

Protokollauszug vom

24.02.2021

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 13226: Fassadensanierung Tösstalstrasse 54 - Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 750 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.21.111-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die umfassende Fassadensanierung der Liegenschaft Tösstalstrasse 54 im Gesamtbetrag von rund 750 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13226, freigegeben.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach an der Tösstalstrasse 54 in Winterthur wurde in den Jahren 1960 bis 1961 nach den Plänen des Architekten Robert Spoerli aus Winterthur erstellt. Das Gebäude ist als Massivbau konstruiert, mit Bodenplatten, Wänden und Geschossdecken aus Stahlbeton. Die Fassaden (Aussenwände, 39 cm starkes Backsteinmauerwerk) sind verputzt und einzelne Bereiche wurden mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet. Das Satteldach erhielt 2011 eine 22 cm dicke Wärmedämmung. In den letzten Jahren wurden am Gebäude vorwiegend im Innern die nötigen Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen durchgeführt.

### **2. Projekt**

Das Gebäude weist diverse Schäden an der Aussenhülle auf (Risse bzw. Abplatzungen von Fassadenteilen, Balkonplatte mit hervortretenden Armierungseisen, stark verwittertes Holzwerk und Dachuntersichten), die im Zuge der Sanierung behoben werden. Die Fenster und die Rollläden haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.

### **3. Kosten**

#### **3.1. Kostenzusammenstellung**

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des Planungsbüros vom 23. Mai 2019:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	4'000.00
BKP 2 – Gebäude	597'300.00
BKP 4 – Umgebung	9'100.00
BKP 5 – Baunebenkosten*	39'600.00
BKP 6 – Reserve für Unvorhergesehenes	65'000.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-6)</b>	<b>715'000.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 61 VVFH)**	35'750.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>750'750.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung, gerundet</b>	<b>750'000.00</b>

\*inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.07)

\*\*Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit vertreten werden.

### 3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens 2021 eingestellt:

Projekt-Nr.	13226
Projektbezeichnung	Tösstalstrasse 54, umfassende Fassadensanierung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Projektierung bewilligt am 27.02.2019	§	50'000.00
504012	Ausführung	§	700'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>750'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
2019	50'000.00	0.00	50'000.00
2021	0.00	700'000.00	700'000.00

### 4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

#### 4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Investitionsrechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 57 Abs. 1 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

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 Ermessensspielraum besteht nicht: Es wird eine bestehende Liegenschaft saniert.

*Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem vorliegenden Projekt werden notwendige Instandstellungsarbeiten durchgeführt, um das Gebäude vor Schaden zu schützen, die Substanz zu erhalten und den Energieverlust zufolge der ungenügenden Wärmedämmung aufzufangen.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Die zu sanierenden Fassadenteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

#### **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 Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13226, freizugeben.

#### **5. Termine**

Die Projektierung erfolgte im Jahr 2019. Die Ausführung ist bis Ende 2021 geplant.

#### **6. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

#### **Beilage (nicht öffentlich):**

1. Kostenvoranschlag vom 23.05.2019

#### **Beilage (öffentlich):**

2. SR.19.117-1 vom 27.02.2019 Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe Projektierungskredit