

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 1'710'000 für Ersatzneubau der Freizeitanlage Holzlegi

Antrag:

Für den Ersatzneubau der Freizeitanlage Holzlegi wird ein Kredit von Fr. 1'710'000 zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt 12'855, bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2012.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der Ersatzneubau wird nötig, da die Freizeitanlage Holzlegi 1983 als Leichtbaukonstruktion erbaut wurde und nicht mehr den energietechnischen und betrieblichen Standards entspricht.

Der Ersatzneubau integriert die Räumlichkeiten der Quartierentwicklung Wülflingen sowie der Spielgruppe des Ortsvereins Wülflingen im Untergeschoss. Im Erdgeschoss entsteht ein Mehrzweckraum mit Nebenräumen für die bestehende Trägerschaft des Quartiervereins Langwiesen-Maienried. Das Projekt wurde eng mit der bestehenden Quartierträgerschaft und den neuen Nutzergruppen erarbeitet.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	1'910'000.-
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredite:		
- B-Kredit vom 10.12.2007	Fr.	50'000.-
- S-Kredit vom 21.10.2009	Fr.	150'000.-
beantragter Kredit	Fr.	<u>1'710'000.-</u>

2. Detaillierte Ausführungen

a) Das Objekt

Die Freizeitanlage Holzlegi wurde 1983 als Leichtbaukonstruktion auf einem massiven Untergeschoss aus Beton erbaut. Seit der Erstellung wurden keine nennenswerten Erneuerungen vorgenommen. Nach nunmehr 29 Jahren Betrieb und intensiver Nutzung steht eine Gesamterneuerung an. Das Gebäude weist keine Wärmedämmung auf, die Küche wird aus hygienischer Sicht bemängelt, undichte Fenster führen zu Lärmklagen aus der Nachbarschaft und zu Zuglufterscheinungen im Winter. Aus betrieblicher Sicht ist die WC-Situation mangel-

haft; bei Anlässen müssen WC-Benutzer/innen aus dem Erdgeschoss hinaus, um über die Aussentreppe wieder ins Untergeschoss zu den dortigen WC-Anlagen zu gelangen.

Die Freizeitanlage Holzlegi ist im Verwaltungsvermögen des Departements Kulturelles und Dienste und im Zuständigkeitsbereich der Quartierentwicklung. Der Quartierverein Langwiesen-Maienried hat die Trägerschaft und ist im Ehrenamt für die Führung und den Betrieb der Freizeitanlage verantwortlich. Die Anlage wird für Aktivitäten des Quartiervereins genutzt wie auch für öffentliche und private Anlässe. Die Quartierentwicklung führt Kurse des Ferienprogramms in der Anlage durch, und im Sommer findet ein Abenteuer Hüttenbau während einer Woche statt. Der Spielplatz wie auch die Anlässe in der Freizeitanlage haben für die Quartierbewohnenden eine grosse Bedeutung. Die Quartierentwicklung ist für den Unterhalt der Freizeitanlage samt Aussenanlage zuständig. Sie unterstützt den Verein beim Betrieb finanziell und personell und hat für die Zusammenarbeit eine Vereinbarung mit dem Verein abgeschlossen.

Der Stadtrat hat 2009 eine Sanierungsvariante für einen erdgeschossigen Ersatzneubau auf bestehendem Untergeschoss und mit dem entsprechenden Raumprogramm ausgewählt und das Departement Bau mit der Erarbeitung eines Bauprojektes beauftragt. 2010 wurde das Planerwahlverfahren durchgeführt. Durch die Integration der Anlaufstelle der Quartierentwicklung Wülflingen und der in der Bearbeitung der Sanierungsvariante gewonnen Erkenntnis, dass ein komplett neuer Ersatzbau nur unwesentlich teurer als ein Teilersatzneubau auf bestehendem Untergeschoss zu stehen kommt, beschloss der Stadtrat einen Totalersatz der Anlage. Damit kann das neue Gebäude auch energetisch vorbildlich saniert werden.

b) Das Projekt

Ziel der Gesamtsanierung ist es, die Freizeitanlage bautechnisch und energetisch auf den heutigen Stand zu bringen und für den Quartierverein Langwiesen-Maienried im Erdgeschoss einen Mehrzweckraum mit Nebenräumen zur Verfügung zu stellen. Im Untergeschoss wird ein Spielgruppenraum inkl. Nebenräume für die Spielgruppe des Ortsvereins Wülflingen erstellt.

Im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung ist vorgesehen, dass in jedem Stadtteil eine Stadtteilverantwortliche der Quartierentwicklung arbeitet. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen in Töss und Oberwinterthur strebt die Quartierentwicklung wenn immer möglich an, die Aussenstelle mit einer Freizeitanlage oder einem Quartiertreff zu verknüpfen, damit Synergien zwischen den Quartierträgerschaften und der Quartierentwicklung entstehen können. Die Freizeitanlage Holzlegi bietet sich dafür an, da für das Obergeschoss der Quartierverein Langwiesen-Maienried die Trägerschaft übernimmt und im Untergeschoss mit der Spielgruppe des Ortsvereins Wülflingen eine weitere wichtige Institution des Stadtkreises hinzukommt. Mit einer Konzentration an einem Standort bietet sich eine einmalige Chance für alle beteiligten Institutionen. Deshalb sollen im Untergeschoss der neuen Freizeitanlage Holzlegi für die Aussenstelle der Quartierentwicklung Wülflingen Büroräumlichkeiten inkl. Nebenräume eingebaut werden.

c) Das Raumprogramm

Erdgeschoss

Allgemeines: Die gesamte Anlage ist rollstuhlgängig.

Eingangsbereich: minimale Eingangsüberdachung

Garderobe / Vorplatz:	offene Garderobe, von aussen nicht einsehbar zwei abschliessbare Schränke
Saal:	ca. 110 m ² / Raumhöhe mind. 3.0 m Belegung für 100 Personen
Raum Disponibel:	ca. 30 m ² Platzbedarf für 18 Tische à 1.80 x 0.80 m, 100 Stühle, Fest- bänke 2.20 x 0.80x 0.90 m Zusätzlichen Stauraum und vier Schränke
Küche:	ca. 18 m ² Zugang über Garderobe / Vorplatz mit Durchreiche zum Saal 4 Hochschrank-Elemente für Geschirr 1 Hochschrank-Element für Putzutensilien 8 Unterbauelemente mit Abdeckung aus CNS 4-Plattenkochherd Glaskeramik mit Dampfabzug 2 Umluftbackofen 2 Kühlschränke hoch (davon ein Getränke-Kühlschrank) 1 Gastro-Geschirrspüler 2 Spültroge mit seitlichem Abtropfteil Müllauszug
Damen WC:	1 WC 1 Waschbecken
Herren WC:	1 WC 1 Urinoir 1 Waschbecken
Behinderten WC:	1 WC 1 Waschbecken inkl. Ausrüstung
Putzraum	ca. 3 m ² 1 Ausguss
Untergeschoss: Eingangsbereich mit Windfang	gemeinsam für Büro Quartierentwicklung und Spielgruppe
Spielgruppenraum:	ca. 58 m ²
Küche:	4-Platten-Herd 1 Kühlschrank Umluftbackofen Dampfabzug Gastro-Geschirrspüler Geschirrschränke
Garderobe	eine kleine Garderobe

Kinder-WC	1 WC 1 Waschbecken, 1 Waschbecken kindergerecht behindertengerecht
Personal-WC	1 WC 1 Waschbecken, behindertengerecht
Lagerraum Spielgruppe:	ca. 9 m ²
Technikraum	ca. 16 m ² für Heizung, Lüftung etc.
Bürraum	ca. 25 m ² , natürliche Belichtung, mit Wandschränke
Lagerraum Büro	ca. 13 m ²
Lagerraum Hüttenbau	ca. 13 m ² mit Aussenzugang

d) Nachhaltigkeit

Der Neubau wird gemäss dem kantonalen Energiegesetz und nach den Minergie-Einzelbauteilwerten gedämmt. Da die Kostendifferenz unbedeutend ist, wird die Gebäudehülle nach Minergie-P-Vorgaben ausgeführt. Die Minergie-Label-Anforderungen können nicht erreicht werden, da auf den Einbau einer Komfortlüftung im Saal verzichtet wird. Einzig die gefangenen Räume im Untergeschoss (WCs und Lagerräume) werden künstlich belüftet. Der Einbau einer Komfortlüftung im Saal oder für das ganze Gebäude macht wenig Sinn, weil die Lüftung auf die Maximalbelegung von 100 Personen ausgelegt werden müsste, obwohl die durchschnittliche Belegung bei 30 bis 50 Personen liegen wird. Eine auf 100 Personen ausgelegte Lüftungsanlage hätte Mehrkosten von rund 90'000 Franken zur Folge. Für die Wärmeversorgung wird eine neue Gasheizung eingebaut. Der Einbau einer Wärmepumpe wurde geprüft. Eine Wärmepumpe wäre technisch möglich und die Mehrkosten von rund 4'000 Franken vertretbar. Für eine sehr unterschiedlich genutzte Freizeitanlage ist eine Wärmepumpe aber im Gebrauch zu wenig flexibel und zu wenig energieeffizient. Müsste der Saal nach mehrtägigem Leerstand wieder aufgeheizt werden, kann nicht innerhalb von kurzer Zeit genügend Energie von der Heizanlage bezogen werden, weil eine Wärmepumpe zu träge ist. Es wurde auch die Möglichkeit der Abwärmenutzung des benachbarten Unterwerkes geprüft. Diese Option musste verworfen werden, weil Stadtwerk keine kontinuierliche Zurverfügungstellung der Energie garantieren kann und somit auf jeden Fall eine hausinterne (Notfall-)Heizung eingebaut werden müsste.

Da eine Freizeitanlage keine regelmässigen Warmwasserverbraucher aufweist, ist der Nutzen einer Solaranlage bei einem solchen Bau äusserst gering und wenig wirksam. Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde geprüft. Eine solche würde zu Mehrkosten von rund 60'000 Franken führen – dies für eine Anlage, die bestenfalls 100m² gross würde. Eine so kleine Anlage wäre für Stadtwerk wirtschaftlich nur sehr schwierig zu betreiben. Zudem werfen die umliegenden Nadelbäume Schatten auf das Dach, was die effektiv nutzbare Kollektorfläche weiter reduzieren würde. Aus diesen Gründen enthält das Projekt weder eine Solar- noch eine PV-Anlage.

e) Die Kosten

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 23. Mai 2012 (inkl. MWST).

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	126'000.00
2	Gebäudekosten	Fr.	1'462'000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
4	Umgebung	Fr.	143'000.00
5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	79'000.00
6	Reserve Unvorhergesehenes ¹	Fr.	100'000.00
9	Ausstattung	Fr.	<u>0.00</u>
Total Anlagekosten / Bruttoinvestition		Fr.	1'910'000.00
./. bewilligte Projektierungskredite		Fr.	<u>200'000.00</u>
Total neue Ausgaben		Fr.	1'710'000.00

Investitionsfolgekosten²

Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

<i>Kapitalfolgekosten:</i>	<u>Jahre 1 - 10</u>	<u>Jahre 11 - 30</u>
- Abschreibungen: 6.5 % ³ der Nettoinvestition	124'150	
- Abschreibungen: 1.75 % ³ der Nettoinvestition		33'425
- Kapitalzins: 2.625 % ⁴ von 2/3 der Nettoinvestition	33'425	
- Kapitalzins: 2.625 % ⁴ von 1/6 der Nettoinvestition		8'356
	157'575	41'781
<i>Sachfolgekosten:</i>		
0 % ⁵ der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	0	0
<i>Personalfolgekosten:</i>		
Zusätzliche Personalkosten	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	157'575	41'781
<i>Investitionsfolgeerträge:</i>		
Mehrerlös/Minderaufwendungen	<u>0</u>	<u>0</u>

¹ § 61 Vollzugsverordnung zum Finanzhaushalt der Stadt Winterthur

² §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt / Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge der Stadt Winterthur vom 1.1.2000

³ Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz

⁴ Interner Zinssatz

⁵ Pauschalsatz gemäss § 37 b Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr	157'575	41'781
--	----------------	---------------

Finanzierungsart durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten	0.059 %	0.016 %
---------------------------	---------	---------

Im Voranschlag 2012 beträgt 1 Steuerprozent
Fr. 2.65655

Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

<i>Kapitalfolgekosten:</i>		<u>Jahre 1 – 33</u>
----------------------------	--	---------------------

- | | | |
|--|--|--------|
| - Abschreibung: 5 % ⁶ der Nettoinvestition | | 95'500 |
| - Kapitalzins: 2.625 % ⁴ auf ½ der Nettoinvestition | | 25'069 |

Sachfolgekosten:

0 % ⁵ der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)		0
---	--	---

Personalfolgekosten:

Zusätzliche Personalkosten		0
----------------------------	--	---

Bruttoinvestitionsfolgekosten		120'569
--------------------------------------	--	----------------

Investitionsfolgeerträge:

Mehrerlös / Minderaufwand		<u>0</u>
---------------------------	--	----------

Nettoinvestitionsfolgekosten	Fr.	<u>120'569</u>
-------------------------------------	------------	-----------------------

f) Termine

- | | |
|----------------|--|
| Sommer 2012 | Baueingabe, damit das Baubewilligungsverfahren parallel zum Kreditbewilligungsverfahren des Grossen Gemeinderates erfolgen kann |
| Herbst 2012 | Ausführungsplanung und Submission (nach erfolgter Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat) |
| Winter 2012/13 | Baubeginn |
| Winter 2013/14 | Voraussichtliche Fertigstellung der Anlage (sofern die Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat bis Herbst 2012 erfolgt). |

⁶ individueller Abschreibungssatz aufgrund der Nutzungsdauer der Investition

g) Schlussbemerkungen

In Wülflingen sind die Räumlichkeiten der Freizeitanlage Holzlegi die einzigen öffentlichen Räume in städtischem Besitz. Nebst den Angeboten der Quartierträgerschaften benötigen immer mehr städtische Angebote – wie die Frühförderung, die Integrationsförderung und die Altersarbeit – öffentliche Infrastrukturen für Kurse und als Treff- und Begegnungsmöglichkeiten. Mit dem Ersatzneubau entsteht ein neues, attraktives Zentrum für die Bevölkerung des Stadtteils Wülflingen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

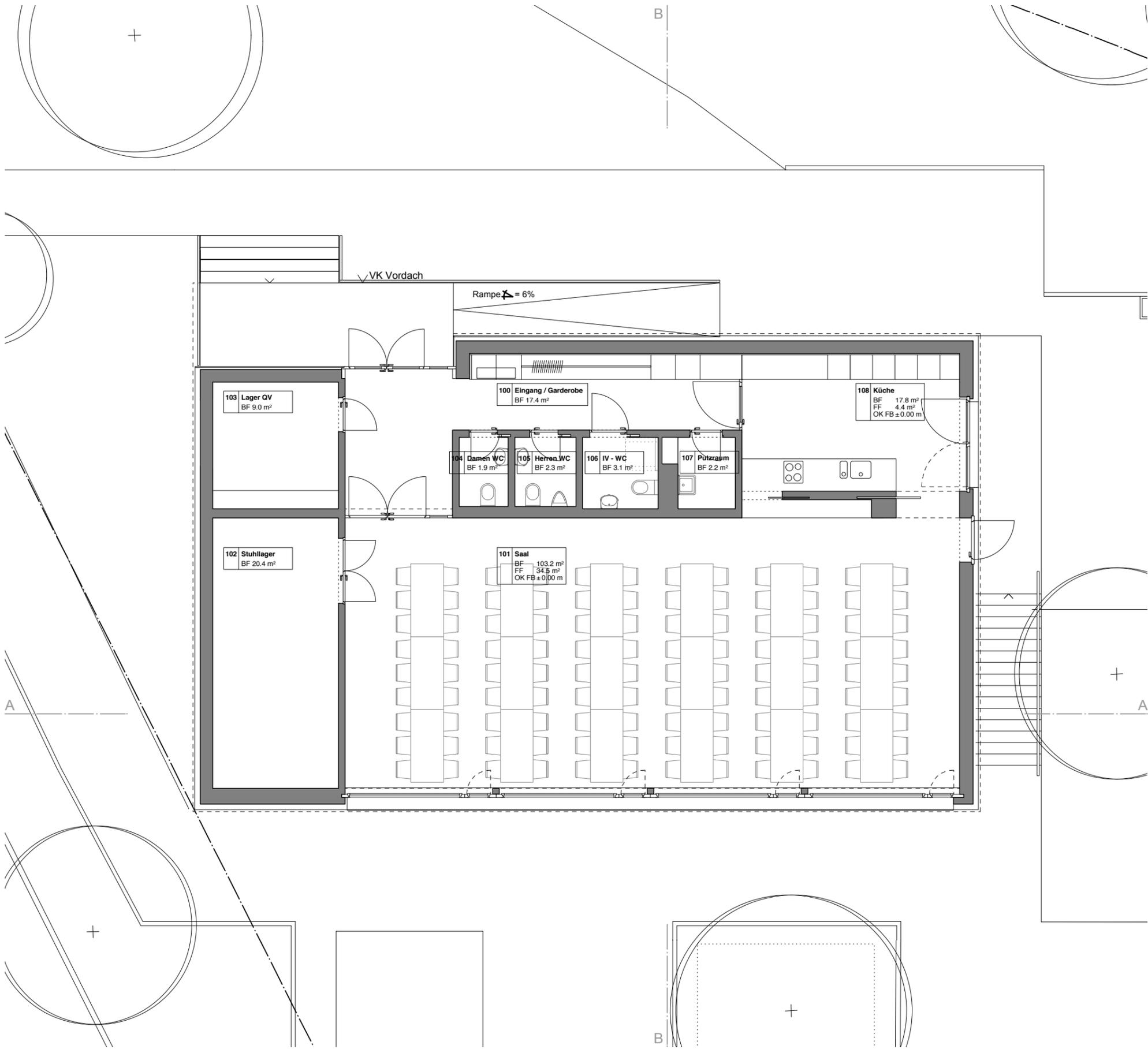
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Projektpläne



103 Lager OV
BF 9.0 m²

102 Stuhllager
BF 20.4 m²

100 Eingang / Garderobe
BF 17.4 m²

108 Küche
BF 17.8 m²
FF 4.4 m²
OK FB ±0.00 m

104 Damen WC
BF 1.9 m²

105 Herren WC
BF 2.3 m²

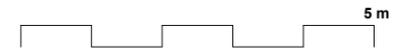
106 IV - WC
BF 3.1 m²

107 Pützraum
BF 2.2 m²

101 Saal
BF 103.2 m²
FF 34.5 m²
OK FB ±0.00 m

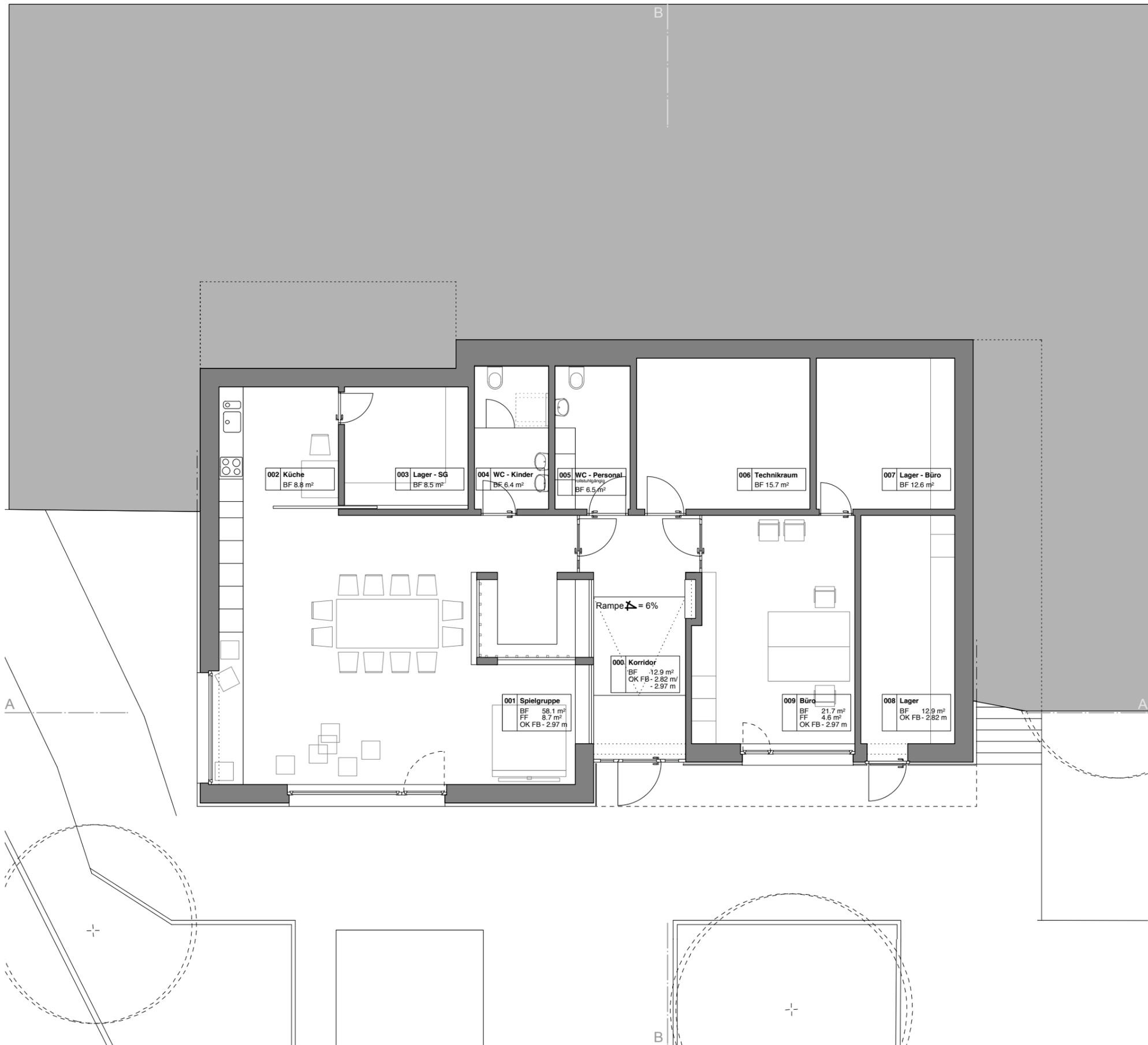
Rampe ↘ = 6%

VK Vordach



Bauherr **Departement Bau, Hochbauten,
Technikumstr. 81, 8402 Winterthur**
Projekt **Ersatzneubau Freizeitanlage Holzlegi**

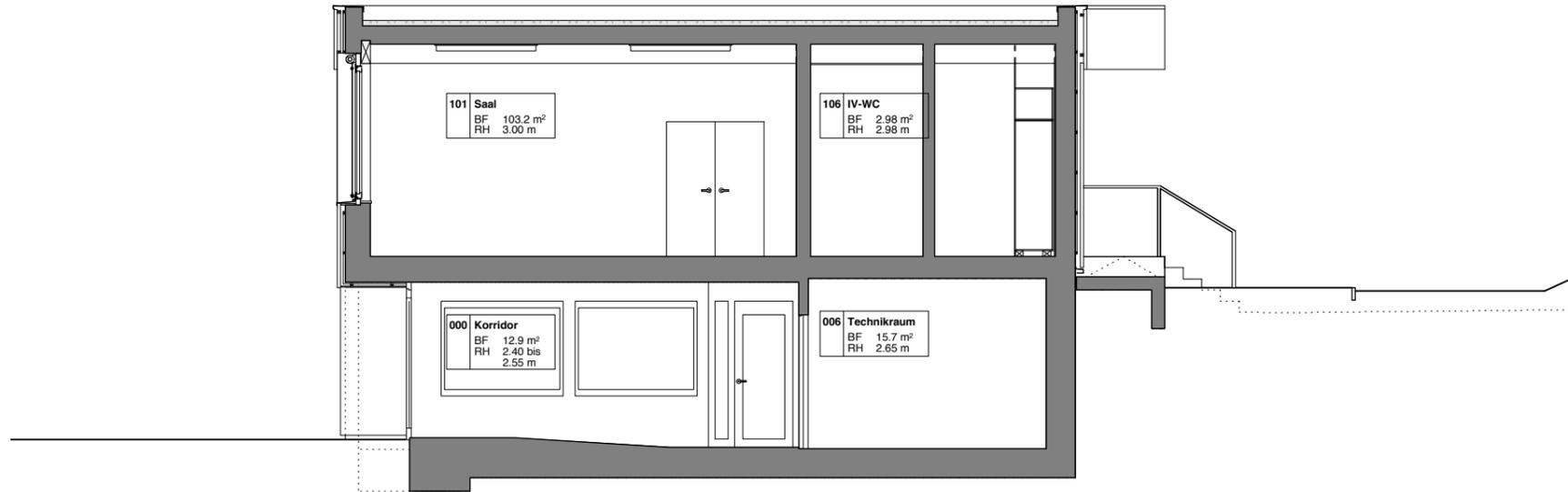
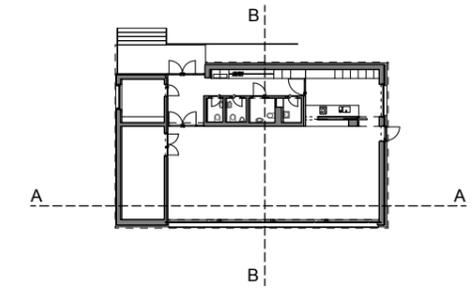
Planinhalt **Projekt
GRUNDRISS ERDGESCHOSS** Mst. **1:100 / A3**
Datum **11.06.12**



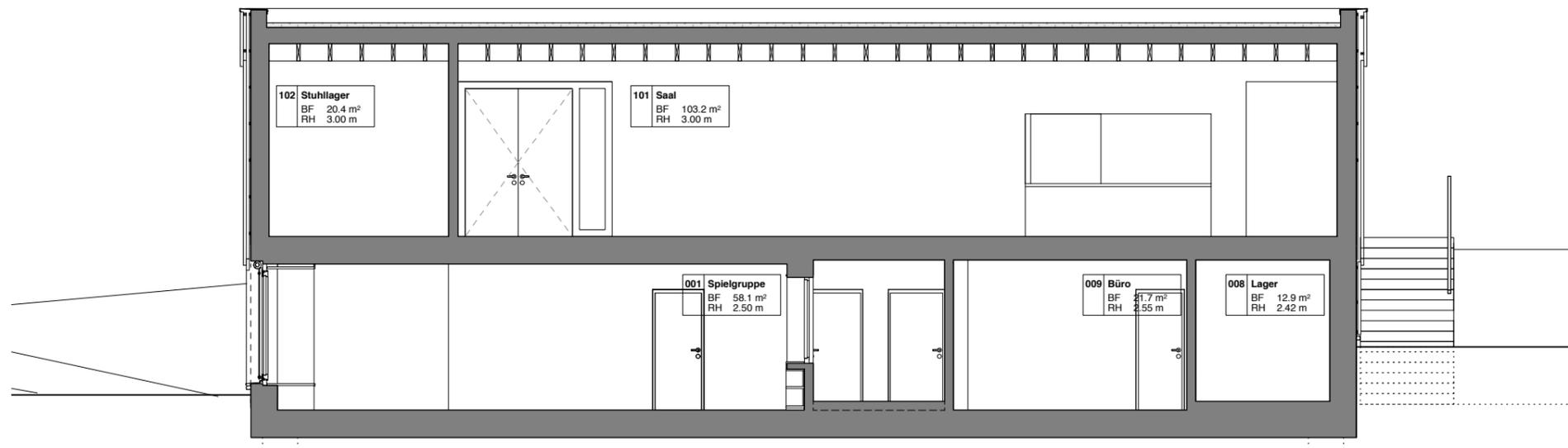
Bauherr **Departement Bau, Hochbauten,
Technikumstr. 81, 8402 Winterthur**
Projekt **Ersatzneubau Freizeitanlage Holzlegi**

Planinhalt **Projekt
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS**

Mst. 1:100 / A3
Datum 11.06.12



BB



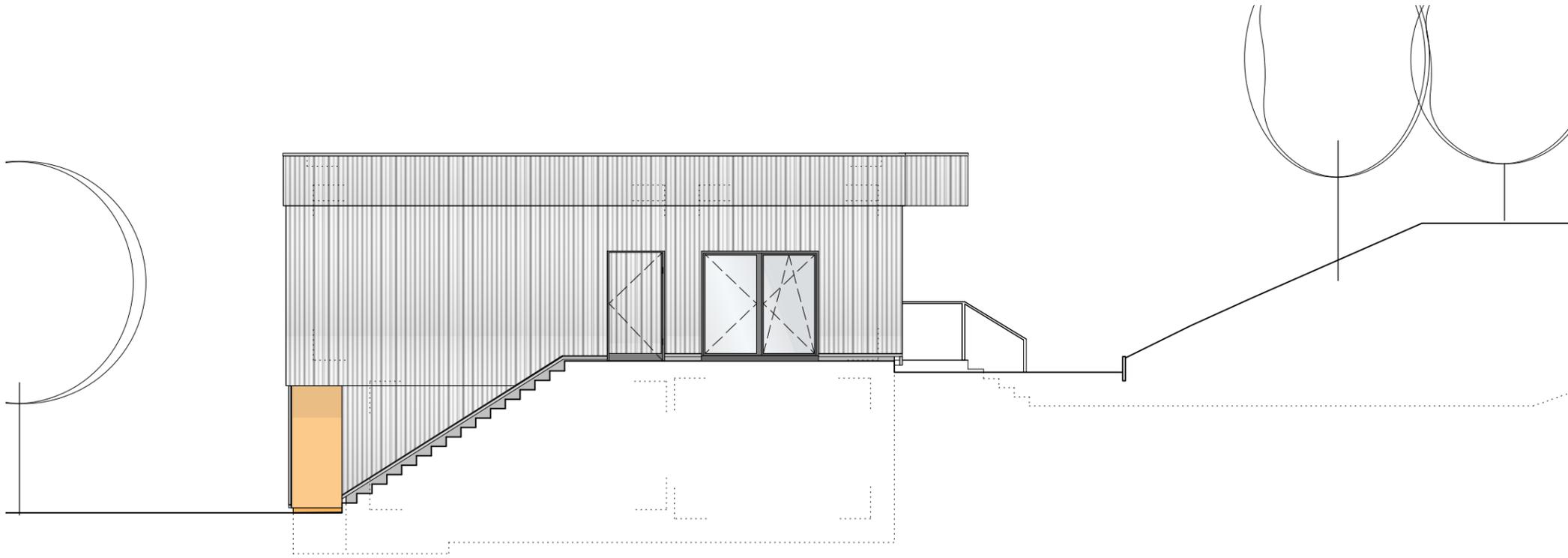
AA



Bauherr **Departement Bau, Hochbauten,
Technikumstr. 81, 8402 Winterthur**
Projekt **Ersatzneubau Freizeitanlage Holzlegi**

Planinhalt **Projekt
SCHNITTE**

Mst. 1:100 / A3
Datum 11.06.12



NORD



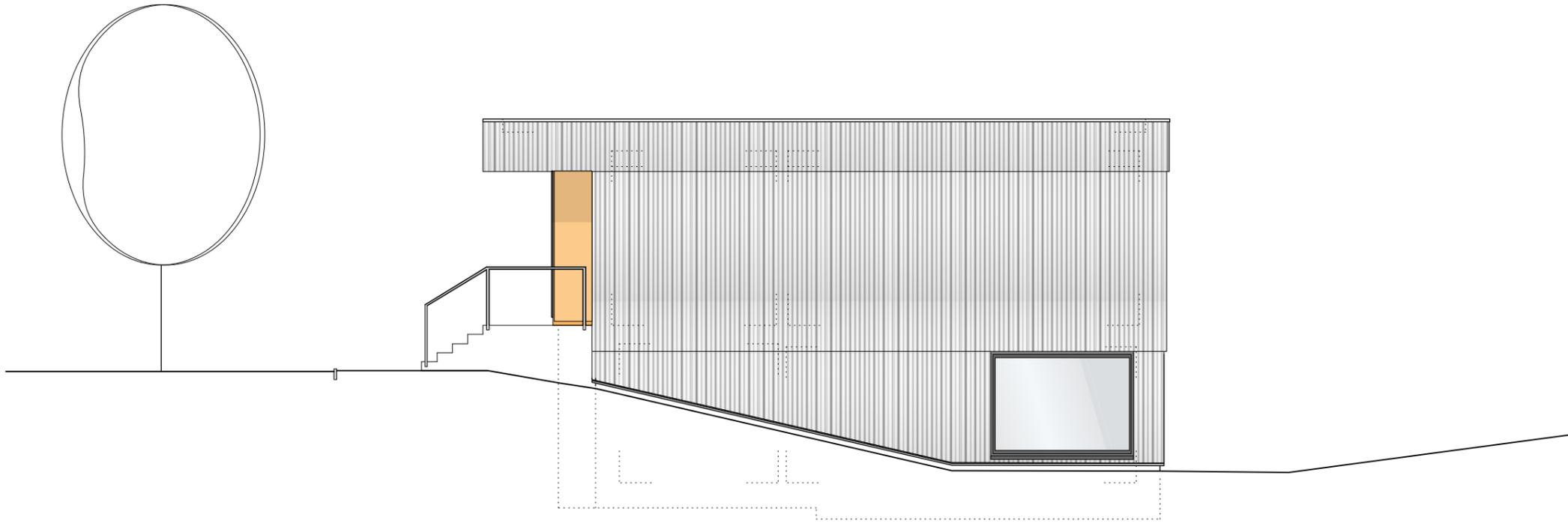
SÜD



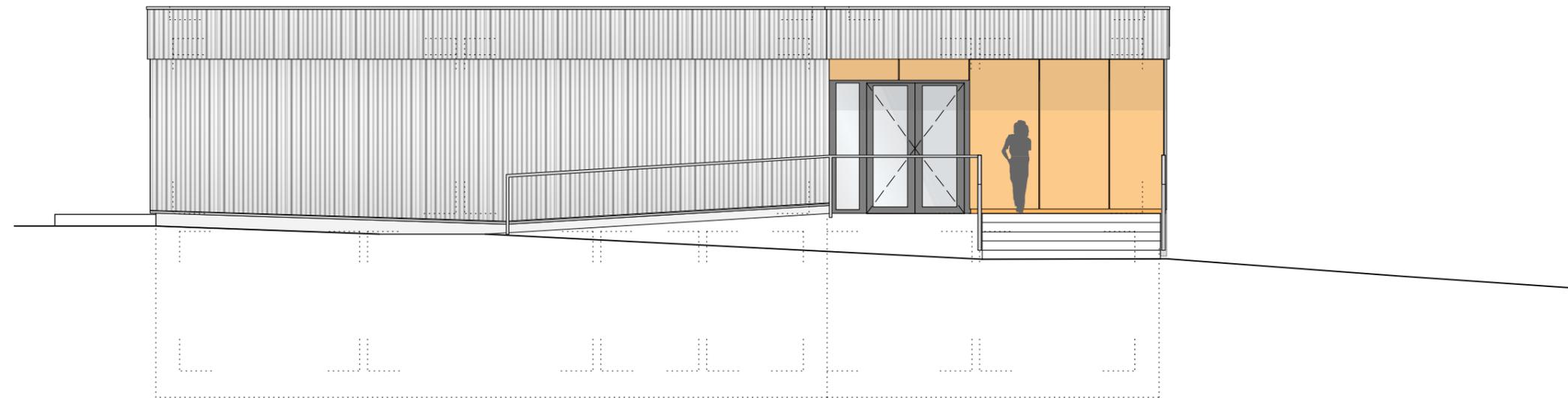
Bauherr **Departement Bau, Hochbauten,
Technikumstr. 81, 8402 Winterthur**
Projekt **Ersatzneubau Freizeitanlage Holzlegi**

Planinhalt **Projekt
FASSADEN**

Mst. 1:100 / A3
Datum 11.06.12



SÜD



WEST



Bauherr **Departement Bau, Hochbauten,
Technikumstr. 81, 8402 Winterthur**
Projekt **Ersatzneubau Freizeitanlage Holzlegi**

Planinhalt **Projekt
FASSADEN**

Mst. 1:100 / A3
Datum 11.06.12