

abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 10. Juni 2018

Stadt Winterthur



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehende, vom Grosse Gemeinderat am 26. Februar 2018 behandelte Vorlage zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur, im April 2018

Im Namen des Stadtrates:
Michael Künzle, Stadtpräsident
Ansgar Simon, Stadtschreiber

Kauf der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10 (Schule «Profil.»)

Das Gebäude Rudolf-Diesel-Strasse 10 in der Grüze wird seit gut neun Jahren von der Stadt Winterthur gemietet und von der Berufsvorbereitungsschule «Profil.» als Schulhaus genutzt. Aus Sicht des Stadtrats und des Stadtparlaments ist es im öffentlichen Interesse, das Gebäude als dauerhaften Standort für diese städtische Schule zu sichern. Der Stadtrat will deshalb die Liegenschaft von der privaten Eigentümerschaft kaufen. Der Kaufpreis beträgt 12,5 Millionen Franken. Der Grosse Gemeinderat hat dem Kauf mit 59 zu 0 Stimmen zugestimmt.



Vorgeschichte

Das städtische Berufsvorbereitungsjahr – früher «10. Schuljahr», heute «Profil. Berufsvorbereitung Winterthur» – war ursprünglich im kantonalen Schulhaus Wiesenthal untergebracht. Der Regierungsrat des Kantons Zürich kündigte 2007 das entsprechende Nutzungsrecht auf Mitte 2009. Als Ersatz konnte die Stadt Winterthur auf den 1. Januar 2009 in der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10 in der Grüze 2760 Quadratmeter Nutzfläche in den Geschossen 1, 3, 4 und 5 mieten. Nach einigen baulichen Anpassungen konnte die Schule den neuen Standort am

31. Juli 2009 beziehen. Später wurden auf den 1. Oktober 2009 im Erdgeschoss 445 Quadratmeter und auf den 1. April 2011 im 2. Obergeschoss 760 Quadratmeter zusätzliche Nutzfläche gemietet.

Der Mieterausbau wurde durch den Kanton Zürich (4,39 Millionen Franken) und die Stadt Winterthur (1,3 Millionen Franken) finanziert.

Die Mietverträge laufen am 31. Dezember 2019 aus. Der Stadt wurde darin ein Vorkaufsrecht für 12,5 Millionen Franken eingeräumt. Die Eigentümerschaft will die Liegenschaft verkaufen.

Kauf wichtig für Schule und Stadt

Das Berufsvorbereitungsjahr basiert auf einem städtischen Auftrag, der auch in Zukunft erfüllt werden muss. Die Stadt Winterthur will daher vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Es ist wichtig, dass «Profil.» langfristig in diesem Schulhaus bleiben kann. Einerseits bekommt die Bildungsinstitution damit Planungssicherheit, andererseits können die bereits getätigten Investitionen gesichert werden. Beides wäre bei einem Verkauf an Dritte gefährdet.

Beschreibung der Liegenschaft

Das Gebäude wurde 1988 erstellt und befindet sich im Industriequartier Grüze zwischen dem städtischen Busdepot und einem Fachmarkt sowie gegenüber einem Einkaufszentrum. Das äusserlich moderne und gepflegte Bürogebäude wird durch das originelle Treppenhaus symmetrisch getrennt. Die Liegenschaft

umfasst ein Untergeschoss, das Erdgeschoss und fünf Obergeschosse. Sie ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen: Zwei Buslinien führen dorthin. Rund um das Gebäude gibt es Parkplätze und einen grosszügigen Zweiradunterstand.

Heutige Nutzung

Die Liegenschaft wird heute praktisch ausschliesslich durch das Berufsvorbereitungsjahr «Profil.» genutzt. Zurzeit werden 276 Lernende in 19 Klassen unterrichtet. Ihnen stehen 46 Räume wie Klassenzimmer, Vorbereitungs- und Gruppenräume, Aufenthaltszimmer sowie Kopier- und Materialräume zur Verfügung.

Im Untergeschoss sind Archivräume an das Bundesamt für Strassen Astra vermietet. Zudem steht derzeit im über 4 Meter hohen Erdgeschoss eine Nutzfläche von 445 Quadratmetern leer, die von «Profil.» nicht benötigt wird. Die Stadt beabsichtigt, diese Fläche zu vermieten.

Gebäudeschätzung

Die Stadt Winterthur beauftragte eine externe Fachfirma, eine unabhängige Gebäudeschätzung vorzunehmen. Der Verkehrswert wird im entsprechenden Schlussbericht auf 12,6 Millionen Franken geschätzt. Der Verkaufspreis von 12,5 Millionen Franken gemäss Vorkaufsrecht wurde somit bestätigt.

Möglicher Sanierungsbedarf

Die Liegenschaft ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Stadt rechnet in einer Grobkostenschätzung mit einem möglichen Sanierungsbedarf von 1,2 Millionen Franken.

Zurzeit stehen noch keine Sanierungen an. Bauliche Massnahmen werden erst getätigt, wenn sie zur Substanzerhaltung unabdingbar sind. Die entsprechenden Kosten sind in den nachfolgend dargestellten Nettokosten aber bereits enthalten.



«Profil. Berufsvorbereitung Winterthur»

«Profil.» (ehemals «10. Schuljahr») bietet an zwei Standorten (Rudolf-Diesel-Strasse 10 und Wüflingerstrasse 225) Jugendlichen aus Winterthur und Umgebung ein zusätzliches Schuljahr nach der 3. Sekundarschule an. Neben der Festigung des Schulstoffes aus der Sekundarschule liegt das Hauptaugenmerk auf einer Anschlusslösung. Damit die Jugendlichen eine Lehrstelle finden, wird die Berufswahl vertieft und intensiviert. Während des gesamten Lehrstellenfindungsprozesses – von der telefonischen Anfrage für eine Schnupperlehre über das

Erarbeiten eines Bewerbungsdossiers bis hin zum Vorstellungsgespräch – werden die Lernenden gecoacht und begleitet. Im Zentrum steht dabei immer die Entwicklung ihrer Fähigkeiten, im schulischen und persönlichen Bereich, damit sie während des Schuljahres eine passende Lehrstelle finden. Die Schule ist dabei sehr erfolgreich: Durchschnittlich rund 95 Prozent der Schülerinnen und Schüler finden eine Anschlusslösung. Die meisten davon eine Lehrstelle, manche eine Praktikumsstelle und wenige eine weiterführende Schule.

Finanzielle Entlastung für die Berufsbildung

Die Mietkosten betragen aktuell 747 000 Franken pro Jahr. Die Liegenschaft soll ins allgemeine Verwaltungsvermögen des Departements Schule und Sport zu Lasten der Investitionsrechnung erworben werden. Nach dem Kauf betragen die jährlichen Nettokosten insgesamt rund 616 000 Franken. Sie bestehen auf der einen Seite aus Aufwendungen für Abschreibungen, Zinsen und Kosten für Reparaturen und Anlageersatz. Auf der anderen Seite können die Erträge aus Mietzinseinnahmen abgezogen werden. Gesamthaft ergibt sich für die Rechnung der Produktgruppe Berufsbildung eine jährliche Entlastung um 130 000 Franken. Über die Abschreibungsdauer von 23 Jahren entspricht dies einer Gesamtersparnis von rund 3 Millionen Franken. Mit dem Kauf der Liegenschaft wird somit auch eine finanziell nutzbringende Lösung für die Stadt Winterthur erreicht.

Nachteile eines Kaufverzichts

Der derzeitige Mietvertrag läuft am 31. Dezember 2019 aus. Wenn die Stadt Winterthur das Gebäude nicht kauft, besteht die Gefahr, dass eine Drittperson die Liegenschaft erwirbt und den Mietvertrag mit der Stadt nicht verlängert. In diesem Fall müsste ein neuer Standort für die Schule gefunden werden. Dort würden erneut Mieterausbauten für mehrere Millionen Franken notwendig. Zudem müsste der Restwert von 1,1 Millionen Franken für den Innenausbau an der Rudolf-Diesel-Strasse 10 zu Lasten der laufenden Rechnung 2019 abgeschrieben werden.

Beratung im Grossen Gemeinderat

An der Sitzung vom 26. Februar 2018 hat der Grosse Gemeinderat den Kredit von 12,5 Millionen Franken für den Kauf der Liegenschaft mit 59 zu 0 Stimmen zuhanden der Volksabstimmung bewilligt. Das Parlament betonte, dass die Berufsvorbereitungsschule zu den Aufgaben der Stadt gehöre. Es sei richtig, ihren Standort an der Rudolf-Diesel-Strasse und die dort getätigten Investitionen zu sichern. Die grosse Mehrheit befand einen Kauf als sinnvolles Mittel, eine kleine Minderheit hätte eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bevorzugt. Die Höhe des Kaufpreises wurde vom Gemeinderat als angemessen beurteilt.

Antrag

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 14461, Rudolf-Diesel-Strasse 10, 8404 Winterthur, zum Preis von 12,5 Millionen Franken ins Verwaltungsvermögen des Departements Schule und Sport zu erwerben.

Investitionsfolgekosten	Jahre 1 bis 23 (Franken/Jahr)
Abschreibungen über reduzierte Dauer von 23 Jahren	461 130
Kapitalzinsen, ab 2020 2%	143 750
Sachfolgekosten für Reparaturen und Ersatz von Anlageteilen 1%	106 250
Total Brutto-Investitionsfolgekosten	711 130
Mietzinseinnahmen durch Vermietung nicht benötigter Flächen	– 95 000
Total Netto-Investitionsfolgekosten	615 930
Wegfallende Mietkosten pro Jahr	– 747 000
Jährliche Entlastung der Rechnung der Produktgruppe Berufsbildung	– 131 070

Wann und wo abstimmen?

Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 9. Juni	Sonntag 10. Juni
Hauptbahnhof für Stimmende aller Winterthurer Wahlkreise	10.00–18.00	
<hr/>		
Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1		
Stadthaus, Stadthausstrasse 4a		10.00–12.00
Primarschulhaus Neuwiesen, Wartstrasse 46		10.30–11.30
Primarschulhaus Tössfeld, Agnesstrasse 15		10.30–11.30
<hr/>		
Oberwinterthur, Wahlkreis 2		
Primarschulhaus Römerstrasse, Römerstrasse 141		10.00–12.00
Stimmlokal Guggenbühl, Stadlerstrasse 54		10.00–11.30
Primarschulhaus Hegi-Dorf, Mettlenstrasse 6		10.30–12.00
Primarschulhaus Talacker, Talackerstrasse 90		10.30–11.30
Primarschulhaus Reutlingen, Reutlingerstrasse 70		10.30–11.30
Primarschulhaus Stadel, Wiesendangerstrasse 88		10.30–11.30
Stimmlokal Ricketwil, Rätterschenstrasse 34		10.30–11.30
<hr/>		
Seen, Wahlkreis 3		
Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse, Kanzleistrasse 37		10.00–12.00
Primarschulhaus Tägelmoo, Wurmbühlstrasse 9		10.30–11.30
Primarschulhaus Sennhof, Tösstalstrasse 376		10.30–11.30
Primarschulhaus Iberg, Ibergstrasse 108		10.30–11.30
Primarschulhaus Eidberg, Eidbergstrasse 75		10.30–11.30
Stimmlokal Gotzenwil, Eidbergstrasse 38		10.30–11.30
Stimmlokal Oberseen, Köhlbergstrasse 1		10.30–11.30
<hr/>		
Töss, Wahlkreis 4		
Kirchgemeindehaus Stationsstrasse, Stationsstrasse 3a		10.00–12.00
Freizeitanlage Dätttau, Hündlerstrasse 8		10.30–11.30
<hr/>		
Veltheim, Wahlkreis 5		
Stimmlokal Löwenstrasse, Löwenstrasse 3		10.00–12.00
Primarschulhaus Schachen, Buchackerstrasse 54		10.30–11.30
<hr/>		
Wülflingen, Wahlkreis 6		
Stimmlokal an der Eulach, Eulachstrasse 2		10.00–12.00
Primarschulhaus Langwiesen, Holzlegistrasse 50		10.30–11.30
Stimmlokal Neuburg, Neuburgstrasse 63		10.30–11.30
<hr/>		
Mattenbach, Wahlkreis 7		
Primarschulhaus Gutschick, Scheideggstrasse 1		10.00–12.00
Primarschulhaus Schönggrund, Weberstrasse 2		10.30–11.30

Briefliche Stimmabgabe

Beachten Sie für die briefliche Stimmabgabe die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis. Das Kuvert muss rechtzeitig retourniert werden, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungs-sonntag können Sie Ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Pionierstrasse 7, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag	8.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 18.30 Uhr
Freitag	8.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

Abstimmungsunterlagen

Prüfen Sie nach Erhalt der Abstimmungsunterlagen sofort, ob Sie alles Notwendige erhalten haben. Falls Ihre Unterlagen unvollständig sind, können Sie sich an das Stimmregister wenden: Telefon 052 267 57 53.

Resultate

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 10. Juni 2018, im Internet veröffentlicht und in der Folgewoche amtlich publiziert.

stadt.winterthur.ch

Stadt Winterthur 