



Protokollauszug vom

22.06.2022

Departement Kulturelles und Dienste / Bereich Kultur:

Sanierung Schloss Hegi (Projekt-Nr. 13031): Gebundenerklärung von 4 150 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.22.443-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Sanierung des Schlosses Hegi im Gesamtbetrag von rund 4 150 000 Franken werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung in Verbindung mit § 204 des Planungs- und Baugesetzes als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13031, belastet.

Die Gebundenerklärung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 25. Februar 2022.

2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

3. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird am 1. Juli 2022 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.

4: Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Bereich Kultur; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, Controlling und Finanzen; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das spätmittelalterliche Schloss Hegi an der Hegifeldstrasse 125 ist ein überkommunales Inventarobjekt und besteht aus vier Gebäudeteilen: Wohnturm (um 1200), Ritterhaus (1458/59), Gessnerhaus (um 1613), Vorderhaus (1798) und neuzeitliche Anbauten (19. Jh.) im Osten. Ergänzt wird die Schlossanlage durch die frei stehende Schlossschenke (1956) im Norden der Parzelle und die östlich gelegene Gartenanlage. Das Schloss Hegi wird der Bevölkerung durch den Verein «Schloss Hegi» zugänglich gemacht. Die Nutzung des Schlosses umfasst die Schlossschenke und den Schlossgarten als Treffpunkt und Erholungsraum, den Kanonen- und den Gewölbekeller als Veranstaltungsorte für private und öffentliche Anlässe, das Vorderhaus als Sitzungs- und Atelierräume, das Gartenzimmer und das Dachgeschoss des Waschhauses als Schulungsräume. Die im Schloss platzierten Exponate, die der Stadt Winterthur gehören, werden fachlich durch das Stadtarchiv Winterthur betreut.

Eine im Jahr 2019 durchgeführte Bauzustandsanalyse ergab, dass das Schloss Hegi einen erheblichen Renovationsbedarf aufweist und deshalb baulich sowie restauratorisch instandgesetzt werden muss. Dies, nachdem in den vergangenen 20 Jahren jeweils lediglich der notwendige Unterhalt getätigt worden ist. Nach Durchführung einer offen ausgeschriebenen Planerwahl im selektiven Verfahren wurde das Planungsbüro Brandenberger & Müller Architekten ETH/SIA aus Wallisellen mit der Projektierung und Ausführung beauftragt (Beilage). Das Bauprojekt inklusive Kostenvoranschlag für die Sanierung der Schlossanlage liegt nun vor. Die Projektierung erfolgte insbesondere auch im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege. Die Durchführung der Renovationsarbeiten ist für den Zeitraum ab Saisonschluss im Herbst 2022 bis Frühling 2024 geplant.

2. Projekt

Der Projektperimeter umfasst das Schlossgebäude inklusive des Schlosshofs. Die Umgebung, der Garten und die Schlossschenke, befinden sich ausserhalb des Projektperimeters, mit Ausnahme einer neuen Wegbeleuchtung zur Schlossschenke.

2.1 Einbezug der Denkmalpflege und Subventionsbeiträge

Sämtliche geplanten Sanierungsmassnahmen an Schloss Hegi erfolgen behutsam, in enger Zusammenarbeit mit Restauratorinnen des Planungsteams und der kantonalen Denkmalpflege. Die Eingriffe sind so gewählt, dass sie nachhaltig, d.h. langlebig sind und den langfristigen Erhalt des Schutzobjekts unterstützen. Gemäss Einschätzung der Denkmalpflege erfüllt die Instandstellung

die Bedingungen für Subventionsbeiträge des Bundes und sie ist bereit, ein entsprechendes Unterstützungsgesuch zu prüfen. Über die Höhe eines allfälligen Kostenbeitrags kann zum heutigen Stand noch keine Angabe gemacht werden.

2.2 Bewilligungen und grundlegende bauliche Aspekte

Für die geplanten architektonischen Massnahmen ist keine Baubewilligung erforderlich. Die diesbezüglichen Eingriffe umfassen lediglich bauliche Ertüchtigungen ohne äussere Veränderungen. Das Vorhaben wurde ferner mit der Fachstelle Energie abgesprochen. Nur der Heizungsersatz und das Bohren der Erdwärmesonden erwiesen sich als bewilligungspflichtig.

Ferner ergeben sich für die Sanierungsarbeiten unter anderem aus denkmalpflegerischen Gründen folgende Rahmenbedingungen:

- Nachhaltigkeit:** Ein Energie- oder Ökologielabel wie der Gebäudestandard 2019 wird in diesem Projekt nicht angestrebt werden können, da es sich um ein überkommunal denkmalgeschütztes Objekt handelt. Die beheizten Räume im Vorderhaus werden mit einer Raumregulierung nachgerüstet, damit der Energieverbrauch gesenkt werden kann. Die neue Erdsondenheizung bietet ein erneuerbares und sehr effizientes Heizsystem mit wenig Strombedarf.
- PV-Anlage:** Das Installieren einer PV-Anlage ist aus denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich.
- Hindernisfreiheit:** Ein hindernisfreier Schlossrundgang gemäss SIA 500 ist nicht möglich. Die Räume in den Obergeschossen sind nur über schmale und steile Treppen zugänglich. Bedingt durch denkmalpflegerische Einschränkungen ist eine barrierefreie Ertüchtigung des Schlosses ausgeschlossen.
- Brandschutz:** Der bisherige Betrieb des Gebäudes wurde von der Feuerpolizei geprüft und für in Ordnung befunden. Die Nutzung des Kanonenkellers bleibt auf eine Maximalbelegung von 50 Personen beschränkt. Für den Verzicht einer Brandwache und das Offenhalten der Eingangstür sind im Kanonenkeller einige wenige Massnahmen notwendig. Weitere brandschutztechnischen Anforderungen betreffend die Elektro- und Heizungsinstallationen.
- Schadstoffe:** Die Schadstoffuntersuchung stellt schadstoffbelasteten Fensterkitt bei allen Fenstern des Hinterhauses fest. Im Dachraum des Waschhauses wurden an beprobten Holzbauteilen, die mit Holzschutzmitteln behandelt wurden, hohe Werte der Schadstoffe PCP, Lindan und DDT vorgefunden. Für asbesthaltige HLKS- und Elektroinstallationen ist zu Beginn der Sanierung eine Schadstoffsanierung vorgesehen.

2.3 Massnahmen im Einzelnen

- Fassaden:** Mit einer Hebebühne wurden die Fassaden untersucht und dabei Schäden an Fachwerk des Hinterhauses festgestellt. Eine schonende Instandstellung mit traditionellen Materialien am Holzwerk und Verputz ist erforderlich.
- Innenräume:** Wandoberflächen werden von Schmutz und organischem Bewuchs gesäubert. Loser Verputz wird beseitigt und bröckelnde Risskanten werden gefestigt, damit die Bausubstanz keinen weiteren Schaden nimmt. Es werden aber keine Risse geschlossen oder neue Anstriche aufgebracht. An Bodenbelägen werden Reparaturen und Instandstellungen vorgenommen. Im Vorderhaus wird das Täfer grundgereinigt, retuschiert und mit Lasuren aufgewertet.
- Treppen:** Da die Treppen grundsätzlich belassen werden, gilt die Bestandsgarantie. Mit wenigen Massnahmen werden die Treppen im Turm und im Hinterhaus bezüglich Sicherheit verbessert.
- Statik:** Bei den ausgeprägten Rissen im Turm wurde im Oktober 2020 ein elektronisches und über weitere Risse ein manuelles Riss-Monitoring angebracht. Dieses Monitoring hat temperaturbedingte Schwankungen der Rissgrössen von 0,6 mm aufgezeichnet; es handelt sich dabei nicht um Veränderungen, die statische Massnahmen erforderten. Die Messungen werden bis zum Baubeginn weitergeführt, die Kosten sind im Kostenvoranschlag berücksichtigt.
- Sanitär:** Im Vorderhaus werden die bestehenden Toilettenanlagen im Turm erneuert, diejenige im Korridor des Erdgeschosses wird rückgebaut.
- Küche:** Die Kücheneinrichtungen werden erneuert.
- Elektroinstallation:** Aufgrund des Alters der Anlage wird von einem nahezu vollständigen Ersatz der Elektroinstallationen ausgegangen. Die Verkabelung kann weitgehend konventionell geplant werden. Wo möglich, werden die vorhandenen Rohre verwendet.
- Blitzschutz:** Die bestehende Blitzschutzanlage entspricht nicht den gültigen Normen SNR 464022 für Blitzschutzsysteme und wird im Sinne des Objektschutzes ertüchtigt.
- Lichtplanung:** Das Beleuchtungskonzept sieht eine Raumbelichtung mit besonderem Augenmerk auf die sichere Begehung der Treppen vor.
- Heizung:** Das Vorderhaus ist als einziger Gebäudeteil beheizt. Es sind zwei Erdsondenbohrungen vorgesehen. Die neue Erdsondenheizung wird im Turm installiert. Die bestehende Gasheizung aus dem Jahr 2003 wird ausser Betrieb genommen und demontiert.

- Glasmalerei: Glasmalereien werden mit einer Schutzverglasung als Witterungsschutz ergänzt.
- Wandmalereien: Das Konzept für die Instandstellung von Verputz und Malerei sieht vor, den Verputz zu festigen und mit dem Untergrund wieder dauerhaft zu verbinden. Die dekorativen Malereien werden wie bestehend belassen.

2.4 Exponate

Im Objekt befinden sich Mobiliar und Exponate, die der Stadt Winterthur gehören und für die das Stadtarchiv zuständig ist. Vor Baubeginn werden die Gegenstände für die Dauer der Instandstellungsarbeiten an einem sicheren Ort eingelagert. Fest eingebaute Exponate (z.B. Kachelöfen, Täfer mit Malerei, Grabsteine) werden mit geeignetem Material geschützt. Die damit verbundenen Kosten von rund 300 000 Franken sind nicht in den Erstellungskosten (BKP 1-9) eingerechnet; sie werden in der nachstehenden Kostenzusammenstellung unter Punkt. 3.1 separat aufgeführt. Die Vergabe und Kostenkontrolle dieser Position erfolgt separat; die Projektleitung liegt beim DKD.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%. Massgebender Stichtag ist der 25. Februar 2022.

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	40 000.00
BKP 2 Gebäude	3 577 000.00
BKP 4 Umgebung	73 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	132 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10% von BKP 1-9)	369 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	4 191 000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH) (5% von BKP 1-9)	210 000.00
Total Anlagekosten	4 401 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit SR.20.641-1 vom 30.09.2020	550 000.00
Zuzüglich Auslagerung der Exponate	300 000.00
Gesamtaufwand	4 151 000.00
Gebundene Kosten, gerundet	4 150 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

Im weiteren Verlauf der Projektausführung wird der kantonalen Denkmalpflege wie erwähnt ein Antrag für Bundessubventionen eingereicht. Wie hoch der Förderbeitrag ausfallen wird, ist offen.

Die Kostenentwicklung von der Zustandsanalyse (+/- 25%) von 3.234 Millionen Franken bis zum Kostenvoranschlag (+/- 10%) von rund 4.4 Millionen Franken ist im Wesentlichen zurückzuführen auf eine weiter reichende Schadstoffentsorgung im Dachgeschoss als ursprünglich angenommen, höhere Kosten für den notwendigen Komplettersatz der Elektroinstallationen, die Erneuerung der Blitzschutzanlage sowie auf sich als aufwändiger herausgestellte Sanierungsmassnahmen an der Gebäudefassade.

3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13031
Projektbezeichnung	Sanierung Schloss Hegi

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung, bewilligt am 30.09.2020 SR.20.641-1	§	550 000.00
504052	Ausführung	§	2 870 000.00
Gesamtkredit		§	3 420 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2021	550 000.00		550 000.00
2022	0.00	1 390 000.00	1 390 000.00
2023	0.00	1 130 000.00	1 130 000.00
2024	0.00	350 000.00	350 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 ohne Reserven wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung, bewilligt am 30.09.2020 SR.20.641-1	§	550 000.00
504052	Ausführung	§	4 150 000.00
Gesamtkredit		§	4 700 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2021	550 000.00	0.00	550 000.00
2022	0.00	600 000.00	600 000.00
2023	0.00	2 000 000.00	2 000 000.00
2024	0.00	972 000.00	972 000.00

4. Gebundenerklärung

4.1 Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben 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 des Gemeindegesetzes (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 der 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.

Ferner haben die Gemeinwesen laut § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Rahmen ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte – dazu zählt auch das Schloss Hegi – geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

4.2 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).

Die örtliche Gebundenheit ist vorliegend gegeben, da die beabsichtigten Sanierungsmassnahmen ausschliesslich im Kontext mit der Gebäudehülle und der Infrastruktur des Schlosses Hegi stehen.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem Projekt werden die baulich notwendigen Instandstellungsarbeiten durchgeführt, um das Gebäude, soweit möglich, schonend baulich zu sanieren und an den gebräuchlichen Stand der Technik anzupassen. Die äussere Erscheinung und die Gebäudestruktur bleiben unangetastet. Die Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten am überkommunalen Inventarobjekt unterliegen zudem strengen Vorgaben durch die Denkmalpflege.

Auch ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Diverse Bauteile sind dringend sanierungsbedürftig und die Haustechnik hat im beschriebenen Umfang das Ende ihrer Lebensdauer längst erreicht. Die ausgewiesenen Mängel müssen so rasch als möglich behoben werden.

4.3 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. 13031, zu belasten.

5. Termine

Nach der Gebundenerklärung der Kosten durch den Stadtrat wird die Baubewilligung für die Wärmepumpe und die Erdsondenbohrungen erhältlich gemacht. Gleichzeitig wird der Antrag auf Bundessubventionen für das Sanierungsvorhaben eingereicht. Der Baustart ist wie eingangs erwähnt für den Herbst 2022 geplant, nach Erhalt der behördlichen Baufreigabe und nach Absprache mit dem Verein «Schloss Hegi», und die Bauzeit dauert bis Frühling 2024. In der Sommersaison 2023 bleibt das Schloss deshalb für die Öffentlichkeit geschlossen.

6. Kommunikation

Es ergeht eine Medienmitteilung gemäss Beilage.

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:

1. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Kostenvoranschlag aus Dossier Bauprojekt vom 25.02.2022
3. SR.20.641-1 Ausgabenfreigabe Projektierungskredit vom 30.09.2020