

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 3'550'000 für den Ersatzneubau des Garderobengebäudes Talgut im Sportpark Deutweg

Antrag:

Für den Ersatzneubau des Garderobengebäudes Talgut im Sportpark Deutweg (Projekt-Nr. 13019) wird ein Kredit von 3.55 Millionen Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die Teuerung und die Mehrwertsteuer bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 18. Oktober 2019.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das Garderobengebäude aus dem Jahre 1952 an der Hörnlistrasse 31 im Sportpark Deutweg ist baufällig und entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen. An seiner Stelle wird ein dreigeschossiger Ersatzneubau ohne Keller mit acht Team-Garderoben, Garderoben für Schiedsrichter/-innen und Trainer/-innen, Bistro und Nebenräumen erstellt. Der Neubau wird so angeordnet, dass das jetzige Gebäude bis zur Erstellung erhalten bleiben kann und keine teuren Provisorien nötig werden. Weiter kann dank der neuen Position eine gut 100jährige Platane erhalten bleiben. Dadurch entsteht zwischen dem neuen Gebäude und den Fussballfeldern ein hochwertiger Hofraum, der dank dem Bistro in Zukunft auch zu einem Quartier-treffpunkt werden kann.

Der Ersatzneubau wird als Zweckbau bewusst einfach gehalten: ein Holzbau mit vorgefertigten Elementen, Verkleidungen nur wo nötig, sichtbare Oberflächen möglichst ohne zusätzliche Behandlung. Das Projekt erfüllt die Anforderungen nach Minergie-P-Eco Standard sowie den Gebäudestandard 2011 der Stadt Winterthur vollumfänglich und hält sogar die bisher bekannten Bedingungen zukünftiger Gebäudestandards und die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) ein.

Genutzt wird das Gebäude primär durch die aktuell 17 Teams des FC Tössfeld. Dank den Anpassungen kann dieser neu auch Mädchen- und Frauenfussball anbieten. Zusätzlich wird die Infrastruktur für die intensive Belegung des neuen Kunstrasens durch weitere Rasensportvereine und tagsüber für Ausbildungskurse, Fussballschulen und Trainingscamps genutzt werden.

Da es sich beim Ersatzneubau des Garderobengebäudes Talgut im Sportpark Deutweg um eine wesentliche Anpassung an die heutigen Bedürfnisse handelt, wird der Gesamtkredit dem Grossen Gemeinderat zur Bewilligung vorgelegt, obwohl der Kredit in der Investitionsplanung als gebundene Ausgaben festgehalten ist.

Bei einer Kreditfreigabe durch den Grossen Gemeinderat im 1. Quartal 2020 kann der Ersatzneubau Ende 2021 in Betrieb gehen und nach dem Rückbau des alten Gebäudes die Gesamtanlage im Frühsommer 2022 fertig erstellt sein.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr. 3 850 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr. 300 000.00
beantragter Kredit	<u>Fr. 3 550 000.00</u>

An den Investitionskosten wird sich der Kanton aus dem Sportfonds mit voraussichtlich ca. 15 % oder rund 550 000 Franken beteiligen.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das eingeschossige Garderobengebäude an der Hörnlistrasse 31 mit Baujahr 1952 ist in einem schlechten baulichen Zustand und hat sein Zyklusende erreicht. Das Gebäude wird vom FC Tössfeld genutzt. Der Fussballclub hat anhaltend an Beliebtheit gewonnen, wodurch die Zahl der aktiven Spieler stetig gestiegen ist. Das bestehende Gebäude bietet nicht genügend Garderoben und genügt den heutigen Anforderungen bei weitem nicht: fünf Teamgarderoben führen in einen einzigen Dushraum, welcher in zwei Hälften unterteilt ist. 2011 wurde die Anlage um zwei kleine Garderobencontainer ergänzt. Da allgemeine Räume fehlen, wurde der kleine Kiosk mit einem sehr provisorischen Zelt als Bistro/Theorieraum ergänzt.

1.1 Vorgeschichte und geprüfte Alternativen

Bereits 2010 wurde eine Testplanung durchgeführt. Diese hat aufgezeigt, dass ein Ersatzneubau mit ca. 1'000m² Geschossfläche 3.2 - 4.0 Millionen Franken kosten würde. Da die Kosten als zu hoch betrachtet wurden, wurde das Projekt gestoppt. Im Jahr 2015 wurde ein neuer Anlauf genommen, mit der Absicht, einen kostengünstigen Modulbau, analog zu jenem der Firma KIFA in Aadorf, anzustreben. Es hat sich gezeigt, dass ein solcher Modulbau, mit gleichem Raumprogramm wie jenem von Aadorf, den Bedarf des FC Tössfeld und der weiteren Nutzenden im Sportpark Deutweg bei weitem nicht decken würde.

2016 wurde überprüft, ob die Garderobenräume im Gebäude der damaligen Mechatronik Schule Winterthur (MSW) an der Hörnlistrasse 33 untergebracht werden könnten. Dabei hat sich gezeigt, dass infolge der Nutzungsänderung eine Baueingabe und somit auch eine energetische Sanierung notwendig würde. Diese Idee wurde als nicht wirtschaftlich eingestuft und daher verworfen.

1.2 Masterplan Sportpark Deutweg

Im Rahmen der Bautätigkeiten für das neue Sportzentrum WIN4 wurde 2016 beschlossen, für die künftige Entwicklung über den gesamten Sportpark Deutweg einen Masterplan zu erstellen. Der Masterplan wurde 2017 erarbeitet und das Update 2019 befindet sich zurzeit in der

Vernehmlassung. Im Masterplan wird ein Baubereich definiert, in welchem das Garderobengebäude am heutigen Standort ersetzt werden soll. Dieser Standort kann auch als wichtiger Zugang der Sporttreibenden zum ganzen Areal betrachtet werden und soll dem FC Tössfeld eine Adresse geben.

1.3 Planerwahlverfahren

2017 hat das Sportamt in Zusammenarbeit mit dem FC Tössfeld das Raumprogramm der Testplanung von 2010 überarbeitet und reduziert. Auf dieser Grundlage wurde aus der Testplanung eine Machbarkeitsstudie als Basis für das darauffolgende Planerwahlverfahren erarbeitet. Im Oktober 2018 konnte daraus den siegreichen Architekten der Auftrag für die weitere Planung des Garderobengebäudes erteilt werden.

1.4 Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten, in welchem das geplante Gebäude und die vorgesehenen Nutzungen zonenkonform sind. Es gibt keine Vorbehalte bezüglich Altlasten.

Vor dem jetzigen Garderobengebäude steht eine fast 100-jährige Platane, die im Baumkatalog der Stadt Winterthur verzeichnet ist. Dieser Baum soll erhalten bleiben.

Mit dem vorliegenden Projekt kann der gesamte Ersatzneubau realisiert werden, während das alte Garderobengebäude während der Bauphase in Betrieb bleibt. Das ist eine sehr kosteneffiziente Lösung, da keine Provisorien erstellt werden müssen.

2. Das Bauprojekt

Zwischen dem alten Garderobengebäude und der Hörnlistrasse entsteht ein dreigeschossiger Neubau ohne Keller mit acht Teamgarderoben, zwei Trainergarderoben, Schiedsrichtergarderobe, Sanitäts- / Massageraum, Bistro, Küche, Büro, WC-Anlagen und Nebenräumen. Das Untergeschoss des heutigen Garderobengebäudes bleibt bestehen und wird als Materialraum genutzt. Anstelle des heutigen Gebäudes entsteht unter der grossen Platane ein hofartiger Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

2.1 Städtebauliche Situation

Das dreigeschossige Garderobengebäude liegt an der Nahtstelle des Sportparks Deutweg zum Wohngebiet Talgut. Es markiert den Übergang vom kleinteiligen Arbeiterhausquartier im Westen zu den freier orientierten, grossvolumigen Schul- und Wohngebäuden im Osten. Die räumliche Ausweitung der Hörnlistrasse mit den im kommunalen Inventar der Denkmalpflege erfassten Bauten Hörnlistrasse Nr. 25, 27 und 29 wird mit dem neuen Baukörper abgeschlossen und aufgewertet.

Mit der Unterbringung der notwendigen Räume auf drei Geschossen kann die Grundfläche des Gebäudes stark reduziert werden. So entsteht an der Stelle des heutigen Garderobenbaus ein hofartiger Aussenraum mit Ausrichtung zu den Fussballplätzen und zum Sportpark. Dieser Aussenraum wird von der bestehenden Platane geprägt und teilweise überdeckt. Der mächtige Baum wird befreit und kommt besser zur Geltung.

2.2 Gebäude und Architektur

Das Garderobengebäude erfüllt zwei hauptsächliche Aufgaben und ist in die entsprechenden Bereiche gegliedert: den funktionalen Räumen für den Sportbetrieb und den sozialen Aufenthaltsbereich. Diese Aufteilung bestimmt die Struktur des Gebäudes und ist klar ablesbar.

Die sozialen Funktionen des Gebäudes stehen im Erdgeschoss im Vordergrund. Es soll Treffpunkt und Kommunikationsplattform für Sporttreibende, Sportfans und Quartierbewohnende sein. Als öffentliche Aufenthaltsräume stehen der Garten und das Bistro mit Küche und Kiosk im Zentrum der Anlage. Das Bistro erstreckt sich über den gartenseitigen Teil des Erdgeschosses. Eine raumhohe, in den Sommermonaten grosszügig offenbare Fensterfront verbindet Innen und Aussen miteinander. Ein Bereich des Bistros kann optional als Theorie- und Besprechungsraum abgetrennt werden.

Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über eine aussenliegende Treppe, welche im Erdgeschoss offen ist und in den Obergeschossen von der Fassade umhüllt wird. Dies unterstreicht die Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Erdgeschoss und dem den Teams vorbehaltenen Bereichen.

Die zentralen Räume für den Sportbetrieb sind in den Obergeschossen und nahe der Treppe im Erdgeschoss untergebracht. Die identisch gestalteten Obergeschosse enthalten je vier Teamgarderoben mit Duschen und Trockenräumen, eine Trainergarderobe und WC-Anlagen. Neben einem Raum mit vier Pissoirs stehen den Teams vier unisex WC-Räume zur Verfügung. Damit wird die Gesamtanzahl WCs ohne Einschränkungen für die Sporttreibenden auf ein Minimum reduziert und trotzdem eine maximale Flexibilität für die Belegung durch Damen- oder Herren-Teams erreicht. Die Richtlinien des Fussballverbandes werden eingehalten und die Belegung der Garderobenräume kann frei angepasst und zugeordnet werden.

Das Untergeschoss des heutigen Garderobengebäudes bleibt bestehen und wird vom Verein weiterhin als Materialraum genutzt. Dies verringert den baulichen Eingriff im empfindlichen Wurzelbereich der Platane und reduziert gleichzeitig auch das Neubaufvolumen.

Der Ersatzneubau ist als Zweckbau bewusst einfach gehalten: ein dreigeschossiger Holzbau mit vorgefertigten Elementen – eine zweckmässige Materialisierung, Verkleidungen nur wo nötig, sichtbare Oberflächen möglichst ohne zusätzliche Behandlung. Die Installationen sind sichtbar oder gut zugänglich.

2.3 Energie und Ökologie

Bei der Auswahl von Bauweise und Materialien wurde grosser Wert auf Nachhaltigkeit, Energieaufwand und Recyclierbarkeit gelegt. Das Projekt erfüllt die Anforderungen nach Minergie-P-Eco Standard sowie den Gebäudestandard 2011 der Stadt Winterthur vollumfänglich. Heute bekannte Anforderungen zukünftiger Gebäudestandards (Gebäudestandard 2015 und 2019 von Energie Schweiz unter dem Label Energiestadt sowie die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich», kurz MuKEn) werden ebenfalls abgedeckt.

Der kompakte Baukörper weist im Verhältnis zu seinem Volumen eine geringe Oberfläche aus. Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaik-Anlage erstellt, welche als Eigenverbrauchsanlage betrieben wird (Contracting mit Stadtwerk Winterthur). Die PV-Module werden aufgeständert montiert mit durchgehender extensiver Begrünung des darunterliegenden Daches.

Die Räume sind mehrheitlich natürlich belichtet. Aufgrund der gewählten Architektur kommen die Gebäudeöffnungen fast ohne mechanische Beschattungen aus. Nur bei den EG-Fenstern

an der Nordwestfassade sind Lamellenstoren für Beschattung und sommerlichen Wärmeschutz notwendig.

Das Gebäude wird an die Fernwärme der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) angeschlossen. Alle Beleuchtungskörper sind in LED Technologie.

2.4 Haustechnik

Die Haustechnik-Installationen sind in der Regel sichtbar an den Wänden und unter den Decken montiert. Nur im Bistrobereich werden die Leitungen in den Deckenelementen und Wänden geführt.

Es müssen neue Hauseinführungen von Stadtwerk Winterthur (Strom und Fernwärme), sowie Kommunikationsleitungen (z.B. Glasfaser) erstellt werden. Ein neuer Wasseranschluss wurde bereits mit dem Kunstrassenprojekt erstellt und in den verbleibenden Kellerraum des alten Garderobengebäudes geführt.

2.4.1 Heizung

Der Ersatzneubau steht im Fernwärmegebiet P1 der KVA Winterthur (Energieträger erneuerbar). Der Fernwärmeanschluss ist im kommunalen Energieplan der Stadt Winterthur vorgesehen. Während das alte Gebäude noch mit einer Gas-Therme beheizt wurde, wird für den Ersatzneubau eine neue Fernwärmezuleitung ab der Strasse erstellt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fussbodenheizungen. Die beheizten Räume werden mit separaten Kreisläufen ausgestattet und können individuell reguliert werden.

2.4.2 Lüftung

Sowohl Garderoben- und Bistronutzung, als auch der Minergiestandard geben eine mechanische Be- und Entlüftung der Räume mit Wärmerückgewinnung des Garderobengebäudes vor. Für die Lüftung der Räume im EG wird im Technikraum ein Lüftungsgerät installiert, für die beiden Obergeschosse eines auf dem Dach.

2.4.3 Gebäudeautomation

Die Heizungsanlagen sowie die Überwachung der Lüftungsanlagen werden über eine Gebäudeautomation gesteuert und geregelt. Die zentrale Verwaltung des Systems erfolgt über eine grafisch dargestellte Managementebene und beinhaltet Funktionen für das geforderte Energiemonitoring.

2.5 Brand- und Hochwasserschutz

Der dreistöckige Holzbau muss die Brandschutzvorschriften für Schulbauten, bzw. aufgrund der Bistronutzung für Gewerbe $\leq 1'000 \text{ MJ/m}^2$ erfüllen. Für beide Nutzungen gelten die gleichen Anforderungen an Tragwerk und Brandabschnitte sowie an die vertikalen und horizontalen Fluchtwege.

Als Vereinslokal wird das Garderobengebäude als Sonderrisiko-Objekt eingestuft. Als solches muss der Schutz vor einem dreihundertjährigen Ereignis (HQ300) nachgewiesen werden. Das Gebäude steht im Überschwemmungsgebiet des Mattenbachs in einer flachen Senke. Bei einem HQ300 kommt es gemäss Gefahrenkarte zu einer grossflächigen statischen Überflutung (ohne relevante Fliessgeschwindigkeiten) von 20 cm über Erdgeschossniveau. Daher muss das Gebäude im Sockelbereich durch eine sogenannte schwarze Wanne geschützt und empfindliche Einrichtungen im Technikraum und der Küche genügend hoch installiert werden.

2.6 Aussenraum

Der neu geschaffene Aussenraum zum Sportareal wird als Kiesrasen erstellt und ist geprägt von der mächtigen, schattenspendenden Platane. Der Kiesrasen ist einerseits vielseitig belastbar, wie zum Beispiel für Festanlässe, andererseits kann sich die Fläche begrünen und die grossen Belagsflächen optisch reduzieren. Eine geschnittene, breite Grünhecke aus Hainbuchen und ein darin integrierter, neuer Hochstammbaum schliessen den Aufenthaltsbereich zur bestehenden, asphaltierten Zufahrt räumlich ab.

Das neue Gebäude selber wird mit einem umlaufenden Hartplatz aus einem dunklen Betonstein erschlossen, so dass sich dieser optisch von den Wegen und Grünflächen abhebt. In diesen Bereich in unmittelbarer Nähe des Garderobenzuganges ist auch die Schuhwaschanlage platziert.

Vom ehemaligen Garderobengebäude bleibt das Untergeschoss sowie der zugehörige Abgang bestehen. Ein Rückbau würde die bestehende, grosse Platane gefährden, da das Wurzelwerk entsprechend beschädigt und verletzt würde. Zudem sind in diesem Kellergeschoss die technischen Anlagen für die Sportplatzbewässerung eingebaut. Aus diesem Grund wurde auch die neue Hauptwassererschliessung ab der Hörnlistrasse bereits in dieses Untergeschoss erstellt. Die Betondecke des Untergeschosses wird mit einer Abdichtung und einem Plattenbelag ausgestattet und hebt sich von den angrenzenden Umgebungsflächen ab. So kann diese «Bühne» unterschiedlich für Aufenthalt, Sport oder als Treffpunkt genutzt werden. Zusammen mit dem nahen Kioskbetrieb im Garderobengebäude entsteht so ein funktionales Zentrum.

2.7 Parkierung

Im Mobilitätskonzept des Sportparks Deutweg ist festgehalten, dass die PW-Abstellplätze an der Hörnlistrasse wegen der Zufahrt durchs Quartier wenn möglich reduziert werden sollen. Der FC Tössfeld steht explizit hinter der Planung, dass die heute 17 PW-Parkplätze zu Gunsten eines grosszügigeren Aussenraumes auf neun, zuzüglich eines behindertengerechten Parkplatzes, reduziert werden. Die Parkplätze sind senkrecht zur Hörnlistrasse angeordnet und werden mit dem bestehenden Ticketautomaten bewirtschaftet.

23 Veloabstellplätze sind seitlich im Zugangsbereich entlang dem Schulhaus Hörnlistrasse platziert. Im Aussenbereich des Schulhaus Hörnlistrasse stehen 40 gedeckte und über 100 ungedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Aufgrund der tageszeitlich versetzten Nutzung durch Schul- und Sportbetrieb können die Abstellplätze sowohl vom Garderobengebäude als auch von der Schule doppelt genutzt werden.

2.8 Kunst am Bau

Für die künstlerische Gestaltung des Garderobengebäudes Talgut steht ein Budget von 28 000 Franken (inkl. Ausarbeitung Projektvorschlag, Honorare, Nebenkosten und MwSt.) zur Verfügung. Die künstlerische Bespielung soll durch einen Direktauftrag an ein Winterthurer Künstlerduo erteilt werden. Die entsprechende Empfehlung und die Auswahl der Künstler/-innen erfolgt durch die Kunstkommission. Der Stadtrat wird den Projektierungskredit zeitnah mit dieser Weisung behandeln und das Departement Kulturelles und Dienste, Bereich Kultur, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragen.

3. Betrieb

3.1 Nutzungen

Sowohl das heutige als auch das zukünftige Garderobengebäude Talgut wird in erster Linie durch den FC Tössfeld genutzt. Zusätzlich zu den heute 17 Knaben- und Männer-Teams sollen neu der Mädchen- und Frauenfussball gefördert werden. Das war bisher aufgrund der engen Platzverhältnisse und des einen Duschraums gar nicht möglich. Weiter stehen die Garderoben für andere Rasensportvereine, speziell auch im Zusammenhang mit der Nutzung des neuen Kunstrasenfeldes zur Verfügung. Insbesondere auch tagsüber kann die Infrastruktur von Fussballschulen, Ausbildungskursen oder Trainingscamps zusätzlich genutzt werden.

3.2 Bistro

Das Bistro dient in erster Linie dem Fussballclub Tössfeld als Mehrzweckraum und lässt Nutzungen als Bistro, Theorieraum, Medienraum, Wettkampfbüro etc. gleichermassen zu. Der Raum ist standardmässig mit Tischen und Stühlen ausgestattet. Ein weiterer Ausbau mit technischen Einrichtungen (TV, Beamer etc.) oder Raumtrennern usw. obliegt dem Verein, jedoch nur in Absprache mit dem Sportamt.

Zusammen mit dem vergrösserten und noch attraktiveren Aussenraum unter der grossen Platane bietet das Bistro grosses Potenzial auch für den Besuch und die Nutzung durch Quartierbewohnende. Es kann ein zusätzlicher, attraktiver Treffpunkt im Quartier Gutschick entstehen.

3.3 Betriebszeiten

Die Betriebszeiten richten sich nach der Verordnung über die Benützung der Schul- und Sportanlagen, welche der Grosse Gemeinderat 2007 erlassen hat. Darin sind folgende Zeiten festgehalten: Montag bis Freitag von 08.00 bis 23.00 Uhr, Sonn- und Feiertage 08.00 bis 20.00 Uhr. Die Hauptnutzung wird werktags von 17.00-23.00 Uhr, samstags von 08.00-22.00 Uhr und sonntags 08.00-18.00 Uhr sein.

3.4 Reinigung und Unterhalt

Das Gebäude wird analog den anderen städtischen Fussballanlagen durch das Sportamt per Vertrag an den heimischen Club, hier der FC Tössfeld, zur Hauptnutzung überlassen. Die Vereine verpflichten sich, die ihnen anvertrauten Anlagen mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen. Damit verbunden sind die Übernahme der täglichen Gebäudereinigung und die Ordnung in und um das Garderobengebäude.

Der werterhaltende Gebäudeunterhalt sowie der kleine Gebäudeunterhalt gehen zu Lasten der Stadt und werden in erster Linie durch Betriebsmitarbeitende beim Sportamt sichergestellt.

4. Kosten

4.1 Anlagekosten

Projekt-Nr. 13019, Ersatzneubau Garderobe Talgut

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem ausgearbeiteten Bauprojekt vom 18. Oktober 2019 und hat eine Genauigkeit von +/- 10 %:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	151 000.00
2	Gebäudekosten	Fr.	2 859 000.00
4	Umgebung	Fr.	183 000.00
5	Baunebenkosten ¹	Fr.	165 000.00
6	Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	194 000.00

¹ inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen von 74 000 Franken (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19. Dezember 2007)

9	Ausstattung	Fr. 115 000.00
	Total Erstellungskosten	Fr. 3 667 000.00
	Reserve Stadtrat Neubau² 5 %	Fr. 183 000.00
	Total Anlagekosten / Bruttoinvestition	Fr. 3 850 000.00
	abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite gemäss Budget-Beschlüssen des GGR vom 7.12.09 / 15.12.14 und SR-Freigaben vom 21.01.17 und 31.10.18	Fr. 300 000.00
	beantragter Kredit	Fr. 3 550 000.00
	Bruttoinvestition	Fr. 3 550 000.00
	Investitionseinnahmen (Beitrag kantonalen Sportfonds)	Fr. 550 000.00
	Nettoinvestition	Fr. 3 000 000.00

Der Sportpark Deutweg ist im Sportanlagenkonzept des Kantons Zürich (KASAK) als polysportives Zentrum von überregionaler Bedeutung eingestuft. Es darf daher mit einem Beitrag von 15 % der totalen Baukosten aus dem Kantonalen Sportfonds gerechnet werden.

4.2 Investitionsfolgekosten

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und dem Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz von zurzeit 2.25 %.

Kapitalfolgekosten:	Jahre 1 – 33
- Abschreibung: 3.03 % der Nettoinvestition (3 Mio. Franken)	90 900
- Kapitalzins: 2.25 % auf ½ der Nettoinvestition (1.5 Mio. Franken)	33 750
Sachfolgekosten:	
- 2 % der Bruttoinvestition (3.85 Mio. Franken)	77 000
Personalfolgekosten:	
- keine gegenüber heute, da es sich um einen Ersatzneubau handelt und die Reinigung an die Nutzenden übertragen ist	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	201 650
Investitionsfolgeerträge:	
Mehrerlös durch zusätzliche Vermietungen	-5 000

² Entgegen § 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit vertreten werden.

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr	196 650
--	----------------

Finanzierungsart	
durch Steuereinnahmen	~ 97 %
durch Gebühren	~ 3 %
In Steuerprozenten	0.06 %
Im Voranschlag 2019 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3 038 361.00	

4.3 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13019
Projektbezeichnung	SA Talgut: Neubau Garderobengebäude

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504041	Projektierung (bewilligt am 07.12.09)	B	200 000.00
504041	Projektierung (bewilligt am 15.12.14)	B	100 000.00
504042	Ausführung	§	3 075 000.00
Gesamtkredit			3 375 000.00

Gemäss dem nun vorliegenden Bauprojekt und Bauprogramm muss die Investitionsplanung per Budget 2021 folgendermassen angepasst werden:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504041	Projektierung (bewilligt am 07.12.09)	B	200 000.00
504041	Projektierung (bewilligt am 15.12.14)	B	100 000.00
504042	Ausführung	G	3 550 000.00
Gesamtkredit			3 850 000.00

Da es sich beim Ersatzneubau des Garderobengebäudes Talgut im Sportpark Deutweg um eine wesentliche Anpassung an die heutigen Bedürfnisse handelt, wird der Gesamtkredit dem Grossen Gemeinderat zur Bewilligung vorgelegt.

5. Termine

Bei einer Kreditfreigabe durch den Grossen Gemeinderat im 1. Quartal 2020 können das Baugesuchverfahren im Sommer 2020 und die Submissionsverfahren im Herbst/Winter 2020/21 erfolgen. Nach den Bauarbeiten von März bis November 2021 kann der Ersatzneubau in Betrieb genommen werden. Anschliessend folgen der Abbruch des alten Gebäudes und die Aussenraumgestaltung, so dass alle Arbeiten bis im Frühsommer 2022 abgeschlossen sind.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

Übersichtsplan vom 18. Dezember 2019

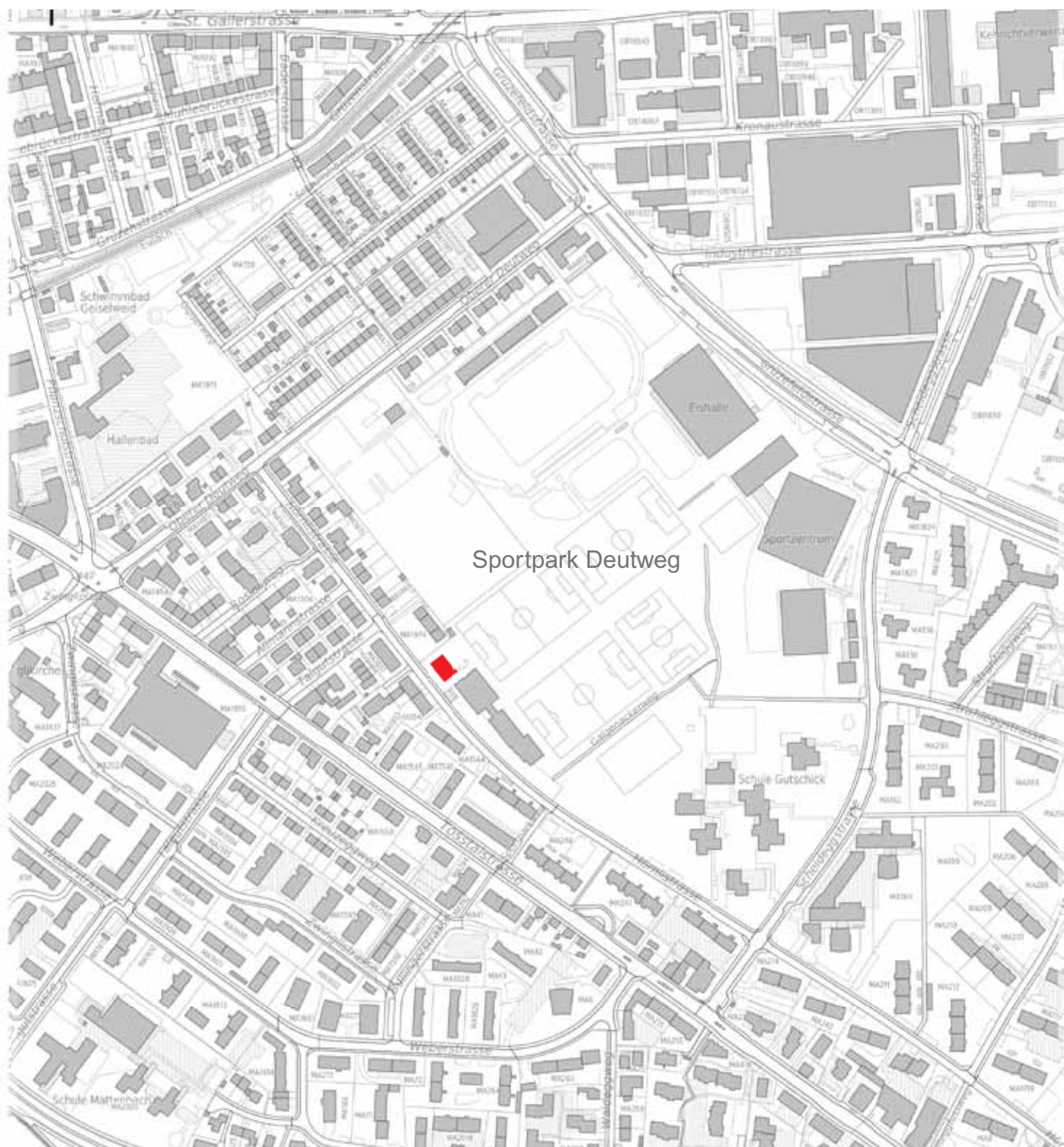
Grundrisse EG und OGs vom 18. Oktober 2019

Umgebungsplan vom 18. Oktober 2019

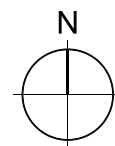
Visualisierung – aussen, Blick vom Sportpark aus

Visualisierung – Garderobe

Visualisierung – Bistro



0 100 200 300 500 m



Objekt:
Garderobe Talgut, Ersatzneubau
Hörnlistrasse 31, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur 

Planinhalt:

Bauprojekt
Übersichtsplan

Mst. 1:5'000

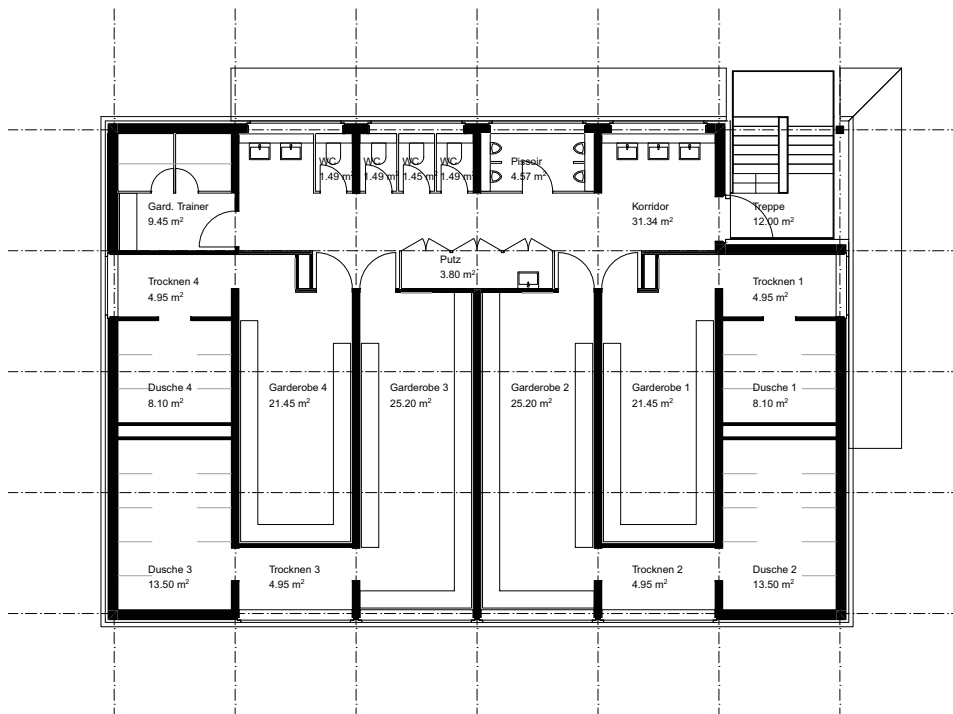
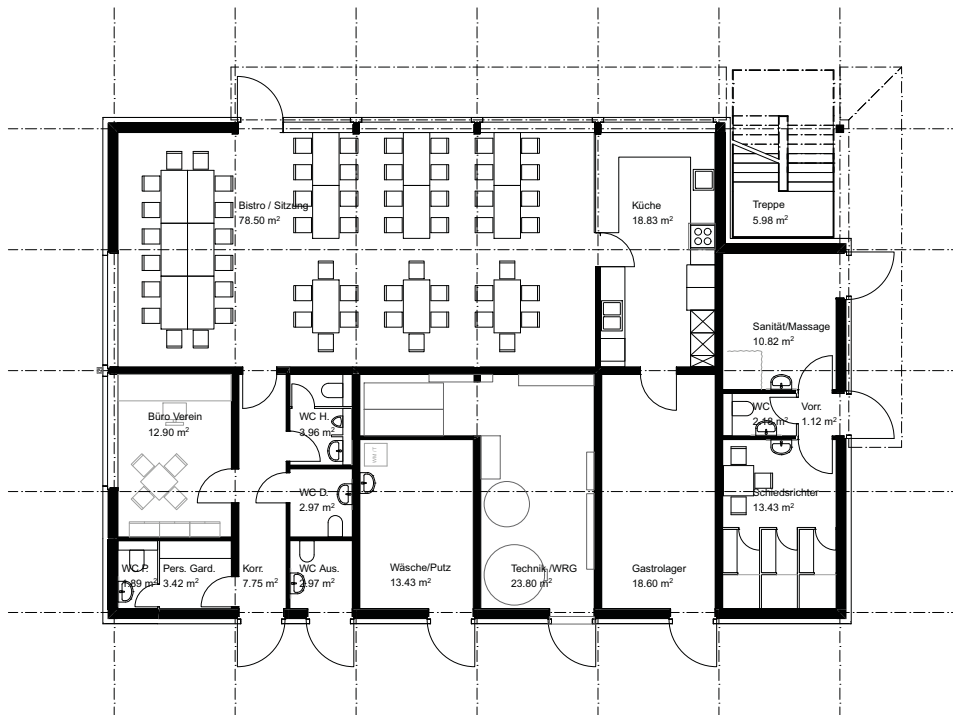
Bis-Nr: 2461 Plan-Nr: 1805 32-10-003 F Plan-Gr: A4

Erstellt: 30.08.2019 / jma

Bearbeitet: 18.10.2019 / jma

Verfasser/in: Zinsli Magdeburg Architekten AG Badenerstrasse 332 8004 Zürich +41 43 466 60 70 arch@zmaag.ch

Vertreter/in: Departement Bau Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



0 1 2 3 4 5 10 m



Objekt:
Garderobe Talgut, Ersatzneubau
Hörnlistrasse 31, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur 

Planinhalt:

Bauprojekt
Grundrisse EG, 1.OG - Antrag, Weisung

Mst. 1:100

Bis-Nr:	2461	Plan-Nr:	1805 32-99-G03	Plan-Gr:	A2
Erstellt:	/				
Bearbeitet:	/				
Verfasser/in:	Zinsli Magdeburg Architekten AG Badenerstrasse 332 8004 Zürich +41 43 466 60 70 arch@zmaag.ch				
Vertreter/in:	Departement Bau Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch				

I:\Volumenprojekte\1805_Garderobe_Talgut\4_Lieferungen\1.32_Bauprojekt\02_2_Arbeitsbereich\2_Planen\1805_32_Garderobe_Talgut_AC22_Index_F_Doku.pdf







