



Protokollauszug vom

21.09.2022

Departement Schule und Sport / Schulamt:

Projekt-Nr. 13270, SH Ausserdorf - Gesamtsanierung Turnhalle und Neubau SchuBe

Planung und Projektierung sowie Durchführung eines Wettbewerbs

IDG-Status: öffentlich

SR.22.670-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Projektierung der Gesamtsanierung der Turnhalle Ausserdorf und des Neubaus SchuBe Ausserdorf (Ersatzneubaus Wieshofstrasse 65) Kosten im Gesamtbetrag von 900 000 Franken entstehen.
2. Die Aufwendungen für die Projektierung der Gesamtsanierung der Turnhalle Ausserdorf im Gesamtbetrag von 500 000 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. 13270 belastet und freigegeben.
3. Für die Aufwendungen der Projektierung des Neubaus SchuBe Ausserdorf (Ersatzneubaus Wieshofstrasse 65) wird ein Verpflichtungskredit von 400 000 Franken bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13270, belastet und freigegeben.
4. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs wird ein Verpflichtungskredit von 290 000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung (Projektkostenstelle ER 950006) bewilligt und freigegeben.
5. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Abteilung Schulbauten; Familie und Betreuung, Controlling; Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Finanzen; Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

I Zusammenfassung

Die in der Investitionsplanung 2022 enthaltenen Projekte 13270 Sanierung Turnhalle Ausserdorf und 13363 Schulhaus Ausserdorf II (Ersatzneubau Wieshofstrasse 65) werden im Projekt 13270 SH Ausserdorf - Gesamtsanierung Turnhalle und Neubau SchuBe zusammengefasst.

Die Turnhalle Ausserdorf wurde 1924 errichtet und 1985 saniert. Das Turnhallegebäude soll für die nächsten 30 bis 40 Jahre ertüchtigt werden. Eine Grobkostenschätzung ergibt für die Ertüchtigung der Turnhalle Gesamtkosten von 5 520 000 Franken. Diese Kosten sind gebunden.

Das Mehrfamilienhaus Wieshofstrasse 65, Baujahr 1897, befindet sich in einem schlechten Allgemeinzustand, ausserdem entsprechen die drei Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnraumbedürfnissen. Eine Sanierung wäre unverhältnismässig. Da sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten befindet, ist ein Ersatzneubau für Wohnzwecke nicht zulässig. Das Grundstück schliesst direkt an die Schulanlage Ausserdorf in Wüflingen an und bietet sich daher für eine Erweiterung der Schulanlage und die Nutzung für den Schul- und Betreuungsbetrieb an.

Für die insgesamt 620 Schülerinnen und Schüler der Kindergärten Erlen, Rappstrasse, Talhof und Wieshof sowie der Primarschulen Ausserdorf, Erlen und Talhof stehen die Schulergänzenden Betreuungen Linde, an der Eulach und Wartstrasse zur Verfügung. Das grösste Schulhaus Ausserdorf verfügt nicht über eine angeschlossene Schulergänzende Betreuung. Die Tagesstrukturprognose der Firma Eckhaus AG vom 6. September 2021 weist für das Schuljahr 2035/36 in diesem Gebiet einen Bedarf an fest zugeteilter Fläche für die Schulergänzende Betreuung von 818 m² aus. Für das Jahr 2035/36 besteht für die Schulergänzende Betreuung ein Defizit von 434 m². Zusätzlich müssen noch Nebennutzflächen im Umfang von 186 m² eingeplant werden. Somit fehlt eine Bruttofläche von 620 m². Der Bedarf an zusätzlicher Fläche für die Schulergänzende Betreuung ist daher ausgewiesen.

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Machbarkeit eines Neubaus für die Schulergänzende Betreuung nachgewiesen. Es wurden zwei Varianten Solitär und Anbau ausgearbeitet und dafür die Kosten geschätzt. Inklusiv Landkosten sind mit Kosten von rund 5.0 Millionen bzw. 5.7 Millionen Franken zu rechnen. Der angenommene m² Preis beträgt bei den beiden Varianten 850 Franken pro m³ Gebäudevolumen. Die Kosten für den Neubau müssen durch das Stadtparlament genehmigt werden.

II Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

In der Investitionsplanung 2022 sind einerseits das Projekt 13270 Sanierung Turnhalle Ausserdorf und andererseits das Projekt 13363 Schulhaus Ausserdorf II (Ersatzneubau Wieshofstrasse 65) enthalten. An einer gemeinsamen Sitzung des Amts für Städtebau, des Finanzamts und der Abteilung Schulbauten wurde am 21. Juli 2022 beschlossen, diese beiden Projekte zusammenzufassen. Das Projekt 13363 wird daher in das Projekt 13270 überführt.

Die Turnhalle Ausserdorf wurde 1924 errichtet, das zugehörige Schulhaus wurde bereits 1897 bezogen. 1985 wurde die gesamte Anlage für rund 2,5 Millionen Franken saniert. Im Jahre 2008 wurden die Fassaden des Schulhauses komplett restauriert. Im darauffolgenden Jahr wurden die Duschen im Turnhallengebäude erneuert. Die Turnhalle sowie das Schulhaus Ausserdorf sind im Inventar der kommunalen Denkmalpflege aufgeführt. Nun soll das Turnhallengebäude mit der bevorstehenden Gesamtanierung wieder für die nächsten 30 bis 40 Jahre ertüchtigt werden.

Das Mehrfamilienhaus Wieshofstrasse 65, Baujahr 1897, befindet sich in einem schlechten Allgemeinzustand, ausserdem entsprechen die drei Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnraumbedürfnissen. Seit 1960 (Ausbau Dachgeschoss Süd/West-Seite) wurden keine wesentlichen Investitionen mehr getätigt. Der Bereich Immobilien hat die Sanierung des Wohnhauses geprüft. Der Aufwand wäre unverhältnismässig.

Die Parzelle WU 7221 grenzt an die Parzelle des Schulhauses Ausserdorf Wülflingen und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Gemäss Bauordnung der Stadt Winterthur kann in der Zone für öffentliche Bauten ein Abbruch der Liegenschaft und 1:1 Ersatzneubau als Wohnhaus nicht bewilligt werden. Dagegen kann die Parzelle beispielsweise für die Erstellung von Schulraum benutzt werden. Das Departement Schule und Sport wurde daher angefragt, ob ein Ersatzneubau für den Schul- und Betreuungsbetrieb von Interesse sei. Dies wurde bejaht, weshalb in der Folge entsprechende Abklärungen getätigt wurden.

2. Raumbedarf

In den Kindergärten Talhof, Erlen, Rappstrasse und Wieshof werden zurzeit 8 Kindergartenklassen geführt. In den Primarschulen Talhof, Erlen und Ausserdorf sind 23 Primarklassen untergebracht. Es werden in diesen Kindergärten und Schulen insgesamt rund 620 Kinder unterrichtet.

Die Schulergänzende Betreuung für diese Schülerinnen und Schüler kann nicht auf dem Schulgelände angeboten werden. Zurzeit sind drei Gebäude für die Schulergänzende Betreuung eingerichtet: SchuBe Eulach, SchuBe Linde (im gleichen Gebäude wie der Kindergarten Wieshof) und SchuBe Wartstrasse.

Aufgrund der Tagesstrukturprognose der Firma Eckhaus AG vom 14. September 2021 ergibt sich für die Zukunft in diesem Gebiet folgender Bedarf an Schulergänzender Betreuung:

Betreuungseinrichtung	Plätze 2021	Defizit Plätze Feb 2022	Fläche 2021 in m2	Mehrbedarf in m2	Soll-Fläche 2035/36 in m2
SchuBe Eulach	63	-	252	144	501
SchuBe Linde	29	-22	117	-	-
SchuBe Wartstrasse	33	-16	132	173	317
<i>Total</i>	<i>125</i>	<i>-38</i>	<i>501</i>	<i>317</i>	<i>818</i>

In der Schulraumplanung wird die SchuBe Linde zugunsten eines zusätzlichen Kindergartens aufgehoben und fällt somit künftig weg.

Ausgehend von der Soll-Fläche fest zugeteilter Nutzfläche von 818 m2 im Zeitpunkt 2035/36 ergibt sich folgendes Defizit:

Soll-Fläche 2035					818
Ist Fläche 2035	SchuBe Eulach				252
	SchuBe Wartstrasse				132
Defizit Soll-Fläche 2035					434

Das Defizit weist die pädagogisch aktiven Flächen für Essen, Aufenthalt, Spielen, Aufgaben etc. aus. Ergänzend müssen Nebennutzflächen wie Küche, Garderobe, Zahnputzstation und weitere sanitäre Einrichtungen im Umfang von 186 m2 eingeplant werden. Es fehlt eine Bruttofläche von 620 m2.

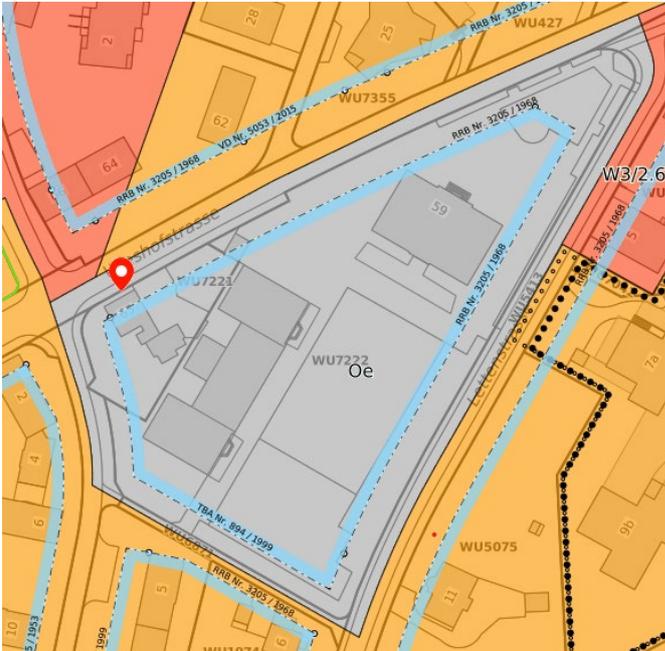
Der Bedarf für zusätzliche Fläche für die Schulergänzende Betreuung bevorzugt in der Nähe des Schulhauses Ausserdorf ist daher ausgewiesen.

3. Zustand Wohnhaus Wieshofstrasse 65

Der Bereich Immobilien hat die Firma OES Architekten AG beauftragt, die Kosten für die bauliche Ertüchtigung der Liegenschaft zu ermitteln. Aufgrund dieser Studie ist der Bereich Immobilien zum Schluss gekommen, dass die Sanierung des Wohngebäudes mit dem Ziel, zeitgemässen

Wohnungen mit in die Wohnung integriertem Bad zu erhalten, unverhältnismässige Kosten verursacht, welche mit einem angemessenen Mietpreis nicht amortisiert werden können. Die Variante Ersatzneubau ist insgesamt für die Stadt Winterthur vorteilhafter.

Ausschnitt Zonenplan



In der Zone für öffentliche Bauten darf kein neues Wohnhaus erstellt werden. Daher wird die Schulnutzung geprüft. Das Grundstück ist mit 643 000 Franken im Finanzvermögen bewertet. Die Übertragung ins Verwaltungsvermögen bringt Kosten von 643 000 Franken mit sich und wird mit dem Ausführungskredit erfolgen.

4. Machbarkeitsstudie

Die Firma Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH Winterthur wurde beauftragt, für die Parzelle WU 7221, Wieshofstrasse 65 im Rahmen der baurechtlichen Gegebenheiten die Machbarkeit eines Gebäudes mit der maximal möglichen Nutzfläche nachzuweisen. Die Machbarkeit wurde in der Studie vom 9. November 2021 nachgewiesen.

4.1 Raumprogramm

Das Gebäude soll der schulergänzenden Betreuung zur Verfügung gestellt werden. Das Raumprogramm wurde in der Tagesstrukturprognose und Empfehlung zur Raumbereitstellung vom 14. September 2021 durch die Firma Eckhaus ausgewiesen:

Bestellung: fest zugeteilt

Küche					46 m ²
WC Mädchen, Knaben, Personal (Damen/Herren),	WC (M/K)	4 WC	WCP (D/H)	2 WC	18 m ²
Putzraum					5 m ²
Zahnputznische					12 m ²
Büro					18 m ²
Zwischentotal					99 m²
Erschliessung, Eingang, Garderobe	<i>Raumfläche kann sich nach Ergebnis Grundrisskonzeption ändern:</i>				87 m ²
Total Nebennutzfläche					186 m²
Tagesstrukturen, Ruheraum, Rückzugsraum					
Tagesstruktur, Betreuung, Spielen	78 m ²	51 m ²	29 m ²		
Tagesstruktur, Verpflegung/Essen, Aufenthalt	79 m ²	108 m ²	89 m ²	0 m ²	
Zwischentotal	157 m²	159 m²	118 m²	0 m²	
Total Hauptnutzfläche					434 m²
Turnhalle (Bewegung)					1 Raum
Bibliothek (Ruhe)					Raum
Mehrwecksaal / Singsaal (Multifunktion)					1 Raum
Gruppenraum, Aufenthalts-/Blockzeitenraum (Ruhe)					2 Raum
Handarbeitszimmer, Kombi(werkstatt)raum					Raum
Klassenzimmer (Aufgaben)					Raum
Aussenraum, Spiel- und Pausenplätze (Bewegung)					JA Raum
Freizeitanlagen und Quartierinfrastrukturen					Raum
Total HNF und NNF					620 m²

Bestellung: mehrfachgenutzt

Die Betreuungsquote variiert Montag bis Freitag stark. An 1 bis 2 Tagen je Woche besteht daher zusätzlicher Raumbedarf. Dieser wird durch Mehrfachnutzung der Räume im bestehenden Schulhaus abgedeckt.

4.2 Szenario Solitär

Eigenständiger Neubau auf der Parzelle des heutigen Mehrfamilienhauses. Ein 3-geschossiger Solitär, mit je zwei Zimmereinheiten (72m²) auf allen Geschossen und entsprechendem Untergeschoss. Der Eingang erfolgt über den mit einer Rampe, respektive Treppe erschlossenen Pausenplatz. Dieser liegt auf gleichem Höhenniveau wie das Erdgeschoss des bestehenden Turnhallegebäudes, so dass auch dieses von seiner Rückseite über diesen neuen Platz rollstuhlgängig erschlossen ist. Im Neubau gelangt man über einen Vorraum mit Treppe, Lift und entsprechender WC-Anlage zu Lehrerbereich, Küche, und Essbereich. Im 1. + 2. Obergeschoss wären je zwei weitere Zimmereinheiten für zusätzliche Nutzung der Schülergänzenden Betreuung. Das Untergeschoss bietet Raum für Technik und Lager. Das Gebäude ist allseitig belichtbar. Der Aussenraum ist durch den Geräteraum und das unterschiedliche Niveau zonierte, was verschiedene Aussennutzungen möglich macht (z.B. Aussenessplätze auf dem oberen Niveau, Ping-Pong / Spielen auf dem unteren Niveau). Raumprogramm: 6 Zimmereinheiten auf 3 Geschossen plus Untergeschoss.

4.3 Szenario Anbau

Direkt ans Turnhallegebäude anschliessender symmetrischer Anbau. Der 2-geschossige Anbau mit je drei Zimmereinheiten (72m²) auf beiden Geschossen und entsprechendem Untergeschoss, wird durch die 'Erschliessungsfuge' vom alten Turnhallegebäude geteilt. Der Eingang in den neuen Bau erfolgt über den Pausenplatz an der Wieshof- respektive Wolfsbühlstrasse, welcher mit einer Rampe und einer Treppe erschlossen ist. Dieser liegt auf gleichem Höhenniveau wie

das EG vom bestehenden Turnhallegebäude, so dass durch den Anbau auch das EG des Turnhallegebäudes von hinten rollstuhl­gängig erschlossen ist. Das geforderte Raumprogramm wird im Erdgeschoss untergebracht: Küche mit Ess- und Spielbereich, Aufenthalts- und Aufgabenraum und die Lehrerräume mit Materialraum. Dazu kommen zusätzlich die zwei von oben belichteten Aufenthalt- oder Pausenzonen neben dem bestehenden Geräteraum, welche wie das Obergeschoss mit weiteren drei Zimmereinheiten für die Schulergänzende Betreuung genutzt werden können. Die neuen Terrassen können auch vom Turnhallegebäude aus betreten werden. Der zur Strasse hin erhöhte Pausenplatz mit Baum ist übersichtlich und einladend. Die Trennung zur Strasse muss entsprechend gelöst werden (Sitzstufe, Ballnetz, Bepflanzung...). Raumprogramm: 6 Zimmereinheiten auf 2 Geschossen plus Untergeschoss, zusätzlich 2 von oben belichtete Aufenthaltsbereiche beidseitig neben bestehendem Geräteraum.

Für die Denkmalpflege sind beide Varianten denkbar, wobei die Zustimmung vom konkreten Projekt abhängig ist. Beim der Variante Anbau würden asymmetrische Anbauten als kritisch beurteilt.

4.4 Schlussfolgerung

Der Standort direkt beim Schulhaus Ausserdorf bietet den Vorteil, dass Räume der Schule durch die Schulergänzende Betreuung mitgenutzt werden können. Dazu besteht insbesondere über Mittag Bedarf, wenn sehr viele Kinder den Mittagstisch der Betreuung besuchen. Die Prognose rechnet zusätzlich zu den fest zugeteilten Flächen mit rund 275 m² oder 3.8 Räumen mehrfach zu nutzender Fläche. Dies wird ermöglicht durch die gemeinsame Nutzung der Turnhalle, des Singsaales und von zwei Gruppenräumen.

Der Nachweis für die Machbarkeit eines Ersatzneubaus im Rahmen der bestehenden Baulinien wurde erbracht. Der Wettbewerb wird die Frage nach den Varianten beantworten.

5. Grobkostenschätzung Neubau SchuBe Ausserdorf

Die Machbarkeitsstudie zeigt die folgende Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25 %:

BKP		Solitär	Anbau
BKP 0	Grundstück	643'000.00	643'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	230'000.00	276'000.00
BKP 2	Gebäude	3'056'000.00	3'566'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	-	-
BKP 4	Umgebung	183'000.00	207'000.00
BKP 5	Baunebenkosten inkl. Kunst und Bau	287'000.00	332'000.00
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes	208'000.00	229'000.00
BKP 9	Ausstattung	205'000.00	205'000.00
Total Erstellungskosten BKP 1 - 9		4'169'000.00	4'815'000.00
Total Erstellungskosten BKP 0 - 9		4'812'000.00	5'458'000.00
Reserve Stadtrat 5 % von BKP 1-9		209'000.00	241'000.00
Gesamtaufwand +/- 25 %		5'021'000.00	5'699'000.00

Dies ergibt die folgenden Gebäudekennzahlen:

Kennzahlen	Solitär	Anbau
Gebäudevolumen m3	3'589	4'183
Geschossfläche inkl. UG m2	970	1'133
Hauptnutzfläche m2	622	731
Kosten BKP 2 pro m3 Gebäudevolumen	851	852
Kosten BKP 2 pro m2 Geschossfläche	3'151	3'147
Kosten BKP 2 pro m2 Hauptnutzfläche	4'913	4'878

6. Raumprogramm

Aufgrund der Machbarkeitsstudie ist ein Gebäude mit einer Hauptnutzfläche von 620 m2 möglich.

Das Raumprogramm wird wie folgt definiert:

Küche					46 m2
WC Mädchen, Knaben, Personal (Damen/Herren),	WC (M/K)	4 WC	WCP (D/H)	2 WC	18 m2
Putzraum					5 m2
Zahnputznische					12 m2
Büro					18 m2
Zwischentotal					99 m2
Erschliessung, Eingang, Garderobe	<i>Raumfläche kann sich nach Ergebnis Grundrisskonzeption ändern:</i>				87 m2
Total Nebennutzfläche					186 m2
Tagesstrukturen, Ruheraum, Rückzugsraum					
Tagesstruktur, Betreuung, Spielen	78 m2	51 m2	29 m2		
Tagesstruktur, Verpflegung/Essen, Aufenthalt	79 m2	108 m2	89 m2	0 m2	
Zwischentotal	157 m2	159 m2	118 m2	0 m2	
Total Hauptnutzfläche					434 m2
Turnhalle (Bewegung)					1 Raum
Bibliothek (Ruhe)					Raum
Mehrzwecksaal / Singsaal (Multifunktion)					1 Raum
Gruppenraum, Aufenthalts-/Blockzeitenraum (Ruhe)					2 Raum
Handarbeitszimmer, Kombi(werkstatt)raum					Raum
Klassenzimmer (Aufgaben)					Raum
Aussenraum, Spiel- und Pausenplätze (Bewegung)					JA Raum
Freizeitanlagen und Quartierinfrastrukturen					Raum
Total HNF und NNF					620 m2

Bei einem Abbruch des Garagengebäudes muss die jetzt genutzte Fläche wieder zur Verfügung gestellt werden.

7. Grobkostenschätzung Sanierung Turnhalle Ausserdorf

Die Firma MMT AG Zürich hat die Kosten für die Sanierung der Turnhalle mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % auf 5 520 000 Franken geschätzt. Der Anteil an den Projektierungskosten beträgt 500 000 Franken.

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	240 600.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 775 200.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	110 300.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	187 300.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	920 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	286 600.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	5 520 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	5 520 000.00
Reserve Stadtrat 5% von BKP 1-9 (Art. 26 VVFH)	Fr.	270 000.00
Gesamtaufwand	Fr.	5 740 000.00

8. Planersubmission / Projektwettbewerb

Das Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, führt einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durch. Die Projekte sollen detaillierte Angaben zu betrieblichen, konstruktiven und gestalterischen Belangen aufzeigen. Innerhalb des vorgegebenen Projektierungsperimeters können die Teilnehmenden ihre städtebauliche Idee und ihr Schulhausprojekt entwickeln. Auch werden zusätzlich Kennzahlen gemäss SIA 416 eingefordert.

9. Wettbewerbs- und Projektierungskosten

Aufgrund der durchgeführten Machbarkeitsstudie ist für den Wettbewerb, die Projektierung und Realisierung mit rund 10 Millionen Franken (Kosten inkl. Wettbewerbsverfahren) zu rechnen. Die Kosten basieren auf einer Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs wird ein Verpflichtungskredit von 290 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Projektkostenstelle ER 950006) beantragt. Für die Projektierung bis zur Baukreditvorlage resp. Baueingabe werden Projektierungskosten von 900 000 Franken anfallen und zu Lasten der Investitionsrechnung des Allgemeinen Verwaltungsvermögens (Projekt-Nr. 13270) beantragt. Massgebender Stichtag ist der 9. November 2021.

Der finanzielle Aufwand bis zur Kreditvorlage Baukredit wird wie folgt veranschlagt:

- Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung Wettbewerbsprogramm
Wettbewerbskosten, Preisgelder Fr. 290 000
- Honorare Planungsteam (ca. 30% Teilleistungen),
Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projekts,
Ausarbeitung der Vorlage für den Baukredit, Nebenkosten Fr. 900 000
 - Davon Projektierungskosten für die Sanierung Turnhalle Fr. 500 000
 - Davon Projektierungskosten für den Ersatzneubaus Wieshofstrasse 65 Fr. 400 000

10. Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken und der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ist somit ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung zu sprechen und entsprechend im Budget 2023 auszuweisen.

11. Verpflichtungskredit für die Projektierung des Neubaus SchuBe Ausserdorf

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken und der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

Für die Projektierungskosten für den Ersatzneubaus Wieshofstrasse 65 ist somit ein Verpflichtungskredit zu sprechen.

12. Gebundenheitserklärung der Ausgaben für die Projektierung der Sanierung der Turnhalle Ausserdorf

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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, sachliche und zeitliche Gebundenheit:

- Ein örtlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die Struktur des Gebäudes der Turnhalle Ausserdorf bleibt bestehen.
- Es besteht sachlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum in Bezug auf die Sanierung: Es werden die baulichen Mängel bezüglich Absturzhöhen, Schadstoffsanierung und Dichtigkeit behoben.
- Ein zeitlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die Mängel sind ausgewiesen und müssen so rasch als möglich behoben werden.

12.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die Projektierungskosten für die Sanierung der Turnhalle Ausserdorf sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13270, zu belasten und freizugeben.

13. Investitionsplanung

Das Vorhaben Ersatzneubau ist wie folgt in der Investitionsplanung 2022 des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13363
Projektbezeichnung	SH Ausserdorf II Neubau

Kostenart	Verpflichtungskredite	Betrag
504021	Projektierung	600 000.00
504022	Ausführung	5 400 000.00
Gesamtkredit		6 000 000.00

Planung	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Jahr 2023	300 000.00	0.00	300 000.00
Jahr 2024	300 000.00	0.00	300 000.00
Jahr 2025	0.00	900 000.00	900 000.00
Jahr 2026	0.00	2 700 000.00	2 700 000.00
Jahr 2027	0.00	1 260 000.00	1 260 000.00

Das Vorhaben Turnhallensanierung ist wie folgt in der Investitionsplanung 2022 des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13270
Projektbezeichnung	Sanierung Turnhalle Ausserdorf

Kostenart	Verpflichtungskredite	Betrag
504021	Projektierung B-Kredit 19.12.2019	300 000.00
504022	Ausführung	2 400 000.00
Gesamtkredit		2 700 000.00

Planung	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Jahr 2023	135 000.00	0.00	135 000.00
Jahr 2024	35 000.00	145 000.00	180 000.00
Jahr 2025	0.00	1 440 000.00	1 440 000.00
Jahr 2026	0.00	675 000.00	675 000.00

Im Rahmen des Investitionsbudgets 2023 werden die beiden Projekte 13363 und 13270 im Projekt 13270 zusammengefasst und das Projekt 13363 wird abgeschlossen. Die Planung des Gesamtkredites wird auf 10.6 Millionen Franken erhöht.

Projekt-Nr.	13270
Projektbezeichnung	SH Ausserdorf - Gesamtsanierung Turnhalle und Neubau SchuBe

Kostenart	Verpflichtungskredite	Betrag
500000	Grundstücke	§ 643 000.00
504021	Projektierung	§ 900 000.00
504022	Ausführung	§ 9 100 000.00
Gesamtkredit		§ 10 643 000.00

Planung	Kostenart 500000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Jahr 2023	0.00	200 000.00	0.00	200 000.00
Jahr 2024	643 000.00	700 000.00	0.00	1 343 000.00
Jahr 2025	0.00	0.00	5 300 000.00	5 300 000.00
Jahr 2026	0.00	0.00	2 800 000.00	2 800 000.00
Reserve	0.00	0.00	1 000 000.00	1 000 000.00
Gesamt	643 000.00	900 000.00	9 100 000.00	10 643 000.00

14. Termine

Das Ausführungsprojekt wird durch das Stadtparlament genehmigt werden. Dadurch ergeben sich die nachfolgenden Termine und Meilensteine:

Genehmigung P-Kredit durch SR	bis Oktober 2022
Projektwettbewerb	2022-Q4 – 2023-Q1
Vor- Bauprojekt	2023-Q2 – 2023-Q4
Genehmigung Ausführungskredit Parl.	2024-Q1
Baueingabe	2024-Q2
Baustart	2025-Q1
Bezug	2026-Q2

15. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

Beilagen:

1. Machbarkeitsstudie vom 9. November 2021
2. Tagesstrukturprognosen Auszug Ausserdorf vom 13. Januar 2022
3. Raumprogramm sanierte Turnhalle Ausserdorf
4. Kostenübersicht BKP 1-Stellig MMT AG vom 3. März 2022