



Protokollauszug vom

14.08.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Kleingruppenschule Stofflerenweg: Weiternutzung Schulpavillon Stofflerenweg 15, 8404 Winterthur (Projekt-Nr. 13249): Projektgenehmigung, Gebundenheitserklärung und Ausgabenfreigabe

IDG-Status: öffentlich

SR.19.571-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt (Nr. 13249) für die Weiternutzung des Schulpavillons Stofflerenweg wird genehmigt. Das Objekt wird soweit instand gestellt, dass der Schulbetrieb Kleingruppenschule für die nächsten mind. 5 Jahre sichergestellt ist.

2. Die Aufwendungen für die Ausführung der Weiternutzung Schulpavillon Stofflerenweg für die Erweiterung der Kleingruppenschule im Betrag von Fr. 1'350'000.- werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinn von § 103 Abs.1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten Projekt Nr. 13249 freigegeben.

3. Das Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten, wird beauftragt, die Ausgaben gemäss Kapitel 3 der Begründung in der Investitionsplanung entsprechend anzupassen.

4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste, Abteilung Schulbauten, Bereich Bildung; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Kleingruppenschule (KGS), momentan an der Tösstalstrasse 255 untergebracht, möchte ihre Platzzahl von 3 auf 6 Gruppen verdoppeln. Die bestehende Kleingruppenschule an der Tösstalstrasse 255 bietet Platz für drei Gruppen à je 7 Schülerinnen und Schüler im Oberstufenbereich. Die Erweiterung um 3 Gruppen ist für den Unter- und Mittelstufenbereich gedacht.

Mittels einer Machbarkeitsabklärung wurden diverse Szenarien geprüft. Für die weitere Planung und Umsetzung hat sich der Stadtrat für die Variante 1C entschieden (vgl. SR. 18.961-1 vom 5.12.2018).

2. Projekt

Mit einer «Pinselrenovation» werden die Pavillons auf 5 Jahre minimal instand gestellt und aufgefrischt. Mit kleinen Abweichungen kann das geforderte Raumprogramm als Übergangslösung in der bestehenden Schulanlage untergebracht werden. Die bestehenden Strukturen bleiben unangetastet. Die Schulanlage wird weiter genutzt respektive wieder aktiviert. Das heisst, es werden keine strukturellen baulichen Massnahmen getroffen, die eine Baueingabe zur Folge hätte. Die Erschliessung, das Raumlayment, wie auch die Gebäudetechnik bleiben unverändert.

Die Arbeiten beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Reparaturarbeiten, neue Bodenbeläge, neue Anstriche an den Innenwänden, Ersatz der Sanitärapparate, Ersatz Sonnenschutz sowie einer neuen LED-Beleuchtung in den Unterrichtszimmern.

Der bescheidene Ausbaustandard wie auch die klimatischen Bedingungen in Bezug der Wohnbehaglichkeit (reduzierter sommerlicher Wärmeschutz, Überhitzung / reduzierte Dämmung von ~6 cm der Gebäudehülle, kalte Oberflächen im Winter / die originalen Fenster aus der Erstellungszeit, Kaltluftabfall) werden in Kauf genommen. Energetische Massnahmen werden keine umgesetzt.

Das Provisorium kann als Übergangslösung für mind. 5 Jahre betrachtet werden. Während dieser Zeit soll ein definitiver Standort gesucht werden. Zum Beispiel kann die Anbindung an die 2. Etappe «Ausbau Wallrüti», Realisierung ca. 2022 – 2026 gesucht, oder als separates Projekt in die Investitionsplanung aufgenommen werden.

3. Kosten

3.1 Investitionsprogramm

Investitionsprogramm Verwaltungsvermögen:

Projekt-Nr:	13249
Konto:	504021

Projektierung	05.12.2018	§	Fr.	100'000.00
Ausführungskredit	2019	§	Fr.	50'000.00
Ausführungskredit	2020	§	Fr.	1'300'000.00
Gesamtkredit		§	Fr.	1'450'000.00

Die baulichen Massnahmen werden primär im 2020 ausgeführt und abgeschlossen. Die Investitionsplanung wird im Rahmen des Novemberbriefes fürs 2020 durch das Departement Schule und Sport angepasst.

3.2 Investitionskosten

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 12.06.2019:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	47'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	788'500.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	170'500.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	45'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 1-5 + 9)	Fr.	126'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	205'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	Fr.	1'382'000.00
Reserve Stadtrat Umbau ca. 5 % * von BKP 1-9	Fr.	68'000.00
Gesamtaufwand	Fr.	1'450'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit vom 05.12.2018 zulasten Projekt-Nr. 13249.	Fr.	100'000.00
Zu bewilligender Baukredit	Fr.	1'350'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen von Fr. 28'000.00 (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.07)

** 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.

3.3 Kostenentwicklung

Gegenüber der Machbarkeitsstudie sind die prognostizierten Investitionskosten um Fr. 145'000.- gestiegen.

Die Baukosten (BKP 1-2) «Vorbereitungsarbeiten und Gebäude» haben sich mit Fr. +35'500.- gegenüber der Machbarkeitsstudie kaum verändert. Diese geringen Mehrkosten lassen sich durch betriebliche Zusatzbestellungen in der Höhe von Fr. 53'500.- begründen.

Die (BKP 9) «Ausstattung» ist rund Fr. +70'000.- (152 %) über der Machbarkeitsstudie. Wobei Fr. 20'000.- für einen Wandtafelersatz bereits eingespart wurde. Ursprünglich ist man davon ausgegangen, dass ein Teil des bestehenden Mobiliars übernommen wird. Im vorliegenden Projekt geht man von einer Neumöblierung aus. Bei einem möglichen Umzug nach 5 Jahren kann das Mobiliar weiterverwendet werden.

3.4 Investitionsfolgekosten

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für das Mobiliar (BKP 9) mit einer Abschreibungsdauer von 8 Jahren und einem Abschreibungssatz von 12.5 Prozent zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz. Die Kosten für das Gebäude (BKP 1-5) werden aufgrund der begrenzten Nutzungsdauer von 5 Jahren über 5 Jahre abgeschrieben. Es kommt ein Abschreibungssatz von 20 % zur Anwendung.

Jährliche Kapitalfolgekosten	Jahre 1–5	Jahre 6 - 8
- Abschreibung: 20 Prozent der Nettoinvestition Gebäude	210'200	0
- Abschreibung 12.5 Prozent der Nettoinvestition Ausstattung	25'625	25'625
- Kapitalzins: 2.00 Prozent auf ½ der Nettoinvestition	2'358	256
Total	238'183	25'881

4. Gebundene Ausgaben

Mit SR.18.961-1 vom 5. Dezember 2018 wurde die Gebundenheit der gesamten Projektkosten begründet. Im Speziellen gilt dies nun auch für den vorliegenden Ausführungskredit. Es ist geplant, nur zwingenden Erneuerungsunterhalt vorzunehmen.

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (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.

Der Pavillon Stofflerenweg ist die derzeit einzige Liegenschaft der Schule, die für eine Nutzung durch die Kleingruppenschule in Frage kommt. Örtlich besteht kein Ermessensspielraum. Ebenso in zeitlicher Hinsicht: Der Sanierungsbedarf der Liegenschaft ist klar ausgewiesen. Die kantonale Bewilligung der Kleingruppenschule setzte überdies eine Betriebsaufnahme auf Schuljahr 19/20 voraus. Mit dem Kanton konnte eine Verlängerung um ein Jahr ausgehandelt werden. Gemäss § 5 der 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

Die Kosten für den Weiterbetrieb der Pavillons Stofflerenweg sind gebundene Sanierungsmassnahmen einer bestehenden Schulanlage. Die Zentralschulpflege hat abklären lassen, inwieweit der Betrieb der Kleingruppenschule sowie die Investitionen gebunden sind. Das Rechtsgutachten von A. Frauenfelder (Beilage) kommt zum Schluss, dass im Rahmen des Erneuerungsunterhalts die geplanten Investitionen, im Hinblick der Nutzung des Schulraums für die Kleingruppenschule, gebunden sind (S. 9 Ziff. 23 bzw. S. 10 Ziff. 25). Nachdem der Pavillon Stofflerenweg für zwei Jahr leer stand (bzw. als Zwischenlager für Tierpräparate genutzt worden ist) und auch vorher im Hinblick auf den Umzug der Primarstufe ins Schulhaus Zinzikon der Liegenschaftenunterhalt auf das Nötigste beschränkt war, müssen nun die für die Wiederinbetriebnahme zwingend notwendigen Sanierungen vorgenommen werden. Es wird somit nur der von der Eigentümerin ohnehin zu leistende Erneuerungsunterhalt für den Erhalt der Betriebstauglichkeit vorgenommen. Somit besteht auch sachlich kein erhebliches Ermessen.

5. Termine

- Baustart 1.12.2019
- Übergabe an Nutzerinnen und Nutzer voraussichtlich Ende Juni 2020
- Schulbeginn (1. Schultag) 17.08.2020

6. Kommunikation

Eine Medienmitteilung wird nicht versendet. Das Departement Schule und Sport plant eine Medienmitteilung mit der Inbetriebnahme (vor Schulbeginn).

Beilagen:

- 180622_Rechtsgutachten Frauenfelder vom 22. Juni 2018
- 181205_Projektierungskredit vom 05.12.2018_SR.18.961-1
- 181217_Auszug Budget 2019
- 190612_Baubeschrieb mit KV und Plänen vom 12.06.2019