



Protokollauszug vom

12.07.2023

Departement Schule und Sport / Bereich Familie und Betreuung, Schulergänzende Betreuung
Projekt-Nr. 18072, Schulergänzende Betreuung, Eröffnung neuer Standort Lokstadt: Gebunden-
erklärung der Mietkosten von 135 234.45 Franken und von einmaligen Kosten für Ausstattung
und Mobiliar von 115 000 Franken

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.523-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Miete eines Ladenlokals im Gebäude «Bigboy» auf dem Areal Lokstadt zur Eröffnung einer neuen schulergänzenden Betreuungseinrichtung und die dafür notwendigen Neuanschaffungen für Ausstattung und Mobiliar werden genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Miete der Räumlichkeiten in der Liegenschaft Bigboy mit einem jährlichen Mietzins inklusive Nebenkosten von 135 234.45 Franken gehören zum notwendigen allgemeinen Verwaltungsaufwand und werden daher sowie gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulgesetz (LS 412.1) 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 im Investitionsbudget-Antrag 2024 enthaltenen Aufwendungen für die Neuausstattung der Betreuungseinrichtung von insgesamt 115'000 Franken werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulgesetz (LS 412.1) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18072, 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.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Zum Einzugsgebiet der Schule Tössfeld gehört auch das gesamte Areal Lokstadt. Aufgrund der Wohnbautätigkeit wurde auf diesem Areal ein Kindergarten geplant, für den das Gebäude «Drasine» gemietet werden konnte. Die Schule wird dort ab Schuljahr 2023/24 zwei Kindergarten- und zwei Unterstufenklassen betreiben. Die Schulergänzende Betreuung wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.

Die Schulergänzende Betreuung Tössfeld ist die drittgrösste Betreuungseinrichtung der Stadt Winterthur. Die Belegung am meistbesuchten Mittag hat im Sommer 2022 um ein Drittel auf 156 Kinder zugenommen. Wesentliche Faktoren sind die neue Überbauung im Vogelsang und die Wohnbautätigkeit im Areal Lokstadt. Die Betreuung nutzt die ihr zur Verfügung stehenden Räume im Pavillon beim Schulhaus Tössfeld sowie den Tössfeldsaal als Mittagstisch.

Die Raumprognose für die Schulergänzende Betreuung rechnet bis 2035/36 mit einem Bedarf von gut 220 Plätzen und weist bis dahin ein Defizit von 219 m² Hauptnutzfläche aus. Nimmt man ein Verhältnis von 70 % Hauptnutzfläche zu 30% Nebennutzfläche, so entspricht das Defizit einer Gesamtfläche von 312 m². Gemäss der Schulraumprognose (erstellt mit Daten des Schuljahrs 2020/2021) ist ein kurzfristiger Anstieg der Nachfrage nach Schulergänzender Betreuung zu erwarten. Massnahmen zur Raumbereitstellung seien innerhalb des Standorts Tössfeld, sowie durch Zumietung im Quartier zu prüfen. Das Potenzial für Mehrfachnutzungen innerhalb des Schulareals ist mittlerweile weitgehend ausgeschöpft, so dass das künftige Wachstum unmöglich innerhalb der bestehenden Räume aufgefangen werden kann.

Im August 2022 startete die Eigentümerschaft die Vermarktung des Neubaus «Bigboy» in der Lokstadt. Das Gebäude eignet sich durch seinen Standort und durch das Raumangebot sehr gut für eine Schulergänzende Betreuungseinrichtung. Das DSS hat deshalb das Angebot im Detail geprüft und beabsichtigt, eine Ladenfläche im Parterre mit einer Galerie zu mieten.

2. Projekt

Eigentümerin des Bigboy ist Swica, welche Implenia als Totalunternehmer mit den Bauarbeiten beauftragt hat. Swica ist an einer Miete durch die Stadt interessiert. Eine Schulergänzende Betreuungseinrichtung passt zu den Kriterien der publikumsorientierten Nutzung, welche in diesem Gebiet zur Anwendung kommen. Am Dialogplatz befindet sich bereits eine Kindertagesstätte.



Das Gebäude Bigboy liegt zwischen dem künftigen Schulhaus Lokstadt und dem Dialogplatz und stellt eine Verbindung zwischen ihnen her. Die zu mietende Fläche liegt auf der linken Seite des Gebäudes im Parterre und wird ergänzt durch eine Galerie im 1. OG. Die Parterrefläche umfasst 263 m², davon 122 m² als Hauptnutzfläche, die Galerie 90 m², davon 84 m² als Hauptnutzfläche. Die angebotene Fläche von erfüllt ungefähr den erwähnten Raumbedarf.

Als Aussenraum wird die Betreuungseinrichtung sowohl den Spielplatz auf dem Dach des Schulhauses «Lokstadt», als auch den Dialogplatz nutzen können. Die räumliche Nähe von Schule und Betreuung lässt eine Mehrfachnutzung der Räume zu, was von beiden Seite erwünscht ist und eine effiziente Raumnutzung ermöglicht.

Das geplante Projekt weist folgendes Raumprogramm aus:

- Spielbereich der Kinder ca. 85m²
- Aufgaben und Ruhebereich der Kinder ca. 58m²
- Küche mit Essbereich mit ca. 85m² für maximal 90 Kinder je Mittag
- Garderobe/Korridor, Nasszellen und Nebenräume mit ca. 103m²
- Büro für Personal inkl. Serverstation ca. 13m²

3. Kosten

Der Anfangsmietzins beläuft sich auf 135 234.45 Franken pro Jahr inkl. Nebenkosten-Akonto und Nettzuschlag für die Investitionskosten der Eigentümerin für den Innenausbau (gem. Mietvertrag Swica, Beilage 1). Der Nettomietzins beträgt 88 250 Franken. Dies entspricht einem Nettomietzins pro Quadratmeter von 250 Franken pro Jahr für den Edelrohbau. Der Akontobetrag für die Nebenkosten beträgt 12 355.00 Franken. Der Mieterausbau von 803 839 Franken bzw. 865 735 Franken inkl. MWSt. wird durch Implenia ausgeführt und auf den Mietpreis überwält (Beilage 2: Grobkostenschätzung Implenia). Dies entspricht jährlichen Kosten von 34 629.45 Franken inkl. Verzinsung, was rund 98 Franken pro Quadratmeter/Jahr ergibt. Die Mietkosten sind im Budgetantrag 2024 der Produktegruppe Familie und Betreuung enthalten.

Der Mietbeginn ist der 1. Juli 2023. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt jedoch erst am 1. Dezember 2023. Der Mieterausbau erfolgt von November 2023 bis Ende März 2024, so dass die Räume voraussichtlich ab 1. April 2024 zur Verfügung stehen. Die Mietdauer beträgt 20 Jahre mit unechten Optionen von 2 x 5 Jahren.

Zusätzlich fallen Kosten für die Möblierung und Ausstattung der neuen Betreuungseinrichtung durch ELW in der Höhe von 103'983 Franken an (Beilage 3). Für Unvorhergesehenes ist eine Reserve von 10% enthalten. Weil ELW keine Lernwaben im Sortiment führt, werden diese direkt beim Produzenten bestellt (Beilage 4: Offerte). Lernwaben sind sehr beliebte, platzsparende Rückzugs-, Lese- oder Ruheorte für Kinder. Die Investition ist in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Budget 2024 enthalten.

Eine Eröffnung der Betreuungseinrichtung ist im Frühling 2024 geplant. Zusammen mit der neuen Schule Lokstadt ist eine gemeinsame Eröffnungsfeier geplant, deren Datum in Abhängigkeit des Baufortschrittes der Betreuung Lokstadt festgelegt wird.

3.1. Kostenzusammenstellung

Miete:		
Mietzins inkl. Nebenkosten	Fr.	100'605.00
Überwälzung der Investitionskosten auf 20 Jahre inkl. MwSt.	Fr.	34'629.45
Total Gebundenerklärung Mietkosten pro Jahr	Fr.	135'234.45

Investition Erstausrüstung:		
Mobiliar für die Betreuungseinrichtung (Offerte ELW: Spiel-, Ruhe-, Essbereich, Sanitäranlagen, Büro, Küche inkl. Projektmanagement), Beilage 3	Fr.	94'530
Reserve 10 %	Fr.	9'453
Lernwaben, Beilage 4	Fr.	10'960
Total Gebundenerklärung Investition	Fr.	114'943

3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens (Budget 2024) wie folgt eingestellt:

Projekt-Nr.	18072
Projektbezeichnung	SchuBe Bigboy

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtung, Ausführung	§	115 000.00
Gesamtkredit		§	115 000.00

Jahr	Kostenart 506011	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2024	0.00	115 000.00	115 000.00
Total	0.00	115 000.00	115 000.00

Die Investitionsplanung ist mit der 2. Budgetierungsrunde 2024 Budget wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtung „Ausführung	§	115 000.00
Gesamtkredit		§	115 000.00

Jahr	Kostenart 506011	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2024	0.00	105 000.00	105 000.00
Reserven	0.00	10 000.00	10 000.00
Total	0.00	115 000.00	115 000.00

4. Gebundenerklärung

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

4.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gestützt auf verbindliche Vorgaben des kantonalen Rechts (dazu zählen allen voran die einschlägigen Zuständigkeitsregelungen im Volksschulgesetz) sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange der städtischen Verwaltung sowie der öffentlichen Volksschule zu sorgen und die dafür erforderlichen Ressourcen bereitzustellen. Mit der Miete der Räume in der Liegenschaft Bigboy kann der Raumbedarf für die Schulergänzende Betreuung kurzfristig 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).

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 Liegenschaft Bigboy konnten entsprechende Räumlichkeiten gefunden und der nötige Raum zu ortsüblichen Mietkonditionen beschafft werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen der Schulergänzenden Betreuung ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt. Weiter ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Platzbedarf zeitlich dringlich ist, da die bisherigen Räume nicht mehr genügen und im Herbst 2023 die neue Schule «Lokstadt» eröffnet wird.

4.4 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. 18072, zu belasten.

5. Vertragsabschluss

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

6. Termine

Die Vertragsunterzeichnung muss aufgrund der Planung der Eigentümerin Swica und um den Mietzuschlag nicht zu verlieren, rasch erfolgen. Die detaillierte Ausarbeitung des Projektes ist bereits in Arbeit. Der geplante Bezugstermin ist der 1. Januar 2024.

7. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die Eltern der betroffenen Kinder werden zu gegebener Zeit durch die Betreuung Tössfeld informiert.

8. Veröffentlichung

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

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Mietvertrag Swica AG vom 23.05.2023 (ohne Beilagen)
2. Grobkostenschätzung Implenja vom 21.04.23
3. Offerte ELW für Ausstattung und Mobiliar vom 20.01.2023
4. Offerte planidee GmbH, Lernwabe vom 02.02.2023