

Protokollauszug vom

27.11.2019

Departement / Bereich:

Projekt-Nr. 13234, Projektbezeichnung: Sanierung Schulhaus Bachtelstrasse 76, Projektgenehmigung, Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

IDG-Status: öffentlich

SR.19.848-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung des Schulhaus Bachtelstrasse wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Sanierung des Schulhaus Bachtelstrasse im Betrag von 2 980 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung (VGG) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13234, freigegeben.
3. Das Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten, wird beauftragt, die Ausgaben gemäss Kapitel 3 der Begründung in der Investitionsplanung anzupassen.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Fachstelle Energie, Controlling und Finanzen, Fachstelle öffentliches Beschaffungswesen; Departement Schule und Sport, Zentraler Dienst, Abteilung Schulbauten; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Allgemein

Das Schulhaus steht im Stadtkreis Veltheim, an der Bachtelstrasse 76. Das Objekt wurde 1827 realisiert und bereits im Jahr 1842 erweitert. Anfang 1970 ist das Schulhaus letztmalig saniert worden. Folgende Elemente wurden dazumal saniert: Fenster, Treppengeländer, Nasszellen, Beleuchtung und Bodenbeläge). Das Schulhaus ist ein kommunales Schutzobjekt und liegt in der Zone KIII (übrige Kernzone). Zurzeit sind Klassen vom Schulhaus Hohfurri einquartiert, welches saniert wird.

1.2 Objekt



Das spätklassizistische, zweigeschossige Schul- und Gemeindehaus mit Satteldach wurde 1827 mit fünf Fensterachsen erstellt und 1842 um die drei linken Fensterachsen erweitert. Der Eingang liegt strassenseitig in der vierten Fensterachse von links. Die langgestreckte, regelmässig aufgeteilte Strassenfront prägt das Strassenbild sowie den engeren Dorfkern.

Das Gebäude ist der Sekundarschule Feld zugehörig und verfügt über 2 grosse (98 m² und 100 m²) und 2 kleinere (63 m² und 65 m²) Klassenzimmer. Das Treppenhaus ist eher eng, ebenso die auf der Nordseite angebauten Sanitärräume. Ein angemessener Pausenaussenbereich ist nicht vorhanden. Auf der Nordseite steht lediglich ein Hartplatz von rund 120 m² zur Verfügung. Der offizielle Pausenplatz befindet sich in 4 min Gehdistanz, resp. in 220 m Entfernung, beim Schulhaus Feld. Das Dachgeschoss dient als Lagerraum. Der im 1827 erstellte Gebäudeteil ist unterkellert. Darin sind nebst der Heizung weitere Lagerräume und eine Trafostation untergebracht.

1.3 Zustandsbewertung allgemein

Die Wände sind massiv. Die Decken in den Räumen werden mit Holzbalken überspannt, welche auf den Aussenwänden und auf Unterzügen mit Stahlstützen aufliegen.

Der Rohbau des Schulhauses befindet sich in einem relativ guten Zustand. In den letzten ca. 50 Jahren sind die nötigsten Reparaturen ausgeführt worden, sämtliche Ausbauteile haben ihre Lebensdauer jedoch erreicht und bedürfen einer Ertüchtigung.

2. Projekt

2.1 Allgemeine Sanierungsmassnahmen

Mit Blick auf die baurechtlichen, energetischen und denkmalpflegerischen Vorgaben ist das Schulhaus Bachtelstrasse 76 soweit instand zu stellen, dass ein sinnvolles Ganzes entsteht. Die Einhaltung der energetischen Vorgaben wird dabei nicht vollumfänglich erfüllt – einige Elemente können verbessert werden, die Aussenwände dagegen nur in einem kleinen Bereich. Insgesamt soll eine kostenbewusste und dennoch grosszyklische Erneuerung angestrebt werden, welche das Haus für die nächsten rund 30 Jahre in Stand stellt.

Im Wesentlichen werden Bauteile ersetzt oder renoviert, deren Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus sollen Massnahmen getroffen werden, welche der Energieeffizienz oder Sicherheit dienen, und die Bedürfnisse des Schulbetriebs abdecken. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Auch bleibt die Umgebung unverändert.

2.2 Energie

Der Gebäudestandard 2011 wird nicht erfüllt. Mit der Denkmalpflege und der Fachstelle Energie wurden bauliche Massnahmen besprochen. Eine Aussenwärmedämmung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, da aus denkmalpflegerischer Sicht nur ein Wärmedämmputz von 2 - 3 cm aufgebracht werden könnte. Zudem scheint der Fassadenputz noch in einem guten Zustand zu sein. Auch eine Innendämmung ist auszuschliessen, da diese das ursprüngliche Wandtäfer zerstören würde. Mit den energetischen baulichen Massnahmen an Kellerdecke, Bodenplatte, Estrichboden, Fenster, sowie das Dämmen der nordseitigen Aussenwände im Bereich der Nasszellen, lässt sich aber dennoch ein relativ gutes Resultat erzielen. Nach der Sanierung weist der rechnerische Heizwärmebedarf Q_h einen Wert von 334 (MJ/m²a) auf. Der Bestand dagegen liegt bei 536 (MJ/m²a). Zudem soll der Ersatz der Beleuchtung in LED ausgeführt werden. Die Heizungsanlage ist im 2015 bereits saniert worden. Die Wärme wird mittels einer Gastherme erzeugt.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 28.10.2019:

| BKP | Bezeichnung | Betrag (Fr.) |
|-----|-----------------------------|--------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 143'400.00 |
| 2 | Gebäude | 2'168'900.00 |
| 3 | Betriebseinrichtung | 0.00 |
| 4 | Umgebung | 55'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten ¹ | 119'300.00 |
| 6 | Projektreserve 10% | 248'400.00 |

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| 9 | Ausstattung | 195'000.00 |
| Total Erstellungskosten (BKP 1-9) | | 2'930'000.00 |
| Reserve Stadtrat 5% ² | | 150'000.00 |
| Reserve für Unvorhergesehenes / Art. 61 VVFH (BKP 1-9) | | |
| Gesamtaufwand | | 3'080'000.00 |

¹ inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen von Fr. 50'000.00 (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 19.12.2007)

² Entgegen Art. 61 VVFH kann eine Kürzung der Reserve von 10% auf 5% aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes, und der damit verbundenen Kostengenauigkeit, vertreten werden.

3.2 Subventionen

Für die «freiwilligen» Brandschutzmassnahmen werden von der Gebäudeversicherung voraussichtlich rund 45 000 Franken dem Projekt gutgeschrieben werden können.

3.3 Investitionsplanung

Das Projekt ist in der Investitionsplanung 2019, 2020, 2021 mit 2 500 000 Franken berücksichtigt. Die Investitionsplanung ist im Rahmen der Budgetierung für 2021 durch das Departement Schule und Sport wie folgt anzupassen.

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Projekt-Nr. | 13234 |
| Projektbezeichnung | Sanierung Schulhaus Bachtelstrasse 76 |

| Kostenart | Bezeichnung | Betrag (Fr.) |
|---------------|---|---------------------|
| 504021 | Projektierung (Freigabe DSS am 28.1.2019) (aus B-Kredit bewilligt am 17.12.2018) | 100'000.00 |
| 504022 | Ausführung / Ausgabenfreigabe | 2'980'000.00 |
| Gesamtkredit | | 3'080'000.00 |

Im B-Kredit ist für die Projektierung (504021) 250 000 Franken bewilligt. Davon hat das DSS am 28.1.2019 einen Teilbetrag von 100 000 Franken freigegeben. Den Restbetrag von 150 000 Franken wird in der Projektierung nicht beansprucht, resp. ist in der Ausführung (504022) enthalten.

| Jahr | Kostenart (Fr.) 504021 | Kostenart (Fr.) 504022 | Gesamtbetrag (Fr.) |
|------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| 2019 | 100'000.00 | 0.00 | 100'000.00 |
| 2020 | 0.00 | 600'000.00 | 600'000.00 |
| 2021 | 0.00 | 2'380'000.00 | 2'380'000.00 |

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 % zur Anwendung. Die Kosten

für das Gebäude werden über eine Zeitdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Es kommt ein Abschreibungssatz von 3,03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

| Jährliche Kapitalfolgekosten | Jahre 1 – 8 (Fr.) | Jahre 9 – 33 (Fr.) |
|---|----------------------|-----------------------|
| - Abschreibung Nettoinvestition Gebäude: 3,03 Prozent | 84'386 | 84'386 |
| - Abschreibung Nettoinvestition Ausstattung: 12,5 Prozent | 24'375 | |
| - Kapitalzins: 2,00 Prozent auf ½ der Nettoinvestitionen | 29'800 | 27'850 |
| Total | 138'561 | 112'236 |

4. Gebundenerklärung der Ausgaben

4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Investitionsrechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 57 Abs. 1 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

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

Gemäss § 5 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.

4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Eine Ausgabe gilt als gebunden, wenn in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht der Gemeinde kein erheblicher Handlungsspielraum verbleibt. Die sachliche Gebundenheit ist insbesondere gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt. In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt. In örtlicher Hinsicht fehlt es bei Sanierungen von ortsgebundenen Bauten und Anlagen am erheblichen Entscheidungsspielraum. Dies ist im Ausgabenbeschluss darzulegen (vgl. Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 ff. zu § 103 GG).

Örtliche Gebundenheit:

Das Schulhaus Bachtelstrasse ist im Eigentum der Stadt Winterthur, und der Sekundarschule Feld zugehörig.

Sachliche Gebundenheit:

Im Wesentlichen werden Bauteile ersetzt oder renoviert, deren Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus werden Massnahmen getroffen, welche der Energieeffizienz oder Sicherheit dienen, und die Bedürfnisse des Schulbetriebs abdecken.

Zeitliche Gebundenheit:

Die Umsetzung der geplanten Instandstellungsarbeiten ist zwingend und können nicht aufgeschoben werden.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

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 zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13234, freizugeben.

5. Termine

Die Ausführungsplanung und Ausschreibungen werden während der Kreditbewilligungsphase weitergeführt. Parallel dazu wird das Baugesuch eingereicht. Dies aufgrund des engen Terminplans.

- Baustart ab August 2020
- Schulbeginn (1. Schultag) 23.8.2021

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Das Departement Schule und Sport plant eine Medienmitteilung mit der Inbetriebnahme (vor Schulbeginn).

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit Begründung veröffentlicht.

Beilagen:

1. Bauprojekt: Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb und Plänen vom 30.10.2019
2. Ausgabenfreigabe Projektierung vom 28.1.2019