



Protokollauszug vom

22.09.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 113 500 Franken für Heizungssanierung Lärchenstrasse 43, 45 und 47 zu Lasten Globalkredit Produktegruppe Immobilien

IDG-Status: öffentlich

SR.21.725-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausgaben für die Sanierung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage an der Lärchenstrasse 43 bis 47 im Betrag von rund 113 500 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien freigegeben.

2. Die Produktegruppe ist berechtigt, im Falle einer Überschreitung ihres Globalkredites maximal den als gebunden erklärten Betrag als exogenen Faktor abzurechnen.

3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Liegenschaften Lärchenstrasse 43, 45 und 47 mit insgesamt neun Wohnungen werden aus einer gemeinsamen Erdgasheizung in der Liegenschaft Lärchenstrasse 45 mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die bestehende, mit Erdgas betriebene Wärmeerzeugung hat ihre Lebenserwartung überschritten. In diesem Zusammenhang hatte die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage in den letzten Jahren Defekte. Dies hat immer wieder zu Unterhaltskosten geführt. Der Bereich Immobilien hat im Februar 2020 einen Heizungsersatz (Hybridheizung) mit einem Betrag von 85 000 Franken ordentlich für das Budget 2021 (Erfolgsrechnung) budgetiert. In der Zwischenzeit hat der Stadtrat mit Beschluss vom 24. Februar 2021 für die Weiterführung des «Energie- und Klimakonzept 2050» eine Umsetzungsplanung beschlossen. Für den Bereich Erneuerbare Wärmeversorgung wurde entschieden, die bereits laufende Massnahme, «Angebote für Heizungsersätze zu optimieren», zu intensivieren, bzw. auszubauen (vgl. SR.21.139-1 vom 24.02.2021, Massnahme E4.5). Mit dem neuen Energie- und Klimakonzept 2050 der Stadt Winterthur sind Lösungen mit erneuerbaren Energieträgern umzusetzen, weshalb vom Einsetzen einer Hybridheizung abgesehen werden muss. Diese Richtlinie war zum Zeitpunkt der Budgetierung für das Jahr 2021 nicht bekannt.

2. Projekt

Zur Versorgung der Liegenschaften Lärchenstrasse 43, 45 und 47 mit Heizwärme und Warmwasser wird in der Liegenschaft Lärchenstrasse 45 eine neue Wärmeerzeugung installiert. In Absprache mit der Fachstelle Energie wird eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden installiert.

Bei der projektierten Anlage wird ein Wasser/Frostschutz-Gemisch (Sole) durch tief in der Erde verlegte Rohrleitungen (Sonden) geleitet. Die Sole nimmt Wärme aus der Erde auf, welche mit Hilfe der Wärmepumpe auf ein für den Heizzweck benötigtes Temperaturniveau gebracht wird. Die Sonden werden auf der Nordseite der Liegenschaften Lärchenstrasse 43, 45 und 47 und auf deren Grundstück erstellt. Es werden total vier Sonden erstellt. Jede Sonde wird etwa 230 Meter tief in die Erde gebohrt. Die Wärmepumpe und der Brauchwarmwassererzeuger werden im bestehenden Heizungsraum in der Liegenschaft Lärchenstrasse 45 installiert.

Die Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden ist ein besonders energieeffizientes System. Es benötigt insbesondere bei sehr tiefen Außentemperaturen im Vergleich mit anderen Wärmepumpenanlagen weniger elektrische Energie.

3. Kosten

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des Amtes für Städtebau vom 10.06.2021:

Bezeichnung	Fr.	Betrag
Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag (BKP1-4)	Fr.	173 000.00
Baunebenkosten (BKP1-9; 4% NK)	Fr.	7 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 5 % von BKP 1 bis 5 und 9)	Fr.	9 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1 – 9)	Fr.	189 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0 – 9)	Fr.	189 000.00
Reserve Stadtrat Umbau 5 % von BKP 1 bis 9*	Fr.	9 500.00
Total Erstellungskosten	Fr.	198 500.00
davon im Budget 2021 Erfolgsrechnung eingestellt	Fr.	85 000.00
Zusätzliche, nicht budgetierte Ausgaben	Fr.	113 500.00
Total Gebundenerklärung	Fr.	113 500.00

*Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % vertreten werden.

Die für das Jahr 2021 budgetierten Instandstellungskosten für eine umweltfreundliche Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage (Kombination Luft-Wärmepumpe und Gasheizung) hätten rund 85 000 Franken betragen; diese Anlage kann jedoch aufgrund der verschärften städtischen Energiestrategie und der objektspezifischen Beurteilung durch die Fachstelle Energie nicht realisiert werden. Mit der nun vorgesehenen Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden entstehen Mehrkosten von rund 113 500 Franken.

4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

4.1. Rechtsgrundlagen

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben der Erfolgsrechnung, die zu einer relevanten Überschreitung des Globalkredits führen, sind vom Stadtrat gebunden zu erklären (Art. 15 Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sowie Art. 56 Abs. 3 der Vollzugsverordnung i.V.m. den Handlungsanweisungen zum Vorgehen bei Budgetüberschreitungen).

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 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

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 Ermessensspielraum besteht nicht. Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

Sachliche Gebundenheit:

Während der letzten Heizperiode Winter 2020 / Frühjahr 2021 sind mehrere Defekte an der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage aufgetreten. Die Instandhaltungsarbeiten wurden im Wissen um die Sanierung nur notdürftig ausgeführt. Die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage hat ihre Lebensdauer überschritten und es besteht ein grosses Risiko, dass diese Anlage in der nächsten Heizperiode längerfristige Betriebsunterbrüche verursacht. Die Vermieterin ist verpflichtet, eine tadellos funktionierende Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die ordnungsgemässe Nutzung der vermieteten Wohnobjekte bereitzustellen.

Zeitliche Gebundenheit:

Es besteht ein hohes Risiko, dass die Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage in der kommenden Heizperiode ausfällt. Damit ein störungsfreier Betrieb der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage für die nächste Heizperiode gewährleistet werden kann, ist die Sanierung dringend vorzunehmen.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

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 zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien freizugeben.

4.5. Anerkennung als exogener Faktor

Mit der Gebundenerklärung von nicht budgetierten Ausgaben der Erfolgsrechnung entscheidet der Stadtrat, ob und in welchem Umfang diese als exogener Faktor geltend gemacht werden können, sofern der zusätzliche Mittelbedarf nicht vorhersehbar war und eine anderweitige Kompensation nicht möglich ist (Art. 56 Abs. 4 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Der Bereich Immobilien hat im Februar 2020 einen Heizungsersatz (Hybridheizung) ordentlich mit einem Betrag von 85 000 Franken in Budget 2021 (Erfolgsrechnung) eingestellt. Aufgrund der verschärften städtischen Energiestrategie und der objektspezifischen Beurteilung durch die Fachstelle Energie entstehen Mehrkosten von 113 500 Franken, die zur Zeit der Budgetierung nicht bekannt waren.

Im Falle einer Überschreitung des Globalkredites ist die PG Immobilien deshalb berechtigt, maximal 113 500 Franken als exogenen Faktor abzurechnen.

5. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilage (nicht öffentlich):

1. Lärchenstrasse 43-47 KV 20210610