

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Gewährung eines Darlehens an den Ferienkolonieverein Oberwinterthur

---

### **Antrag:**

Dem Ferienkolonieverein Oberwinterthur wird an die Renovation des Ferienkolonieheimes Davos-Wolfgang ein Investitionsbeitrag zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens von Fr. 750'000 in Form eines unverzinslichen und Pfand gesicherten Darlehens gewährt.

### **Weisung:**

#### **1. Vorgeschichte**

Der Ferienkolonieverein Oberwinterthur wurde am 08. April 1923 von der Schulpflege und der Lehrerschaft gegründet. Die Statuten umschreiben den Zweck des Vereins wie folgt:

„Der Ferienkolonieverein Oberwinterthur organisiert für die Schülerinnen und Schüler des Stadtkreises Oberwinterthur Ferienlager. Er betreibt sein eigenes Ferienheim „ob dem See“ in Davos-Wolfgang.“

Diesem Grundsatz folgend werden jährlich je ein Lager im Frühling, Sommer und Herbst durchgeführt. Seit der Ferienkolonieverein Altstadt / Mattenbach keine eigenen Lager mehr durchführt, werden auch Schulkinder aus diesem Stadtkreis aufgenommen. Auch dem Sozialamt der Stadt Winterthur werden Ferienplätze für Kinder zur Verfügung gestellt. Während des übrigen Jahres sind Klassen- und Sportlager aus Winterthur, der Schweiz und dem Ausland beherbergt.

#### **2. Das Ferienkolonieheim „ob dem See“**

Das Ferienkolonieheim „ob dem See“ befindet sich an bevorzugter Lage in Davos-Wolfgang. Das Gebäude, dessen ältester Teil aus dem 18. Jahrhundert stammt, wurde 1948 vom Kolonieverein käuflich erworben. Es wurde damals umgebaut, um dem Ferienlagerbetrieb zu genügen. 1957 wurde das Hinterhaus um vier Meter erweitert. Anfang der 90-iger Jahre wurde ein Wohnhaus für die Heimleitung mit Lingerie, Mehrzweckraum und Werkstatt für die Lager zum Preis von rund Fr. 750'000.-- erstellt. Das Heim bietet 48 Gästen in Ein- bis Sieben-Bettzimmern Unterkunft und verfügt über alle für den Ganzjahresbetrieb nötigen Nebenräume.

Seit über 40 Jahren wurden keine grösseren baulichen Renovationen ausgeführt. Die aus dem Betrieb erwirtschafteten finanziellen Mittel wurden für den laufenden Unterhalt und notwendigen Erneuerungen von Innenräumen und Mobiliar verwendet.

Die Ansprüche der Gäste sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und die sanitären Anlagen weisen immer mehr Mängel auf. Die Heimleitung muss laufend diesbezügliche Beanstandungen von den sonst sehr zufriedenen Gästen entgegen nehmen. Auch das Gesundheitsamt der Landschaft Davos beanstandet seit Jahren vor allem die mangelhafte Abluft und Teile der Einrichtung der Küche. Ein weiterer schwerwiegender Mangel ist der schlechte Zustand der sanitären Installationen und der Kanalisationsleitungen. Damit der Betrieb des Ferienheimes in den nächsten 20 bis 30 Jahren gewährleistet werden kann, stehen dringende Sanierungsarbeiten an den Dusch-, Wasch- und WC-Anlagen sowie in der Küche und am Dach an.

Daten zur Liegenschaft:

- Grundfläche: 4'292 m<sup>2</sup>, davon 2'327 m<sup>2</sup> Umgelände im Eigentum der Stadt Winterthur
- Anzahl Schlafplätze: 48
- Öffnungszeiten: ganzjährig

### 3. Das Bauprojekt

Der Ferienkolonieverein Oberwinterthur hat ein Sanierungsprojekt mit folgenden Kosten erarbeitet:

Anbau Heizungs- und Tankraum, Dusch- und Waschräume	Fr.	475'000.00
Umbau WC-Anlagen	Fr.	220'000.00
Sanierung Küche	Fr.	157'000.00
Dachsanierung	Fr.	18'000.00
<b>Total Baukosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>870'000.00</b>
Eigenmittel	Fr.	120'000.00
<b>Darlehen der Stadt Winterthur</b>	<b>Fr.</b>	<b>750'000.00</b>

#### 3.1. Anbau Heizungs- und Tankraum, Dusch- und Waschräume:

Heute befinden sich die Dusch- und Waschräume sowie der Heizungs- und Tankraum in einem Holzanbau.

Als Waschgelegenheit stehen den 48 Gästen ein Waschraum mit 12 Lavabos für Frauen und einer mit einem Waschkännel für Männer zur Verfügung. Dazu kommen je 2 Duschköjen. Die Einer- und Zweierzimmer sind mit Lavabos (Warm- und Kaltwasser) ausgerüstet.

Heute wird das Ferienkolonieheim ausser für Ferienkoloniezwecke des Schulkreises sowie für Lager für Jugendliche auch von Erwachsenen besucht. Ihre Ansprüche in Bezug auf Komfort, speziell auf sanitäre Einrichtungen, hat in den letzten Jahren zugenommen. Eine mangelhafte Dusche (ungenügende Wassermenge infolge zu kleinem Leitungsquerschnitt) pro 12 Personen genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Im Sanierungskonzept sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Abbruch des eingeschossigen Holzanbaus
- Neubau in Massivbauweise auf der Grundfläche des bestehenden Anbaus
- EG: Heizungs- und Tankraum
- OG: Dusch- und Waschraum für Frauen (13 Waschstellen und 4 Duschkabinen)
- DG: Dusch- und Waschraum für Männer (13 Waschstellen und 4 Duschkabinen)

### 3.2. Sanierung der WC-Anlage:

Bei der Sanierung der WC-Anlagen sind im wesentlichen folgende Massnahmen vorgesehen:

- Um den Zugang zum projektierten Waschraum-Anbau zu ermöglichen, muss die WC-Anlage im Dachgeschoss an die Nordfassade geschoben, das Dach angehoben und die Kniewand auf Raumhöhe aufgebaut werden
- Im Dachgeschoss wird ein zusätzliches WC eingebaut (bisher ein WC und zwei Pissoir für 24 Personen)
- Die Anordnung der Fenster wird geändert (Blockbau) und es werden neue Fenster eingesetzt
- Trennwände und Türen mit kunstharzbelegten Spanplatten
- Zwischenböden in Holzbalken-Beton-Verbundkonstruktion zur Aufnahme von keramischen Platten
- mechanische Fortluftanlage
- neue Kaltwasser-, Abwasserleitungen und Apparate
- neue Kanalisation

### 3.3. Sanierung der Küche:

Die Küche ist ein gefangener Raum im Erdgeschoss. Die letzte Neueinrichtung fand 1971 statt. Eine wirksame Abluftanlage fehlt. Kochherd, Kippkessel, Fritteuse und Backofen sind im ganzen Raum verteilt, weshalb eine vorschriftsgemässe Abzugshaube nicht möglich ist. Die Lebensmittelschränke und Tablare sind aus Holz. Seit Jahren werden von der Lebensmittelkontrolle die Abluftanlage und die Einrichtungen aus Holz beanstandet.

Bei der Küchensanierung sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Die Türe wird in den Laubengang verlegt
- Abbruch der zwei Abluftkamine, Instandstellen der Böden, Wände und Decken in den Zimmern des OG und des DG
- Heizverteiler-, Kalt- und Warmwasserleitungen und elektrische Leitungen umlegen
- Böden, Wände und Decken ausbessern
- bestehende Küchenapparate werden umplatziert und neu angeschlossen
- Arbeitsfläche und Schränke werden angepasst und ergänzt
- Abluftanlage mit Abzugshaube und Filter wird eingebaut

### 3.4. Dachsanierung:

Weder die Decke über dem Dachgeschoss noch die Steildachkonstruktion weisen eine Wärmeisolation auf. Die Ziegeleindeckung auf das ursprüngliche Blechdach (dient als Unterdach) und die Spenglerarbeiten wurden in den 50-iger Jahren erstellt. Konter- und Ziegellatten sind stellenweise angefault. Die Ziegel werden immer brüchiger. Jährlich müssen mehr ersetzt werden. Mit Bezug auf die Spenglerarbeiten muss in den nächsten Jahren mit Durchrostungen gerechnet werden.

Es sind nur folgende Sanierungsmassnahmen vorgesehen:

- Giebelwände im Vorderhaus werden gerichtet, ergänzt und stabilisiert

## 4. Konzept für die zukünftige finanzielle Unterstützung der Ferienkolonievereine

Im Auftrag des Stadtrates hat die Finanzkontrolle eine Bestandesaufnahme bei den bestehenden Ferienkolonievereinen Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim, Wülflingen sowie bei den städtischen Ferienhäusern Samedan und Vättis durchgeführt.

### 4.1. generelle Erkenntnisse der Erhebungen

Auf Grund der Erhebung wurde festgestellt, dass sich das Bedürfnis nach der Durchführung von Ferienkolonielagern in den letzten 50 Jahren gewandelt hat. Heute leisten sich die meisten Familien auswärtige Ferien. Aus gesundheitlichen Gründen werden kaum noch Kinder in die Ferienkolonielager geschickt. Die Bestandesaufnahme hat gezeigt, dass die Nachfrage nach Ferienkolonieplätzen in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Heute werden sehr oft Kinder von allein erziehenden Elternteilen und Kinder von bedürftigen Eltern in ein Ferienkolonielager geschickt.

Symptomatisch dafür ist auch die Aufhebung des Ferienkolonievereins Stadt und der damit verbundene Verkauf der Liegenschaft in Tenna, welche praktisch ohne grösseres Echo in der Öffentlichkeit wie auch bei den Eltern der SchülerInnen des betroffenen Stadtkreises über die Bühne gegangen ist. Die in die Bresche gesprungenen benachbarten Ferienkolonievereine hatten in der Folge nur eine geringe bis keine Nachfrage nach Ferienkolonieplätzen aus dem Stadtkreis Stadt zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Kinderzahl, die ein zweiwöchiges Ferienkolonielager besucht haben, lag in den Jahren 1998 – 2000 bei rund 230 Personen pro Jahr, verteilt auf ein Frühlings-, vier Sommer- und drei Herbstlager. Ferner weilten pro Jahr rund 20 Klassenlager aus Winterthur in Ferienheimen.

Die Ferienkolonielager werden von der Stadt Winterthur mit einem Beitrag von Fr. 26.00 pro Kind und Nacht unterstützt. Auf Gesuch hin wird einkommensschwachen Familien von den Ferienkolonievereinen ein Sozialtarif gewährt.

Das Angebot von sechs Ferienheimen für Ferienkoloniezwecke ist deshalb mehr als ausreichend. Aus der Sicht der Ferienkolonievereine wird jedoch klar an der bestehenden Situation festgehalten. Es wird vor allem geltend gemacht, dass finanziell nicht mehr unterstützte Vereine ihre Heime langfristig nicht mehr aus eigener Kraft betreiben könnten. Weil die Schüler und Schülerinnen eine starke Bindung an ihren Schulkreis haben, werden deshalb weniger Lager besucht, welche von einem „fremden“ Ferienkolonieverein organisiert werden.

### 4.2. Angaben zum Heimbetrieb und zum Ferienkolonieverein Oberwinterthur

<b>Beherbergungen</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Anzahl durchgeführte Ferienkolonielager	3	3	3
Beherbergungen von weiteren Gruppen aus Winterthur (Klassenlager ect.)	3	6	5
Beherbergung von auswärtigen Gruppen	20	17	23
Anzahl Übernachtungen	4'449	4'481	4'716
Auslastung in % der Schlafplätze	31	31	33
Anzahl Übernachtungen von eigenen Ferienkolonien	1'167	1'189	876
In % der Gesamtübernachtungen	26	27	19

Anzahl Übernachtungen von weiteren Gruppen aus Winterthur (Klassenlager ect.)	340	555	547
In % der Gesamtübernachtungen	8	12	12
Total Übernachtungen von Gästen aus Winterthur	1'507	1'744	1'423
In % der Gesamtübernachtungen	34	39	31

#### 4.3. Finanzielle Lage:

*Bilanz per 31.12.2000:*

*Aktiven:*

Flüssige Mittel, Wertschriften	Fr.	127'000.00
Buchwert Liegenschaft	Fr.	460'000.00
Weitere Aktiven	Fr.	8'652.00

*Passiven:*

Hypotheken	Fr.	110'000.00
Darlehensschulden Stadt Winterthur, nicht rückzahlbar	Fr.	50'000.00
Darlehensschulden Stadt Winterthur, rückzahlbar Fr. 10'000/Jahr	Fr.	300'000.00
Übriges Fremdkapital	Fr.	45'200.00
Eigenkapital, Reserven, Fonds	Fr.	90'200.00

Gebäudeversicherungssumme	Fr.	1,9 Mio.
---------------------------	-----	----------

*Ausgaben und Einnahmen (Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2000):*

Bruttoertrag aus Vermietungen	Fr.	144'371.00
Bruttoertrag pro Übernachtung inkl. Halbpension od. Vollpension	Fr.	32.00
Ertrag aus Hauswartwohnung	Fr.	13'200.00
Löhne inkl. Sozialleistungen für Hauswartung (vollamtl. Hauswart / Koch)	Fr.	88'900.00
Liegenschaftunterhalt	Fr.	27'430.00
Hypothekarzinsen	Fr.	4'140.00

#### 4.4. Bisherige finanzielle Unterstützung der Stadt Winterthur:

Darlehen 1950 für den Erwerb des Ferienkolonieheimes	Fr.	50'000.00
Darlehen 1957 für den Anbau	Fr.	35'000.00
Darlehen 1990 für den Annexbau, Hauswartwohnung	Fr.	400'000.00
Städtische Subventionen der Ferienkolonielager, im Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2000	Fr.	23'800.00
Elternbeiträge für zweiwöchige Lager	Fr.	375.00

## 5. Gewährung eines weiteren städtischen Darlehens

Auf Grund einer eingehenden Abwägung der Interessenlage und weil davon auszugehen ist, dass von den übrigen Ferienkolonievereinen in nächster Zukunft keine grösseren Sanierungsvorhaben zu erwarten sind, ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, das Darlehensgesuch des Ferienkolonievereins Oberwinterthur zu unterstützen. Der Stadtrat hat gegenüber den Ferienkolonievereinen aber auch klar zum Ausdruck gebracht, dass er eine freiwillige Konzentration der Kräfte auf weniger Vereine und damit auch weniger Ferienhäuser wünscht.

### 5.1. Darlehens- und Pfandvertrag

Der Darlehens- und Pfandvertrag wird wie folgt ausgestaltet:

Das Darlehen im Betrag von Fr. 750'000.00

- ist nicht zu verzinsen
- ist in jährlichen Raten von Fr. 18'000.00 bis ins Jahr 2030, danach in jährlichen Raten von Fr. 28'000.00 zu amortisieren
- wird an die Renovation des Ferienkolonieheimes Davos Wolfgang geleistet und muss im Falle einer Veräusserung zurückbezahlt werden
- wird mit einem Grundpfandrecht sichergestellt.

Für die Gewährung eines Darlehens in dieser Höhe ist der Grosse Gemeinderat zuständig<sup>1</sup>.

### 5.2. Jährliche Folgekosten

Der Zinsausfall beim Darlehen ist als jährliche Folgekosten auszuweisen. Für die Berechnung des Zinsausfalls ist vom internen Leitzinssatz der Stadt Winterthur auszugehen, welcher jährlich vom Stadtrat festgesetzt wird und ab 1. Januar 2003 4.75 Prozent beträgt. Der jährliche Zinsausfall beläuft sich somit im ersten Jahr auf rund Fr. 35'600.00. Danach sinkt er entsprechend der jährlich geleisteten Rückzahlungsquoten.

### 5.3. Finanzielle Belastung

Wenn der Grosse Gemeinderat dem vorliegenden Darlehen von Fr. 750'000.00 zustimmt, sieht die finanzielle Situation des Ferienkolonievereins Oberwinterthur gegenüber der Stadt Winterthur neu wie folgt aus:

	<b>Amortisation</b>	<b>Kapital</b>
Ausstehende Darlehen per 31.12.2000		300'000.00
rückzahlbar in jährl. Raten à Darlehen neu	10'000.00	750'000.00
rückzahlbar in jährl. Raten à	18'000.00	
<b>Total</b>	<b>28'000.00</b>	<b>1'050'000.00</b>

<sup>1</sup> § 28 Abs. 1 Ziff. 11 Gemeindeordnung

## Schlussbemerkungen

Der Stadtrat unterstützt das reduzierte Darlehen von Fr. 750'000.00 vertritt aber klar die Meinung, dass die Ferienkolonievereine in Zukunft freiwillig einen Zusammenschluss und damit eine Konzentration auf weniger Ferienhäuser anstreben sollten.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departementes Finanzen übertragen.*

Im Namen des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:  
Wohlwend

Der Stadtschreiber:  
Frauenfelder