

Protokollauszug vom

11.01.2023

Departement Schule und Sport / Schulamt:

Projekt-Nr. 12983, Sanierung Schulhaus Talacker: Gebundenerklärung von 5 760 000 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.5-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Gesamtsanierung des Schulhaus Talacker im Gesamtbetrag von rund 5 760 000 Franken werden gestützt auf die Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005, das Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und die Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2022 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12983, belastet.
2. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird am 20. Januar 2023 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird am 20. Januar 2023 veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Abteilung Schulbauten, Departementsstab, Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, Baupolizeiamt, Fachstelle Energie; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Hauptabteilung Ökologie und Freiraumplanung; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Schulhaus Talacker wurde 1897 bis 1899 durch den Architekten Ernst Hagenmacher errichtet. Das Gebäude ist ein axialsymmetrischer Bau mit Querschliessung und flachem Walm-dach. Der Erschliessungsbereich wird durch einen dreiachsigen, die Fassade um ein Geschoss überragenden Mittelrisalit betont. Die über hundert Jahre alte Schulanlage liegt an der Eulach, zwischen den Quartieren Talwiesen, Stadtrain und Grüze. Das Schulhaus verfügt gegenwärtig über 4 grosse Klassenzimmer mit inkludiertem Gruppenraum, einem Lehrpersonenbereich, einem Mehrzweckraum im Untergeschoss und einer ehemaligen Hauswartwohnung im Dachgeschoss sowie dazugehörige Nebenräume. Das Grundstück liegt in der Zone OE, das Schulhaus ist inventarisiert.



Schulhaus Talacker

Foto 1971: winbib (Signatur: 067471)

### **2. Projekt**

#### **2.1 Allgemeine Sanierungsmassnahmen**

Mit Blick auf die baurechtlichen, gesetzlichen und denkmalpflegerischen Vorgaben soll das Schulhaus Talacker mittels grosszyklischer Erneuerung für die nächsten rund 30 Jahre in Stand gestellt werden. Im Wesentlichen werden Bauteile ersetzt oder renoviert, deren Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gewährleistet sind. Darüber hinaus sollen Massnahmen getroffen werden, welche der Sicherheit dienen, die Gesetzeskonformität anstreben und die Bedürfnisse des Schulbetriebs abdecken. Die geplanten Massnahmen sind mit den massgebenden Fachstellen abgesprochen.

Die Gebäudehülle wird komplett saniert und energetisch verbessert – Fensterersatz, Innendämmung sowie einer neuen Dämmung im Dachgeschoss. Im heutigen Estrichbereich sollen künftig die fehlenden Schulräume integriert werden. Mit vertretbarem Aufwand lässt sich das Dachgeschoss voll ausbauen, da ohnehin Sanierungsmassnahmen an der Dachhaut und im Innenraum

angefallen. Dank neuer Gauben entstehen somit attraktive Flächen für den benötigten Schulraum. Die Räume im Dachgeschoss werden für Lehrpersonen sowie für den Fachunterricht bereitgestellt. Für eine hindernisfreie Erschliessung wird nördlich eine Aussenrampe ergänzt und das Gebäude neu mit einem Lift erschlossen. Sämtliche Oberflächen, Nasszellen und technischen Installationen werden ebenfalls erneuert, abgesehen von der im Jahre 2016 sanierten Gas-Wärmeerzeugung. Die bestehende Radonlüftung wird an die neuen Gegebenheiten angepasst. Auch eine Schadstoffsanierung ist erforderlich und wird umgesetzt.

## **2.2 Raumnutzungen**

Im Untergeschoss wird der Mehrzweckraum saniert und akustisch für eine musikalische Nutzung verbessert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Klassenzimmer sowie der Eingangsbereich, von welchem aus mittels Lifteinbau die Ebenen hindernisfrei erschlossen werden können. Das erste Obergeschoss weist ebenfalls zwei Klassenzimmer sowie eine Bibliothek aus. Das Dachgeschoss wird ergänzend ausgebaut und verfügt neu über den geforderten Raum für technisches und textiles Gestalten (TTG), einen Therapieraum/Förderzimmer/DAZ, Schulleitungsbüro, SSA Büro sowie einen neuen Lehrpersonenbereich. Somit hat das Schulhaus weiterhin vier Klassenzimmer mit inkludierten Gruppenräumen und entspricht mit dieser Raumnutzung annähernd dem geforderten Raumbedarf nach städtischen und kantonalen Vorgaben.

Der heutige TTG-Raum befindet sich im Kindergarten/Betreuung Talwiesen, ein Mietobjekt in Nähe des Schulhauses Talacker. Jener Raum wird gegenwärtig durch eine Ukraine-Klasse genutzt und soll nach der Sanierung des Schulhauses Talacker dem erhöhten Bedarf an schülergänzender Betreuungsfläche zugeordnet werden.

Weiterhin fehlt auf der Schulanlage eine Sporthalle bzw. grosser Bewegungsraum und ein Singaal. Diese fehlenden Räume werden nach wie vor z.B. im SH Römerstrasse bzw. Rychenberg genutzt.

## **2.3 Umgebung**

Als Ersatz für die rückzubauenden Unterstände auf der Nordseite wird neu für Abfallcontainer, Maschinen Hauswartung und Fahrräder westseitig ein separater Unterstand errichtet. Die Kanalisation ausserhalb des Gebäudes ist bereits saniert. Die Meteorwasserleitung jedoch ist mit einer Sickergalerie zu ergänzen. Die Wasser- und Gaszuleitung dagegen sind noch aus dem Baujahr 1920/1976 und müssen repariert, resp. erneuert werden. Die Anschlussleitungen im öffentlichen Grund wurden im Jahr 2021 bereits mit PE-Leitungen ersetzt.

## 2.4 Wärmeerzeugung

Die Gas-Wärmeerzeugung musste 2016 aufgrund eines Ausfalls ersetzt werden. Diese ist noch in einem sehr guten Zustand und wird nicht ersetzt. Es ist jedoch vorgehesehen, die Gasheizung gemäss den städtischen Energie- und Klimazielen bis 2035 zu ersetzen. Im Rahmen der Projektierung wurde zusammen mit Stadtwerk die der Einbau einer PV-Anlage geprüft. Die Dachfläche ist gemäss Stadtwerk ungeeignet für eine PV-Anlage, weil das Schulhausdach zu kleinteilig ist. Der neue Unterstand könnte als Alternative dienen und wird statisch dahingehend ausgelegt.

## 3. Kosten

### 3.1 Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 10.11.2022 (Kostengenauigkeit  $\pm$  10%, inkl. MwSt.):

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fr.</b>	<b>Betrag</b>
BKP 0 Grundstück	Fr.	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	250 000
BKP 2 Gebäude	Fr.	4 370 000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0
BKP 4 Umgebung	Fr.	135 000
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	225 000
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (Umbau: 10% von BKP 1-9)	Fr.	540 000
BKP 9 Ausstattung	Fr.	410 000
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 930 000</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 930 000</b>
Reserve Stadtrat ~5% von BKP 1-9**	Fr.	300 000
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>Fr.</b>	<b>6 230 000</b>

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite:

Projektierungskredit vom 10.12.2012 <i>Fr. 150'000 Freigabe am 21.1.2013 und Fr. 150'000 Freigabe am 16.03.2022</i>	Fr.	300 000
Ausführungskredit, vom 16.9.2015 (SR.15.762-1)	Fr.	170 000
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 760 000</b>

\* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen der Stadt Winterthur, Modul 5)

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

### 3.2 Bereits ausgeführte Leistungen

Für die im 2016 ersetzte Heizung sind Planungs- und Ausführungskosten von rund 255 000 Franken angefallen und bereits bezahlt. Die bereits erfolgten Zahlungen sind in der obigen Kostenzusammenstellung enthalten (BKP2).

### 3.3 Ausbau Dachgeschoss und Unterstand

Nebst den zwingend erforderlichen Sanierungsarbeiten ist der Ausbau der beiden Estrichbereiche geplant, um die fehlenden Schulräume bereitstellen zu können. Im einem Raum wird das technische- und textiles Gestalten (TTG) untergebracht, im anderen der neue Lehrpersonenbereich. Dieser Ausbau kann infolge der ohnehin notwendigen Sanierung mit verhältnismässig tiefen Investitionen pro Schulzimmer erweitert werden. Die Investitionen von 765 000 Franken für die Erweiterungen im Dachgeschoss ist in der obigen Kostenzusammenstellung eingerechnet. Zudem ist ein neuer Unterstand für Abfallcontainer, Maschinen Hauswart und Fahrräder mit rund 75 000 Franken enthalten.

### 3.4 Subventionen

Für die bauliche Verbesserung des Brandschutzes werden bei der GVZ die möglichen Subventionen beantragt. Ebenso sollen die Fördergelder des Gebäudeprogramms beantragt werden. Mit dem Gebäudeprogramm mögen der Bund, die Kantone und die Gemeinde den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub> - Ausstoss reduzieren.

### 3.5 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	12983
Projektbezeichnung	Sanierung Schulhaus Talacker

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 10.12.2012	B	300 000
504022	Ausführung, bewilligt am 16.9.2015	§	170 000
504022	Ausführung (inkl. Reserven)	§	4 760 000
<b>Gesamtkredit (inkl. Reserven)</b>			<b>§ 5 230 000</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2023	0.00	700 000.00	700 000

2024	0.00	4 000 000.00	4 000 000
2025	0.00	0.00	0
Reserve	0.00	0.00	0
Total	0.00	4 700 000.00	4 700 000

Die anfallenden Mehrkosten gegenüber dem bereits eingestellten Budget 2023 und 2024 sind auf die Ausbaukosten im Dachgeschoss zurückzuführen. Diese Mehrkosten sind unter 3.3 genauer erläutert.

Die Investitionsplanung 2024 und die Hochrechnung 2023 ist wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	12983
Projektbezeichnung	Sanierung Schulhaus Talacker

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 10.12.2012	B	300 000
504022	Ausführung, bewilligt am 16.9.2015	§	170 000
504022	Ausführung (inkl. Reserven)	§	<b>5 760 000</b>
<b>Gesamtkredit (inkl. Reserven)</b>			<b>§ 6 230 000</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bis 2022	210 000.00	240 000.00	450 000
2023	90 000.00	1 000 000.00	1 090 000
2024	0.00	3 300 000.00	3 300 000
2025	0.00	550 000.00	550 000
Reserve	0.00	840 000.00	840 000
<b>Total</b>	<b>300 000.00</b>	<b>5 930 000.00</b>	<b>6 230 000</b>

#### 4. Gebundenerklärung

##### 4.1 Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 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 Aufsichtsbe-

hörde 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.

#### **4.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht**

Aufgrund des übergeordneten Rechts (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005, Volksschulge-  
setz vom 7. Februar 2005 und Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2022) sind  
die Gemeinden verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Schulraum zur Verfügung zu stellen.

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend  
so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Perso-  
nen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpas-  
sungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von  
gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

#### **4.3 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 Gemeindege-  
setz, 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).

##### *Örtliche Gebundenheit:*

Ein örtlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Die Struktur des Gebäudes bleibt  
bestehen.

##### *Sachliche Gebundenheit:*

Es besteht sachlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum in Bezug auf die Sanierung. Mit  
dem vorliegenden Projekt werden im Wesentlichen Bauteile ersetzt oder revidiert, deren Ge-  
brauchstauglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gewährleistet ist, sowie Anforderungen an  
zeitgemässe Unterrichtsräume eines Schulbetriebes erfüllt. Mit dem Ausbau des Dachgeschos-  
ses werden fehlende Räume für den Fachunterricht sowie für den Lehrpersonenbereich bereit-  
gestellt. Zur Erfüllung der Gesetzeskonformität muss ein Lift eingebaut werden für die Hindernis-  
freie Erschliessung der Geschosse sowie auch eine energetische Sanierung durchgeführt wer-  
den. Für den Ersatz der rückzubauenden Unterstände wird westseitig neu einen Unterstand für  
Fahrräder und die Hauswartung erstellt.

#### *Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlicher erheblicher Ermessenspielraum besteht nicht: Die Mängel sind ausgewiesen und müssen so rasch als möglich behoben werden. Die Gesamtsanierung Talacker ist so aufgegleist, dass zuerst das SH Römerstrasse saniert wird und die Schülerinnen und Schüler aus dem SH Talacker zum Schuljahr 23/24 im bezugsbereiten SH Römerstrasse unterkommen. Somit entfällt ein kostenintensives Provisorium für die Bauzeit.

#### **4.4 Gebundenerklärung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12983, zu belasten.

#### **5. Termine**

Das Baugesuch wird im November 2022 eingereicht. Aktuell wird die Ausführungsplanung vorbereitet, so dass Anfang Sommerferien 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, um die Sanierung auf Start Schuljahr 24/25 fertigzustellen.

#### **6. Externe und interne Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

#### **7. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird am Tag der Medienmitteilung und somit am 20. Januar 2023 veröffentlicht.

#### **8. Amtliche Publikation**

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

#### **Beilage (nicht öffentlich):**

1. Kostenzusammenstellung inkl. Planbeilagen vom 10. November 2022