



Protokollauszug vom

28.10.2020

Departement Schule und Sport / Zentrale Dienste / Schulbauten

Schulhaus Römerstrasse, Alte Römerstrasse 2 – Sanierung (Projekt-Nr. 12079): Projektgenehmigung, Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 4 394 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.20.705-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung des Schulhaus Römerstrasse wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Sanierung des Schulhaus Römerstrasse im Betrag von 4 394 000 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. 12079, freigegeben.
3. Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses wird am 5. November 2020 mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich publiziert.
4. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste, Abteilung Schulbauten; Departement Finanzen; Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Fachstelle Energie, Controlling und Finanzen; Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation); Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Allgemein

Nachdem das Schulhaus Oberi-Dorf an der Römerstrasse 180 im Dorfzentrum mit 200 Schulkindern in nur zwei Schulzimmern weit überbelegt war, entstand auf dem Areal eines früheren Bauernhauses 1886 das «Schulhaus Ausserdorf» mit vier Klassenzimmern an der Ecke Talacker-/Römerstrasse. 1926 wurde das Gebäude aufgestockt, wodurch zusätzlich drei Klassenzimmer geschaffen wurden. Das Gebäude bekam seine rote Fassade, sodass man fortan vom «s'rote Schuelhuus» sprach. Das denkmalgeschützte Schulhaus Römerstrasse 2 (bis 2015 «Schulhaus Ausserdorf») ist ein klassischer Schulhaustyp seiner Zeit, der sich durch Symmetrie in der Fassade sowie im Grundriss, mittig angeordnetem Treppenhaus und zwei Klassenzimmern je Geschoss auszeichnet.

1.2 Objekt

Das dreigeschossige Primarschulhaus mit ausgebautem Walmdach verfügt über sechs grosse (105 m²) Klassenzimmer, bei welchen der dazugehörige Gruppenraum eingerechnet werden kann. Im Dachgeschoss befinden sich der Lehrpersonenbereich sowie zwei Gruppenräume, welche auch für DAZ oder die Schulsozialarbeit genutzt werden können. Die axial angeordnete Eingangs- und Erschliessungszone mit zwei-läufiger Treppe und rückseitig angesetzten Nasszellen erlaubt weder eine zusätzliche Nutzung, noch den Einbau eines Personenaufzuges. Ein angemessener Pausenaussenbereich zwischen Turnhalle und Schulhaus ist vorhanden. Der rechte Gebäudeteil (von Süden betrachtet) ist unterkellert. Die Gebäudetechnik ist primär im Turnhalentrakt untergebracht, wobei die Fernwärme vom Schulhaus Rychenberg stammt.



1.3 Zustandsbewertung allgemein

Insgesamt befindet sich die Rohbaubsubstanz des Massivbaus in einem guten Zustand. Die Decken in den Räumen werden mit Holzbalken überspannt, welche auf den Aussenwänden und auf Unterzügen mit Stahlstützen aufliegen. 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 und denkmalpflegerischen Vorgaben ist das Schulhaus Römerstrasse soweit instand zu stellen, dass ein sinnvolles Ganzes entsteht. 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 sind. Darüber hinaus sollen Massnahmen getroffen werden, welche der Sicherheit dienen, die Gesetzeskonformität anstreben und die Bedürfnisse des Schulbetriebs abdecken. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Auch bleibt die Umgebung unverändert.

Folgende Massnahmen sind geplant:

- Schadstoffsanierung
- Stahlstützen samt wertvoller Kapitelle mit Brandschutzanstrich versehen
- Verbesserung der Erdbebensicherheit im Bereich der Decken
- Wärmetechnische Sanierung (neue Sprossenfenster, Innendämmung, Dämmung gegen Keller unbeheizt)
- Fensterersatz, Rollläden durch textilen Sonnenschutz ersetzen (ausserliegend, elektrisch betrieben)
- Fassade reinigen, ausbessern und streichen, Fenstergewände reparieren
- Lehrpersonenzimmer und Bibliothek / Gruppenraum im Dachgeschoss reorganisieren
- Gesamterneuerung der sanitären Installationen und Neuorganisation der WC-Anlagen
- Sicherheitstechnische Auflagen und Verbesserungen: EI30 Brandschutztüren zum Treppenhaus, Notbeleuchtung Treppenhaus, verbesserter Brandschutz zwischen den Geschossen, Geländer auf Normhöhe, Absturzsicherungen bei den Fenstern, nach aussen öffnende Fluchttür im Erdgeschoss
- bestehende Schränke in den Unterrichtsräumen auffrischen
- Neue schalloptimierte Decken in den Unterrichtsräumen
- Neue Linoleumbeläge in den Unterrichtsräumen
- Alle inneren Wandoberflächen ausbessern und streichen
- Oberflächenbehandlung an Fassade, Innenwänden und Holzwerk
- Elektroinstallationen erneuern
- Heizung sowie Sanitärinstallationen erneuern
- Teilweise Ersatz des Mobiliars nach aktuellem Standard für Lehrpersonen-, Unterrichts- und Gruppenräume.

2.2 Energie

Das Dachgeschoss wurde 2000 ausgebaut und mit einer 16 cm starken Isolation gedämmt. Auch ist 2012 bei einer Bodenerneuerung die Bodenplatte des nicht unterkellerten Gebäudeteils mit einer 12 cm starken Wärmedämmung versehen worden. Die verputzten Aussenwände sind qualitativ in einem sehr guten Zustand, insbesondere der bestehende Aussenputz. Eine Aussenwärmedämmung ist aus wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht vorgesehen, da aufgrund des zu erhaltende Natursteingewändes maximal ein Wärmedämmputz von drei Zentimetern aufgebracht werden könnte und die Putzstruktur wesentlich verändert würde. Es wird daher eine Innendämmung (Multipor 100 mm) angebracht, die Fenster erneuert, sowie die Kellerdecke isoliert. Zudem soll der Ersatz der Beleuchtung in LED ausgeführt werden. Mit den genannten Massnahmen werden die gesetzlichen Vorgaben, jedoch nicht der städtische Gebäudestandard 2011, erfüllt. Dies nach Absprache mit der Fachstelle Energie. Der rechnerische Heizwärmebedarf (Qh) des Bestands liegt bei 454 (MJ/m²a). Nach der Sanierung liegt dieser Wert (Qh) bei 183 (MJ/m²a) und somit unter dem Grenzwert für Umbauten.

Die Wärmeerzeugung steht im Schulhaus Rychenberg und wird mittels zweier Gasthermen erzeugt. Die Wärmeunterverteilung ist im Turnhallegebäude Römerstrasse untergebracht. Die Wärmeerzeugung sowie die Wärmeverteilung sind 2014 erneuert worden.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) vom 19. Juni 2020:

BKP	Bezeichnung	Betrag (Fr.)
1	Vorbereitungsarbeiten	114 200.00
2	Gebäude	3 338 900.00
3	Betriebseinrichtung	0.00
4	Umgebung	61 900.00
5	Baunebenkosten ¹	191 200.00
6	Projektreserve 10 %	370 000.00
9	Ausstattung	393 800.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)		4 470 000.00
Reserve Stadtrat 5 % ² Reserve für Unvorhergesehenes / Art. 61 VVFH (BKP 1-9)		224 000.00
Gesamtaufwand §		4 694 000.00

¹ inkl. BKP 558 Bauherrneigenleistungen (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 43 000 Franken dem Projekt gutgeschrieben werden können.

Mit Bekanntwerden der Lärmsanierung an Kommunalstrassen wurde ein Subventionsgesuch für Schallschutzfenster eingereicht. Voraussichtlich können bei einer Sanierung rund 4 500 Franken gutgeschrieben werden.

3.3 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	12079
Projektbezeichnung	Sanierung Schulhaus Römerstrasse

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Schulgebäude, Projektierung (bewilligt am 17.12.2018)	B	300 000.00
504022	Schulgebäude, Ausführung	§	3 930 000.00
Gesamtkredit			4 230 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2023	0.00	1 650 000.00	1 650 000.00
2024	0.00	2 400 000.00	2 400 000.00

Die Investitionsplanung wird mit dem Budget 2022 wie folgt angepasst:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Schulgebäude, Projektierung (bewilligt am 17.12.2018)	B	300 000.00
504022	Schulgebäude, Ausführung	§	4 394 000.00
Gesamtkredit			4 694 000.00
631000	Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordate		-43 000.00
Nettokredit			4 651 000.00

Jahr	Kostenart 631000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
2022		200 000.00	400 000.00	600 000.00
2023			3 994 000.00	3 994 000.00
2024	-43 000.00			-43 000.00

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 Vor- nahme 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 Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auf- lagen und Vorschriften.

4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum nicht auf wichtige Elemente des Ausga- benbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entschei- dungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 193 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rech- fertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Örtliche Gebundenheit:

Das Schulhaus Römerstrasse ist im Eigentum der Stadt Winterthur. Die Sanierungsarbeiten müs- sen am bestehenden Gebäude ausgeführt werden.

Sachliche Gebundenheit:

Im Wesentlichen werden Bauteile ersetzt oder renoviert, deren Gebrauchstauglichkeit einge- schränkt oder nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus werden Massnahmen getroffen, wel- che der Energieeffizienz oder Sicherheit dienen, und die Bedürfnisse des Schulbetriebs abde- cken.

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. 12079, freizugeben.

5. Termine

Die Bauzeit ist mit der Fertigstellung des Schulhausneubau Wallrüti abgestimmt, so dass keine teuren Provisorien erforderlich werden. Dies ist mit der Kreisschulpflege abgestimmt. Die Klassenzuteilungen werden entsprechend geplant.

- Eingabe des Baugesuchs: nach Stadtratsbeschluss
- Baustart ab Juli / Oktober 2022
- Schulbeginn (1. Schultag) 21.8.2023

6. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates und der Zentralschulpflege über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

Die Stadtkanzlei wird beauftragt, vorliegend die gebundenen Ausgaben gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt amtlich zu publizieren.

7. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen öffentlich:

1. Bauprojekt: Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb und Plänen vom 19.06.2020
2. Investitionsplanung 2021