

Protokollauszug vom

24.09.2025

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Projekt-Nr. 5013600\_21016, Gebundenerklärung von 922'000 Franken für die Ertüchtigung des Alterszentrums Rosental (Ausführungskredit)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/675

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Ausführung der Ertüchtigungsarbeiten Alterszentrum Rosental im Gesamtbetrag von rund 922'000 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. 5013600\_21016, belastet.

2. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Controlling; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die bestehenden Gebäude und technischen Anlagen des Alterszentrums Rosental an der Rosentalstrasse 65 in Winterthur weisen in mehreren Bereichen erhebliche altersbedingte Mängel auf. Ein grosser Teil der haustechnischen Infrastruktur stammt aus der ursprünglichen Bauzeit und ist technisch nicht mehr auf dem aktuellen Stand. In mehreren Bereichen ist der Lebenszyklus der Komponenten überschritten, was zu erhöhtem Unterhaltsaufwand führt. Mit dem Umbau der Alterspsychiatrie im Erdgeschoss und dem dafür neu gestalteten Aussenraum wurden gleichzeitig gewisse Instandsetzungen vorgenommen, welche zur Ertüchtigung des Gebäudes aufgrund der Auflagen notwendig waren.

Im Rahmen einer Vertiefungsstudie und der anschliessenden Projektierung durch ein externes Planungsbüro wurden geeignete Massnahmen eruiert, die den Betrieb des Gebäudes bis zur Gesamtanierung technisch sicherstellen und den aktuellen Anforderungen und Standards sowie dem Stand der Technik entsprechen.

Die baulichen Massnahmen beschränken sich auf das notwendige Minimum, da eine Gesamtanierung gemäss Immobilienstrategie von Alter und Pflege bereits in Planung ist und ab 2036 erfolgen soll.

### **2. Projekt**

Das Projekt umfasst notwendige technische Massnahmen sowie Instandsetzungen, um den Betrieb des Alterszentrums Rosental für die nächsten 11 Jahre sicherzustellen.

Das Vorhaben beinhaltet vorwiegend spezifische technische Arbeiten wie Instandsetzungen an den bestehenden Elektroinstallationen und Kälteanlagen. Die Instandsetzungen finden vorwiegend in den Aufenthaltsbereichen der Bewohnenden statt.

### **3. Kosten**

#### **3.1. Kostenzusammenstellung**

Die Kostenzusammenstellung basiert auf der Kostengrobschätzung des Amts für Städtebau vom 13.05.2025 (Kostengenauigkeit  $\pm 10\%$ , inkl. MWST):

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag inkl. MWST</b>
BKP 2 Gebäude	628'000.00
BKP 4 Umgebung	10'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	54'000.00
BKP 6 Projektreserve**	84'000.00
BKP 9 Ausstattung	205'000.00

<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>981'000.00</b>
Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes (max. 10% von BKP 1-9)***	47'000.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>1'028'000.00</b>

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

Projektierungskredit gemäss Entscheid vom 28.11.2022	Fr.	40'000.00
Zusatzkredit gemäss Entscheid vom 17.04.2025	Fr.	66'000.00
<b>Total Kreditantrag</b>	<b>Fr.</b>	<b>922'000.00</b>

\* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022) / ggf. Subventionen Wechsel auf LED-Beleuchtung

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

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

### 3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	5013600_21016
Projektbezeichnung	AZR_Ertüchtigung Rosentalstrasse 65

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 28.11.2022 / 17.04.2025	§	106'000.00
504032	Ausführung	§	922'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1'028'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2025	20'000.00	0.00	20'000.00
2025	86'000.00	0.00	86'000.00
2026	0.00	776'000.00	776'000.00
Reserven	0.00	146'000.00	146'000.00
<b>Total</b>	<b>106'000.00</b>	<b>922'000.00</b>	<b>1'028'000.00</b>

Die Investitionsplanung wurde für das Budget 2026 wie folgt angepasst:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung, bewilligt am 28.11.2022 / 17.04.2025	§	106'000.00
504032	Ausführung	§	922'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>1'028'000.00</b>

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2026	106'000.00	133'000.00	239'000.00
2026	0.00	672'000.00	672'000.00
	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00
Reserven	0.00	117'000.00	117'000.00
<b>Total</b>	<b>106'000.00</b>	<b>922'000.00</b>	<b>1'028'000.00</b>

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 Rosental.

###### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein erheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Zur Sicherstellung des Betriebes in den nächsten 11 Jahren, bis zum Ausführungsstart der geplanten Gesamtsanierung, sind die technischen Erneuerungen sowie die weiteren baulichen Massnahmen notwendig.

#### *Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht ebenfalls nicht. Zum Erhalt der Bausubstanz und des laufenden Betriebs müssen die Massnahmen möglichst bald vorgenommen werden.

#### **4.4 Gebundenerklärung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 5013600\_21016, zu belasten.

#### **5. Termine**

Im Oktober 2025 erfolgt der Start der Submissionsplanung. Mit der Realisierung des Bauvorhabens kann im Januar 2026 gestartet werden. Ein Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des Gebäudes ist für Dezember 2026 terminiert.

#### **6. Externe und interne Kommunikation**

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

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

Ausführungskonzept Bauprojekt vom 13.05.2025, rev. 17.07.2025 inkl. Kostenvoranschlag und Termine