- und Bauleitungsbüro wurde festgestellt, dass die Gebäude am Standort Oberi in einem sehr schlechten Zustand sind. Im Rahmen einer Vertiefungsstudie und der darauffolgenden Projektierung durch ein externes Planungsbüro wurden geeignete Massnahmen eruiert, welche dem Stand der Technik und den heutigen Anforderungen entsprechen, um den Betrieb der Gebäude bis zu einer Gesamtanierung oder einem Ersatzneubau (aktuell wird von einer Ausführung ab dem Jahr 2030 ausgegangen) technisch aufrechtzuerhalten. Ebenfalls wurden Instandsetzungen definiert, um den Standort auf den zeitlichen Standard zu ertüchtigen und den Bewohnenden schnellstmöglich ansprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Auf umfassende Massnahmen wird – wo dies möglich ist – verzichtet, da die Gesamtanierung oder der Abbruch resp. Neubau gemäss Immobilienstrategie bereits in Planung ist.

2. Projekt

Das Projekt umfasst primär notwendige technische Massnahmen, um den Betrieb des Alterszentrum Oberi für die nächsten 5 – 10 Jahre sicherzustellen, sowie Instandsetzungen, um den Standort auf den zeitlichen Standard zu ertüchtigen.

Die technische Erneuerung macht den Grossteil des Bauvorhabens aus und umfasst verschiedene Arbeiten wie Instandsetzungen an den bestehenden Elektroinstallationen, Lüftungs- und Kälteanlagen. Ein grosser Teil der Haustechnik stammt aus dem Erstellungsjahr des Gebäudes und hat mit 42 Jahren den Lebenszyklus längst überschritten. Zentrale Elemente werden nach Möglichkeit instandgesetzt oder wenn keine Ersatzteile mehr vorhanden sind ausgetauscht, so dass ein plötzlicher Ausfall und somit eine massive Beeinträchtigung des Betriebs verhindert werden kann. Mit der Umsetzung der Massnahmen kann der technische Betrieb der Gebäude über die kommenden Jahre sichergestellt werden. Die Instandsetzungen bzw. Anpassungen an den Standard erfolgen vorwiegend in Bereichen des Erdgeschosses. Im Zuge der technischen Erneuerungen wird der Empfangs- und Bibliotheksbereich hinsichtlich Nutzung und Erscheinungsbild den heutigen Anforderungen an Betriebsräumlichkeiten angepasst.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros vom 4.1.2024 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
--------------------	------------	---------------

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	74 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1 366 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	55 000.00
BKP 6 Projektreserve**	Fr.	150 500.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	10 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	1 655 500.00
Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes (max. 10% von BKP 1-9)***	Fr.	165 550.00
Gesamtaufwand	Fr.	1 821 050.00
Total Gebundenerklärung, gerundet	Fr.	1 825 000.00

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 20.7.2022	Fr.	250 000.00
Total Kreditantrag	Fr.	1 575 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** max. 10% von BKP 1-5+9

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

In dieser Kostenzusammenstellung sind rund 46 000 Franken für den Ersatz der Stromverteilungsanlage im Personalhaus Stadlerstrasse 162 enthalten, der zusammen mit dem Ersatz der Stromverteilungsanlage im Hauptgebäude an der Stadlerstrasse 164 ebenfalls im Rahmen dieses Projektes durchgeführt wird.

3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	21015
Projektbezeichnung	AZO_Ertüchtigung Stadlerstrasse 164

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 20.7.2022	§	250 000.00
504032	Ausführung	§	1 575 500.00
Gesamtkredit		§	1 825 500.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2022	130 000.00	0.00	130 000.00
2023	110 000.00	615 000.00	725 000.00
2024	0.00	755 000.00	755 000.00
Reserven	10'000.00	205 500.00	215 500.00
Total	250'000.00	1 575 500.00	1 825 500.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2025 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 20.7.2022	§	250 000.00

504032	Ausführung	§	1 575 000.00
Gesamtkredit		§	1 825 000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
HR 2024	240 000.00	1 018 950.00	1 258 950.00
2025	0.00	250 000.00	250 000.00
Reserven	10 000.00	306 050.00	316 050.00
Total	250 000.00	1 575 000.00	1 825 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

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, 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 erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: die zu sanierenden Anlagen und Bauteile sind fester Bestandteil des Alterszentrums Oberi.

Sachliche Gebundenheit:

Ein erheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Zur Sicherstellung des Betriebes in den nächsten 5 – 10 Jahren sind die technischen Erneuerungen sowie die weiteren baulichen Massnahmen notwendig. Im Umfang bewegen sich die Massnahmen im üblichen Rahmen, indem sie sich an den aktuellen technischen Standards und an den Anforderungen an eine zeitgemässe Ausstattung von Betriebsräumlichkeiten orientieren.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht ebenfalls nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz und des laufenden Betriebs müssen die baulichen Massnahmen möglichst bald vorgenommen 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 Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21015, zu belasten.

5. Termine

Die Baueingabe wird parallel zum vorliegenden Kreditbewilligungsverfahren eingereicht. Diese ist für den Ersatz der Kälteanlage erforderlich. Im März 2024 erfolgt der Start der Submissionsplanung. Mit der Realisierung des Bauvorhabens kann im Mai/Juni 2024 begonnen werden. Mit Ausnahme des Ersatzes der Kälteanlage sind ein Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des Gebäudes für den Zeitraum November / Dezember 2024 terminiert. Aufgrund der langen Lieferzeiten verzögert sich der Ersatz der Kälteanlage und ist daher für das 1. Quartal 2025 eingeplant.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Mitarbeitende, Bewohnende und Angehörige werden vor dem Baustart über das Vorhaben informiert.

7. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

Beilage (nicht öffentlich):

Baudokumentation vom 13.11.2023, revidiert am 2.2.2024, inkl. Kostenvoranschlag und Termine