



Protokollauszug vom

28.09.2022

Departement Schule und Sport / Schulamt:

Projekt-Nr. 12081, SH Laubegg - 2. Turnhalle und Nebenräume

Planung und Projektierung sowie Durchführung eines Wettbewerbs

IDG-Status: öffentlich

SR.22.697-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für die Aufwendungen der Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Laubegg mit einer 2. Turnhalle und zusätzlichen Räumen für die Schule und die Schulergänzende Betreuung wird ein Zusatzkredit von 550 000 Franken bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12081, belastet.
2. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs wird ein Verpflichtungskredit von 450 000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung (Projektkostenstelle ER 950002) bewilligt.
3. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Abteilung Schulbauten; Familie und Betreuung, Controlling; Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Finanzen; Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Laubegg im Quartier Dätttau, Stadtkreis Töss wurde durch die Architekten Schneider & Gmür, Winterthur erstellt und im Jahr 2002 mit 7 Klassen in Betrieb genommen. Im August 2006 wurde die erste Erweiterung mit zusätzlichen 3 Klassen der Schule übergeben. Mit der zweiten Erweiterung im Sommer 2019 wurde die Kapazität des Schulhauses auf 14 Klassen erhöht. Der Stadtrat hat im Rahmen der Diskussion über das Stehenlassens der Container Provisorien im Sommer 2019 den Auftrag erteilt, die Möglichkeiten für die Erweiterung mit einer 2. Turnhalle und zusätzlich notwendiger Räume zu prüfen.



Luftbild der Schulanlage Laubegg

2. Raumbedarf

Im Schuljahr 2021/22 wurden im Schulhaus Laubegg 15 Primarklassen unterrichtet. Die Soll-Kapazität von 14 Klassen wird um eine überschritten. In der Schuleinheit Laubegg sind aktuell 5 Kindergartenklassen in Betrieb. Ein Kindergartenraum im Kindergarten Steig ist zurzeit nicht genutzt.

Die aktualisierte Schulraumprognose vom 12. November 2020 weist einen mittelfristigen Bedarf für das Prognosegebiet Töss-Dätttau von 16 Primarschulklassen und 6 Kindergartenklassen aus.

Der Bedarf im Prognosejahr 2034/35 beträgt ebenfalls 16 Primarschulklassen und 6 Kindergartenklassen. Die Prognose für die Schulergänzende Betreuung vom 14. September 2021 zeigt einen aktuellen Bedarf am Spitzentag von 93 Plätzen auf. Mit dem aktuellen Raumangebot besteht ein Defizit von 9 Plätzen. Diese werden durch Improvisation abgedeckt. Der zusätzliche Raumbedarf ist im Dokument Raumprogramm Sporthallenneubau und Schulergänzende Betreuung vom 6. Dezember 2021 aufgelistet.

Der zusätzliche Raumbedarf soll mit dem vorliegenden Projekt abgedeckt werden: Kapazität für 17 Primarschulklassen, ein zusätzlicher Therapieraum, zusätzliche 243 m² Betreuungsfläche für die Schulergänzende Betreuung, zusätzliche 162 m² Nutzfläche für die Schulergänzende Betreuung für Küche, Büro, WC, Zahnputzstation, Eingang, Garderobe. Für den gewachsenen Schulbetrieb braucht es einen Raum für Textiles und Technisches Gestalten (TTG) textil und einen Raum für TTG technisch, 36 m² zusätzliche Fläche für die Lehrpersonen und eine Sporthalle mit 448 m² gemäss der Baspo-Norm inklusive Garderoben und sanitäre Einrichtungen.

Die vorhandene Einfachturnhalle genügt für den Schulbetrieb mit 17 Primarklassen und 6 Kindergartenklassen nicht mehr aus. Die zusätzliche Turnhalle kann am Abend für den Vereinsbetrieb genutzt werden.

3. Machbarkeit

Die Abteilung Hochbau im Amt für Städtebau hat die Machbarkeit für die Realisierung des notwendigen Gebäudevolumens auf den Parzellen TO5028, TO5029 und TO5030 abgeklärt. Die genannten Parzellen sind im Besitz der Stadt Winterthur, Bereich Immobilien. Als Rahmenbedingungen für das Projekt wurde definiert, dass die Freizeitanlage auf der Parzelle TO5029 zusammen mit der näheren Umgebung zu erhalten ist. Die Räume für den Quartierverein in der bestehenden Turnhalle und in der Freizeitanlage sind zu erhalten oder flächengleich wieder zur Verfügung zu stellen.

Betroffen Parzellen:



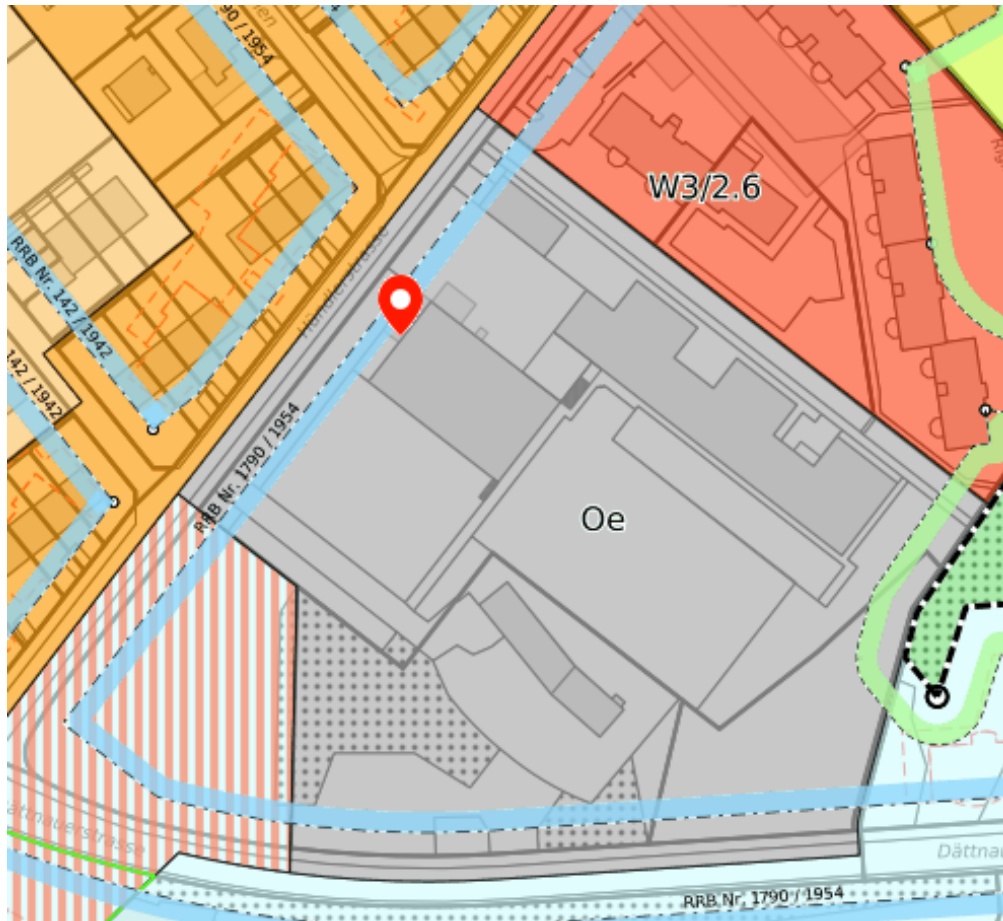
Die Grundstücke befinden sind im Finanzvermögen und sind mit 1 754 000 Franken bewertet. Gemäss Bericht der Firma Allgeol vom 2. September 2021 ist die Parzelle TO5029 mit Bauschutt künstlich aufgeschüttet worden. Für die Entsorgung der Altlasten sind in der Kostenschätzung 500 000 Franken eingestellt worden. Der Baumbestand auf den Parzellen TO5028 und TO5029 ist gemäss E-Mail des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich vom 22. Juli 2021 im forstrechtlichen Sinn kein Wald. Die bestehenden Grüninfrastrukturen sind im Projekt gebührend zu berücksichtigen. Die Spielwiese entspricht mit den Dimensionen 54 zu 34 Meter nicht der Norm. Die Normgrösse ist auf den zur Verfügung stehenden Parzellen nicht zu realisieren. Diese Abweichung wird vom Departement Schule und Sport toleriert. Im Rahmen des Projektes ist zu prüfen, ob eine Erweiterung des bestehenden Hartplatzes allenfalls auf dem Dach des neuen Gebäudes realisiert werden kann.

Die Machbarkeit für die Realisierung des geforderten Gebäudevolumens wurde nachgewiesen.

4. Zonierung

Die Parzellen TO5029 und TO 5030 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten. Die Parzelle TO5028 befindet sich in der Zone W3G, d.h. Wohnzone mit Gewerbebeileichterung. Das Amt für Städtebau ist zurzeit daran, die Umzonung der genannten Parzelle vorzubereiten.

Zonenplan:



5. robkostenschätzung Erweiterung Schulanlage Laubegg

Die Machbarkeitsstudie zeigt die folgende Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25 %:

BKP	Erweiterung Schulanlage Laubegg	Grundstück	Erweiterung
BKP 0	Grundstück	1 754 000.00	
BKP 018	Altlastensanierung		500 000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		850 000.00
BKP 2	Gebäude		
	Schule 6 480 m3 à 750.--	4 837 500	
	Schule 5 970 m3 à 600.--	3 582 000	
			8 420 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen (SH Rochaden)		150 000.00
BKP 4	Umgebung		1 200 000.00

BKP 5	Baunebenkosten *		950 000.00
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes		660 000.00
BKP 9	Ausstattung		850 000.00
98	Kunst und Bau (1% von BKP 2)		85 000.00
Total Erstellungskosten BKP 1 – 9 +/- 25%			13 665 000.00
Reserve Stadtrat 5% von BKP 1 – 9			685 000.00
Gesamtaufwand +/- 25%			14 350 000.00
Total Erstellungskosten inkl. Grundstück BKP 0 - 9			16 104 000.00

* inkl. BKP 588 Projektleitung / Bauherrneigenleistungen (ca. 2 % von BKP 1 – 9)

6. Planersubmission / Projektwettbewerb

Das Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, wird einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchführen. Die Projekte sollen detaillierte Angaben zu betrieblichen, konstruktiven und gestalterischen Belangen aufzeigen. Innerhalb des vorgegebenen Projektierungssperimeters können die Teilnehmenden ihre städtebauliche Idee und ihr Schulhausprojekt entwickeln. Auch werden zusätzlich Kennzahlen gemäss SIA 416 eingefordert.

7. Wettbewerbs- und Projektierungskosten

Aufgrund der durchgeführten Machbarkeitsstudie und der Kostenvorgabe durch das Stadtparlament ist für den Wettbewerb, die Projektierung und Realisierung mit rund 14.1 Millionen Franken (Kosten inkl. Wettbewerbsverfahren) zu rechnen. Die Kosten basieren auf einer Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs wird ein Verpflichtungskredit von 450 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Projektkostenstelle ER 950002) bewilligt. Für die Projektierung bis zur Baukreditvorlage resp. Baueingabe wird ein Projektierungskredit von insgesamt 850 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Allgemeinen Verwaltungsvermögens (Projekt-Nr. 12081) bewilligt, wobei 300 000 Franken bereits mit dem Budget 2021 vom Stadtparlament bewilligt wurden. Mit vorliegendem Beschluss wird folglich eine Ergänzung von 550 000 Franken bewilligt. Massgebender Stichtag ist der 23. Februar 2022.

Der finanzielle Aufwand bis zur Kreditvorlage Baukredit wird wie folgt veranschlagt:

- Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung Wettbewerbsprogramm
Wettbewerbskosten, Preisgelder Fr. 450 000
- Honorare Planungsteam (ca. 30% Teilleistungen),
Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projekts,
Ausarbeitung der Vorlage für den Baukredit, Nebenkosten Fr. 850 000

8. Verpflichtungskredite

Mit dem vorliegenden Antrag sollen zwei Phasen der Realisierung eines Investitionsvorhabens gleichzeitig bewilligt werden. Gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 17 (Investitionen), müssen diese beiden Phasen mittels separater, voneinander unabhängiger Verpflichtungskredite bewilligt werden.

Im Umkehrschluss gilt für die Summe der Ausgaben dieser beiden Phasen kein Trennungsverbot, sie müssen für die Bestimmung der zuständigen Bewilligungsinstanz nicht zusammengerechnet werden. Damit werden mit dem vorliegenden Antrag zwei Kredite beantragt, welche aufgrund ihrer Höhe beide in die ordentliche Kompetenz des Stadtrates fallen.

8.1. Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken und der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ist somit ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung zu sprechen und entsprechend im Budget 2023 auszuweisen.

8.2. Verpflichtungskredit für die Projektierung der Erweiterung Schulanlage Laubegg

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300 000 Franken bis eine Million Franken und der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen. Gleiches gilt gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung für Zusatzkredite, sofern der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit nicht in die Zuständigkeit des Stadtparlaments oder der Stimmberechtigten fällt.

Die gesamten Projektierungskosten für die Erweiterung Schulanlage Laubegg betragen 850 000 Franken, wobei mit dem Budget 2021 bereits 300 000 Franken vom Stadtparlament bewilligt wurden. Somit ist ein Zusatzkredit von 550 000 Franken zu sprechen.

9. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung 2022 des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	12081
Projektbezeichnung	SH Laubegg 2. Turnhalle und Nebenräume

Kostenart	Verpflichtungskredite	Betrag
504021	Projektierung, B-Kredit vom 1.2.2021	300 000.00
504022	Ausführung	8 700 000.00
Gesamtkredit		9 000 000.00

Planung	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Jahr 2023	270 000.00	0.00	270 000.00
Jahr 2024	270 000.00	0.00	270 000.00
Jahr 2025	360 000.00	0.00	360 000.00
Jahr 2026	0.00	3 600 000.00	3 600 000.00
Jahr 2027	0.00	3 300 000.00	3 300 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023 wie folgt vorgesehen:

Projekt-Nr.	12081
Projektbezeichnung	SH Laubegg 2. Turnhalle und Nebenräume

Kostenart	Verpflichtungskredite	Betrag
500000	Grundstücke	1 754 000.00
504021	Projektierung, B-Kredit vom 1.2.2021	300 000.00
504021	Projektierung	550 000.00
504022	Ausführung	13 469 500.00
Gesamtkredit		16 073 500.00

Planung	Kostenart 500000	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
Jahr 2023	1 754 000.00	100 000.00	0.00	1 854 000.00
Jahr 2024	0.00	500 000.00	0.00	500 000.00
Jahr 2025	0.00	250 000.00	250 000.00	500 000.00
Jahr 2026	0.00	0.00	2 000 000.00	2 000 000.00
Jahr 2027	0.00	0.00	9 920 000.00	9 920 000.00
Reserve	0.00	0.00	1 299 500.00	1 299 500.00
Gesamt	1 754 000.00	850 000.00	13 469 500.00	16 073 500.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

10. Termine

Das Ausführungsprojekt unterliegt einer Volksabstimmung. Dadurch ergeben sich die nachfolgenden Termine und Meilensteine:

Genehmigung P-Kredit durch SR	bis Oktober 2022
Projektwettbewerb	2022-Q4 – 2023-Q2
Vor- Bauprojekt	2023-Q3 – 2024-Q3
Genehmigung Ausführungskredit Volk	2025-Q2
Baueingabe	2025-Q3
Baustart	2026-Q3
Bezug	2027-Q4

11. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

Beilagen:

1. Schulraumplanung Auszug Töss Dätttau
2. Tagesstrukturprognose Auszug Stadt-Töss
3. Raumprogramm Erweiterung Schulanlage Laubegg