

---

Protokollauszug vom

08.11.2023

Departement Schule und Sport / Sportamt

Projekt-Nr. 13129, Eulachhalle 1 Lüftung und Fenster: Gebundenerklärung von 3 740 000 Franken für die Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Storen), die Ertüchtigung der Lüftungsanlage sowie der Garderoben-Lüftung UG

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.817-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen an der Eulachhalle 1 für die Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Storen), die Ertüchtigung der Lüftungsanlage sowie der Garderoben-Lüftung UG im Gesamtbetrag von rund 3 740 000 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. 13129, belastet. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 7. September 2023 (Baupreisindex April 2023).
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv-Ziffer 1 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich zu publizieren.
3. Das Departement Schule und Sport, Sportamt wird beauftragt, beim Kanton Zürich ein Gesuch um Unterstützung aus dem Sportfonds zu beantragen.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Dieser Beschluss wird am Tag der Medienmitteilung veröffentlicht.
6. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Departementsstab, Finanzen, Sportamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Objekt Mehrzweckanlage Eulachhalle (Halle 1) an der Wartstrasse 73, 8400 Winterthur wurde 1971 erstellt. Die Halle ist im Besitz der Stadt Winterthur, der Betrieb per Vertrag an die Eulachhallen AG übertragen (vgl. SR.22.58-1 Neue Benutzungsvereinbarung Eulachhalle 1). 2017 wurden Sanierungsarbeiten am Dach durchgeführt. 2020 setzte die Eulachhallen AG Innenausbauarbeiten (Eventtechnik) an der Halle 1 in eigener Regie und auf eigene Kosten in der Höhe von 1.49 Millionen Franken um (vgl. Beilage, Brief Eulachhallen AG).

Die Fenster, der Sonnenschutz und die Lüftungsanlage stammen aus der Erstellungszeit des Gebäudes und haben ihre Lebensnutzungsdauer schon länger überschritten. Die Fenster entsprechen mit der Einfach-Sicherheits-Verglasung und den durchgehenden Metallrahmen bei weitem nicht mehr den heutigen energetischen Standards. Diverse Fensterflügel lassen sich nicht mehr korrekt abschliessen und mussten fest verschraubt werden. Die Fensterdichtungen sind brüchig und spröde. Laufend müssen Rollläden repariert bzw. ersetzt werden, weil sich diese nicht mehr bedienen lassen. Die Rollläden werden von innen manuell bedient. Bei der Lüftungsanlage erhöht sich der Unterhaltsaufwand jährlich. Die vorwiegend auf die sportliche Nutzung der Halle erstellte Lüftung erfüllt die heutigen Anforderungen bezüglich Schall, Behaglichkeit und Energie schon länger nicht mehr. Auch vermag die Anlage, die Bedürfnisse durch die erweiterte Nutzung als Eventhalle nicht abzudecken. Ebenfalls in den Erneuerungszyklus fällt die Lüftungsanlage der Garderoben im UG. Mit den Arbeiten in diesem Bereich werden auch die durch die GVZ beanstandeten brandschutztechnischen Mängel behoben.

Mit Beschluss vom 29.03.23 hat der Stadtrat die Planungsarbeiten für den Fensterersatz und die Sanierung der Lüftung an BDE Architekten vergeben (SR.23.235-1).

Mit gleichem Beschluss hat der Stadtrat festgelegt, dass die ursprünglich getrennten zwei Projekte «Ersatz Fenster» und «Sanierung Lüftung» für die Planung und Umsetzung zusammengeführt werden. Aus diesem Grund wurde das Projekt 13129 Ersatz Lüftung und Fenster (ursprünglich Ersatz Fenster) erweitert und das Projekt 13128 aufgehoben. Der formelle Beschluss des Stadtrats betreffend Aufhebung des Verpflichtungskredits Projekt-Nr. 13128 wurde am 08.11.23 getroffen (SR.23.816-1).

### **2. Projekt**

Das vorliegende Bauprojekt berücksichtigt die Eulachhalle 1. Aufgrund des oben beschriebenen Zustands, werden zwei von den vier sich in der Halle befindenden Lüftungsanlagen rückgebaut

und neu auf dem Dach des Zwischenbaus aufgestellt. Die bestehenden Anlagen in der Halle 1 werden technisch ertüchtigt und dienen bei grösseren Personenbelegungen als Ergänzung des neuen, aussen aufgestellten Aggregats.

Die Luftverteilung ist in einem guten Zustand und wird deshalb einzig gereinigt. Die Luftauslässe werden für eine Verbesserung der Lärmbelastung ersetzt. Infolge der statischen Beanspruchung des Daches über dem Zwischenbau muss zur Disposition einiger Komponenten ein Technikraum im Magazin 2 im Erdgeschoss erstellt werden.

Neben den Arbeiten an den Lüftungsanlagen, werden die Fenster sowie die Rollläden entlang der gesamten Fassadenabwicklung ersetzt. Ebenfalls werden die beiden gegen die Wartstrasse gerichteten Tore schalltechnisch verbessert.

Weiter muss die Lüftungsanlage der Garderoben im Untergeschoss ersetzt werden. Im Rahmen dieser Arbeiten werden die bestehenden Mängel am Brandschutz sowie am Schutzraum behoben und auf den aktuellen Stand gebracht.

Gleiches trifft auf die Fenster der WC-Anlagen im Erdgeschoss zu. Diese sind undicht, haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.

Als integrierender Bestandteil zu den beschriebenen Arbeiten, finden Anpassungen und Ertüchtigungen an den Elektroanlagen statt. Ein Ersatz von Leuchten oder sonstigen Apparaten ist nicht vorgesehen.

Mit den geplanten Sanierungsmassnahmen wird die Eulachhalle 1 für den nächsten Nutzungszyklus revitalisiert. Darüber hinaus werden nach Abschluss der Arbeiten die heutigen Anforderungen an eine multifunktionale Nutzung (Events, Sport, Tagungen, Prüfungen, Konzerte, etc.) erfüllt.

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde aus Kostengründen auf eine komplett neue Lüftungsanlage, die eine perfekte Luftqualität auch bei maximaler Personenbelegung ermöglicht hätte, verzichtet. Zudem wird mit dem Erhalt und der Ertüchtigung von zwei von vier Lüftungsanlagen dem sorgsamem Umgang mit bestehenden Bauteilen (Kreislaufwirtschaft) Rechnung getragen.

### 3. Kosten

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung vom 7. September 2023 des Planungsteams (Kostengenauigkeit ± 10%, inkl. MWST).

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	145 000.00
BKP 2 Gebäude	3 140 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	145 000.00
BKP 6 Projektreserve (~8% von BKP1-5+9)*	275 000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>3 705 000.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>3 705 000.00</b>
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (~5% von BKP1-9)**	185 000.00
<b>Total Bruttoinvestitionen</b>	<b>3 890 000.00</b>
<b>Davon bereits bewilligte Projektierungskredite (08.07.21 / 14.03.23)</b>	<b>-150 000.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>3 740 000.00</b>

\* 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 allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	13129
Projektbezeichnung	Eulachhalle Fenster und Lüftung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504041	Projektierung, bewilligt am 08.07.21	B	50 000.00
504041	Projektierung, bewilligt am 14.03.23	§	100 000.00
504041	Projektierung	§	200 000.00
504042	Ausführung	§	3 400 000.00
636000	Investitionsbeiträge von priv. Organ.		-275 000.00

<b>Gesamtkredit</b>	<b>§</b>	<b>3 475 000.00</b>
---------------------	----------	---------------------

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 504041</b>	<b>Kostenart 504042</b>	<b>Kostenart 636000</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	350 000.00	0.00		350 000.00
2024	0.00	235 000.00		235 000.00
2025	0.00	2 825 000.00		2 825 000.00
2026	0.00	20 000.00		20 000.00
2027	0.00	0.00	-275 000.00	-275 000.00
Reserven	0.00	320 000.00		320 000.00
<b>Total</b>	<b>350 000.00</b>	<b>3 400 000.00</b>	<b>-275 000.00</b>	<b>3 475 000.00</b>

Der Investitionskredit ist wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	13129
Projektbezeichnung	Eulachhalle Fenster und Lüftung

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
504041	Projektierung, bewilligt am 08.07.21 / 14.03.23	§	150 000.00
504042	Ausführung	§	3 740 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>3 890 000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 504041</b>	<b>Kostenart 504042</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	150 000.00	0.00	150 000.00
2024	0.00	235 000.00	235 000.00
2025	0.00	3 025 000.00	3 025 000.00
2026	0.00	20 000.00	20 000.00
Reserven	0.00	460 000.00	460 000.00
<b>Total</b>	<b>150 000.00</b>	<b>3 740 000.00</b>	<b>3 890 000.00</b>

### 3.3 Subventionen

Die Eulachhalle 1 befindet sich im KASAK-Katalog des Kantons Zürich für Anlagen von kantonaler Bedeutung. Das Departement Schule und Sport, Sportamt wird beauftragt, beim Kanton Zürich ein Gesuch um Unterstützung aus dem Sportfonds zu beantragen. In der Regel werden KASAK-Anlagen mit einem Beitrag von 15 % der Investitionen unterstützt. Das würde einem Beitrag von rund 580 000 Franken entsprechen.

## **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 Vorname 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. Der Ausführungskredit bezieht sich auf die notwendigen Massnahmen an der Eulachhalle 1.

#### *Sachliche Gebundenheit:*

Ein sachlicher Ermessensspielraum besteht nicht. Fenster, Sonnenschutz und Lüftungsanlage haben ihren Lebenszyklus überschritten und müssen ersetzt respektive erneuert werden. Zudem entspricht die Lüftungsanlage der Garderoben im UG nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen und wurde durch die GVZ beanstandet.

#### *Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlicher Ermessensspielraum besteht nicht. Die Bauteile sind «End of Life» und müssen dringend ersetzt werden. Aufgrund der langen Lieferfristen v.a. für Lüftungsanlagen besteht ein erhebliches Risiko für einen unterbruchfreien Weiterbetrieb der Eulachhalle 1.

#### **4.4 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 Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13129, zu belasten.

#### **5. Termine**

Das Bauprojekt ist abgeschlossen und liegt als Dossier vor. Das Baugesuch wird mit Vorliegen des Stadtratsbeschlusses erarbeitet und Mitte Dezember 2023 eingereicht. Die Baubewilligung wird im 2. Quartal 2024 erwartet. Es ist vorgesehen Anfang 2024 mit der Ausschreibungsplanung zu starten, damit nach Vorliegen der Baubewilligung die Auftragsvergabe für die Lüftung (lange Lieferfristen) erfolgen kann. Die Bauarbeiten sind im 2025 vorgesehen, wobei die Halle 1 von Mai bis August für 14 Wochen geschlossen sein wird. Die Wiederaufnahme des Eventbetriebs ist auf September 2025 geplant.

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

Die Medienmitteilung ist mit der Eulachhallen AG abgesprochen und gemäss Beilage zu genehmigen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

#### **7. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird am Tag der Medienmitteilung veröffentlicht.

#### **8. 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 mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegengesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.



**Beilagen:**

1. Medienmitteilung

**Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Kostenvoranschlag vom 07.09.2023 (11 Seiten)
3. Dossier Bauprojekt vom 07.09.2023 (107 Seiten)
4. Dossier Pläne Bauprojekt vom 07.09.2023 (27 Seiten)
5. Brief Eulachhallen AG vom 05.09.23 an SRin Martina Blum und SR Kaspar Bopp