

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 21 070 000 Franken für die Erweiterung der Schulanlage Wyden (Projekt-Nr. 13242)

Antrag:

1. Für die Erweiterung der Schulanlage Wyden mit einem Holzmodulbau, Umbauarbeiten im Bestand und Aussenraumgestaltung (Projekt-Nr. 13242) wird ein Verpflichtungskredit von 21 070 000 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 ist der Indexstand April 2022.
2. Die Vorlage gemäss Ziffer 1 unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung. Sie wird zur Abstimmung unterbreitet.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Bevölkerung der Stadt Winterthur wächst und so auch die Anzahl der Schülerinnen und Schüler. Die gesamtstädtische Schulraumprognose weist den in Zukunft erforderlichen Schulraum aus. Um diesem dringenden Bedarf an Schulraum nachzukommen, wurde durch die Stadt Winterthur eine Submission für einen Rahmenvertrag mit einem Totalunternehmer (TU) für sogenannte Holzmodulbauten durchgeführt.

Im Stadtkreis Wülflingen besteht in Bereich der Primarschule ein erheblicher und dringlicher Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Daher muss die Schulanlage Wyden erweitert werden. Dies geschieht auf einem benachbarten Grundstück, welches hierzu vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen und zur 'öffentlichen Zone' umgezont wird. Die Erweiterung wird innerhalb des Rahmenvertrages mit dem TU als Holzmodulbau realisiert. Der Stadtrat hat die entsprechende Projektierung beauftragt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine rasche Umsetzung von qualitativem Schulraum. Ziel ist es, den Schulraum spätestens ab dem Sommer 2025 nutzen zu können.

Das Projekt zur Erweiterung der Schulanlage Wyden umfasst verschiedene bauliche Massnahmen:

Es wird ein dreigeschossiger Holzmodulbau erstellt. Die Anordnung der standardisierten Module nimmt Rücksicht auf die städtebauliche Situation. Ebenso wird im Inneren ein funktionaler und angemessener Erschliessungsbereich geschaffen, der natürlich belichtet ist. Trotzdem

bildet der Grundriss eine sehr kompakte Form und eine effiziente Anordnung der Schulräume mit optimiertem Flächenbedarf.

Für eine betriebliche Anbindung des Neubaus an das Bestandsgebäude wird eine Passerelle erstellt, die sowohl gedeckt auf dem Gartengeschoss, als auch auf dem Eingangsgeschoss als Brücke die beiden Gebäude verbindet. So werden möglichst kurze Wege für die Schule und die hindernisfreie Erschliessung garantiert.

Im Bestandsgebäude werden aufgrund der Erweiterung und Verbindung die entsprechenden Raumrochaden und Umbauten vorgenommen, um insgesamt eine pädagogisch und betrieblich gut organisierte Schulanlage zu schaffen. Unter anderem wird die schulergänzende Betreuung im Gartengeschoss neu angeordnet und eine benötigte, grössere Aufbereitungsküche eingebaut. Die baulichen Massnahmen beschränken sich auf einfache Eingriffe gemäss bestehender Situation.

Der Aussenraum zwischen Bestand und Neubau wird ergänzt und mit einem attraktiven Spielangebot als erweiterter Pausenraum gestaltet. In Zukunft werden rund 140 zusätzliche Schülerinnen und Schüler den Aussenraum nutzen. Zusätzlich wird hier auch die geforderte Retentionsfläche platziert.

Im vorliegenden Kredit sind sämtliche Kosten für diese Projektbestandteile zusammengefasst.

Kosten:

Total Bruttoinvestition	Fr.	21 910 000.00
davon gebundene Ausgaben (bewilligt am 21.09.2022)	Fr.	540 000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	21 370 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	300 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>21 070 000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Mittels der gesamtstädtischen Schulraumplanung wird der erforderliche Schulraum ausgewiesen, welcher sich infolge des Wachstums der Stadt und dem damit zusammenhängenden Schülerwachstum ergibt. Aktuell weist die Schulraumplanung einen zusätzlichen Bedarf an rund 100 Klassenzimmern in den kommenden 15 Jahren aus. Stellt man diese Prognose den Bauprojekten gegenüber, welche im Schulamt in der Entwicklung und in Umsetzung sind, so zeigt sich, dass sich spätestens ab dem Schuljahr 2027/28 eine Schere auftut: Es werden dann weniger Klassenzimmer zur Verfügung stehen, als dies der Bedarf aufgrund der Schulraumplanung vorgibt. Raum für schulergänzende Betreuung sowie Turnhallen hat es bereits heute zu wenig.

Um dem dringenden Bedarf an Schulraum zeitnah nachkommen zu können, hat die Stadt Winterthur eine Submission für einen Rahmenvertrag mit einem Totalunternehmer (TU) für sogenannte Holzmodulbauten durchgeführt. Der entsprechende Rahmenvertrag wurde in der Folge mit der Firma Blumer-Lehmann AG abgeschlossen.

Aufgrund des in der Schulraumplanung 2019/20 der Eckhaus AG diagnostizierten sehr dringenden Bedarfs an Schulraum in Wülflingen beschloss der Stadtrat im Jahr 2021, die Erweiterung der Schulanlage Wyden als Holzmodulbau über den Rahmenvertrag Blumer-Lehmann AG umzusetzen (SR.21.517-1). Mit Stadtratsbeschluss vom 21.09.2022 (SR.22.664-1) wurde der Projektierungskredit freigegeben und das Projekt in der Folge entwickelt. Dabei wurde

sowohl die Anbindung an das bestehende Schulhaus in räumlicher und pädagogischer Hinsicht, der Qualität des Aussenraumes mit Spielgeräten für die Kinder, dem Erhalt vorhandener Spiellandschaften und dem städtebaulichen Kontext Rechnung getragen.

Die hindernisfreie Schulanlage Wyden, welche als solche im Stadtquartier unabdingbar ist, wird künftig eine Kapazität von 12 Primarschulklassen, 5 Kindergärten und den geforderten Raum für die schulergänzende Betreuung aufweisen können. Die Schule kann somit von 230 auf rund 370 Schülerinnen und Schüler wachsen.

2. Projektbeschreibung

2.1 Grundstück

Die Erweiterung der Schulanlage Wyden wird auf einem direkt benachbarten städtischen Grundstück realisiert, welches sich derzeit im Finanzvermögen befindet. Da nur ein Teil dieses Grundstücks für die Erweiterung benötigt wird, erfolgt eine Grundstücksunterteilung. Die Fläche für den Erweiterungsbau sowie den dazugehörigen Aussenraum wird zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen und in die Zone 'öffentliche Bauten' umgezont. Die restliche Fläche verbleibt im Verwaltungsvermögen und ist frei für zukünftige Nutzungen.

2.2 Holzmodulbau

Auf der umgezonten Parzelle wird ein Erweiterungsneubau mit den dazugehörigen Aussenflächen für die Schule Wyden in Holzmodulbauweise geplant. Das Raumprogramm umfasst fünf Klassenzimmer mit Gruppenräumen, fünf Kindergartenklassen mit zugehörigen Puppennischen und Gruppenräumen, ein Aufenthaltsbereich und ein Vorbereitungsbereich für die Lehrpersonen, Materialräume und dazugehörige Technik- und Nebenräume. Die Grösse des Raumprogramms erfordert auch einen qualitativ aufwertenden Umgang mit den Korridorflächen, um flexible, informelle Begegnungsmöglichkeiten und Lernzonen als ergänzendes Raumangebot zu schaffen. Die Räume im bestehenden Schulhaus werden im Zuge der Erweiterung teilweise umgenutzt bzw. freigespielt. Somit kann z.B. die für die schulergänzende Betreuung geforderte fix zugeordnete Fläche von rund 400m² plus Nebenräume bereitgestellt werden. Dies bedingt auch einen Ersatz und Vergrösserung der Aufbereitungsküche.

Städtebaulich wird der dreigeschossige, gegliederte Baukörper entlang der Habichtstrasse gesetzt. Über eine gedeckte Passerelle wird der Modulbau mit dem bestehenden Schulhaus verbunden. Die Adressbildung des Kindergartens findet an der Habichtstrasse statt, ebenso wie der hindernisfreie Zugang zum neuen Primarschulbereich. Hingegen erfolgt die Erschliessung des Primarschul- und Lehrpersonenbereichs in erster Linie vom Bestandsgebäude aus über die Passerelle. Die Schulerweiterung in Holzmodulbauweise ist als langfristige Lösung gedacht. Daher wurde der architektonischen Gesamtgestaltung von Gebäude, Aussenraum und Einbettung im Areal sowie Quartier besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Im Gegensatz zum Standardmodulbau wird das Gebäude aufgrund seiner Grösse mit einem Lichthof, Lernzonen, rhythmisierende Vor- und Rücksprünge zur Gliederung des Gebäudevolumens sowie betrieblich relevanten Zu- und Ausgängen ergänzt. Die Fenster werden in Anlehnung an das Bestandsgebäude ähnlich proportioniert und ohne das Lochblech des Standardmodulbaus ausgeführt. Die Fassade wird gesamthaft mit leicht unterschiedlich vorvergrauter Holzlattung ausgeführt.

Die Passerelle stellt nicht nur die Wegverbindung zum Bestand dar, sondern fungiert auch als Knotenpunkt für die Verbindung der oberen Geschosse zur Umgebung und ist zudem ein Begegnungsraum. Durch die Umgebungsgestaltung wird den zusätzlichen Kindergarten- und Primarschulklassen sowie der immer grösser werdenden Anzahl betreuter Kinder in der schulergänzenden Betreuung ein abwechslungsreicher Aussenraum ermöglicht.

2.3 Energie

Der ab Januar 2022 eingeführte Gebäudestandard 2019 für öffentliche Bauten wird erfüllt. Das Gebäude entspricht den energetischen Vorgaben von Minergie-P-ECO.

Der Holzmodulbau verfügt über ein autarkes in sich abgestimmtes Haustechnikkonzept mit einer effizienten Luft-Wasser Wärmepumpe für die Wärme- und Kälteerzeugung. Die Wärmeverteilung erfolgt mit konvektiven Heizkörpern (Niedertemperatur). Der Holzmodulbau wird nicht an den städtischen Nahwärmeverbund Wyden (Holzschnitzelanlage) angeschlossen. Grund dafür ist, dass beim Holzmodulbau die Wärmeversorgung ein untergeordnetes Thema ist, weil mehr Kühlleistung als Heizleistung erforderlich ist. Diese Kühlleistung kann mit der ohnehin notwendigen Luft-Wasser Wärmepumpe effizient sichergestellt werden. Das bestehende Schulhaus wird auch künftig am städtischen Nahwärmeverbund angeschlossen bleiben.

Die nach Minergie geforderte PV-Anlage wird parallel zum Projekt von Stadtwerk geplant. Mit der erforderlichen Stromerhöhung wird der Anschluss so umgebaut, dass das ganze Schularreal inklusive städtischer Heizzentrale den eigenen Strom der PV-Anlage direkt nutzen kann.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom Totalunternehmer, der Kostenschätzung der Architekten für den Umbau des Bestandsgebäudes, Schätzungen von ELW für die Ausstattung sowie den Erfahrungswerten vom Amt für Städtebau (Genauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST). Massgebender Stichtag ist 05.12.2022.

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	2 600 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	671 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	9 887 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	1 217 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	3 297 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	1 351 000.00
BKP 6 Projektreserven**	Fr.	1 335 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	629 000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)	Fr.	20 987 000.00
Reserve Stadtrat (5% von BKP 1-9)***	Fr.	923 000.00
Total Bruttoinvestition	Fr.	21 910 000.00
Davon gebundene Aufwendungen gemäss Beschluss vom 21.09.2022	Fr.	540 000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	21 370 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (gemäss konstitutivem Budgetbeschluss vom 17.12.2018)	Fr.	300 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	21 070 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen der Stadt Winterthur, Modul 5)
inkl. Rückstellung für Teuerung gemäss Rahmenvertrag Modulbau

** Umbau, Vorarbeiten, Haustechnik, Umgebung und Ausstattung: ca. 10% von BKP 1-5+9;
Neubau Modulbau: ca. 5% von BKP 1-5+9

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

Es werden keine Investitionseinnahmen erwartet.

Der Totalunternehmer-Rahmenvertrag sieht für die Vertragsjahre 2023-2027 vor, dass Preisänderungen nach der Norm SIA 125» Preisänderungen in Folge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer» berechnet werden. Stichtag für die Teuerungsrückstellung in der vorliegenden Berechnung ist der Index von April 2022.

3.2 Gebundenerklärung des Stadtrates

Der Stadtrat hat die Ausgaben für die Projektierung des Holzmodulbaus Wyden im Betrag von 540 000 Franken mit Beschluss vom 21.09.2022 als gebunden erklärt (SR.22.664-1).

3.3 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 belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen grösstenteils 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 – 08	Jahre 09 – 30	Jahre 31-33
Abschreibung Grundstück: 0,00 % der Nettoinvestition (2 600 000)	0.00	0.00	0.00
Abschreibung Hochbauten: 3,03 % der Nettoinvestition (15 384 000)	466 180.00	466'180.00	466 180.00
Abschreibung Umgebung: 3,33 % der Nettoinvestition (3 297 000)	109 900.00	109'900.00	0.00
Abschreibung Mobilien und Ausstattungen: 12,50 % der Nettoinvestition (629 000)	78 630.00	0.00	0.00
Total Abschreibung pro Zeitraum	654 710.00	576 080.00	466 180.00
Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition (21 910 000)	164325.00	164 325.00	164 325.00
Sachfolgekosten			
2,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb, 19 310 000)	386 200.00	386 200.00	386 200.00
Personalfolgekosten			
Zusätzliches Personal für Hauswartung und Reinigung	150 000.00	150 000.00	150 000.00
Bruttoinvestitionsfolgekosten	1 355 235.00	1 276 605.00	1 166 705.00
Investitionsfolgeerträge	keine	keine	keine
Nettoinvestitionsfolgekosten	1 355 235.00	1 276 605.00	1 166 705.00
Finanzierungsart			
Durch Steuereinnahmen	100%	100%	100%
In Steuerprozenten: Im Durchschnitt (2017-2021) beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2 750 000.00	0.49%	0.46%	0.42%

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

3.4 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	13242
Projektbezeichnung	Erweiterung Schulanlage Wyden

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 17.12.18)	B	300 000.00
504021	Projektierung (bewilligt am 21.09.22)	§	540 000.00
504022	Ausführung	§	18 230 000.00
500000	Grundstücke		3 100 000.00
Gesamtkredit			22 170 000.00

Jahr	Kostenart 500000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	0.00	840 000.00	0.00	840 000.00
2023	3 100 000.00	0.00	8 670 000.00	11 770 000.00
2024	0.00	0.00	6 260 000.00	6 260 000.00
Reserven	0.00	0.00	3 300 000.00	3 300 000.00
Gesamt	3 100 000.00	840 000.00	18 230 000.00	22 170 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2024 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 17.12.18)	B	300 000.00
504021	Projektierung (bewilligt am 21.09.22)	§	540 000.00
504022	Ausführung	V	18 470 000.00
500000	Grundstücke	V	2 600 000.00
Gesamtkredit			21 910 000.00

Jahr	Kostenart 500000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	0.00	840 000.00	0.00	840 000.00
HR 2023	2 600 000.00	0.00	1 000 000.00	3 600 000.00
2024	0.00	0.00	7 600 000.00	7 600 000.00
2025	0.00	0.00	7 610 000.00	7 610 000.00
Reserven	0.00	0.00	2 260 000.00	2 260 000.00
Gesamt	2 600 000.00	840 000.00	18 470 000.00	21 910 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über acht Millionen Franken unterstehen gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum und sind somit vom Stimmvolk zu bewilligen.

5. Termine

Die Projektierung mit Kostenvoranschlag +/-10% ist abgeschlossen. Um das Terminziel einhalten zu können, wurde parallel bereits die Baueingabe eingereicht. Unmittelbar nach der Kreditgenehmigung durch das Stimmvolk wird der Vertrag «Abruf von Totalunternehmerleistungen Ausführung» abgeschlossen, damit die Materialbestellung für die Produktion ausgelöst werden kann. Der Baustart ist im Sommer 2024 vorgesehen. Der Bezug des Modulbaus wird bis zu den Sommerferien 2025 angestrebt. Der Umbau im Bestandsgebäude wird im Anschluss erfolgen.

6. Schlussbemerkungen

Die Erweiterung der Schulanlage Wyden ist für den Schulraumbedarf im Stadtkreis Wülflingen von existentieller Bedeutung. Ohne diesen Erweiterungsbau kann der Schulbetrieb für die Primarschule in nächster Zukunft nicht mehr sichergestellt werden.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin/des Vorstehers des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon