



Protokollauszug vom

11.05.2022

Departement Schule und Sport / Abteilung Schulbauten:

Projekt-Nr. 12084, Sanierung Schulhaus Geiselweid: Gebundenerklärung von 13 400 000 Franken und Freigabe

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.314-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für die Sanierung des Schulhauses Geiselweid im Gesamtbetrag von rund 13 400 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung sowie die Volksschulgesetzgebung (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12084, belastet und freigegeben.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 7. Februar 2022.

2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

3. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses wird am 27. Mai 2022 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.

4. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Finanzabteilung; Schulamt, Abteilung Schulbauten; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, Baupolizeiamt, Fachstelle Energie; Stadtwerk, Bereich Wärme und Entsorgung, Abteilung Fernwärme; Departement Kulturelles und Dienste, Bereich Kultur; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Schulhaus Geiselweid liegt an der Ecke St. Gallerstrasse / General Guisan-Strasse, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt.

Errichtet wurde das denkmalgeschützte Schulhaus Ende des 19. Jahrhunderts vom Architekten Walter Furrer, 1902 konnte es in Betrieb genommen werden. Die letzten Sanierungsarbeiten im Inneren erfolgten 1983 mit dem Einbau eines Liftes, 1999 wurden die Fassade saniert und die Fenster ersetzt. Die Sanierungsmassnahmen des letzten Jahrhunderts haben vor allem die Korridore verändert, deren ursprünglich lichtetes und fein detailliertes Erscheinungsbild sich nur noch erahnen lassen. Das Treppenhaus und der Singsaal sind am besten ursprünglich erhaltenen und die schmuckvollsten Räume im Schulhaus.

Derzeit verfügt das Schulhaus über zwölf Klassenzimmer, von denen zwei als Kindergarten genutzt werden. Es fehlen in erster Linie die Gruppenräume für einen zeitgemässen Schulbetrieb. Die Schulraumplanung geht aber von einem steigenden Bedarf an Klassenzimmern aus, so dass durch verschiedene Massnahmen u.a. die Klassenkapazität um eine Klasse erhöht werden kann. Das Schulhaus Geiselweid ist in seiner Grundstruktur in gutem baulichen Zustand. Die Ausstattungen und Installationen sind aber am Ende ihrer Nutzungsdauer und müssen zeitnah saniert werden. Mit der bevorstehenden Sanierung der Innenräume und des Daches soll das Schulhaus für die nächsten 30 bis 40 Jahre ertüchtigt werden.

Mit dem Stadtratsbeschluss SR:20.712-1 vom 28.10.2020 wurde der Planungsauftrag an die Arbeitsgemeinschaft Edelmann Krell Architekten und Righetti Partner Group zur Ausarbeitung des Sanierungsprojektes für das Schulhaus Geiselweid erteilt. Gleichzeitig wurden die Aufwendungen für die Projektierung über einen Betrag von 1 000 000 Franken freigegeben.

Das Projekt inklusive Kostenvoranschlag für die Sanierung des Schulgebäudes und Ersatz der Wärmeversorgung liegt nun vor.

Das Projekt ist in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege, Stadtgrün (Abteilung Siedlungsgrün), Stadtwerk, der Feuerpolizei, der Fachstelle Energie und Technik sowie der Stadtpolizei (Abteilung Schulwege) erarbeitet worden.

## **2. Projekt**

### **2.1 Bauliche Massnahmen**

Die geplanten baulichen Massnahmen umfassen Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung, die Sanierung des Ausbaus und der technischen Installationen sowie diverse Umbaumasnahmen, um den heutigen Schulbauanforderungen und Sicherheitsnormen gerecht zu werden. Ausserdem werden schadstoffhaltige Bauteile entfernt.

Mit den Anpassungen der Raumaufteilungen/Nutzungsverteilung und dem Aufheben der Dienstwohnung lässt sich die Kapazität der Schulanlage auf insgesamt 13 Klassen erhöhen. Darüber hinaus ermöglicht ein zusätzlicher Fluchtweg aus dem Singsaal die Nutzung neu bis zu 100 Personen.

Das Flachdach ist ca. 40 Jahre alt und wird saniert, das Steildach weist Schäden auf, welche behoben werden.

Die haustechnischen Installationen werden im Schulhaus grösstenteils ersetzt, im Turnhallengebäude wird der gasbetriebene Wassererwärmer ersetzt. Im Zuge der Sanierung wird auch die Präsentationstechnik für einen zeitgemässen Unterricht eingebaut.

Die historischen Einbauschränke werden renoviert und wo notwendig mit neuen Einbaumöbeln ergänzt. Das bestehende Mobiliar wird weiterverwendet, Möbel, die das Ende der Lebensdauer erreicht haben, werden im Rahmen der Sanierung ersetzt. Die neu geschaffenen Schulräume werden mit neuem Mobiliar ausgestattet.

### **2.2 Energie**

Das Schulhaus sowie die zugehörige Turnhalle werden an die Fernwärme angeschlossen, welche die heutige Gasheizung ersetzen wird.

Die im Zuge der Fassadensanierung 1999 ersetzten Fenster sind in einem guten Zustand und weisen eine Restlebensdauer von mehr als 10 Jahren auf, weshalb sie beibehalten werden. Bei einer früheren Ertüchtigung wurden die Decke zum Dachboden mit Dämmung ausgeflockt sowie die Steildächer gedämmt. Diese Dämmungen werden im Rahmen des Projektes dort punktuell ergänzt, wo es aufgrund der Eingriffstiefe sinnvoll ist.

Das Projekt wurde vor Inkraftsetzung des Gebäudestandards 2019 gestartet und kann die Vorgaben nicht vollumfänglich einhalten. Alle erwähnten Massnahmen sind jedoch mit der Fachstelle Energie und Technik abgestimmt.

Im Zuge der Projekterarbeitung wurde von Stadtwerk die Erstellung einer PV-Anlage geprüft. Diese Überprüfung kam zum Schluss, dass sich das Dach des Schulhauses nicht für eine PV-Anlage eignet, eine PV-Anlage auf dem Dach des Turnhallegebäudes bietet aber grosses Potential und wird von Stadtwerk in einem separaten Projekt weiterverfolgt. Auswirkungen auf die Sanierung des Schulhauses werden in der Projektierung berücksichtigt.

### 2.3 Etappierung und Provisorien

Das Schulhaus wird in einer Etappe saniert. Während der Bauzeit bleibt das Schulhaus für den Schulbetrieb geschlossen. Eine Ausnahme bilden die Psychomotorikräume im UG, die nur während Ferienzeiten vom Umbau betroffen sind. Für die zwei Kindergartenklassen wird auf dem Schulgelände ein Containerprovisorium errichtet, Die Klassen der Primarschule werden im Schulhaus Hörnlistrasse unterrichtet. Ein Konzept für den Schulbusbetrieb wurde zusammen mit Stadtbus erarbeitet.

### 2.4 Kunst und Bau

Die AG Kunst-und-Bau erachtet es als sinnvoll das bereits bestehende Bildprogramm im SH Geiselweid ins Zentrum des Interesses zu rücken und auf zeitgenössische Art und Weise und für die Schüler\*innen nachvollziehbar und verständlich, aktualisierend zu vermitteln. Dem jungen Schüler\*innen-Publikum soll die historische bildnerische Ausgestaltung des Gebäudes und dessen Inhalte nähergebracht und die Winterthurer Wurzeln vermittelt werden.

So besteht von Seiten AG Kunst-und-Bau der Wunsch, einer Künstlerin / einem Künstler den Auftrag zu erteilen, das Bildprogramm niederschwellig, zeitgemäss, publikumsgerecht, sinnlich und multidimensional zu vermitteln und zu aktualisieren. Hierfür eignen sich zum Beispiel partizipative künstlerische Praktiken hervorragend. Es ist durchaus auch denkbar, aus der Partizipation bleibende Werke hervorgehen zu lassen.

## 3. Kosten

### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 07.02.2022 (Kostengenauigkeit ± 10%, inkl. MWST):

Bezeichnung	Fr.	Betrag
BKP 0 Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	584 800.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	9 865 300.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	116 300.00

BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	1 335 500.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	Fr.	1 271 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	827 100.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>14 000 000.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>14 000 000.00</b>
Reserve Stadtrat 5% von BKP 1-9***	Fr.	700 000.00
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>Fr.</b>	<b>14 700 000.00</b>

Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite

P-Kredit vom 16.12.2019	Fr.	300 000.00
P-Kredit vom 28.10.2020	Fr.	1 000 000.00
<b>Total Gebundenerklärung</b>	<b>Fr.</b>	<b>13 400 000.00</b>

\* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

\*\* Umbau: ca. 10% von BKP 1-5+9

\*\*\* Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann eine Kürzung der Reserven von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit vertreten werden.

### 3.2. Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	12084
Projektbezeichnung	Sanierung Schulhaus Geiselweid

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 16.12.2019	B	300 000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 28.10.2020	§	1 000 000.00
504022	Ausführung	§	11 000 000.00
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>12 300 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2022	0.00	855 000.00	855 000.00
2023	0.00	4 500 000.00	4 500 000.00
2024	0.00	5 130 000.00	5 130 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 16.12.2019	B	300 000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 28.10.2020	§	1 000 000.00
504022	Ausführung	§	13 400 000.00
<b>Gesamtkredit (exkl. Reserven BKP 6 &amp; Stadtrat)</b>		<b>§</b>	<b>14 700 000.00</b>

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2023	0.00	6 000 000.00	6 000 000.00
2024	0.00	5 430 000.00	5 430 000.00

## **4. Gebundenerklärung**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

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 Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

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

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

Im Weiteren sind die Gemeinden aufgrund des übergeordneten Rechts (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012) verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Schulraum zur Verfügung zu stellen. Mit den vorgesehenen Sanierungsarbeiten kann der Raumbedarf für die Klassenzimmer für die prognostizierte Anzahl von Schülerinnen und Schülern langfristig gedeckt werden.

### **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 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).

#### *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. Es werden die baulichen Mängel bezüglich Brandschutz, Absturzhöhen und Schadstoffsanierung, sowie Anforderungen an zeitgemässe Nebenräume eines Schulbetriebes behoben.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Ein zeitlicher erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht:

Die Mängel sind ausgewiesen und müssen so rasch als möglich behoben werden, insbesondere aufgrund der bezeichneten baulichen Sicherheitsmängel.

**.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. 12084, zu belasten und freizugeben.

**5. Termine**

Das Bauprojekt ist abgeschlossen, das Baugesuch wird derzeit erarbeitet. Das Baugesuch wird mit Vorliegen des Stadtratsbeschlusses eingereicht. Die Baubewilligung wird im Sommer 2022 erwartet. Der Umbau wird voraussichtlich in den Frühlingferien 2023 starten und bis zu den Sommerferien 2024 abgeschlossen sein.

**6. Externe und interne Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen. Sie wird am 23. Mai 2022 veröffentlicht und der vorliegende Beschluss gleichzeitig publiziert. Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

**7. 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.

**Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Kostenvoranschlag vom 02.02.2022
2. Projektpläne vom 11.01.2022
3. Foto Aussenansicht