



Protokollauszug vom

03.04.2024

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Gebundenerklärung von 390 000 Franken für Dachsanierung kleine Reithalle in der Mehrzweckanlage Teuchelweiher an der Zeughausstrasse 69, 8400 Winterthur

IDG-Status: öffentlich

SR.24.208-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausgaben für die Dachsanierung der kleinen Reithalle in der Mehrzweckanlage Teuchelweiher von einmalig 390 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und dem Globalkredit der Produktegruppe Immobilien belastet.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Für die Mehrzweckanlage (MZA) Teuchelweiher – bestehend aus der ehemalige Kavalleriekaserne an der Zeughausstrasse 65 - 69 und der Gruppenunterkunft an der Wildbachstrasse 16 – waren umfassende Instandsetzungsarbeiten und Investitionen vorgesehen. Die letzte grosse Sanierung fand vor 36 Jahren statt. Aufgrund der aus Kostengründen erfolgten Sistierung der grosszyklischen Sanierung der ganzen Anlage müssen sicherheitsrelevante Instandsetzungsarbeiten an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden. Zum Schutz der denkmalgeschützten kleinen Reithalle sind Instandsetzungsarbeiten am Dach notwendig.

2. Projekt

Die Dachinfrastruktur weist statische Defizite und Alterserscheinungen auf und muss deshalb zwingend saniert werden. Der Dachservice ist wegen der starken Bemoosung aktuell nur teilweise möglich. Die Dachsanierung ist Teil der sicherheitsrelevanten Instandsetzungsarbeiten an der kleinen Reithalle. Durch die Erneuerung der Unterdachsschalung und der Befestigung der Schalung und Unterdachfolie auf die bestehenden Sparren wird die Dachaussteifung verbessert. Das Projekt wurde in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege geplant. Für die Sanierung wird das Dach abgedeckt, die Dachschalung, die Unterdachfolie, die Konterlattung sowie die Ziegellattung werden erneuert und der Schneefang neu gesetzt. Die Ziegeleindeckung wird von Moos befreit und kann teilweise wiederverwendet werden. Der Blitzschutz kann in diesem Zusammenhang auf Blitzschutzklasse 3 angehoben werden.

3. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung des Amtes für Städtebau bzw. der beauftragten Architekten-Kollektiv AG vom 30. Januar 2024:

Kostenvoranschlag Dach kleine Reithalle ± 10%

Nr.	Bezeichnung	Betrag exkl. MwSt.	%
1	Vorbereitungsarbeiten	100	0.0%
2	Gebäude	321'360	90.0%
21	Rohbau 1	112'150	31.4%
22	Rohbau 2	136'043	38.1%
23	Elektroanlagen	0	0.0%
24	HLK-Anlagen	0	0.0%
25	Sanitäranlagen	0	0.0%
26	Transportanlagen	0	0.0%
27	Ausbau 1	0	0.0%
28	Ausbau 2	1'000	0.3%
29	Honorare	72'167	20.2%
3	Betriebseinrichtungen	0	0.0%
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	3'165	0.9%
6	Reserve	32'462	9.1%
9	Ausstattung	0	0.0%

Anlagekosten (exkl. MwSt.)	CHF	357'087	100%
-----------------------------------	-----	---------	------

Anlagekosten (inkl. MwSt. 8.1%)	CHF	386'011	108.1%
--	-----	---------	--------

Anlagekosten gerundet (inkl. MwSt.)	CHF	390'000	
--	-----	---------	--

Die Kosten sind im Budget 2024 in der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien eingestellt.

4. Termine

Damit die Ausführung in den Sommer-/Herbstmonaten 2024 stattfinden kann, sollten die Ausschreibungen Anfang April verschickt werden können. Ein Baugesuch im Anzeigeverfahren ist laut Abklärung seitens Architekt notwendig.

5. Gebundenerklärung

5.1 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 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbe-

hörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vor-
nahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum
bleibt.

5.2 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 Perso-
nen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpas-
sungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von
gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

5.3 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 Gemeindege-
setz, 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:

Es besteht keinerlei örtlicher Handlungsspielraum, da die Ausgabe an den Standort des Gebäu-
des gebunden ist.

Sachliche Gebundenheit:

Um die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes erhalten und die Sicherheit der Nutzenden sicherstel-
len zu können, ist die Dachsanierung zwingend vorzunehmen. In der Ausführung bestehen keine
erheblichen Handlungsspielräume, die über technische Details hinausgehen. Das Dach wird in
seiner bestehenden Form erneuert.

Zeitliche Gebundenheit:

Die Sanierung des Dachs ist dringend, da ansonsten weitere Schäden zu erwarten wären und
die Sicherheit der Nutzenden nicht mehr gewährleistet wäre.

5.4 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
Erfolgsrechnung der Produktgruppe Immobilien zu belasten.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen und es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

Beilage (nicht öffentlich):

1. Dachsanierung kleine Reithalle, Kostenvoranschlag