

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 1'300'000 für den Einbau des Revierstützpunktes Wülflingen in die Schlossscheune (Projekt-Nr. 20747)

Antrag:

Für den Einbau des neuen Revierstützpunktes Wülflingen in die Schlossscheune Wülflingen (Projekt-Nr. 20747) wird ein Kredit von 1 300 000 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 27.08.2019.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das Strasseninspektorat sorgt für ein positives Erscheinungsbild der Stadt. Damit leistet es einen wesentlichen Beitrag zum Wohlbefinden der Menschen, die in Winterthur wohnen, arbeiten, studieren oder die Stadt besuchen.

Das Strasseninspektorat verfügt für die rückwärtigen Dienste über einen zentralen Werkhof an der Obermühlestrasse und für die Reinigung in den Quartieren über heute neun dezentrale Stützpunkte (Reviere). Im Zusammenhang mit höheren Anforderungen an die Reinigung rund um den Bahnhof und der generell wachsenden Stadt werden die Standorte der Reviere und ihre Aufgaben regelmässig überprüft. Es hat sich gezeigt, dass der Kreis Altstadt unter anderem seine Aufgaben dringend auf der Seite Neuwiesen intensivieren muss.

In einem ersten Schritt wurde deshalb das Revier an der Rappstrasse (Wülflingen) aufgelöst und provisorisch mit dem Revier am Rennweg (Neuwiesen) zusammengeführt. In einem nächsten Schritt soll nun ein neuer zentraler Standort in Wülflingen errichtet werden. Danach kann das Revier am Rennweg die zusätzlichen Aufgaben um den Bahnhof und das Neuwiesenquartier mit dem Revier Altstadt angehen und die Liegenschaft Rappstrasse kann zum Beispiel verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. In einem letzten Schritt sollen dann das Revier Kiesstrasse (Veltheim) und das Revier auf der Deponie Riet (Oberwinterthur) baulich fit gemacht werden.

Das Strasseninspektorat beabsichtigt, den neuen zentralen Revierstützpunkt Wülflingen in der Schlossscheune an der Wülflingerstrasse 214 zu errichten. Die Liegenschaft Schloss Wülflingen gehört zum Departement Finanzen, Bereich Immobilien. Der Einbau in der

Schlossscheune wird als «Haus in Haus» geplant und als Ausbau der Nutzerin resp. des Nutzers zu Lasten des Departements Bau, Tiefbauamt, finanziert.

Kosten:

Total Ausgaben	Fr.	1'500'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	200'000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>1'300'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das Strasseninspektorat sorgt für ein positives Erscheinungsbild der Stadt. Damit leistet es einen wesentlichen Beitrag zum Wohlbefinden der Winterthurer Bevölkerung und der Besucherinnen und Besucher der Stadt. Die rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Strasseninspektorates reinigen 360 km Strassen, Wege und zahlreiche Plätze. Für die Leerung der rund 1 000 öffentlichen Abfall- und Hundekotbehälter sind ebenfalls die Mitarbeitenden des Strasseninspektorates zuständig. Ausserdem führt das Strasseninspektorat Unterhaltsarbeiten an Strassen und bei öffentlichen Gewässern aus und trägt die Verantwortung für den Winterdienst der Stadt Winterthur.

Rund 30 Mitarbeitende arbeiten in der Werkstatt, der Schlosserei und der Signalisation im zentralen Werkhof an der Obermühlestrasse. Der Werkhof wurde im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Polizeigebäudes saniert und instandgesetzt (GGR-Nr. 2016.69). Die restlichen Mitarbeitenden sind auf heute neun Reviere im Kreis Ost/West und Kreis Altstadt aufgeteilt. Winterthur wächst. Deshalb überprüft das Strasseninspektorat regelmässig die Standorte der Reviere auf ihre Zweckmässigkeit und die Aufgaben und nimmt laufend entsprechende betriebliche Optimierungen vor. Es hat sich nun insbesondere gezeigt, dass im Zusammenhang mit der fortschreitenden Realisierung der Masterplanung Stadtraum Bahnhof und der weiteren Entwicklung des Bahnhofs als wichtige Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr der Kreis Altstadt verstärkt auch auf der Seite Neuwiesen präsent sein muss.

Mit der Verstärkung des Kreises Altstadt werden die Reviere von neun auf sieben Standorte reduziert. Mit der Reduktion können Effizienzgewinne realisiert und die Aufgabenerfüllung innerhalb des Strasseninspektorates optimiert werden. In einem ersten provisorischen Schritt wurde bereits das Revier an der Rappstrasse (Wülflingen), welches die Anforderungen an einen zeitgemässen Revierstützpunkt schon seit längerem nicht mehr erfüllte, aufgelöst und mit dem Revier am Rennweg (Neuwiesen) zusammengeführt. Das Revier Rappstrasse dient heute nur noch als Einstellplatz. In einem nächsten Schritt soll nun ein neuer zentraler Standort in Wülflingen in der Schlossscheune an der Wülflingerstrasse 214 errichtet werden.

Danach kann das freigespielte Revier am Rennweg die zusätzlichen Aufgaben um den Bahnhof und das Neuwiesenquartier mit dem Revier Altstadt angehen und die Liegenschaft Rappstrasse kann zum Beispiel verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. In einem letzten Schritt sollen dann das Revier Kiesstrasse (Veltheim) und das Revier auf der Deponie Riet (Oberwinterthur) baulich fit gemacht werden.

Die Schlossscheune Wülflingen steht seit Jahren mehrheitlich leer und liegt an einer strategisch guten Lage. Das ganze Schlossareal steht unter kantonalem Denkmalschutz. Entspre-

chend massivoll muss der Einbau in die historische Bausubstanz geplant sein. Auch die unmittelbare Nähe zum Restaurant und dessen vielfältigen Nutzungsansprüche, Anlieferung, Parkierung usw. fordert eine sorgfältige gegenseitige Abstimmung.

Im Herbst 2017 beauftragte das Amt für Städtebau im Auftrag des Strasseninspektorates und in Absprache mit dem Bereich Immobilien ein Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie für die Umnutzung der Schlossscheune und dem Ermitteln der dazu notwendigen Kosten. Die Studie zeigte auf, dass sowohl unter Berücksichtigung der behördlichen und baurechtlichen Aspekte als auch mit der unmittelbaren Nähe zum Restaurant Schloss Wülflingen die Machbarkeit für einen Revierstützpunkt gegeben ist.

Mit Verfügung des Tiefbauamts wurde der Projektierungskredit von 200 000 Franken im Budget 2019 für den Einbau des Revierstützpunktes in die Schlossscheune Wülflingen freigegeben. Die Ausarbeitung des Vorprojekts und des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wurde an ein Architekturbüro übertragen.

2. Objekt

Das Baugrundstück befindet sich teilweise in der Zone für öffentliche Bauten Oe und teilweise in der Freihaltezone F. Die Lage in der Freihaltezone ist bewilligt und bedingt besondere Beachtung und den Einbezug der kantonalen Behörden. Der Nutzungszweck eines Revierstützpunktes ist zonenkonform, er dient öffentlichen Aufgaben.

Im historischen Schlossareal wird erstmals 1812 ein Speicherbau und 1860 ein Futtertenn mit Stall und Schopfanbau erwähnt. 1883 kommt es zu einem Brand und danach zu einem Neuaufbau der heutigen Scheune. Gemäss kantonaler Denkmalpflege ist bei der Umnutzung auf die schutzwürdige Bausubstanz Rücksicht zu nehmen, insbesondere auf Erhalt der äusseren Erscheinung und der Grundrissdisposition.

Heute wird das Erdgeschoss für Lagerraum des Restaurants und für Auto-Einstellplätze für das Personal vermietet. Auch nach der Einlagerung des Revierstützpunktes wird die Vermietung dieser Lagerflächen uneingeschränkt weitergeführt werden können.

3. Projektbeschreibung

3.1 Umfang des Einbaus

Die Erschliessung des neuen Stützpunktes erfolgt über den östlichen Zugangsweg sowie dem Parkfeld, welches zum Ensemble des Schloss Wülflingen gehört. Die bestehenden Parkplätze bleiben dem Restaurationsbetrieb vorbehalten.

Der Betrieb ist für ca. 12 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Strasseninspektorates ausgelegt. Die Eingriffstiefe in die bestehende Baustruktur für die Umnutzung wird möglichst geringgehalten. Im Erdgeschoss sind die Garagen für die Betriebsfahrzeuge, eine kleine Reparaturwerkstatt, ein WC und der Eingangsbereich (Schmutzbereich) vorgesehen. Die für den Revierstützpunkt benötigten Fahrzeuge erfordern bei einem Garagentor auf der Nordseite ein Heraufsetzen des Sturzbereiches und eine Verbreiterung der Laibung¹ sowie die Vergrösserung eines Wanddurchbruchs. Ansonsten werden in den Fassaden keine Veränderungen sichtbar sein.

¹ Die obere waagrechte Begrenzung der Laibung heisst Sturz. Die untere waagrechte Begrenzung ist bei Türen die Türschwelle und bei Fenstern die Brüstung. Im vorliegenden Falle eines Garagentores wird bei der unteren waagrechten Begrenzung weiterhin von Laibung gesprochen.

Auf dem bestehenden Heuboden der Scheune werden die neuen beheizten Räume möglichst kompakt und nach dem Prinzip der Reversibilität² angeordnet. Der Gemeinschaftsraum ist allseitig von den Scheunenwänden sowie dem Dach abgesetzt. Er ist mit einer Teeküche, einem grossen Tisch und mit mobilen Garderoben ausgestattet. Mittels einer im oberen Bereich verglasten Wand wird ein Büro abgetrennt. Direkt anschliessend befinden sich die geschlechtergetrennten Garderoben mit Trocknungsschränken, separaten Duschen und den erforderlichen Toilettenräumen.

Der Einbau erfolgt als Holzkonstruktion, welche auf einem aufgedoppelten isolierten Holzboden mit neuer Balkenlage steht, der die Lasten über der bestehenden Stalldecke verteilt. Das zeltartige Dach fügt sich in die bestehende Dachstruktur ohne diese zu belasten, falls Schneelasten zu Verformungen des Scheunendaches führen. Der Kaltbereich des Scheunenraumes kann von den Mitarbeitenden als zusätzlicher Aufenthaltsraum genutzt werden. Um Zugscheinungen zu verhindern, sind einfach verglaste Schiebefenster bei den bestehenden Wandöffnungen der Scheune vorgesehen.

Auf der Ostseite der Scheune wird für die Entsorgung eine Unterflurcontaineranlage für den Revierstützpunkt geplant. Er kommt direkt neben die bestehende Entsorgungsstation des Restaurantbetriebes zu liegen. Ansonsten sind in der Umgebung keine Anpassungen nötig. Es wird lediglich der bestehende Saibrobelag³ an den verschlissenen Stellen geflickt und an der Stelle ergänzt, wo die Kanalisation instandgesetzt werden muss.

Im Rahmen des Projektes Einbau des Revierstützpunktes werden weitere notwendige Unterhaltmassnahmen der Schlossscheune getroffen, z. B. Schadstoffentsorgung, Kanalisationsunterhalt, Dachunterhalt, Korrosionsschutz der Hourdisdecke⁴ über der Garage. Diese Massnahmen im Umfang von rund Fr. 60'000 werden über die Erfolgsrechnung des Bereiches Immobilien finanziert.

3.2 Gebäudetechnik

Über dem Dach der Garderoben liegt der neue Technikraum. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine neue Luftwasserwärmepumpe. Die Zu- und Abluft wird über den ostseitigen Scheunenanbau gefasst. Auf dem Dach des Anbaus wird eine PV-Anlage ergänzt. Die Detaillierung erfolgt in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

Elektroanlagen:

- Sämtliche bestehenden elektrischen Anlagen werden erneuert und mit den neuen Nutzungen ergänzt.
- Erstellen einer neuen Hauptverteilung inkl. Unterverteilung
- Alle Räume mit WLAN-Abdeckung
- Austausch der bestehenden Beleuchtung auf LED-Beleuchtung. Im Aussenbereich werden die bestehenden Lampen durch eine Arbeitsbeleuchtung ergänzt.

Heizungsanlagen/Lüftungsanlagen:

- Die neuen Einbauten werden über eine Luftwasserwärmepumpe beheizt.
- Die Leitungen werden hauptsächlich im neuen isolierten Holzboden geführt.
- Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

² In der Denkmalpflege die Anforderung, einen Eingriff rückgängig machen zu können.

³ Saibro ist ein homogener, befestigter und wasserdurchlässiger Oberflächenbelag aus festem Kies. Die Qualitäten des Belages liegen in seiner Ästhetik und in seiner Wasserdurchlässigkeit. Diese Qualitäten erlauben es unter anderem, auch innerstädtische befestigte Flächen in ansprechender Weise zu gestalten, ohne sie zu versiegeln. Saibro ist patentiert.

⁴ Eine Hourdisdecke ist eine Elementdecke aus Tonhohlplatten, die als Einschub- bzw. Blinddecke zwischen Trägern aus Stahl, Holz oder Stahlbeton eingehängt oder darauf verlegt werden.

- Die Garderoben und Sanitärräume werden mechanisch belüftet. Die Lüftungsanlage in der Technikzentrale ist mit einer Wärmerückgewinnung (WRG) ausgerüstet. Zuluft und Abluft werden über die Fassade auf der Nordseite geführt.
- Die Küche wird mit einem Umluftgerät ausgerüstet.
- Der Gemeinschaftsraum wird natürlich über die Fenster gelüftet.

Sanitäranlagen:

- Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanalisationsanschluss der Garage angeschlossen werden.
- Die Sanitärleitungen für die neuen Einbauten werden hauptsächlich im neuen isolierten Holzboden geführt.
- Die Nasszellen werden geschlechtergetrennt auf die entsprechende Betriebsgrösse dimensioniert.

3.3 Brandschutz

Die Schlossscheune fällt unter die Gebäude-Kategorie «Gebäude geringer Abmessung». Gemäss Definition überschreitet sie jedoch die zulässige Bruttogeschossfläche von 600 m². Es werden von der Baupolizei folgende Massnahmen gefordert: Die Garagen bilden einen Brandabschnitt und es dürfen keine Fahrzeuge in den Tenneingang gestellt werden. Der Haustechnikraum darf offen auf dem Dach des Garderobeneinbaus erstellt werden (EI10). Die Personenbelegung im Aufenthaltsraum beträgt maximal 20 Personen.

3.4 Bauphysikalische Massnahmen, Energie

Die neuen kistenartigen Einbauten werden gemäss Anforderungen für Neubauten dimensioniert. Der Bestand wird energetisch nicht ertüchtigt. Das Beleuchtungskonzept wird energieeffizient gemäss Zielwerten von SIA 380/4 geplant.

3.5 Kantonale Denkmalpflege

Das vorliegende Bauprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelt. Das Bauvorhaben wurde geprüft und die Eingriffe werden gutgeheissen.

4. Investitionsausgaben

4.1 Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag vom 25.07.2019 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Massgebender Stichtag ist der 27.08.2019:

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	44'000.00
BKP 2 Gebäudekosten	1'157'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	64'000.00
BKP 4 Umgebung	26'500.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	80'500.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes (8 % ¹ von BKP 1-5)	114'000.00
Total Erstellungskosten	1'486'000.00
Reserve Stadtrat 5 % ² von BKP 1 - 9 (Art. 61 VVFH)	74'000.00
Total Bruttoinvestition	1'560'000.00

Abzüglich Unterhaltskosten zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien	- 60'000.00
Total neue Ausgaben	1'500'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 17.12.2018	- 200'000.00
Beantragter Kredit	1'300'000.00

Bruttoinvestition	1'300'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (keine)	0.00
Nettoinvestition	1'300'000.00

¹Für Umbauprojekte ist in der Regel eine BKP-Reserve von 10 % vorzusehen. Aufgrund der geringfügigen Eingriffstiefe und des fortgeschrittenen Projektstands kann im vorliegenden Fall eine Kürzung der Position auf 8 % vertreten werden.

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

4.2 Unterhaltsaufwand der Liegenschaft im Finanzvermögen

Die unabhängig vom vorliegenden Projekt anfallenden Unterhaltsaufwendungen von 60 000 Franken sind von der Produktgruppe Immobilien zu Lasten der Erfolgsrechnung zu tragen.

4.3 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 allgemeine Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	<i>Jahre 01 – 10</i>	<i>Jahre 11 - 33</i>
- Abschreibung: 3.03 % der Nettoinvestition von 1'300'000 Franken	39'390	39'390
- Kapitalzins: 2,0 % auf ½ der Nettoinvestition	13'000	13'000
Sachfolgekosten		
- 2,0 % ⁵ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	26'000	26'000
Personalfolgekosten		
- Zusätzliche Personalkosten keine		

⁵ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Bruttoinvestitionsfolgekosten	78'390	78'390
Investitionsfolgeerträge keine		
Nettoinvestitionsfolgekosten	78'390	78'390
Finanzierungsart		
durch Steuereinnahmen		100 %
durch Gebühren		0 %
In Steuerprozenten: Im Budget 2020 beträgt 1 Steuerprozent 2,9 Millionen Franken	0.03 %	0,03 %

4.4 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	20747
Projektbezeichnung	Revierstützpunkt Wülflingen, Wülflingerstrasse 214

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504091	Projektierung (bewilligt am 17.12.2018)	B	200'000
504092	Ausführung	#	1'300'000
Gesamtkredit			1'500'000

Planung	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2019 (HR)	120'000	0.00	120'000
2020	80'000	500'000	580'000
2021	0.00	800'000	800'000

Das Budget 2020 und der Investitionsplan 2021 sind korrekt eingestellt.

5. Termine

Bei einer Kreditfreigabe durch den Grossen Gemeinderat per Ende April 2020 kann das Baugesuch anschliessend im Mai 2020 eingereicht werden. Bei Vorliegen der Baubewilligung im Herbst 2020 ist der Baustart im Sommer 2021 und der Bezug im Frühjahr 2022 vorgesehen.

6. Schlussbemerkungen

Der Revierstützpunkt an der Rappstrasse in Wülflingen genügt schon seit längerer Zeit den geforderten Ansprüchen an einen zeitgemässen Stützpunkt nicht mehr und wurde deshalb provisorisch mit dem Revierstützpunkt Rennweg zusammengelegt. Mit dem vorliegenden Bauprojekt erhält Wülflingen wieder einen zweckmässigen, zukunftstauglichen und zeitgemässen Revierstützpunkt. Das vorliegende Projekt berücksichtigt überzeugend die denkmalpflegerischen, gestalterischen und architektonischen Vorgaben an diesem geschichtlich und kulturell bedeutsamen Standort. Das Prinzip einer «Haus in Haus» Lösung wurde sehr sorgfältig mit allen Beteiligten im Projekt umgesetzt und ermöglicht dem Strasseninspektorat einen modernen und effizienten Betrieb. Es handelt sich für die Stadt um eine grosse Chance, weil die Schlossscheune seit Jahren mehrheitlich leer steht und mit dem Projekt das grosse Gebäude

sinnvoll genutzt werden kann. Zudem kann mit dem Projekt das Revier am Rennweg die zusätzlichen Aufgaben um den Bahnhof und das Neuwiesenquartier mit dem Revier Altstadt angehen und die Liegenschaft Rappstrasse kann zum Beispiel einer anderen Nutzung zugeführt oder verkauft werden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der neue Revierstützpunkt Schlossscheune einen wesentlichen Beitrag für ein positives Erscheinungsbild der Stadt und zum Wohlbefinden der Bevölkerung und der Besuchenden in Wülflingen leisten wird.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

Projektpläne:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Südfassade
- Nordfassade
- Ost-/Westfassade
- Längsschnitt
- Querschnitt