



Protokollauszug vom

17.12.2025

Departement Schule und Sport / Bereich Infrastruktur:

Gesamtsanierung der Turnhalle Schulhaus Ausserdorf und Ersatzneubau Wieshofstrasse 65 Winterthur – Projektänderung (Projekt-Nr. 5012330 / 13270)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/1094

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Projekt «Gesamtsanierung der Turnhalle Schulhaus Ausserdorf und den Ersatzneubau Wieshofstrasse 65 Winterthur», Projekt-Nr. 5012330 / 13270, nicht gemäss Entscheid im Architekturwettbewerb weiterverfolgt wird.
2. Die Projektierung der Sanierung des Turnhallentrakts Ausserdorf wird mit der Projekt-Nr. 5012330 / 13270 fortgeführt. Der Projektname wird von «Gesamtsanierung der Turnhalle Schulhaus Ausserdorf und Ersatzneubau Wieshofstrasse 65 Winterthur» zu «Projektierung der Gesamtsanierung der Turnhalle Schulhaus Ausserdorf und Ersatzneubau Wieshofstrasse 65 Winterthur» umbenannt. Nach Abschluss der Projektierung ist das Projekt 5012330 abzurechnen. Für die Ausführung der Sanierung des Turnhallentraktes ist im Budgetprozess 2027 ein neues Projekt zu eröffnen.
3. Die Projektierung für einen Erweiterungsbau für die Schulergänzende Betreuung auf dem Grundstück Wieshofstrasse 65 Winterthur wird gestoppt und der Bereich Infrastruktur beauftragt, eine neue Bestellung in Absprache mit dem Bereich Immobilien zu verfassen.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Schule und Sport, Bereich Infrastruktur, Abteilung Schulbauten; Departementsstab, Abteilung Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS

A. Simon

 Ansgar Simon

Begründung:

1. Zusammenfassung

Die über 100jährige Schulanlage Ausserdorf in Wülflingen besteht aus einem Schulhaus und einer Turnhalle und wurde letztmals im Jahr 1985 saniert. In einem Bauprojekt sollte der Turnhallentrakt saniert und gleichzeitig die Schulanlage durch einen Ersatzneubau für die Schulergänzende Betreuung auf der Nachbarparzelle an der Wieshofstrasse 65 baulich erweitert werden. Für dieses Vorhaben wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Der Stadtrat genehmigte das Jury-Resultat im November 2023. Im Jahr 2024 wurde die Projektierung gestartet.

Im Vorprojekt hat sich die vorläufige Kostenschätzung für den neuen Betreuungsraum im Vergleich zu anderen Projekten als zu hoch und das Kosten-Nutzen-Verhältnis als nicht vertretbar herausgestellt. Entsprechend kommt es zu einer Projektänderung: Im Rahmen des laufenden Projektes soll nur noch die Sanierung des Turnhallentraktes mit reduzierter Eingriffstiefe weiterverfolgt werden. Die Projektierung für die Schulergänzende Betreuung wird dagegen gestoppt. Die Erweiterung für die benötigten Betreuungsflächen soll in einem neuen Projekt geprüft und neu aufgelegt werden, um eine kosteneffizientere Lösung für die schulergänzende Betreuung zu finden.

2. Ausgangslage

Die Turnhalle Ausserdorf wurde 1924 errichtet, das zugehörige Schulhaus wurde bereits 1897 bezogen. 1985 wurde die gesamte Anlage saniert. Im Jahre 2008 wurden die Fassaden des Schulhauses komplett restauriert. Im darauffolgenden Jahr wurden die Duschen im Turnhallengebäude erneuert. Die Turnhalle sowie das Schulhaus Ausserdorf sind im Inventar der kommunalen Denkmalpflege und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Baugruppe mit dem höchsten Erhaltungsziel A aufgeführt.

Im Turnhallentrakt ist eine Einfachhalle mit einem in der Mitte angebautem Geräteraum untergebracht. In den Seitenflügeln befinden sich die Garderoben, Nasszellen, sowie Unterrichtsräume auf zwei Geschosse verteilt. Das Turnhallengebäude soll für die nächsten 30 bis 40 Jahre ertüchtigt werden.

An die Parzelle des Schulhauses Ausserdorf (WU7222) grenzt eine Parzelle mit einem Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1897. Dieses Mehrfamilienhaus, Parzelle (WU7221), Adresse Wieshofstrasse 65, befindet sich in einem schlechten Allgemeinzustand. Seit dem Ausbau des Dachgeschosses Süd / West-Seite im Jahr 1960 wurden keine wesentlichen Investitionen mehr getätigt. Ausserdem entsprechen die drei Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnraumbedürfnissen.

Die Parzelle mit dem Mehrfamilienhaus befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe), weshalb gemäss Bauordnung der Stadt Winterthur ein Abbruch des Wohnhauses und 1:1-Ersatzneubau nicht bewilligungsfähig ist. Eine Sanierung ist gemäss Abklärung des Bereichs Immobilien aufgrund des unverhältnismässigen Aufwands ausgeschlossen. Dagegen kommt die Parzelle als Baulandreserve für eine Erweiterung der Schulanlage in Frage. Das Departement Schule und Sport hat sein entsprechendes Interesse für einen Ersatzneubau für den Schulbetrieb bekundet.

3. Projektinitiierung

Für die Schuleinheit Ausserdorf stehen gemäss den Schulraumszenarien der Firma Eckhaus AG nicht ausreichend Räumlichkeiten für die Schulergänzende Betreuung zur Verfügung. Aus betrieblichen Gründen ist ein Standort in der Nähe eines Schulhauses ideal für die Schulergänzende Betreuung, da die Räume der Schule im Sinne der Mehrfachnutzung bei Bedarf mitgenutzt werden können. Daher ist vorgesehen, dass auf der an die Schulanlage grenzenden Parzelle ein Ersatzneubau für eine Schulergänzende Betreuung erstellt wird. Zudem soll der bestehende Turnhallentrakt saniert werden.

In einem ersten Projektschritt wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.09.2022 (SR.22.670-1) ein Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Vergabe des Planerauftrages sowie ein Projektierungskredit für die Planung des Vorhabens genehmigt. Im Wettbewerbsprogramm wurde der Perimeter und die Aufgabe über beide Grundstücke (WU7222 und WU7221) bzw. Gebäude Wieshofstrasse 59.1 + 65 definiert und nach der besten Lösung für das Gesamtareal gesucht. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Cirque» von Edelmann Krell Architekten als Sieger hervor und mit Stadtratsbeschluss vom 08.11.2023 (SR.23.822-1) der Auftrag zur Projektierung erteilt.

4. Vorprojekt

Anfangs 2024 wurde die Projektierung mit dem Planerteam gestartet. Das Projekt für den Neubau der Schulergänzenden Betreuung hat einen sehr kompakten Grundriss, welcher auf zwei Geschossen mit einem kleinen Untergeschoss alle geforderten Flächen vereint. Die Platzierung des Neubaus bedingt den Rückbau des bestehenden Geräteraums am Turnhallentrakt zugunsten einer separaten Umgebungsfläche für die Betreuung. Auf dieser Seite wird mit neuen Zugängen eine Verbindung zwischen dem Neubau und dem Turnhallentrakt geschaffen.

Der Rückbau des Geräteraumes bedingt, dass die Flächen für die Sportgeräte im Bestand des Turnhallentraktes untergebracht werden müssen. Dies ist mit aufwändigen Raumrochaden vor allem im Nordflügel vorgesehen. Die Flächen für die Garderoben im Turnhallentrakt werden auf

das betriebliche Minimum reduziert, um ebenfalls noch Platz in diesem Gebäudeteil zu finden. Die Planer konnten eine Lösung finden, alle notwendigen Räume im Gebäude ohne den Geräte-raum-Anbau unterzubringen. Diese Variante bedingt aber starke Eingriffe in den Bestand und diverse räumliche Anpassungen wie das Versetzen von Wänden und neue Wanddurchbrüche.

Mit der Integration des Grundstücks WU7221, Wieshofstrasse 65 zur Schulanlage Ausserdorf müssen auch die Aussenflächen angepasst werden. Auch wenn der Hartplatz und die Spielwiese erhalten werden, muss doch eine grosse Umgebungsfläche rund um den Turnhallentrakt und das neue SchuBe-Gebäude mitumgestaltet werden, damit wieder ein stimmiges, funktionales Gesamtprojekt entsteht.

5. Kostenschätzung

Nach Abschluss des Vorprojektes wurden anhand des aktuellen Planungsstands die Kosten für das Gesamtprojekt ermittelt. Dabei wurden die Kosten in zwei Teilprojekte gegliedert. Das erste Teilprojekt umfasst den Abbruch der Liegenschaft Wieshofstrasse 65 und den Ersatzneubau mit den Räumlichkeiten der schulergänzenden Betreuung. Das zweite Teilprojekt umfasst die Sanierung des bestehenden Turnhallengebäudes mit den inneren Raumrochaden. Die Heizung wurde dem Projektteil Sanierung Turnhalle und die Umgebung mehrheitlich dem Projektteil Neubau zugeordnet.

5.1 Neubau SchuBe – Vorprojekt, Kostenschätzung (+/- 15 %)

Bezeichnung	Betrag, inkl. MwSt. / Fr.
<i>BKP 0 Grundstück</i>	643 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	171 765.00
BKP 2 Gebäude	6 725 431.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	84 318.00
BKP 4 Umgebung	705 777.80
BKP 5 Baunebenkosten*	182 975.00
BKP 6 Projektreserve**	380 262.00
BKP 9 Ausstattung	208 633.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	8 459 161.80
<i>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</i>	<i>9 102 161.80</i>
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (~ 5 % von BKP 1-9)***	422 958.00
Gesamtaufwand	8 882 119.80

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

** Umbau / Neubau: ca. 7.5% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

5.2 Sanierung Turnhalle – Vorprojekt, Kostenschätzung (+/- 15 %)

Bezeichnung	Betrag, inkl. MwSt. / Fr.
<i>BKP 0 Grundstück</i>	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	780 851.00
BKP 2 Gebäude	7 261 992.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	356 526.20
BKP 5 Baunebenkosten*	389 200.00
BKP 6 Projektreserve**	868 703.40
BKP 9 Ausstattung	287 665.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	9 944 937.60
<i>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</i>	9 944 937.60
Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes (~ 5 % von BKP 1-9)***	497 247.00
Gesamtaufwand	10 442 184.60

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

** Umbau / Neubau: ca. 7.5% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

5.3 Kostenanalyse

Die Kostenkennzahlen sowie die Gesamtkosten vom Teilprojekt Neubau schulergänzenden Betreuung sind im Vergleich zu anderen Schulbauprojekten sehr hoch. Der massgeblichste Kostenfaktor ist die komplexe Gebäudegeometrie des Projekts, welche auf die Grundstücksgeometrie sowie auf die enge räumliche Situation neben der schutzwürdigen Turnhalle zurückzuführen ist. Als kompaktes Volumen überzeugt das Projekt räumlich als auch städtebaulich. Das Projekt schafft es mit einem erstaunlich kompakten Volumen das geforderte Raumprogramm unterzubringen. Aber die Kompaktheit und die sorgfältige Bauweise lösen eine sehr hohe bautechnische Komplexität aus. Eine Kostenreduktion auf ein akzeptables Niveau wird als nicht realistisch eingeschätzt. Es konnte mit den beauftragten Planungsbüros kein signifikantes Einsparpotential im Teilprojekt Neubau evaluiert werden. Gesamthaft führt dies sowohl zu den hohen Kennwerten, als auch zu den unverhältnismässig hohen Gesamtkosten. Die Kosten pro Betreuungsplatz werden somit als zu teuer und nicht mehr verhältnismässig eingeschätzt.

Beim Teilprojekt Turnhalle wird ein wesentlicher Teil der Kostenentwicklung auf die, durch das Teilprojekt der schulergänzenden Betreuung ausgelösten, Umbauten und Rochaden verortet. Bei einem Verzicht auf die Neuordnung der Räume und die betriebliche Umstrukturierung kann die Eingriffstiefe auf die Instandsetzung der heutigen Gebäudesubstanz beschränkt und somit die Kosten auf eine vertretbare Höhe reduziert werden. Mit einer reinen Sanierung des Gebäudes

ohne Raumrochaden kommen die Kosten im vergleichbaren Rahmen von anderen Sanierungsprojekten zu liegen. Es sollen hauptsächlich wesentliche Bauteile ersetzt oder revidiert werden, deren Gebrauchstauglichkeit deutlich eingeschränkt oder end of life sind. Zudem sollen nur betriebliche Verbesserungen umgesetzt werden, die in einem verhältnismässigen Kostenrahmen liegen.

5.4 Weiteres Vorgehen

Aus den genannten Gründen wird die Projektierung für die Sanierung der Turnhalle in einem reduzierten Rahmen und ohne einen Neubau für die schulergänzende Betreuung weiterverfolgt.

Für die Sanierung der Turnhalle sollte eine Überarbeitung des Vorprojekts ausreichen, um die angestrebten Kostenziele im Bauprojekt zu erreichen. Das Amt für Städtebau (AfS) wird zusammen mit dem Departement Schule und Sport (DSS) das Projektpflichtenheft für die Planer überarbeiten und dann den Auftrag für die nächste Projektierungsphase auslösen.

Betreffend Schulergänzende Betreuung ist das Raumprogramm aufgrund der aktualisierten Schulraumszenarien für ein neues Projekte zu überprüfen. Der Bereich Infrastruktur wird deshalb eine neue Bestellung verfassen, bei welcher der Umgang mit dem Bestand der Wieshofstrasse 65 geprüft werden kann. Mittels einer neuen Machbarkeitsstudie soll eruiert werden, ob ein anderer architektonischer Ansatz zu einem wirtschaftlicheren Projekt führt.

6. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung 2025 des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5012330 / 13270
Projektbezeichnung	SH Ausserdorf, Gesamtsanierung Turnhallentrakt

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
500000	Grundstücke		643 000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 16.12.2019	B	300 000.00
504021	Projektierung Gesamtsanierung Turnhalle, bewilligt am 21.09.2022	§	500 000.00
504021	Projektierung Neubau SchuBe, bewilligt am 21.09.2022	S	100 000.00
504022	Ausführung	§	9 100 000.00
Gesamtkredit			10 643 000.00

Planung	Kostenart 500000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	0.00	125 150.00	0.00	125 150.00
2025	0.00	300 000.00	0.00	300 000.00
2026	643 000.00	300 000.00	0.00	943 000.00
2027	0.00	0.00	1 600 000.00	1 600 000.00
2028	0.00	0.00	5 100 000.00	5 100 000.00
2029	0.00	0.00	2 800 000.00	2 800 000.00
Reserve	0.00	174 850.00	825 150.00	1 000 000.00
Gesamt	643 000.00	900 000.00	10 325 150.00	11 868 150.00

Der Gesamtkredit wurde im Budget 2025 nicht aktualisiert.

Die Investitionsplanung ist mit dem nächsten Budget wie folgt anzupassen:

Projekt-Nr.	5012330 / 13270
Projektbezeichnung	Projektierung der Gesamtsanierung der Turnhalle Schulhaus Ausserdorf und Ersatzneubau Wieshofstrasse 65 Winterthur

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
500000	Grundstücke		0.00
504021	Projektierung, bewilligt am 16.12.2019	B	300 000.00
504021	Projektierung Gesamtsanierung Turnhalle, bewilligt am 21.09.2022	§	500 000.00
504021	Projektierung Neubau SchuBe, bewilligt am 21.09.2022	S	100 000.00
504022	Ausführung	§	6 108 031.00
Gesamtkredit			7 008 031.00

Planung	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	325 000.00	0.00	325 000.00
2026	300 000.00	0.00	300 000.00
2027	0.00	100 000.00	100 000.00
2028	0.00	2 383 031.00	2 383 031.00
2029	0.00	3 000 000.00	3 000 000.00
Reserve	275 000.00	625 000.00	900 000.00
Gesamt	900 000.00	6 108 031.00	7 008 031.00

Nach Abschluss der Projektierung ist das Projekt 5012330 abzurechnen. Für die Ausführung der Sanierung des Turnhallentraktes ist im Budgetprozess 2027 ein neues Projekt zu eröffnen.

7. Termine

Es ist geplant, dass mit der Überarbeitung des Vorprojekts für die Sanierung der Turnhalle im Frühjahr 2026 gestartet wird und das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag im Jahr 2027 abgeschlossen wird. Anschliessend wird der Ausführungskredit beantragt. Die Sanierung wird voraussichtlich im Jahr 2028 gestartet. Ein Abschluss der Bauarbeiten ist auf das Jahr 2029 geplant.

8. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

Beilagen

1. Medienmitteilung
2. Kostenschätzung Stand Vorprojekt
3. Präsentation Projektänderung an Stadtrat