

Protokollauszug vom

26.06.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Gasthaus Schlosshalde, Mörsburgstrasse 36, 8404 Winterthur, Sanierung Heizung: Gebunden-
erklärung und Ausgabenfreigabe von Fr. 457'000.00 zu Lasten Globalkredit

IDG-Status: öffentlich

SR.19.470-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Sanierung Heizung der Liegenschaft Gasthaus Schlosshalde im Betrag von Fr. 457'000.00 werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien, Kostenstelle 242414, Konto 343040, freigegeben.
2. Die Produktgruppe ist berechtigt, im Falle einer Überschreitung ihres Globalkredites maximal den gebunden erklärten Betrag als exogenen Faktor abzurechnen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Denkmalpflege, Controlling und Finanzen, Baupolizeiamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Wohnhaus wurde 1810 mit einer freistehenden Scheune nahe der Mörsburg errichtet und wird seit 1938 als Wirtschaft genutzt. Heute befindet sich das Ensemble im kommunalen Inventar der Denkmalpflege.

Die Heizung des Gasthauses Schlosshalde ist ausgefallen und kann nicht mehr repariert werden, deshalb muss sie ersetzt werden. Die Raumwärme und das Warmwasser werden zurzeit mit einer mobilen Notheizung bereitgestellt.

Mit einer neuen Heizung kann der Betrieb des Gasthauses Schlosshalde wieder langfristig sichergestellt werden.

2.1. Kein Ersatz der bestehenden Ölheizung

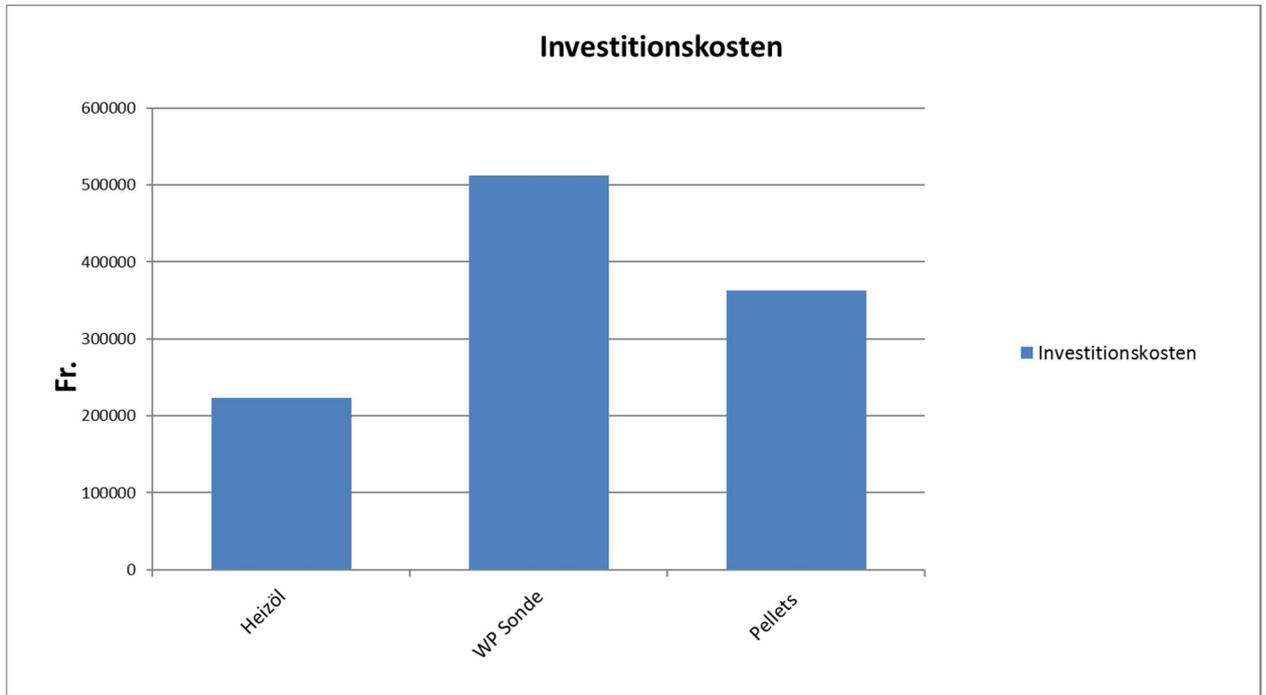
Ein Ersatz der Heizungsanlage mit dem Energieträger Heizöl ist für die Stadt Winterthur nicht das Ziel, da der Gebäudestandard der Stadt Winterthur (SR.13.714-3 vom 9. Dezember 2015) keine reine fossile Wärmeerzeugung mehr vorsieht. Der Ersatz der sanierungsbedürftigen Öltankanlage würde zudem hohe Investitionskosten verursachen, bedingt durch die geltenden Vorschriften, die aufwändige Sanierung der Öltankanlage (Wassereintritt), den ergänzenden Wärmepumpen-Boiler (Erfüllung Gebäudestandard 2011) und die aufwendige Einbringung der Heizung über Dach. Die Nachteile der sehr engen Platzverhältnisse im Dachstock und die lange Verbindungsleitung zwischen dem Öltank und der Heizung blieben bei einem Eins-zu-eins-Ersatz der Ölheizung bestehen. Sodann würde eine künftige Sanierung der Lüftungszentrale extrem erschwert oder wäre gemäss den notwendigen Anforderungen nicht mehr möglich, weil der dafür benötigte Raum durch die Ölheizung belegt bleibt.

2.2. Beurteilung einer Holzheizung (Pellet)

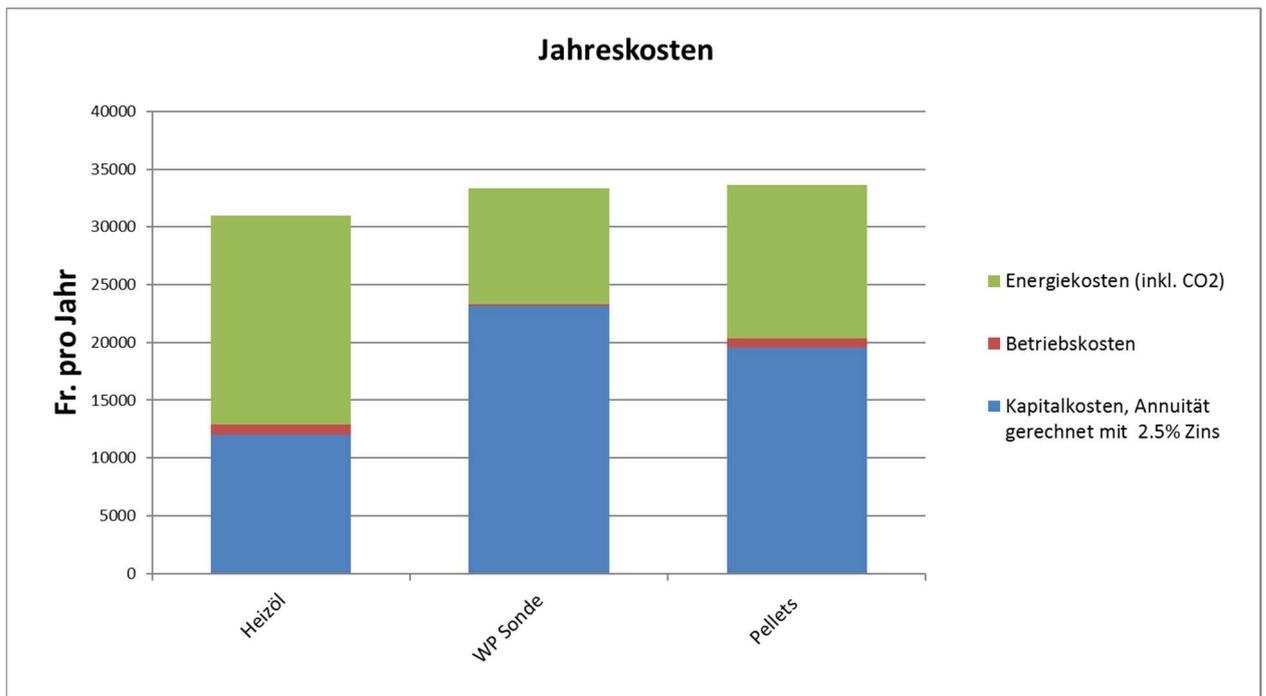
Bei der Holzheizung fallen die hohen Investitionskosten für die Heizleitung von der Scheune bis zum Gasthaus ins Gewicht. Zudem muss die komplette Heizzentrale, die Lagerung der Pellets und die Abgasanlage neu erstellt werden. Die Heizzentrale inkl. Lagerung muss nach gültigen Brandschutzvorschriften ausgebaut werden und das Kamin muss den Vorgaben der Denkmalpflege entsprechen.

Mit der Neueinbringung der Holzheizung in der Scheune (Nebengebäude) wird jedoch das Platzproblem im Dachstock gelöst und der zukünftige Ausbau der Lüftungszentrale ermöglicht.

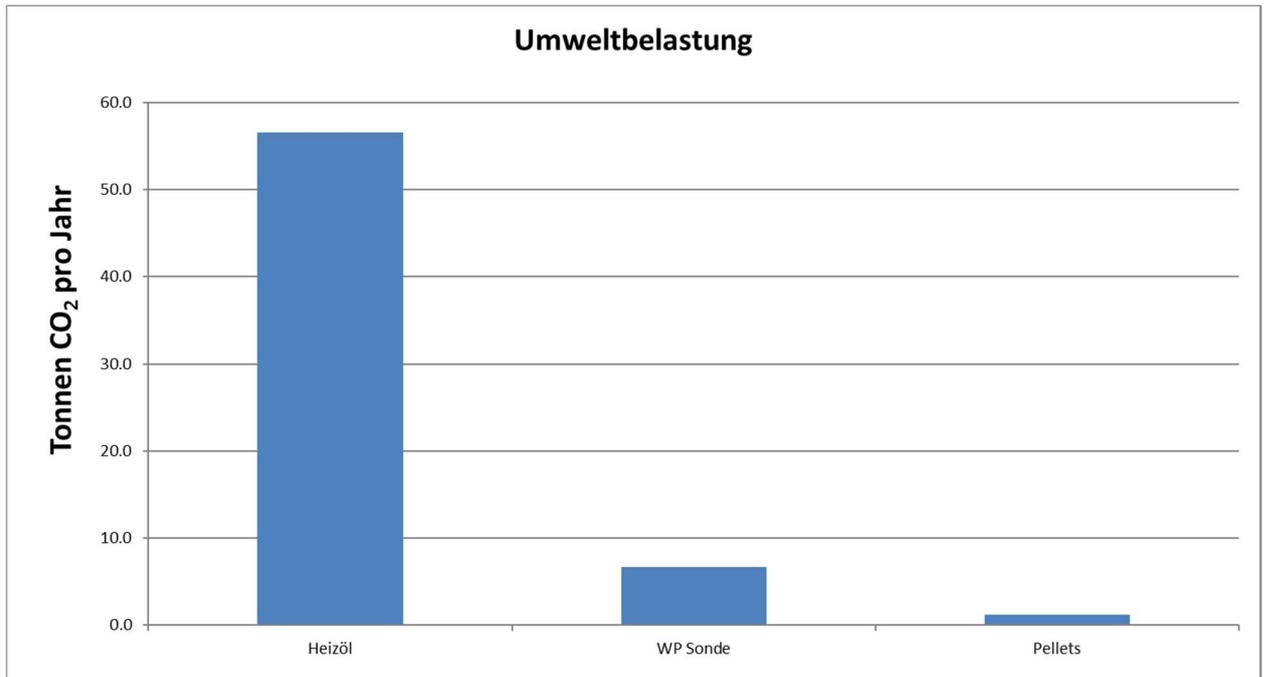
Die Holzheizung überzeugt zudem mit tiefen Gesamtjahreskosten durch die günstigen Energiekosten und ist durch den Energieträger Holz CO₂ neutral.



Nettoinvestitionskosten je Heizungsvariante (ohne Baunebenkosten und Reserven)



Gesamtkosten pro Jahr je Heizungsvariante bei 20 Jahre Abschreibung



Umweltbelastung Einsparung CO₂ Tonnen pro Jahr je Heizungsvariante

Empfehlung: Die Investitionskosten der Pelletheizung sind zwar höher als der Ersatz der Ölheizung, aber aufgrund der angemessenen Gesamtjahreskosten (tiefe Energiekosten), dem Platzgewinn im Dachstock und der ökologischen Vorteile ist die Holzheizung (Pellet) für den Ersatz am besten geeignet.

3. Projekt

Die defekte Ölheizung im Dachstock des Gasthauses wird demontiert. Die neue Heizzentrale inklusive Lagerung der Pellets wird neu in der Scheune installiert. Die Heizung wird über einen bestehenden Verbindungsschacht an der bestehenden Wärmeverteilung angeschlossen. Die neu geplante Kaminanlage in der Scheune und weitere Arbeiten werden mit der Denkmalpflege abgesprochen, damit der Schutz des Inventarobjekts gewährleistet ist. Die bestehende Öltankanlage wird fachgerecht zurückgebaut und stillgelegt. Es werden ausschliesslich Arbeiten in direktem Zusammenhang mit der Heizungssanierung durchgeführt.

4. Kostenzusammenstellung

4.1 Kostenschätzung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf der Kostenschätzung des Planungsbüros vom 28.03.2019 (Kostengenauigkeit +/-10 %):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	14'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	345'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	80'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes** (10 % BKP1-5)	Fr.	43'000.00
Total Erstellungskosten	Fr.	482'000.00
Abzüglich Projektierungskredit vom 02.11.2018	Fr.	-25'000.00
Total Ausgabenbewilligung	Fr.	457'000.00
davon neue Ausgaben	Fr.	0.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	457'000.00

*inkl. Bauherrneigenleistungen gemäss Art. 64 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

**gemäss Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

4.2 Gebundene Ausgaben

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.

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 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.

Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit:

Ein örtlicher erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Es wird die defekte Wärmezeugung innerhalb der Liegenschaft ersetzt. Die Struktur des Gebäudes bleibt bestehen.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: Mit dem Projekt wird die Wärmezeugung saniert. Diese Instandsetzungsmassnahmen stellen die Raumwärme und das Brauchwarmwasser sicher, damit der Betrieb gewährleistet ist.

Ein zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht. Mit der vorgeschlagenen Sanierung wird die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit der Wärmezeugung auf längere Zeit wieder sichergestellt. Die mobile Notheizung, welche seit September 2018 in Betrieb ist, soll so rasch als möglich mit einer langfristigen Lösung ersetzt werden.

Belastung der Erfolgsrechnung:

Da es sich im vorliegenden Fall um reine Werterhaltungsmassnahmen handelt, sind die Ausgaben der Erfolgsrechnung zu belasten.

Anerkennung als exogener Faktor:

Gestützt auf Art. 15 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur vom 31.10.2005 und die zugehörige Vollzugsverordnung entscheidet der Stadtrat mit der Gebunden-erklärung von nicht budgetierten Ausgaben der Erfolgsrechnung, 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.

Im Falle einer Überschreitung des Globalkredites ist die PG deshalb berechtigt, maximal den gebunden erklärten Betrag als exogenen Faktor abzurechnen.

5. Termine

Nach dem SR-Entscheid voraussichtlich im Juni 2019 erfolgt die Ausschreibung und gleich anschliessend die Bauarbeiten, damit die Sanierung im Herbst 2019 abgeschlossen werden kann. Der Betrieb des Gasthauses Schlosshalde ist während den Bauarbeiten möglich.

6. Kommunikation

Es wird keine Medienmitteilung versendet.

Beilagen:

- Kostenschätzung Pelletheizung Planungsbüro vom 28.03.2019
- Pläne der Heizungssanierung vom 28.01.2019
- Bericht Wärmezeugung vom 08.04.2019