

Winterthur, 12. Juni 2024
Parl-Nr. 2024.47

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 2 706 000 Franken für den Ersatzneubau der Quartieranlage Eichwäldli (Projekt-Nr. 13340)

Antrag:

Für den Ersatzneubau der Quartieranlage Eichwäldli an der Frauenfelderstrasse 2 in Oberwinterthur (Projekt-Nr. 13340) wird ein Verpflichtungskredit von 2 706 000 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 der 16.02.2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die gut und gern genutzte, über 40-jährige Quartieranlage Eichwäldli am Rande von Oberwinterthur ist veraltet, nicht mehr zweckgemäss und zu klein für das wachsende Quartier. Sie soll durch zwei unterschiedlich grosse, zeitgemässe Gebäude ersetzt werden, die flexibel verschiedene Nutzungen zulassen. Eine umfassende Sanierung des bestehenden Gebäudes wurde als Alternative geprüft, jedoch aus ökologischen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründen als nicht zielführend erachtet. Der geplante Ersatzneubau hingegen ermöglicht es, dem wachsenden Quartier und den vielfältigen lokalen Bedürfnissen gerecht zu werden. Durch die Bereitstellung einer zeitgemässen und ausreichend grossen Infrastruktur können neu zugezogene und eingesessene Quartierbewohnende miteinander in Kontakt treten und den Raum beleben. Das stärkt den sozialen Zusammenhalt und unterstützt die Entwicklung einer Quartieridentität.

Im Bestreben um eine gute Gesamtlösung wurde mit partizipativem Einbezug des Quartiervereins, der die Anlage im Auftrag der Stadt betreibt, und in Abstimmung mit den Bauträgern der direkt angrenzenden Neubausiedlung «Eichwaldhof» ein Bauprojekt entwickelt, das den Bedürfnissen vor Ort entspricht und geschickt vorhandene Synergien nutzt.

Kosten (Genauigkeit +/- 10%):

Total Bruttoinvestition	Fr.	2 816 000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	2 816 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	110 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>2 706 000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

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 ehrenamtlich engagierte Quartiervereine und weitere Interessensgruppen wie Spielgruppen, Jugendtreffs 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 Umsetzung der daraus 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 vorliegend bezüglich der Quartieranlage Eichwäldli, sind stattdessen Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten vorgesehen, weil solche insgesamt als finanziell nachhaltiger bewertet worden sind. Von den Ergebnissen der 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 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 gleichermaßen Effizienz im Planungs- und Ausführungsprozess und eine insgesamt hohe Qualität der Massnahmen gewährleistet.

2. Bedeutung der Quartieranlage Eichwäldli für das wachsende Quartier

In unmittelbarer Nähe der Quartieranlage Eichwäldli entsteht auf der Grundlage eines privaten Gestaltungsplans mit der Überbauung «Eichwaldhof» eine für Winterthurer Verhältnisse grosse, parzellenübergreifende Wohnüberbauung mit 340 Wohnungen. Diese wird zwischen 2024 und 2026 als Ersatzsiedlung für Bauten mit insgesamt 176 Wohnungen realisiert, die am Ende ihres Lebenszyklus angelangt sind. Der geplante Wohnungsmix richtet sich an eine breite Bevölkerung. Grosse Neubausiedlungen dieser Art führen erfahrungsgemäss zu einer Transformation des gesamten Quartiers; viele neue Einwohnerinnen und Einwohner werden das Quartier zusätzlich beleben und den öffentlichen Raum in Anspruch nehmen. Ein zentraler Faktor für ein gutes Gelingen dieses Entwicklungsprozesses ist das Vorhandensein einer adäquaten Quartierinfrastruktur, die Begegnungen ermöglicht und so einen substanziellen Beitrag

für die Gewährleistung des sozialen Zusammenhalts und friedlichen Zusammenlebens leistet. Dies ist umso wichtiger in einem Quartier, welches – wie das aktuelle Sozialmonitoring 2020 (SR.23.894-2) zeigt – im Vergleich zum städtischen Durchschnitt grössere sozioökonomische Herausforderungen bewältigen muss.

3. Projektbeschreibung

3.1 Lage

Die Quartieranlage Eichwädli (Baujahr 1979) liegt in der Erholungszone E2 an der Stadtgrenze zwischen einem kleinen Waldstück und der künftigen Wohnsiedlung «Eichwaldhof». Die veraltete, nicht mehr zweckmässige Anlage, die neu durch zwei unterschiedlich grosse, zeitgemässe Gebäude ersetzt werden soll, dient als sozialräumliches Zentrum eines grossen Einzugsgebietes. Zur Anlage gehören neben der Baracke, die als Materiallager und Werkstatt dient, eine grosse Wiesenspielfläche und ein Spielplatz. Dem Gebäude vorgelagert ist ein grosser Platz, auf dem verschiedene Nutzungen stattfinden. Im Gebäude selber finden einerseits Anlässe und Aktivitäten des Quartiervereins statt, andererseits können die Räumlichkeiten auch von Privatpersonen, Vereinen und Gruppen gemietet und genutzt werden. Nach sorgfältiger baulicher Analyse und partizipativem Einbezug der Nutzenden wurde offensichtlich, dass ein Ersatzneubau die einzig zielführende Lösung für diesen Standort ist. Auf dieser Grundlage wurde auch in Abstimmung mit den Bauträgern der direkt angrenzenden Neubausiedlung «Eichwaldhof» ein Bauprojekt entwickelt, das den Bedürfnissen vor Ort entspricht und geschickt vorhandene Synergien nutzt.

3.2 Bauprojekt

Die besondere Lage des Aussenraumstreifens zwischen Wald und der zukünftigen Überbauung «Eichwaldhof» erfordert eine präzise Setzung der Gebäude innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Waldabstand, Mehrlängenzuschlag, Grenzabstände). Realisiert werden sollen zwei unabhängig voneinander funktionierende Gebäude, die durch eine grosszügige, gedeckte Gemeinschaftszone miteinander verbunden werden. Die Überdachung bietet einen zusätzlichen erweiterten und witterungsgeschützten Aussenraum für die Nutzenden. Es entstehen fließende Räume, in denen eine Vielzahl von Bedürfnissen und Aktivitäten Platz finden. Das Raumkonzept der beiden Pavillons bietet eine grosse Flexibilität. Das kleine Gebäude verfügt über einen Saal mit Küche, eine Werkstatt, ein Büro und ein Aussenlager. Das grosse Gebäude mit Küche und einem Saal, in dem bis zu 100 Leute Platz finden, bringt dem Quartier einen beträchtlichen Mehrwert, sei dies für Feste, Theatervorstellungen oder Versammlungen. Durch die zweckmässige Anordnung der beiden Gebäude kann auch der Aussenraum als erweiterter Raum mitgenutzt werden. Bei der Anordnung wurde darauf geachtet, dass sowohl Gebäude als auch Aussenräume autonom beansprucht werden können, damit verschiedene Nutzungen in der Anlage gleichzeitig möglich sind. Durch das verbindende Dach entstehen ferner eine einladende Adresse und ein Ort der Identifikation, der sich gegenüber der grossmassstäblichen neuen Nachbarbebauung «Eichwaldhof» behaupten kann. Die Gebäude werden komplett als Holzbau realisiert. Dies einerseits aus Gründen der Nachhaltigkeit, andererseits auch, um dem vorhandenen Kontext mit Wald und grosser Grünfläche gerecht zu werden. Die Bauweise und Konstruktion sind einfach und zweckmässig gehalten; die Ausstattung ist sowohl im Betrieb als auch im Unterhalt robust und pflegeleicht. Aus Kostengründen wird auf eine Unterkellerung verzichtet, was an diesem Standort möglich ist, da die Parzelle genügend Platz bietet, um auf einer Ebene zu bauen. So kann auch der hindernisfreie Zugang zu allen Räumen gewährleistet werden. Ausserdem soll die Dachfläche im Einklang mit den energiepolitischen Zielen der Stadt für eine PV-Anlage genutzt werden. Die Baracke auf dem Vorplatz bleibt erhalten; dort sind lediglich kleinere Instandsetzungsmassnahmen geplant, die zeitgleich mit dem Ersatzneubau der Quartieranlage realisiert werden sollen.

3.3 Optimierung des Aussenraums mit Spielplatz

Der an die Anlage angrenzende Aussenraum verfügt über einen in die Jahre gekommenen Spielplatz, der im Anschluss an den Ersatzneubau der Quartieranlage in einem separaten

Projekt ebenfalls zweckmässig neugestaltet werden soll. Der grosszügige Aussenraum, der aktuell neben dem Spielplatz über eine Grillstelle, eine Wiesenspielfläche und eine Street Workout-Anlage verfügt, soll gemeinsam mit dem Quartierverein und in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung der angrenzenden Siedlung «Eichwaldhof» auf Basis des Bestehenden optimiert werden. Zudem wird der Bodenbelag vor der Quartieranlage entsiegelt und chaussiert und es soll ein Weganschluss zur Nachbarsiedlung geschaffen werden.

4. Investitionsausgaben

4.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 16.02.2024 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	80 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	2 225 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	85 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	164 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	Fr.	128 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	2 682 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	2 682 000.00
Reserve Stadtrat (max. 10 % von BKP 1-9)*** (Art. 26 VVFH)	Fr.	134 000.00
Total Bruttoinvestition	Fr.	2 816 000.00
Davon gebundene Aufwendungen	Fr.	0.00
Total neue Ausgaben	Fr.	2 816 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 16. Februar 2023	Fr.	110 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	2 706 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

** 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. Investitionsfolgekosten und Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung des Amtes 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	85'330
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	21'120
Sachfolgekosten	
- 1,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	28'160
- Variante: effektive Werte	0
Personalfolgekosten	0

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Bruttoinvestitionsfolgekosten	134'610
Investitionsfolgeerträge	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	134'610
Finanzierungsart	
Durch Steuereinnahmen	
Durch Gebühren	
In Steuerprozenten: Im Durchschnitt 2017-2021 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'750'000.00	0.05

4.3 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13340
Projektbezeichnung	Ersatzneubau für die QA Eichwäldli

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504051	Projektierung (bewilligt am 16.02.23)	S	110 000.00
504052	Ausführung	#	2 018 000.00
Gesamtkredit			2 128 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	110 000.00	0.00	110 000.00
2024	0.00	50 000.00	50 000.00
2025	0.00	1 600 000.00	1 600 000.00
2026	0.00	168 000.00	168 000.00
Reserven	0.00	200 000.00	200 000.00
Total	110 000.00	2 018 000.00	2 128 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2025 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504051	Projektierung	S	110 000.00
504052	Ausführung	#	2 706 000.00
Gesamtkredit			2 816 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
bisher	36 000.00	0.00	36 000.00
Vorschau 2024	74 000.00	50 000.00	124 000.00
2025	0.00	350 000.00	350 000.00
2026	0.00	1 935 000.00	1 935 000.00
2027	0.00	109 000.00	109 000.00
Reserven	0.00	262 000.00	262 000.00
Total	110 00.00	2 706 000.00	2 816 000.00

4.4. Begründung der Kostenüberschreitung im Vergleich zur Grobkostenschätzung

Der Ersatzneubau der Quartieranlage Eichwäldli führt im Vergleich zur Grobkostenschätzung der Immobilienstrategie im Jahr 2020 (Genauigkeit +/- 25 %) zu Mehrkosten von rund 600 000 Franken. Davon sind rund 350 000 Franken auf den massiv gestiegenen Baukostenindex und weitere 250 000 Franken auf den Wechsel auf einen Holzbau zurückzuführen (anstelle eines Massivbaus).

Der Wechsel in der Bauweise erfolgte in Nachachtung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt. Gebäude aus Holz haben eine deutlich bessere CO₂-Bilanz als solche in Massivbauweise. Ein weiterer, erheblicher Vorteil von Holzbauten ist deren Langlebigkeit (bis 100 Jahre) und ihr äusserst angenehmes Raumklima. Beim Bauen mit Holz lässt sich aber auch die Erstellungsdauer verringern, da hier die Trocknungsphasen, die beim Massivbau regelmässig zu berücksichtigen sind, wegfallen. Weiter sind dank der modularen Bauweise, die mit Holz möglich sind, die Gebäude sowohl im Unterhalt als auch in der Bewirtschaftung pflegeleichter und es lassen sich bei Bedarf auch einzelne Teile schnell, kostengünstig und unkompliziert ersetzen. Somit resultiert aus der Umstellung auf Holz zwar anfänglich eine Erhöhung der Kosten; mittel- und langfristig wird sich diese Investition aber aus den dargelegten Gründen mehrfach auszahlen.

5. Rechtsgrundlagen

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.

6. Termine

Die Projektierung der Quartieranlage hat im ersten Quartal 2023 gestartet und wurde im ersten Quartal 2024 abgeschlossen. Nach der Kreditfreigabe durch das Parlament voraussichtlich im 3. Quartal 2024 kann das Baugesuch eingereicht werden und im 2. Semester 2025 die Ausschreibung erfolgen. Die bauliche Realisierung soll anfangs 2026 beginnen und bis Ende März 2027 abgeschlossen sein. Sie erfolgt in allen Phasen in enger Abstimmung mit dem Neubau der benachbarten Siedlung «Eichwaldhof». In Betrieb genommen wird die Anlage voraussichtlich im Frühling 2027.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

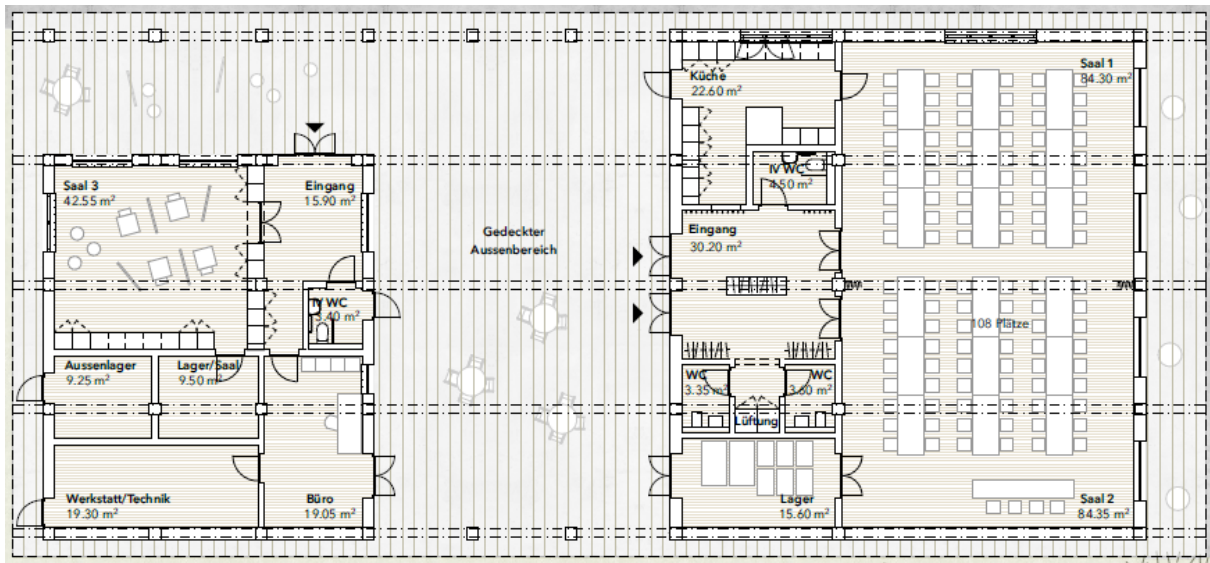
Beilage:

1. Ersatzbau Quartieranlage Eichwäldli (Grundriss / Ansicht Nord-Ost)

BEILAGE:

ERSATZBAU QUARTIERANLAGE EICHWÄLDLI

Frauenfelderstrasse 2, 8404 Winterthur



Grundriss 1:200



Ansicht Nord-Ost 1:200