



Protokollauszug vom

17.04.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Schulhaus Sennhof Altbau, Projekt-Nr. 13239, Sanierung und Umbau: Projektgenehmigung, Gebundenheitserklärung und Ausgabenfreigabe

IDG-Status: öffentlich

SR.19.266-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung und den Umbau des Schulhauses Sennhof Altbau wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen von Fr. 1'450'000.00 für die Sanierung und den Umbau des Schulhauses Sennhof Altbau werden gestützt auf § 5 der Gemeindeverordnung und § 34 der Besonderen Bauverordnung I (Behindertengerechtes Bauen) in Verbindung mit Art. 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und auf das übergeordnete Recht (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und den Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet und zu Lasten Projekt-Nr. 13239 freigegeben.
3. Das Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten wird beauftragt, die Ausgaben gemäss Begründung Ziffer 3 in der Investitionsplanung entsprechend anzupassen.
4. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Energie und Technik, Amt für Städtebau, Bau; Departement Schule und Sport, Zentraler Dienst, Abteilung Schulbauten; Departement Soziales, Kinder- und Jugendbeauftragte; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Alte Schulhaus Sennhof, ursprünglich als Primarschulhaus mit zusätzlicher Lehrerwohnung im ersten Obergeschoss konzipiert, ist seit seiner Erbauung im Jahr 1899 in der äusseren Form kaum verändert worden. Es gilt als Beispiel für die ländliche Schulhausarchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die seinerzeitigen Gesamtkosten beliefen sich auf rund Fr. 36'000.-, wobei die Fabrikherren Bühler einen Gratisbauplatz zur Verfügung stellten.

Das Alte Schulhaus Sennhof ist in der Publikation «Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur» als Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Primarschulhausanlage auf der südlich gelegenen Nachbarparzelle wurde im Jahr 2008 die Wärmeenergieerzeugung mit Öl durch einen Anschluss an den Wärmeverbund ersetzt. Jetzt soll das Alte Schulhaus Sennhof mit der bevorstehenden Gesamt-sanierung wieder für die nächsten 30 bis 40 Jahre instand gestellt werden.

### **2. Projekt**

Das Projekt sieht die statische Ertüchtigung des Fundaments des nordseitigen Anbaus vor. Das Treppenhaus wird als Fluchttreppenhaus ausgebildet, das historische Tragwerk erhält wo nötig Brandschutzverkleidungen. Erd- und Obergeschoss werden über einen von aussen zugänglichen Lift barrierefrei erschlossen, die Sanitärräume umstrukturiert und auf einen zeitgemässen Standard gebracht. Das Gebäude erhält ein rollstuhlgängiges WC sowie einen zentralen Wärmepumpenboiler für die Warmwasserbereitung. Im Obergeschoss werden vier Gruppenräume für Schulsozialarbeit, Integrative Förderung, Deutsch als Fremdsprache und Logopädie eingerichtet. Die bestehende Teeküche wird erneuert. Um den Energieverbrauch des Gebäudes zu senken, werden die Fenster ersetzt, die Kellerdecken und Estrichböden gedämmt und der nordseitige Anbau mit einem Dämmputz versehen. Die inneren und äusseren Oberflächen werden sanft erneuert, die Fensterläden instand gestellt und schadstoffbelastete Bauteile wie asbesthaltige Plattenkleber und Leitungsisolationen fachgerecht saniert und entsorgt. Der Elektrohausanschluss aus dem Erstellungsjahr und die Elektroverteilung müssen ersetzt werden. Alle Räume erhalten neue energieeffiziente LED-Beleuchtungen und im Kindergartenraum werden mithilfe von Schallschluckelementen die Nachhallzeiten reduziert. Um den Keller vor eindringendem Wasser zu schützen, werden die Fensteröffnungen mit wasserdichten Schwellen ausgestattet.

Das Projekt ist in Absprache mit der Denkmalpflege, der Feuerpolizei und der Fachstelle Energie und Technik der Stadt Winterthur erarbeitet worden.

### 3. Kosten

Investitionsprogramm allg. Verwaltungsvermögen

Projekt-Nr:	13239
Konto:	504021/504022

Projektbezeichnung	SH Sennhof Altbau, Sanierung und Umbau			
P-Kredit	17.12.2018	B	Fr.	100'000.00
Ausführungskredit, Programm		§	Fr.	900'000
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'000'000.00</b>

Investitionsplanung

		bisher		neu
2019				
Projektierung	Fr.	100'000.00	Fr.	100'000.00
Ausführung	Fr.	750'000.00	Fr.	250'000.00
2020				
Ausführung	Fr.	150'000.00	Fr.	1'300'000.00
<b>Total Investitionen 2019-2020</b>				<b>1'550'000.00</b>

Die Erhöhung der Investitionsplanung für das Jahr 2020 wird im Rahmen der Budgetierung für 2020 durch das Departement Schule und Sport vorgenommen.

#### **Kostenzusammenstellung**

##### **Projektierung und Ausführung Kostenvoranschlag ± 10 %, inkl. MWST**

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	61'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1'108'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	27'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	Fr.	61'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes (10 % von BKP 1-5,+9)	Fr.	134'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	79'000.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'470'000.00</b>

Reserve Stadtrat Umbau ca. 5 %\*\* von BKP 1-9 80'000.00

**Gesamtaufwand Fr. 1'550'000.00**

Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit Fr. -100'000.00

B-Kredit vom 17.12.2018 .

<b>Zu bewilligender Baukredit</b>	<b>Fr. 1'450'000.00</b>
-----------------------------------	-------------------------

\* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen von Fr. 27'000.-  
(gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.07)

\*\* Entgegen § 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.

#### 4. Gebundene Ausgaben

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.

##### ***Vorgabe durch übergeordnetes Recht:***

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 Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Gemäss § 34 der Besonderen Bauverordnung I richtet sich das behindertengerechte Bauen nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) des Bundes und dessen Ausführungsbestimmungen. Art. 3 BehiG verlangt, dass öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung der öffentlichen zugänglichen Bereiche erteilt wird, behindertengerecht erstellt werden müssen.

Gemäss Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 sind die Gemeinden verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Schulraum zur Verfügung zu stellen.

### **Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit:**

Ein örtlich, sachlich oder zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht. Mit dem vorliegenden Projekt werden statische Ertüchtigungen durchgeführt, die Sanitäranlagen auf den heutigen Stand der Technik gebracht, feuerpolizeiliche Anforderungen erfüllt, Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie Wärmdämmmassnahmen umgesetzt. Da statisch tragende Teile durch Korrosion angegriffen sind und eine feuerpolizeiliche Fristsetzung für bauliche Brandschutzmassnahmen vorliegt, besteht kein zeitlicher Spielraum. Die Struktur des Gebäudes bleibt – ausser im Bereich des Lifteinbaus - bestehen. Mit den Umbauten im Obergeschoss kann der Bedarf der Schulanlage für Gruppenräume kurzfristig verbessert werden.

Mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen werden die Substanz und die Gebrauchsfähigkeit des Alten Schulhauses Sennhof erhalten.

### **5. Energie**

Um den Energieverbrauch des Gebäudes zu senken, werden die Fenster ersetzt, die historische Eingangstüre saniert. Die Decke über dem Kellergeschoss und der Estrichboden werden gedämmt, der hintere Anbau mit einem Wärmedämmputz versehen. Die dezentralen Elektroboiler werden durch einen zentralen Wärmepumpenboiler ersetzt und das ganze Haus mit LED-Beleuchtung ausgestattet. Das Projekt ist in Absprache mit der Fachstelle Energie und Technik der Stadt Winterthur erarbeitet worden.

### **6. Termine**

Die Ausführung des Projektes ist ab den Herbstferien 2019 vorgesehen. Der Schulbetrieb soll nach den Frühlingsferien 2020 wiederbeginnen, dann werden die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Dieser Terminplan muss unbedingt eingehalten werden, da der Pavillon des Schulhauses Büelwiesen ab dem Schuljahr 2020/21 als Provisorium nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Aufgrund der engen Termine wird die Baueigabe parallel zur Kreditgenehmigung ausgearbeitet und unmittelbar nach Genehmigung des vorliegenden Antrages eingereicht.

### **7. Kommunikation**

Der Stadtrat informiert den Grossen Gemeinderat und die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über die Bewilligung nicht budgetierter gebundener Ausgaben der Investitionsrechnung über 200'000 Franken (Art. 58 Abs. 1 lit. b Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt

Winterthur). Gemäss SR.19.215-1 vom 3. April 2019 wurde diese Bestimmung aufgehoben. Neu entscheidet der Stadtrat im Einzelfall. Die Differenz zwischen Budget (Fr. 1'000'000.00) und Antrag (Fr. 1'550'000.00) ist mit Fr. 550'000.00 hoch und die neue Praxis wurde auch noch nicht kommuniziert, weshalb es im vorliegenden Fall noch Sinn macht, die Veröffentlichung des Beschlusses mit einer Medienmitteilung zu begleiten.

**Beilagen:**

- Auszug Budget 2019 / Investitionsplanung 2020
- Bauprojektpläne
- Kostenvoranschlag vom 7. März 2019
- Medienmitteilung