

An das Stadtparlament

## Winterthur

Verpflichtungskredit von 2 157 000 Franken für zwei Ersatzbauten der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach (Projekt-Nr. 5001250\_13337)

---

### **Antrag:**

Für zwei Ersatzbauten der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach an der Scheideggstrasse 19 in Winterthur (Projekt-Nr. 5001250\_13337) wird ein Verpflichtungskredit von 2 157 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist 6. Mai 2025.

### **Weisung:**

#### **I. Zusammenfassung**

---

Die stark frequentierte, aber in die Jahre gekommene Quartieranlage Gutschick-Mattenbach inmitten des multikulturellen Grüzefeld-Quartiers stösst seit längerem an ihre Kapazitätsgrenzen. Sie ist nicht mehr zweckgemäss, zu klein und vor allem zu wenig flexibel für die unterschiedlichsten Nutzungen, die sie beherbergen muss. Die Quartieranlage hat sowohl für das Quartier als auch für die ganze Stadt Winterthur eine zentrale Bedeutung. So bieten der engagierte Quartierverein und weitere Partner:innen von morgens bis abends vielfältigste Angebote für unterschiedliche Nutzer:innengruppen<sup>1</sup> an und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in einem sozioökonomisch stark belasteten Quartier.

Im Rahmen der vom Amt für Stadtentwicklung (AfSE) erarbeiteten Immobilienstrategie für Quartieranlagen wurden für die Erneuerung dieser Anlage verschiedene Varianten geprüft. Aus finanziellen Gründen fiel die Wahl auf eine Kombination aus Neubauten und der Instandsetzung des Kopfbaus. Während der Projektierungsphase fanden vertiefte Analysen und Workshops mit Betreibenden und Nutzenden statt. Dabei zeigte sich, dass das ursprüngliche Konzept grundlegend überarbeitet werden musste. Trotz einer kostenbewussten Planung führte dies zu Mehrkosten gegenüber der ersten Kostenschätzung.

Das überarbeitete Projekt umfasst nun drei eigenständige Gebäude, verbunden durch einen grosszügigen, gedeckten Aussenraum. Diese Bauweise bietet mehr Flexibilität und ermöglicht eine unabhängige Nutzung der einzelnen Gebäude. So entsteht eine moderne Quartierinfrastruktur – nutzbar für unterschiedlichste Zielgruppen, im Interesse des Quartiers und der gesamten Stadt Winterthur.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts war der partizipative Planungsprozess. Neben dem Quartierverein – Betreiber der Anlage im Auftrag der Stadt – wurden die Hauptnutzenden, benachbarte Einrichtungen wie der Sport- und Gesundheitsbusinesspark WIN4 sowie das Sportamt aktiv in die Planung einbezogen. Das daraus entwickelte Projekt berücksichtigt die Bedürfnisse heutiger

---

<sup>1</sup> Siehe Beilage 2, Belegungsplan

und künftiger Nutzer:innen in hohem Masse. Es überzeugt durch funktionale Flexibilität, nutzt bestehende Synergien optimal und stellt eine wirtschaftlich tragfähige Alternative zu einem vollständigen Neubau dar. Die neue Quartieranlage soll künftig ein lebendiger, identitätsstiftender Ort sein; ein zentraler Treffpunkt, der den vielfältigen Anforderungen des Quartiers gerecht wird. Der gebundene Anteil der Kosten wurde vom Stadtrat bereits bewilligt. Die neuen Ausgaben des Projekts sind dem Stadtparlament zur Bewilligung zu unterbreiten.

**Kosten:**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Total Bruttoinvestition                                       | Fr. 4 768 000        |
| Davon gebundene Ausgaben                                      | Fr. 2 361 000        |
| abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredite | Fr. - 50 000         |
| Gebundene Ausgaben Ausführung (vom SR am 2.7.25 bewilligt)    | Fr. 2 311 000        |
| Total neue Ausgaben   | Fr. 2 407 000        |
| abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit  | Fr. - 250 000        |
| Beantragter Kredit (gerundet)                                 | <u>Fr. 2 157 000</u> |

**II. Detaillierte Ausführungen**

---

**Begründung:**

**1. Ausgangslage**

Die 14 Quartieranlagen (QA), die sich im Eigentum des Departements Präsidiales befinden, dienen der Winterthurer Bevölkerung als zentrale und wichtige Quartiertreffpunkte. Sie verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in Gebrauchsleihe lokalen Quartiervereinen zur Verfügung gestellt. Diese führen die Anlagen ehrenamtlich gemäss vorgegebenen Qualitätskriterien, die in Leistungsvereinbarungen festgehalten sind. Die städtischen Quartieranlagen wurden zwischen 1830 und 2009 erstellt und sind dementsprechend in Baustil, Grösse, Raumaufteilung, Materialwahl und Ausbaustandard sehr unterschiedlich. In ihrer Charakteristik widerspiegeln sie den Bedarf, die technischen und finanziellen Möglichkeiten und den Stil ihrer Entstehungszeit. Die Typologien reichen von einfachen Holzbauten bis hin zu soliden Bauten, deren Bausubstanz sich in unterschiedlichem Zustand befindet. Allen gemeinsam ist die aktive Nutzung durch engagierte Quartiervereine und weitere Interessensgruppen und Einzelpersonen, die durch ihre Angebote einen grossen Mehrwert für den sozialen Zusammenhalt in den jeweiligen Quartieren und in der ganzen Stadt erbringen.

**1.1. Bestandsanalyse und Immobilienstrategie für die Quartieranlagen**

Im Jahr 2020 wurde eine Bestandsanalyse aller 14 Anlagen durchgeführt und eine Immobilienstrategie erarbeitet, welche einen Überblick über den baulichen Zustand gibt und den Sanierungsbedarf der einzelnen Anlagen identifiziert. Die Grundlagen für die Erarbeitung der Strategie waren Kurzbegehungen vor Ort und Abfragen der Nutzerbedürfnisse der damaligen Vereinsvorstände sowie Stratus-Analysen<sup>2</sup>. Darauf basierend wurde eine Grobkostenschätzung erstellt.

Die Umsetzung der aus der Strategie resultierenden Massnahmen wurde unter verschiedenen Gesichtswinkeln priorisiert und in eine zeitliche Abfolge von 2021 bis 2027 gebracht. Bei der Priorisierung wurden folgende Kriterien berücksichtigt: Sanierungsbedarf, Anforderungen der Nutzenden, Zugangssituation, Barrierefreiheit, notwendige baurechtlich bedingte Anpassungen und Entwicklungen im jeweiligen Umfeld der verschiedenen Anlagen. Wo immer möglich, werden die bestehenden Bauten erhalten und mit Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmassnahmen für die Zukunft ertüchtigt. In vereinzelt Fällen, wie bei der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach, sind stattdessen Ergänzungs- und/oder Ersatzbauten vorgesehen, weil diese insgesamt als finanziell und betrieblich nachhaltigere Lösung bewertet worden wurden. Von den Ergebnissen der

---

<sup>2</sup> Stratus ist eine Software für das professionelle Immobilienmanagement. Stratus integriert finanzielle, bauliche und energetische Daten und liefert so Entscheidungsgrundlagen sowohl für das bauliche Erhaltungsmanagement als auch für die Nachhaltigkeitsstrategie.

Bestandsanalyse und der Immobilienstrategie hat der Stadtrat am 25. März 2021 Kenntnis genommen.

### **1.2. Rahmenvertrag für effizienten Planungs- und Ausführungsprozess**

Die im Zeitraum von 2021 bis 2027 geplanten Massnahmen werden bei allen Quartieranlagen durch ein mit einem Rahmenvertrag beauftragtes Planungsbüro über sämtliche Projektphasen koordiniert, geplant und umgesetzt (vgl. SR.20.452-1). Dank Kontinuität in der Planung und Realisierung kann über den gesamten Erneuerungsprozess auf das erworbene spezifische Wissen sowie auf eingespielte Planungsabläufe zurückgegriffen werden. Damit werden Effizienz im Planungs- und Ausführungsprozess und eine insgesamt hohe Qualität der Massnahmen gewährleistet.

## **2. Geschichte und heutige Bedeutung der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach**

Wohl kaum ein anderes Quartier hat die städtebauliche Diskussion in Winterthur so stark polarisiert wie das Grüzefeld-Quartier. Die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellten rund 370 genossenschaftlichen Wohnungen verliehen der Eulachstadt mit einem Schlag ein grossstädtisches Gepräge. Erstmals wurde ein kompletter Stadtteil auf der grünen Wiese in industrieller Bauweise realisiert, mit vorgefertigten Betonelementen im Plattenbauverfahren.

Die wuchtige Betonästhetik sorgte jedoch für kontroverse Reaktionen: Während das architektonische Experiment mit gestaffelten Grundrissen und grosszügigen Grünräumen neue städtebauliche Massstäbe setzte, wurde die Siedlung im Volksmund auch als «Affenfelsen» oder «Strafanstalt» bezeichnet. Der innovativen Planung stand eine verbreitete Angst vor Anonymität und sozialer Entfremdung gegenüber.

Der Bau des Schulhauses, der Kindergärten sowie des Busdepots unterstreicht die Funktion des Gutschick-Quartiers als Zentrum des neuen Stadtkreises Mattenbach. Das gesellschaftliche Leben im Gutschick-Quartier war von Beginn an Gegenstand kontroverser Diskussionen. Zeitungsartikel und Leserbriefe thematisierten in dieser Zeit zunehmend eine wachsende Vereinsamung und Entfremdung in der Gesellschaft. «Es genügt nicht, massenweise Bauklötze aufzustellen, in denen man Menschen verschachteln kann», schrieb einst die Winterthurer Arbeiterzeitung. Es brauche auch gemeinsame Einrichtungen, in denen Menschen ein Gefühl von Zugehörigkeit finden könnten.

Um das Zusammenleben im Quartier zu stärken, gründeten engagierte Bewohnende im Jahr 1972 die «Vereinigung für Gemeinwesenarbeit Gutschick» als Quartierverein sowie die Quartierzeitung «Sprachrohr». Der bestehende Mangel an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen führte zur Einrichtung eines Quartierzentrums. Daraus entstand die bis heute zentrale und funktional bedeutsame Quartieranlage, die vielfältige Aufgaben übernimmt, unter anderem in der Kinder- und Jugendarbeit, der Alters- und Flüchtlingsarbeit sowie als ergänzende Infrastruktur für die Schule.

Die Anlage bietet eine breite Palette an Angeboten, fördert Begegnungen, ermöglicht die Nutzung kostengünstiger Räumlichkeiten und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie eines friedlichen Zusammenlebens. Dies ist besonders relevant in einem Quartier, das – wie das aktuelle Sozialmonitoring 2020 (SR.23.894-2) aufzeigt – im Vergleich zum städtischen Durchschnitt mit erheblichen sozioökonomischen Herausforderungen konfrontiert ist. Das Quartier weist im Durchschnitt tiefere Vermögen und Einkommen auf, gleichzeitig ist die Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich hoch, ebenso der Anteil an Sozialhilfebeziehenden. Trotz dieser Rahmenbedingungen zeigt sich bei näherer Betrachtung ein differenzierteres Bild: Eine Umfrage unter den Genossenschaften ergab insgesamt positive Rückmeldungen. Viele Bewohnende – darunter zahlreiche Familien, Kinder und Jugendliche – leben gerne im Quartier und identifizieren sich stark mit ihrem Wohnumfeld. Der 2021 neu organisierte Quartierverein engagiert sich in überdurchschnittlichem Mass für das Gemeinwesen. Mit hohem ehrenamtlichem Einsatz leistet er einen wichtigen Beitrag für das Quartier und darüber hinaus auch für die Stadt Winterthur. Grundlage für dieses Engagement ist eine funktionale und geeignete Infrastruktur; diese soll mit dem vorliegenden Projekt bereitgestellt werden.

### **3. Projektbeschreibung**

#### **3.1. Lage**

Die Quartieranlage Gutschick-Mattenbach an der Scheideggstrasse liegt in der Zone für öffentlicher Bauten, eingebettet zwischen Wohnquartier, Schulgebäuden, Sportanlage und Industriegebiet. Sie ist die grösste der stadteigenen Quartieranlagen und mit knapp 1300 Nutzungen pro Jahr auch die am stärksten frequentierte. Die Anlage verfügt über mehrere Mehrzweckräume sowie ein Containerprovisorium, die fix oder temporär gemietet werden können.

Neben zahlreichen Veranstaltungen, Kursen und Freizeitangeboten beherbergt die Anlage feste Nutzungen wie einen Jugendtreff, eine Spielgruppe und einen Mittagstisch für Kinder aus dem Quartier. Die Räumlichkeiten werden von einer breiten Nutzer:innenschaft – Gruppen wie Einzelpersonen – in Anspruch genommen und haben eine hohe Bedeutung für das gesellschaftliche Leben im Quartier. Die Anlage grenzt direkt an den sich kontinuierlich entwickelnden Sportpark Deutweg und verfügt über eine Grünfläche mit Spielplatz und Grillstelle, die zur offenen Nutzung einlädt.

#### **3.2. Bauprojekt**

Das geplante städtebauliche Konzept greift die bestehenden Qualitäten der aktuellen Quartieranlage sorgfältig auf, optimiert sie und bringt sie in eine neue, zeitgemässe Form. Die charakteristische Struktur mit einzelnen, flexibel nutzbaren Gebäuden, die durch ein gemeinsames Dach verbunden sind, wird übernommen und weiterentwickelt. Durch das Zurückspringen der beiden Kopfbauten zur Strassenlinie entsteht eine einladende und markante Eingangssituation. Die vorhandenen Stärken der Anlage sollen durch die Erneuerung gezielt gestärkt und geschärft werden. Zum Park hin wird der Hof grosszügiger gefasst, was seine Nutzungsmöglichkeiten erhöht und die Aufenthaltsqualität verbessert. Der gemeinschaftliche überdachte Aussenraum gewinnt durch ein helles, luftiges und sicheres Raumgefühl zusätzlich an Qualität. Die markanten Dächer der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach sind identitätsstiftend und prägen den offenen, kreativen Charakter der Anlage; ein Merkmal, das bewusst erhalten und gestärkt werden soll.

#### Raumprogramm

Im Rahmen mehrerer Workshops mit Betreibenden und Nutzenden wurde das Raumprogramm grundlegend überarbeitet, konsolidiert und hinsichtlich künftiger Anforderungen optimiert. Es bietet nun zukunftsweisende, flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die erneuerte Quartieranlage unterstützt durch ihre Bauweise sowohl eigenständige als auch gemeinschaftliche Nutzungen und fördert so ein friedliches, respektvolles Miteinander.

Die Quartieranlage soll wie ein kleiner Dorfkern gemeinschaftliche Orte des Zusammenkommens schaffen und zugleich die Autonomie der einzelnen Nutzungsgruppen wahren. Die verschiedenen Nutzer:innengruppen – Kinder, Jugendliche und Quartierbewohnende – sind in drei eigenständigen Gebäuden untergebracht, so dass unterschiedliche Bedürfnisse parallel und störungsfrei gelebt werden können.

Der südliche Kopfbau mit dem grossen Saal bildet das öffentlichste Gebäude. Der mittlere Pavillon für Kinder verfügt über einen geschützten Eingangsbereich und zwei flexibel nutzbare Räume im Erdgeschoss, die sowohl einzeln als auch gemeinsam genutzt werden können. Das Gebäude der Jugendlichen liegt im ruhigeren, nördlichen Teil der Parzelle und bietet für seine Nutzer:innen einen geschützten Aussenraum.

Alle drei Gebäude sind über einen zentralen überdachten Vorraum verbunden, das sich an der japanischen «Engawa» orientiert – einem Zwischenraum, der Innen und Aussen atmosphärisch miteinander verbindet. Die Gebäude sind jeweils mit einer Küche sowie einer hindernisfreien Toilette ausgestattet und können unabhängig voneinander an Drittnutzende vermietet werden.

Diese flexible Struktur ermöglicht eine vielfältige Nutzung, stärkt die soziale und funktionale Durchmischung und trägt zur ökonomischen Tragfähigkeit sowie zur langfristigen Nachhaltigkeit des Betriebs bei.

### Materialisierung

Die künftigen Fassaden sowie der sanierte Kopfbau werden mit Wellenetermit verkleidet. Im Gegensatz zur heutigen Anlage wird dabei ein heller, einladender Farbton gewählt. Der bestehende einfache Skelettbau aus einer leichten Metallstruktur in Kombination mit klassischem Holzbau erinnert in seiner Schlichtheit an serielle Bauweisen. Diese Bauweise – die Verbindung von Holz und Metall – wird auch bei den Ersatzneubauten weitergeführt, um ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Ein zentraler Bestandteil der Instandsetzung ist die energetische Sanierung des instandzuhaltenden Kopfbaus. Neben dem Einbau einer durch Stadtwerk realisierten Photovoltaikanlage auf den Dächern werden auch die Fenster ersetzt und die Dämmung der Fassaden deutlich verbessert. Dadurch wird eine energieeffiziente Beheizung der Innenräume ermöglicht.

Die Konstruktion in Holzbauweise ist so konzipiert, dass Reparaturen und Unterhaltsarbeiten langfristig effizient und ressourcenschonend durchgeführt werden können. Rückgebaute Materialien werden – wo immer möglich – in die neuen Bauteile reintegriert, um eine nachhaltige und kreislaufgerechte Bauweise zu fördern.

### **3.3. Optimierung des Aussenraum**

Seit dem Bau der multifunktionalen Trainingshalle unmittelbar vor der Quartieranlage Gutschick-Mattenbach steht deutlich weniger Aussenraum zur Verfügung. Die laufenden Bauarbeiten im Rahmen des WIN4-Projekts – insbesondere die angrenzende Baustrasse – schränken die verbleibenden Flächen zusätzlich ein. Der direkt angrenzende Freiraum verfügt derzeit über einen in die Jahre gekommenen Spielplatz. Dieser soll nach Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen eines separaten Projekts – ausserhalb des vorliegenden Kredits – im Sinne eines 1:1-Ersatzes erneuert werden.

Aufgrund zahlreicher Schnittstellen mit dem Sportamt und den Betreibenden von WIN4 wurde beschlossen, die Umgebungsgestaltung gemeinsam und koordiniert zu planen. Ziel ist es, Synergien zu nutzen und einen attraktiven, grosszügig gestalteten Aussenraum zu schaffen, der eine möglichst breite Nutzerschaft anspricht. Hierbei stehen sowohl die Verbesserung der Aufenthaltsqualität als auch sicherheitsrelevante Aspekte im Vordergrund. Der Aussenraum soll künftig einen echten Mehrwert für das Quartier bieten.

Das Sportamt hat dafür in der Investitionsplanung das Projekt «Masterplan Deutweg, Aussenraum Gutschick» mit der Projektnummer 5012220 für die Arbeiten und Installationen auf städtischer Seite eingestellt. Sobald die definitive Ausdehnung der Gebäude der Win4 AG (insbesondere 2. Hallenbad) bekannt sind, kann die gemeinsame Planung mit allen Beteiligten weiter vorangetrieben werden.

## **4. Investitionsausgaben**

### **4.1. Kostenübersicht**

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 6.5.2025 (Kostengenauigkeit ± 10%, inkl. MWST):

| <b>Bezeichnung</b>  | <b>Fr.</b> | <b>Betrag</b>       |
|---|------------|---------------------|
| BKP 0 Grundstück  | Fr.        | 0.00                |
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten                               | Fr.        | 190 000.00          |
| BKP 2 Gebäude   | Fr.        | 3 654 000.00        |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen                               | Fr.        | 0.00                |
| BKP 4 Umgebung  | Fr.        | 145 000.00          |
| BKP 5 Baunebenkosten*                                     | Fr.        | 0.00                |
| BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**                     | Fr.        | 297 000.00          |
| BKP 9 Ausstattung   | Fr.        | 0.00                |
| <b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>                  | <b>Fr.</b> | <b>4 539 000.00</b> |
| <b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>                       | <b>Fr.</b> | <b>4 539 000.00</b> |
| Reserve Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)*** (Art. 26 VVFH) | Fr.        | 229 000.00          |
| <b>Total Bruttoinvestition</b>                            | <b>Fr.</b> | <b>4 768 000.00</b> |
|   |            |                     |
| <b>Davon total gebundene Aufwendungen</b>                 | <b>Fr.</b> | <b>2 361 000.00</b> |

|   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredite gemäss Beschluss vom 07.11.2023                       |            | 50 000.00                |
| <b>Gebundene Ausgaben - Ausführung</b>  |            | <b>2 311 000.00</b>      |
| <b>Davon total neue Ausgaben</b>  | <b>Fr.</b> | <b>2 407 000.00</b>      |
| Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredite gemäss Verfügungen vom 07.11.2023 und vom 17.04.2025. | Fr.        | 105 000.00<br>145 000.00 |
| <b>Beantragter Kredit</b>   | <b>Fr.</b> | <b>2 157 000.00</b>      |

\* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 22.12.2021)

\*\* Umbau: ca. 10% von BKP 1-5+9; Neubau: ca. 5% von BKP 1-5+9

\*\*\* Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

#### **4.2. Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben**

Für die Zuständigkeit zur Bewilligung der Ausgaben für dieses Gesamtvorhaben (Sanierungsarbeiten und Erstellung von zwei Ersatzneubauten) wird zwischen gebundenen und neuen Ausgaben unterschieden.

##### Gebundenheitserklärung des Stadtrats

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2025 (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz der zuständigen Organe 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 Entscheidungsspielraum bleibt (vgl. Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, auch zum Folgenden). Ungeachtet der Höhe der geplanten Ausgabe liegt die Ausgabenkompetenz bei gebundenen Ausgaben beim Stadtrat (§ 105 GG).

Im vorliegenden Projekt umfassen die gebundenen Ausgaben die grosszyklische Sanierung der Anlage, die Erneuerung der gebäudetechnischen Installationen, die Instandsetzung baulicher Elemente sowie die bautechnische Anpassung des Kopfbaus an heutige gesetzliche, energetische und technische Anforderungen. Ohne diese Massnahmen kann der Betrieb nicht weitergeführt und die bestimmungsgemässe Nutzung unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nicht mehr gewährleistet werden. Die Kosten für diese substanz- und betriebssichernden Massnahmen im Beitrag von 2 361 100 Franken hat der Stadtrat daher – unter Abzug eines bewilligten Projektierungskredits von 50 000 Franken – im verbleibenden Umfang von 2 311 000 Franken mit Beschluss von 2. Juli 2025 als gebundene Ausgabe erklärt (Beschluss-Nr. 2025/290).

##### Neue Ausgaben

Als neue Ausgaben gelten demgegenüber sämtliche Ausgaben, die nicht im vorstehenden Sinn gebunden sind. Im vorliegenden Projekt stellen insbesondere die zwei Ersatzneubauten neue Ausgaben dar.

Mit Bezug auf neue Ausgaben kommt die Regelung der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung zum Tragen (§ 104 GG). Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

#### **4.3. Investitionsfolgekosten- und Erträge**

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten- und Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kanton Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamts über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung des Amts für Stadtentwicklung belastet.

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.

|  |               |
|--|---------------|
| Kapitalfolgekosten   | Jahre 01 – 33 |
| - Abschreibung: 3,03 % der Nettoinvestition                                    | 72 940.00     |
| - Kapitalzins: 1,30 % auf ½ der Nettoinvestition                               | 15 646.00     |
| Sachfolgekosten  |               |
| - 2,0 % <sup>3</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)                   | 48 140.00     |
| - Variante: effektive Werte  |               |
| Personalfolgekosten  |               |
| Bruttoinvestitionsfolgekosten  | 136 726.00    |
| Investitionsfolgeerträge   | 0.00          |
| Nettoinvestitionsfolgekosten   | 136 726.00    |
| Finanzierungsart   |               |
| Durch Steuereinnahmen  |               |
| In Steuerprozenten:<br>Im Budget 2025 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3'004'000.00 | 0.05          |

#### 4.4. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung 2025 des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Projekt-Nr.        | 5001250_13337   |
| Projektbezeichnung | QA Gutschick-Mattenbach Gebäude B, C, D Ersatzbau +<br>Instandsetzung Gebäude A |

| Kostenart           | Verpflichtungskredite                   |   | Betrag              |
|---------------------|---|---|---------------------|
| 504051              | Projektierung (bewilligt am 07.11.2023) | S | 105 000.00          |
| 504051              | Projektierung (bewilligt am 07.11.2023) | § | 50 000.00           |
| 504052              | Ausführung                              | # | 2 400 000.00        |
|                     |   |   |                     |
| <b>Gesamtkredit</b> |   |   | <b>2 555 000.00</b> |

| Jahr         | Kostenart 504051  | Kostenart 504052    | Gesamtbetrag        |
|--------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| bisher       | 85 000.00         |                     | 85 000.00           |
| 2025         | 70 000.00         |                     | 70 000.00           |
| 2026         |                   | 1 225 000.00        | 1 225 000.00        |
| 2027         |                   | 907 000.00          | 907 000.00          |
| Reserven     |                   | 268 000.00          | 268 000.00          |
| <b>Total</b> | <b>155 000.00</b> | <b>2 400 000.00</b> | <b>2 555 000.00</b> |

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

| Kostenart           | Verpflichtungskredite              |   | Betrag              |
|---------------------|------------------------------------|---|---------------------|
| 504051              | Projektierung bewilligt 07.11.2023 | S | 105 000.00          |
| 504051              | Projektierung bewilligt 07.11.2023 | § | 50 000.00           |
| 504051              | Projektierung bewilligt 17.04.2025 | S | 145 000.00          |
| 504052              | Ausführung gebunden                | § | 2 311 000.00        |
|                     | Ausführung neu                     | S | 2 157 000.00        |
| <b>Gesamtkredit</b> |                                    |   | <b>4 768 000.00</b> |

<sup>3</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

| Jahr         | Kostenart 504051  | Kostenart 504052    | Gesamtbetrag        |
|--------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| bisher       | 40 000.00         |                     | 40 000.00           |
| 2025         | 260 000.00        |                     | 260 000.00          |
| 2026         |                   | 715 000.00          | 715 000.00          |
| 2027         |                   | 3 080 000.00        | 3 080 000.00        |
| 2028         |                   | 147 000.00          | 147 000.00          |
| Reserven     |                   | 526 000.00          | 526 000.00          |
| <b>Total</b> | <b>300 000.00</b> | <b>4 468 000.00</b> | <b>4 768 000.00</b> |

#### 4.5. Kostenabweichung zur Grobschätzung der Immobilienstrategie

Die 2020 erarbeitete Immobilienstrategie für die stadteigenen Quartieranlagen basierte wie eingangs erwähnt auf Kurzbegehungen, einer einfachen Bedarfserhebung bei Betreibenden und Nutzenden sowie groben Zustandsanalysen. Daraufhin wurde die Variante gewählt, die eine Instandsetzung des Kopfgebäudes und den Bau von drei Ersatzbauten vorsah. Dafür wurden ursprünglich Fr. 2'550'000 budgetiert. Ziel war es, wo immer sinnvoll, bestehende Bausubstanz zu erhalten und so Kosten zu reduzieren.

Im Zuge der Projektierung wurden vertiefte Analysen durchgeführt und die Bedürfnisse der Betreibenden und Nutzenden in Workshops aktualisiert. Um die rund 1'300 Nutzungen<sup>4</sup> pro Jahr unterzubringen, musste das Projekt auf Basis der ursprünglichen Strategie nochmals grundlegend weiterentwickelt werden, verbunden mit einem entsprechenden Kostenanstieg. Zu den wichtigsten Mehrkosten gehörten die Volumenvergrößerung der Gebäude (Fr. 421'000), die Teuerung (Fr. 391'000), der Wechsel auf Holzbau (Fr. 118'000) und die Vergrößerung der überdachten Flächen (Fr. 180'000). Hinzu kamen die umfassende Sanierung des Kopfbaus (Fr. 725'000), die erhöhte Energieeffizienz (Minergie; Fr. 300'000) und notwendige Versickerungsmassnahmen (Fr. 85'000).

Zur Kompensation der Mehrkosten wurde gleichzeitig eine konsequente Verzichtsplanung umgesetzt. So wurden beispielsweise die sanitären Anlagen auf ein Minimum reduziert (Einsparung: ca. Fr. 50'000), Flächen durch gezielte Optimierungen verkleinert (Einsparung: ca. Fr. 150'000) und ein gezielter Re-Use von bestehenden Materialien und Elementen eingeplant (Einsparung: ca. Fr. 50'000). Zudem wurde auf eine Remise im Aussenbereich verzichtet, die ursprünglich für Festbänke, Spielgeräte, Garteninventar, Container und Aussentoiletten vorgesehen war (Einsparung: ca. Fr. 130'000).

Statt drei Neubauten werden nun lediglich zwei realisiert, diese jedoch mit einem grösseren Volumen, um den funktionalen Anforderungen weiterhin gerecht zu werden.

Auch auf funktionaler und nutzungsbezogener Ebene wurden wesentliche Optimierungen vorgenommen, um dem hohen Nutzungsdruck auf die Anlage bestmöglich zu begegnen. Nach der Fertigstellung werden drei autonome Gebäude zur Verfügung stehen, die flexibel, vielseitig und unabhängig voneinander genutzt und betrieben werden können. Dies trägt wesentlich zur betrieblichen und nutzungsbezogenen Nachhaltigkeit bei.

#### 5. Termine

Die Projektierung hat im vierten Quartal 2023 gestartet und wurde im ersten Quartal 2025 abgeschlossen. Nach der Kreditbewilligung durch das Parlament wird das Baugesuch eingereicht. Das Terminprogramm sieht vor, dass die Realisierung anfangs 2027 beginnt und im Sommer 2028 abgeschlossen ist. Die Inbetriebnahme der Quartieranlage ist für Ende Juni 2028 geplant.

#### 6. Schlussbemerkung

Die Quartieranlage Gutschick-Mattenbach ist ein zentraler Ort der Begegnung und Teilhabe in einem sozial stark geforderten Quartier. Ihr baulicher Zustand und die fehlende Nutzungsflexibilität machen eine umfassende Erneuerung notwendig. Mit dem geplanten Projekt entsteht eine

<sup>4</sup> Im Jahr 2024 wurden in der Quartieranlage Gutschick Mattenbach 1291 Nutzungen verzeichnet, mit stark steigender Tendenz. Für das Jahr 2025 werden über 1700 Nutzungen erwartet.

zukunftsfähige, vielseitig nutzbare Infrastruktur, die das soziale Engagement im Quartier stärkt und den gesellschaftlichen Zusammenhalt unterstützt. Das Gesamtprojekt kann jedoch nur realisiert werden, wenn neben den gebundenen Sanierungskosten, die der Stadtrat bereits als solche beschlossen hat, auch die neuen Ausgaben für die qualitativen Aufwertungen gemäss vorliegendem Antrag bewilligt werden.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Präsidiales übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

**Beilagen:**

1. Stadtratsbeschluss Gebundenerklärung
2. Belegungsplan Quartieranlage
3. Visulisierungen
4. Planbeilagen