

---

Protokollauszug vom

25.10.2023

Departement Schule und Sport / Schulamt / Profil. Berufsvorbereitung Winterthur:  
Projekt-Nr. 18067 - Ersatz Schulküchen Profil.: Projektgenehmigung sowie Gebundenerklärung der maximalen Mietkosten von 183 150 Franken inkl. Nebenkosten und Amortisation pro Jahr und von einmaligen Umzugs- und Ausstattungskosten von 110 000 Franken  
IDG-Status: teilweise öffentlich  
SR.23.748-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Ersatzküchen vom Profil. Grüze in der Liegenschaft Grüzefeldstrasse 41 und die dafür notwendige Neuanschaffung von Mobiliar werden genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Miete der Räumlichkeiten in der Liegenschaft Grüzefeldstrasse 41 mit einem jährlichen Mietzins inklusive Nebenkosten und Amortisation von maximal 183 150 Franken pro Jahr gehören zum notwendigen allgemeinen Verwaltungsaufwand und werden daher sowie gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Berufsbildung (EG BBG) (LS 413.31) und der zugehörigen Verordnung, der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur, dem Reglement über die Schule für Berufsvorbereitung sowie der Leistungsvereinbarung mit der Mittelschul- und Berufsbildungsamt und der dazugehörigen Jahresvereinbarung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Erfolgsrechnung der Produktegruppe 580, Produkt 2 Berufsvorbereitung Profil. belastet. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich die jährlichen Mietkosten von Berufsvorbereitung Profil. somit um rund 142 000 Franken erhöhen.
3. Die Aufwendungen für die teilweise Neuausstattung der Kucheneinrichtungen und Neuanschaffung der Präsentationstechnik von insgesamt 110 000 Franken werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Berufsbildung (EG BBG) (LS 413.31) und der zugehörigen Verordnung, der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur, dem Reglement über die Schule für Berufsvorbereitung sowie der Leistungsvereinbarung mit der Mittelschul- und Berufsbildungsamt und der dazugehörigen Jah-

resvereinbarung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18067, belastet.

4. Das Departement Schule und Sport, Profil. Berufsvorbereitung Winterthur wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zusageschreiben zu zustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss) durchzuführen.

5. Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Berufsvorbereitung Profil., Departementsstab, Abteilung Finanzen; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Finanzen, Bereich Immobilien; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Schule für Berufsvorbereitung Profil. muss gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der Leistungsvereinbarung mit dem kantonalen Mittelschul- und Berufsbildungsamt in den praxisorientierten Angebotstypen in den Bereichen Nahrung/Lebensmittel, Gastgewerbe, Gesundheit, aber auch bei der Integration von fremdsprachigen jungen Menschen Kochunterricht anbieten. Dazu sind Schulküchen sowie dazugehörige Nebenräume zwingend notwendig, damit die für die Lernenden erforderliche Praxis gewährleistet werden kann.

Bisher hat Profil. drei Schulküchen an der Tösstalstrasse 24 von der Kantonalen Berufsfachschule Winterthur BFS gemietet. Der Mietvertrag wurde auf Sommer 2022 gekündigt. Trotz intensiven Verhandlungen der Schulleitung Profil. wie auch des Departementvorstehers DSS war eine Verlängerung des Mietvertrags leider ausgeschlossen. Kurzfristig und zeitlich begrenzt konnte der obligatorische Kochunterricht auf mehrere Schulküchen der Volksschule verteilt und ergänzend für eine Zwischennutzung eine Gastronomieküche an der Grützenfeldstrasse 41 angemietet werden. Diese Küche ist aber für den Kochunterricht nur bedingt geeignet.

Die Abteilung Schulbauten wurde in der Folge mit der Suche nach geeigneten Mietflächen in der Grüze beauftragt. Dabei zeigt sich schnell, dass es aufgrund des Raumbedarfs (Raumgrösse und Raumhöhe), der besonderen Ausstattung sowie der erforderlichen Nähe zur Schulliegenschaft von Profil. Grüze sehr schwierig werden würde, ein geeignetes Objekt zu finden. Schlussendlich konnte einzig die Nachbarliegenschaft an der Grützenfeldstrasse 41 ermittelt werden, in welcher der Betrieb der erforderlichen Schulküchen möglich ist.

Durch organisatorische Anpassungen, insbesondere die Neugestaltung des Stundenplans, werden künftig nur noch zwei anstelle von bisher drei Schulküchen benötigt.

### **2. Projekt**

#### **2.1 Machbarkeit**

Am 12. September 2022 konnte das Projektmanagement vom Amt für Städtebau mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt werden. Diese Studie belegt die Machbarkeit und liefert die benötigte Grundlage für den Mietvertrag und für die Amortisation des Mieterausbaus. Die Einteilung der Mietfläche sieht zwei Schulküchen, einen Vorrats- und Vorbereitungsraum, einen Technikraum und Nasszellen vor.

## 2.2 Objektmiete

Das Departement Schule und Sport der Stadt Winterthur mietet von der Zurich Versicherung Räume in der Liegenschaft Grüzefeldstrasse 41 mit der Mietfläche von 441 m<sup>2</sup>. Die Zurich Versicherung übernimmt die Vorfinanzierung des Mieterausbaus. Der Mietzins für die Schulküchen setzt sich somit zusammen aus dem Mietzins für den Grundausbau, den Nebenkosten und den Amortisationskosten für den Mieterausbau:

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fr./m<sup>2</sup>/p.a.</b>	<b>Mietzins p.a.</b>
Schulküchen, Büro- und Nebenräume EG (Grundausbau)	441	150	66 150
Nebenkosten inkl. Nebennutzflächen	480	30	14 400
Amortisation Mieterausbau inkl. Verzinsung (CHF 1'600'000.- über 20 Jahre)	441	232.65	102 600
<b>Total max. Mietzins</b>			<b>183 150</b>

Der maximale jährliche Mietzins inkl. Nebenkosten und Amortisation von 183 150 Franken wird nur beim voll ausgeschöpften Kostendach für den Mieterausbau von 1.6 Mio. Franken anfallen. Können die Ausbaukosten reduziert werden, reduziert sich auch automatisch der jährliche Betrag der Amortisation und somit der Gesamtmietzins.

## 2.3 Bezug

Der Mietbeginn wird auf den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gesetzt, bis zum 1. Dezember 2023 ist das Objekt jedoch befreit von Mietzinszahlungen. Ein schnellstmöglicher Bezug ist auf Grund des Risikos, ansonsten die Leistungsvereinbarung mit dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) in Bezug auf das praktische Angebot nicht erfüllen zu können, zwingend anzustreben. Der Bezug im Frühjahr 2024 wird als realistisch eingeschätzt.

## 3. Kosten

Der Mietzins für die Schulküchen setzt sich zusammen aus dem Mietzins für den Grundausbau, den Nebenkosten und den Amortisationskosten für den Mieterausbau. Nach dem erfolgten Mieterausbau werden die jährlichen Amortisationskosten anhand der effektiv angefallenen Ausbaukosten final berechnet. Aufgrund dessen ist heute noch kein genauer Mietzins bekannt. Vorliegend wird daher der Maximalmietzins ausgewiesen, welcher sich auf maximal 183 150 Franken pro Jahr inkl. Nebenkosten und Amortisation (gem. Mietvertrag Apleona) beläuft. Der Mietzins der drei Schulküchen an der Tösstalstrasse der BFS Winterthur betrug 38 143.40 Franken exkl. Nebenkosten und exkl. Ausbau, da dieser vor ca. 20 Jahren durch die Stadt Winterthur finanziert wurde.

Zusätzlich fallen Kosten für das Mobiliar, die Ausstattung und die Präsentationstechnik über 101 000 Franken an. Die Umzugs - Bezugskosten werden auf 4 000 Franken geschätzt. Für Unvorhergesehenes ist eine Reserve von ca. 5% einzuplanen. Gesamthaft ergeben sich somit Investitionskosten von 110 000 Franken. Bei einer Abschreibung auf 8 Jahre ergeben sich Abschreibungskosten von 13 750 Franken pro Jahr.

Aus der Miete der Schulküchen ergeben sich jährliche Gesamtkosten vom max. 196 900 Franken (max. Mietzins von 183 150 Franken plus Abschreibungskosten von 13 750). Im Budget sind diese Kosten entsprechend eingestellt.

### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung vom 20. Januar 2023:

<b>Investition:</b>		
Möblierung- und Präsentationstechnik	Fr.	101 000
Umzug/Bezug Schulküchen	Fr.	4 000
Reserve ca. 5 %	Fr.	5 000
<b>Total Gebundenerklärung Investition</b>	<b>Fr.</b>	<b>110 000</b>

<b>Maximale jährliche Kosten:</b>		
Max. jährlicher Mietzins inkl. Nebenkosten und Amortisation	Fr.	183 150
Abschreiben der Investitionskosten (auf 8 Jahre)	Fr.	13 750
<b>Total max. jährliche Kosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>196 900</b>

### 3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben war nicht in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt. Es ist für das Budget 2024 wie folgt in die Investitionsplanung aufzunehmen:

Projekt-Nr.	18067
Projektbezeichnung	Ersatz und Mieterausbau Schulküchen Profil.

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtung, Ausführung	§	110 000
<b>Gesamtkredit</b>		<b>§</b>	<b>110 000</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 506011</b>	<b>Kostenart 506012</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
2024	0.00	105 000	105 000
Reserven	0.00	5 000	5 000
Total	0.00	110 000	110 000

#### **4. Gebundenerklärung**

##### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits führen, sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Eine relevante Überschreitung liegt unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

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 Vorgaben des kantonalen Rechts gemäss dem Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Berufsbildung (EG BBG) (LS 413.31) und der zugehörigen Verordnung zum EG BBG (VEG BBG) (LS 413.311) müssen die Gemeinden sicherstellen, dass den dort wohnenden Schulabgängerinnen und Schulabgängern ein bedarfsgerechtes Angebot an Berufsvorbereitungsjahren zu Verfügung steht, wovon ein Angebotstyp ein praktisches Angebot beinhaltet und vom Kanton mittels Subventionspauschalen mitfinanziert wird. Somit sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange des Berufsvorbereitungsjahres und die damit verbundenen Leistungen der städtischen Verwaltung zu sorgen und die dafür erforderlichen Ressourcen bereitzustellen. Dies kann einerseits durch den Betrieb einer eigenen Schule für Berufsvorbereitung erfolgen und andererseits durch die Ausrichtung von Staatsbeiträgen an externe Berufsvorbereitungsschulen.

Gemäss Art. 59 Abs. 1 der Gemeindeordnung betreibt die Stadt Winterthur eine städtische Schule für Berufsvorbereitung, welche die Jugendlichen auf den Eintritt in die Berufswelt vorbereitet. Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b des Reglements über die Schule für Berufsvorbereitung Winterthur stellt diese ein praktisches Angebot zur Verfügung. Dieses praktische Angebot beinhaltet in Winterthur seit jeher auch den Hauswirtschafts- und Kochunterricht, ist die heutige Schule für Berufsvorbereitung Profil. doch unter anderem aus der Hauswirtschaftlichen Fortbildungsschule HFS hervorgegangen, welche seit Jahrzehnten ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt hat.

Die Schule für Berufsvorbereitung Profil. hatte dementsprechend mit dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, worin auch festgelegt wird, dass Profil. ein praktisches Angebot des Berufsvorbereitungsjahres führt. In der ergänzenden Jahresvereinbarung mit dem MBA werden die Angebotstypen des praktischen Angebots konkretisiert. Ein Angebot umfasst unter anderem den Unterricht betr. Nahrung und Gastgewerbe. Für diesen Unterricht müssen Schulküchen zur Verfügung stehen. Mit den Räumlichkeiten in der Nachbarliegenschaft vom Profil. Grütze kann der Raumbedarf an Schulküchen samt Ausstattung für die Berufsvorbereitung mittel- bis 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:*

Aus betrieblichen und schulischen Gründen ist es äusserst wichtig, dass sich die Schulküchen in unmittelbarer Nähe der Schulliegenschaft Profil. Grütze befinden. Die Auswahl an möglichen Objekten im entsprechenden Perimeter wird durch den erforderlichen Raumbedarf (Raumgrösse und Raumhöhe) sowie die besondere Ausstattung von Schulküchen massiv eingeschränkt. Mittels Direktansprachen und Internetsuchabos wurde im Umkreis der Schulliegenschaft intensiv nach geeigneten Räumlichkeiten gesucht. Nach langen Bemühungen konnten lediglich vier mögliche Objekte ermittelt und einer genaueren Prüfung unterzogen werden. Dabei zeigten sich jedoch drei der vier Objekte als nicht geeignet. Somit verblieben für den Betrieb der erforderlichen Schulküchen einzig die Räumlichkeiten in der Nachbarliegenschaft an der Grützelfeldstrasse 41. Alternativobjekte sind bis heute auf dem Markt nicht vorhanden.

*Sachliche Gebundenheit:*

Zur Sicherstellung des seit jeher bestehenden Hauswirtschafts- und Kochunterrichts sowie der Umsetzung der Leistungsvereinbarung zwischen dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) und der Schule für Berufsvorbereitung Winterthur (Profil. Winterthur) in den praxisorientierten Angebotstypen wie in den Bereichen Nahrung/Lebensmittel, Gastgewerbe, Gesundheit, aber auch bei der Integration von fremdsprachigen jungen Menschen sind Schulküchen sowie dazugehörige Nebenräume zwingend notwendig. Nur so kann die für die Lernenden erforderliche Praxis gewährleistet werden. Die Schulküchen müssen auf den Unterricht mit einer Schulklasse ausgerichtet sein und die kantonalen baulichen Anforderungen an Lebensmittelbetriebe erfüllen. Eine bedarfsgerechte Miete der hierfür erforderlichen Räumlichkeiten ist für das Profil. Berufsvorbereitung Winterthur betriebsnotwendig und dementsprechend unumgänglich. In der Liegenschaft an der Grüzefeldstrasse 41 konnten nach langer Suche entsprechende Räumlichkeiten gefunden und der nötige Raum zu günstigen Mietkonditionen beschafft werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen der Schule ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Der Raumbedarf ist zeitlich dringlich, da der bisherige Mietvertrag bereits per 30. Juni 2022 endete und die Übergangslösungen nur kurzfristig zur Verfügung stehen. Trotz intensiver Bemühungen nach Beschleunigung des Verfahrens sind durch die Verhandlungen mit dem Kanton als bisherigem Vermieter, die langwierige Suche nach geeigneten Räumlichkeiten sowie die Vertragsverhandlungen mit der neuen Vermieterschaft bereits Verzögerungen eingetreten. Für die Sicherstellung des notwendigen Unterrichts müssen die Schulküchen aber zwingend zeitnah zur Verfügung stehen. Der Bezug der neuen Räumlichkeiten muss daher so rasch als möglich erfolgen und ist – wie vorerwähnt – bereits auf Frühjahr 2024 geplant.

**4.4 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 bezüglich der Mietkosten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe 580, Produkt 2 Berufsvorbereitung Profil. bzw. bezüglich der Investitionskosten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18067, zu belasten.



## **5. Vertragsabschluss**

Das Departement Schule und Sport, Profil. Berufsvorbereitung Winterthur wird beauftragt und ermächtigt, der künftigen Vermieterin aufgrund dieses Beschlusses das Zusageschreiben zu zustellen und die weiteren Schritte (inkl. Vertragsabschluss mit Mietbeginn ab Vertragsunterzeichnung) durchzuführen.

## **6. Termine**

Die Vertragsunterzeichnung muss schnellstmöglich erfolgen, da noch weitere Interessenten vorhanden sind. Die detaillierte Ausarbeitung des Projektes ist unmittelbar nach dem Beschluss geplant. Ziel ist den Bezug auf Frühjahr 2024 sicherzustellen. Die Termine werden eng mit dem Betrieb abgeglichen.

## **7. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

## **8. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird nach Abschluss des Mietvertrages veröffentlicht.

### **Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Machbarkeitsstudie vom 31.10.2022
2. Mietvertrag Zurich Versicherung vertreten durch Apleona vom 10.05.2023
3. Projektangebote ELW vom 20.01.23
4. Leistungsvereinbarung 2022 - 2026 mit dem MBA
5. Jahresvereinbarung 2023 mit dem MBA