

Protokollauszug vom

04.05.2022

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Projekt-Nr. 13226, Tösstalstrasse 54, umfassende Fassadensanierung, Gebundenerklärung der Mehrkosten von 350 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.22.289-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1.1. Es wird festgestellt, dass sich die Gesamtkosten für die umfassende Fassadensanierung der Liegenschaft Tösstalstrasse 54 auf 1,1 Millionen Franken belaufen.

1.2. Davon sind Ausgaben im Betrag von 750 000 Franken mit Beschluss vom 24. Februar 2021 gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zulasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13226, freigegeben worden (SR.21.111-1).

1.3 Die Mehrkosten im Betrag von rund 350 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13226, belastet.

2. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.

3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

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/Abplatzungen von Fassadenteilen, Balkonplatte mit hervortretenden Armierungseisen, stark verwittertes Holzwerk/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

Mit SR.21.111-1 vom 24.02.2021 wurden, basierend auf dem Kostenvoranschlag von 2019, die Aufwendungen für die umfassende Fassadensanierung im Gesamtbetrag von rund 750 000 Franken 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.

Aufgrund der pandemischen Entwicklung und der damit verbundenen markanten Preissteigerung für Baumaterial wurde der Kostenvoranschlag im Jahre 2021 überarbeitet. Hinzu kamen behördliche Auflagen (Schadstoffuntersuchung) und Änderungen in der Eingriffstiefe im Bereich der Gruppenraumfenster (neu raumhohe Fenster für eine erhöhte Raumqualität). Die eruierten Kosten für das Sanierungsvorhaben belaufen sich neu auf 1 100 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 10%); das entspricht Mehrkosten von 350 000 Franken gegenüber dem Kostenvoranschlag von 2019. Alle Mehrkosten sind für den Unterhalt zwingend notwendig.

Die Kostenzusammenstellung inkl. 7.7% MWST basiert auf dem revidierten Kostenvoranschlag des Planungsbüros vom 29.09.2021:

Bezeichnung	Betrag
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	32 000.00
BKP 2 - Gebäude	840 000.00
BKP 4 - Umgebung	40 000.00
BKP 5 – Baunebenkosten	43 000.00
BKP 6 - Reserve für Unvorhergesehenes	95 000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	1 050 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	50 000.00
Gesamtkosten	1 100 000.00
Gebundenerklärung vom 24.02.2021 (SR.21.111-1)	750 000.00
Gebundenerklärung Mehrkosten	350 000.00

3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13226
Projektbezeichnung	Umfassende Fassadensanierung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Projektierung, bewilligt am 27.02.2019	§	50 000.00
504012	Ausführung, bewilligt am 24.02.2021	§	700 000.00
Gesamtkredit		§	750 000.00

Jahr	Kostenart 504011	Kostenart 504012	Gesamtbetrag
2022*	0.00	0.00	0.00

* Für das Jahr 2022 sind Ausgaben in der Höhe von rund 80 000 Franken geplant.

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504011	Projektierung, bewilligt am 27.02.2019	§	50 000.00
504012	Ausführung, bewilligt am 24.02.2021	§	700 000.00
504012	Ausführung	§	350 000.00
Gesamtkredit		§	1 100 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2023	0.00	825 000**	825 00.00

** Ausführung ohne Reserven

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 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.

Die Mehrkosten sind eine Folge der pandemischen Entwicklung und der damit verbundenen markanten Preissteigerung für Baumaterialien; sie sind somit unvermeidlich und unvorhersehbar. Für die unabdingbaren Mehrkosten besteht somit kein Entscheidungsspielraum.

Zeitliche Gebundenheit:

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

4.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die Mehrausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13226, zu belasten.

5. Termine

2022: Submission und Ausführungsplanung

2023: Ausführung während der Sommerferien

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine interne Kommunikation vorgesehen.

7. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

Beilage:

1. SR.21.111-1 vom 24.02.2021

Beilage (nicht öffentlich):

2. Revidierter Kostenvoranschlag vom 29.09.2021