



Protokollauszug vom

20.03.2024

Departement Schule und Sport / Bereich Familie und Betreuung, Schulergänzende Betreuung
Projekt-Nr. 18110, Schulergänzende Betreuung, Eröffnung neuer Standort Rosenberg: Gebun-
denerklärung der jährlichen Mietkosten von 62 535.60 Franken und von einmaligen Kosten für
Ausstattung und Mobiliar von 139 000 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.170-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Miete des Untergeschosses der Kirche Rosenberg zur Erweiterung der schulergänzenden Betreuung Schachen und die dafür notwendigen Neuanschaffungen für Ausstattung und Mobiliar werden genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Miete der Räumlichkeiten im Untergeschoss der Kirche Rosenberg mit einem jährlichen Mietzins inklusive Nebenkosten von 62 535.60 Franken gehören zum notwendigen allgemeinen Verwaltungsaufwand und werden daher sowie gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulwesen (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Erfolgsrechnung der Produktgruppe 576 Familie und Betreuung belastet. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich die jährlichen Mietkosten der Schulergänzenden Betreuung um den entsprechenden Betrag erhöhen.
3. Die nicht budgetierten Aufwendungen für die Ausstattung der Betreuungseinrichtung sowie Gartenarbeiten von insgesamt 139 000 Franken werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulwesen (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18110, belastet.
4. Das Departement Schule und Sport, Bereich Familie und Betreuung wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zusageschreiben zuzustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss) durchzuführen.

5. Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Familie und Betreuung; Schulamt, Abteilung Schulbauten; Departementsstab, Abteilung Finanzen; Departement Finanzen, Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Schulpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', is written over a horizontal line.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Schulergänzende Betreuung Schachen befindet sich im Pavillon auf dem Schulareal. Laut Raummonitoring Betreuung 2020/21 umfasst sie 83 Plätze in fest zugeteilten und mit der Schule mehrfach genutzten Räumen im Pavillon. Das Nachfragewachstum war auch im Schachen in den letzten Jahren hoch, so dass mehrere Massnahmen bereits ergriffen wurden:

- Mehrfachnutzung weiterer Räume im Schulhaus über Mittag: Singsaal, Gruppenraum, Turnhalle. Nutzung des Aussenraums auch über Mittag.
- Bauseite: Einbau einer kleinen Aufbereitungsküche beim Singsaal, Einbau von Lernwaben
- Betrieblich: Einführung eines Kinderrestaurants, Anpassung der Räume, Anpassung der Bezugspersonenarbeit

Die Raumprognose Betreuung 2020/21 weist per 2035/36 einen Bedarf von 110 Plätzen nach. Dieser wird im 2024 am meist nachgefragten Mittag (Dienstag) bereits erreicht: Montag: 75 Kinder, Dienstag: 123 Kinder, Mittwoch: 45 Kinder, Donnerstag: 91 Kinder, Freitag: 51 Kinder.

Am Nachmittag steht der Betreuung eine fest zugeteilte Fläche zur Verfügung, welche gem. kantonalen Vorgaben (4 m² pro Kind) 43 Plätze erlaubt. Diese Flächen sind heute teilweise bereits überbelegt: Montag: 45 Kinder, Dienstag: 74 Kinder, Mittwoch: 36 Kinder, Donnerstag: 50 Kinder, Freitag: 31 Kinder.

2. Handlungsbedarf zum Ausbau der Betreuung Schachen

Die Betreuung Schachen kann mit den bestehenden Räumen auf dem Schulareal den Bedarf der nächsten 10 – 15 Jahre nicht decken. Die kantonalen Vorgaben werden bereits heute nicht mehr jederzeit eingehalten und die 2020/21 prognostizierte Nachfrage wird teilweise bereits übertroffen. Aktuell besuchen 51% der Kindergarten- und Schulkinder einen oder mehrere Tage die Betreuung. Es ist damit zu rechnen, dass ein Sozialeffekt einsetzt, wenn rund die Hälfte der Kinder die Betreuung besucht und dies zur normalen Tagesgestaltung der Kinder und Familien gehört. Damit wird das Nachfragewachstum eher beschleunigt.

Insbesondere die Kindergartenkinder können in einer überbelegten Grossgruppe pädagogisch nicht adäquat begleitet und betreut werden. Sie brauchen Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, um die langen, strengen Schultage zu bewältigen. Die Betreuung Schachen kann dies trotz mehrerer betrieblicher und personeller Massnahmen nicht immer gewährleisten.

Der Schule Schachen fehlen nachgewiesenermassen ebenfalls Räume für den Schulbetrieb, was weitere Verdichtungen erheblich erschwert bzw. verunmöglicht. Das Potenzial für Mehrfachnutzungen ist ausgeschöpft. Weitergehende Massnahmen zur Glättung der starken Schwankungen der Mittagszahlen, beispielsweise durch Stundenplanänderungen, liegen ausserhalb des Einflussbereichs der Schulergänzenden Betreuung und sind nur langfristig umsetzbar.

3. Projekt

Die Schulergänzende Betreuung und die Abteilung Schulbauten sind durch die Zusammenarbeit beim Mittagstisch Sek im Jugendraum des Kirchgemeindehauses Veltheim und beim Brand des Kindergartens Schützenwiese schon länger in Kontakt mit der reformierten Kirche Veltheim. In diesem Rahmen wurde auch über eine Nutzung des Untergeschosses der derzeit leerstehenden Kirche Rosenberg als Erweiterung der Schulergänzenden Betreuung Schachen gesprochen. Eigentümerin der Kirche Rosenberg ist die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Winterthur-Veltheim.

Das UG der Kirche Rosenberg umfasst 238 m² und ermöglicht folgendes Raumprogramm:

- Spiel- und Essbereich der Kinder: 131 m²
- Küche: 13 m²
- Garderobe/Korridor, Nasszellen und Nebenräume: 94 m²
- Büro für Personal inkl. Serverstation: 28 m² (ausserhalb Mietfläche, zur Mitbenutzung)

Die Räume ermöglichen eine Betreuung mit 34 Nachmittagsplätzen und bis zu 50 Mittagsplätzen. Damit kann die aktuelle Überbelegung und das weitere Wachstum aufgefangen werden. Die neue Betreuung, zu der auch ein Garten und etwas Umschwung gehört, wird für die Kindergartenstufe genutzt. Kindergartenkinder verbringen durch die freien Nachmittage vergleichsweise am meisten Zeit in der Betreuung. Ihnen wird eine vertrauliche, familiäre Umgebung geboten, was auch den neu eintretenden Kindern den Übergang erleichtert. Damit wird es wieder möglich, den jüngsten Kindern eine qualitativ gute Betreuung und pädagogisch wertvolle Zeit zu bieten.

Die Eigentümerschaft war ursprünglich an einer Miete der gesamten Kirche Rosenberg durch die Stadt für verschiedene Aktivitäten interessiert. In den Gesprächen wurde der Bedarf der Stadt aber auf eine langfristige Zwischennutzung des Untergeschosses für die Schulergänzende Betreuung eingeschränkt. Die Kirche plant mit einer Mietdauer von 10 Jahren, um für sich selbst genügend Zeit für einen Findungsprozess zur weiteren Nutzung des Gebäudes zu erhalten.

Der Mietvertrag wird auf 3 Jahre unbefristet abgeschlossen. Eine anschliessende Verlängerung um weitere 3 Jahre wird von beiden Seiten beabsichtigt. Das Gebäude wird mit fossiler Energie beheizt. Aus diesem Grund erteilt das Amt für Baubewilligungen die Bewilligung für eine Nutzungsänderung im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen ohne Ersatz der Wärmeerzeugung nur für eine zeitlich beschränkte Zwischennutzung von zwei bis drei Jahren.

4. Kosten und Zeitplan

4.1 Übersicht

a) Jährlich wiederkehrende Kosten für Miete und Mieterausbau

Der Anfangsmietzins beläuft sich auf 62 535.60 Franken pro Jahr inkl. Nebenkosten-Akonto und Nettozuschlag für die Investitionskosten der Eigentümerin für den Innenausbau (gem. Mietvertrag der Kirchgemeinde Veltheim, Beilage 1). Dies entspricht einem Mietzins pro Quadratmeter von 262.75 Franken pro Jahr nach dem Mieterausbau. Der Preis konnte im Rahmen der Mietverhandlungen deutlich gesenkt werden.

Der Mieterausbau von 77 000 Franken inkl. MWSt. wird durch die Eigentümerschaft ausgeführt und auf den Mietpreis überwält (Beilage 2: Grobkostenschätzung). Die Eigentümerin überwält den jährlichen Anteil für eine geplante 10jährige Abschreibungsdauer unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsdauer durch die Schulergänzende Betreuung. Dieser entspricht jährlichen Kosten von Fr. 7 700.00 inkl. Verzinsung.

Der Mietzins gem. Mietvertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	pro m ² /Mt	238 m ² /Mt.	pro m ² /Jahr	238 m ² /Jahr
Miete	17.20	4 093.60	206.40	49 123.20
Ausbau*	2.69	641.70	32.28	7 700.00
Nebenkosten	2.00	476.00	24.00	5 712.00
total	21.89	5 211.30	262.68	62 535.20

*Abschreibungsdauer von 10 Jahren

Der Mietbeginn ist der 1. August 2024. Der Mieterausbau erfolgt nach Abschluss des Mietvertrages von März 2024 bis Ende Juli 2024, so dass die Räume voraussichtlich ab 1. August 2024 zur Verfügung stehen und die Betreuung ihren Betrieb ab dem neuen Schuljahr aufnehmen kann.

Die Mietkosten für August bis Dezember 2024 sind im Budget der Produktgruppe Familie und Betreuung nicht enthalten. Ab 2025 wird die Jahresmiete budgetiert.

b) Einmalige Kosten für Möblierung und Ausstattung

Für die Möblierung und Ausstattung der neuen Betreuungseinrichtung fallen weitere Kosten an. Eine Grobkostenschätzung der ELW über 68 321 Franken enthält die Kosten für die notwendige Erstausrüstung von Küche, Büro, des Sanitär- und Reinigungsbereichs, der Garderobe und des Spiel- und Ruhebereichs für die Kinder. Zudem ist Spiel- und Bastelmaterial enthalten. Die Offerte (Beilage 3) wurde bereits überarbeitet und reduziert. Ein Teil des Mobiliars und Geschirrs wird der Betreuung durch die Kirchgemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt. Zudem können Möbel und Spielgeräte für die Kindergartenkinder von der Betreuung Schachen genutzt werden. Ein neuer, der Anzahl Mittagessen angepasster Geschirrspüler ist in der Offerte nicht enthalten und wird separat beschafft (Beilage 4: Offerte desselben Modells aus einem anderen Projekt). Für den Betrieb ist ausserdem eine IT-Ausrüstung durch die IDW notwendig. Der budgetierte Wert entspricht der Erfahrung eines früheren Projekts. Für minimale Massnahmen zur Gestaltung des Gartens als Aussenraum für die Kinder wird mit 30 000 Franken gerechnet. Weil ELW keine Lernwaben im Sortiment führt, werden diese direkt beim Produzenten bestellt. Die Offerte einer anderen Betreuungseinrichtung kann hier übernommen werden. Der Betrag beläuft sich auf 9 237 Franken (Beilage 5: Offerte). Lernwaben sind sehr beliebte, platzsparende Rückzugs-, Lese- oder Ruheorte für Kinder.

Die Investition ist in der Investitionsplanung 2024 des allgemeinen Verwaltungsvermögens des Bereichs Familie und Betreuung nicht enthalten.

4.2 Kostenzusammenstellung

Miete:		
Mietzins inkl. Nebenkosten	Fr.	54 835.20
Überwälzung der Investitionskosten auf 10 Jahre inkl. MwSt.	Fr.	7 700.00
Total Gebundeneerklärung Mietkosten pro Jahr	Fr.	62 535.20

Investition Erstausrüstung:		Fr.
Mobiliar für die Betreuungseinrichtung (Offerte ELW, Beilage 3)	Fr.	68 321
IT-Infrastruktur (Erfahrungswert)	Fr.	10 800
Geschirrspülmaschine inkl. MwSt	Fr.	8 000
Aussenraum	Fr.	30 000
Reserve ca. 10 %	Fr.	12 500
Lernwaben, Beilage 4	Fr.	9 237
Rundung		142
Total Gebundeneerklärung Investition	Fr.	139 000

4.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens nicht eingestellt.

Der Investitionskredit ist in der ersten Hochrechnung 2024 sowie in der 1. Budgetierungsrunde wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	18110
Projektbezeichnung	SchuBe Schachen, Mobiliar und Ausstattung Rosenberg

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtung inkl. Reserve von 10 500 Fr.	§	107 000
504022	Schulgebäude Ausführung inkl. Reserve von 2 000 Fr.	§	32 000
Gesamtkredit		§	139 000

Jahr	Kostenart 506012	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2024	107 000	32 000	139 000

5. Gebundenerklärung

5.1 Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben über 300 000 Franken und gebundene jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vor- nahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

5.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gestützt auf verbindliche Vorgaben des kantonalen Rechts, dazu zählen allen voran die einschlägigen Zuständigkeitsregelungen im Volksschulwesen (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005)), sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange der städtischen Verwaltung sowie der öffentlichen Volksschule zu sorgen, wozu die Schulergänzende Betreuung gehört, und die dafür erforderlichen Ressourcen bereitzustellen. Mit der Miete der Räume in der Kirche Rosenberg kann der Raumbedarf für die Schulergänzende Betreuung Schachen kurzfristig gedeckt und die Schule entlastet werden.

5.3 Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Zur Sicherstellung der Kinderbetreuung sind geeignete Räume für die Schulergänzende Betreuung zwingend notwendig. Eine bedarfsgerechte Miete der hierfür erforderlichen Räumlichkeiten ist für die Schulergänzende Betreuung somit betriebsnotwendig und dementsprechend unumgänglich. In der Kirche Rosenberg konnten entsprechende Räumlichkeiten gefunden und der nötige Raum zu vorteilhaften Mietkonditionen beschafft werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen der Schulergänzenden Betreuung ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt.

Der Platzbedarf ist zeitlich dringlich. Gemäss der zwischenzeitlich aktualisierten Raumprognose für die Betreuung Schachen ist diese aktuell mit 26 Plätzen überbelegt. Bis zum Schuljahr 2033/34 fehlen 3 Räume mit 170 m² an fest zugeteilter sowie 3 Räume an mehrfach genutzter Fläche, was aber im Schulhaus kaum mehr möglich ist. Die Feuerpolizei ist aufmerksam auf derart überbelegte Betreuungen. Der Elternrat hat bezüglich der Kindergartenkinder grosse Besorgnis geäussert. Letztlich leiden die Kinder unter der Platznot. Der Lärmpegel ist immer hoch, die Belegungsdichte ist für viele ein Stress und es fehlen Rückzugsmöglichkeiten. Dies beeinträchtigt die Aufmerksamkeit und die Leistungsfähigkeit in der Schule. Es muss somit unverzüglich zusätzlicher Raum für die Betreuung zur Verfügung gestellt werden.

Die sachliche Gebundenheit der Kosten für die Schulergänzende Betreuung ist gemäss Rechtsgutachten zu den Tagesstrukturen für die schulergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Winterthur (Tobias Jaag, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt Zürich, 14. September 2010) aufgrund des kommunalen Rechts zur Schulergänzenden Betreuung gegeben. Die örtliche Gebundenheit ist dadurch gegeben, dass sich schulergänzende Betreuungseinrichtungen immer auf der Schulanlage oder in deren unmittelbaren Nähe befinden müssen, weil die Kinder die Örtlichkeit mehrmals täglich wechseln und daher die Distanz klein sein muss. Zeitlich ist die Gebundenheit dadurch gegeben, dass die Betreuung Schachen zu klein ist und die Gelegenheit zur Miete der Räumlichkeiten im Untergeschoss der Kirche Rosenberg nur jetzt besteht, weder vorher noch nachher.

5.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind, besteht doch hinsichtlich der in Frage stehenden Miet- und Ausstattungskosten kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und bezüglich der Mietkosten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe 576 Familie und Betreuung bzw. bezüglich der Investitionskosten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18110, zu belasten.

6. Vertragsabschluss

Das Departement Schule und Sport, Familie und Betreuung wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zugeschreiben zuzustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss) durchzuführen.

7. Termine

Die Vertragsunterzeichnung kann Seitens der Eigentümerin gestützt auf den zustimmenden Beschluss der Kirchgemeindeversammlung Veltheim vom 21. Februar erfolgen. Die detaillierte Ausarbeitung des Projektes ist bereits in Arbeit und wird durch die Kirchgemeinde Veltheim finanziert. Der geplante Bezugstermin ist der 1. August 2024.

8. Externe und interne Kommunikation

Erste Informationen über die mögliche Umnutzung der Rosenberg-Kirche wurden im Anschluss an eine Kirchgemeindeversammlung bereits im Landboten vom 17. November 2023 und im reformiert. vom 21. November 2023 veröffentlicht. Im Zusammenhang mit diesem Stadtratsbeschluss muss deshalb noch über die nun beschlossene Realisierung des gemeinsamen Projekts informiert werden.

Die Kommunikation erfolgt in Absprache mit der Kirchengemeinde: An der Kirchgemeindeversammlung vom 21. Februar 2024 wurde der beabsichtigten Vermietung und Zwischennutzung des Untergeschosses an die Stadt Winterthur zugestimmt. Die Kirchenpflege informierte die direkt anliegenden Nachbarn vorher proaktiv. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Stadtrat noch nicht entschieden hat.

Es wird eine gemeinsame Medienmitteilung von Stadtrat und Kirchenpflege verschickt. Die Schule Schachen und die Eltern der betroffenen Kinder werden zu gegebener Zeit durch die Betreuung Schachen informiert.

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht. Das Departement Schule und Sport informiert die Stadtkanzlei entsprechend.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Mietvertrag evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Winterthur Veltheim vom 01.02.2024 (ohne Beilagen)
2. Grobkostenschätzung Mieterausbau Zollinger Architekten GmbH vom 11.01.2024
3. Kostenzusammenstellung ELW für Erstausrüstung (30. Januar 2024)
4. Offerte Meiko Geschirrspüler (von Vergleichsprojekt)
5. Offerte planidee GmbH, Lernwabe vom 16.9.2022