



Protokollauszug vom

30.06.2021

Departement Schule und Sport / Zentrale Dienste / Schulbauten:

Kindergarten Sennhof, Tösstalstrasse 364, 8482 Winterthur, Gebundenerklärung jährliche zusätzliche Mietkosten von rund 38 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.21.493-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Mietvertragsentwurf für die sanierten Räume im Gebäude Kindergarten Sennhof an der Tösstalstrasse 364 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die jährlichen Mehrkosten von rund 38 000 Franken werden gestützt auf die Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005, das Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 und die Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 als gebunden Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Volksschule der Jahre 2022 ff. freigegeben.
3. Das Departement Schule und Sport wird ermächtigt und beauftragt den Mietvertrag über 30 Jahre mit dem Heimstätten Genossenschaft Winterthur HGW abzuschliessen und im Sinne einer Mietzinskaution Genossenschaftsanteile im Umfang von 25 000 Franken zu zeichnen.
4. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste Abteilung Schulbauten; Departement Finanzen; Finanzamt, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Allgemein / Historischer Kontext**

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Tösstalstrasse 364 ist heute im Besitz der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW). 1916/17 vom Architekturbüro Rittmeyer & Furrer erbaut, diente es ursprünglich der Belegschaft der Firma Hermann Bühler als Kosthaus. Im Sennhof seiner Zeit standen nur wenige Wohnhäuser, so dass die Arbeiter\*innen täglich lange Wege auf sich nahmen um in der Fabrik zu arbeiten. Die Säle im Erdgeschoss dienten zum Essen und Aufenthalt, der Geselligkeit und Weiterbildung oder für Feste. Das Kosthaus zeugt nicht nur von der Industrialisierung entlang der Töss, sondern auch von den Bemühungen der Fabrikanten um eine soziale Besserstellung der Arbeiterschaft. Mit dem Bau firmeneigener Wohnungen im Sennhof wurde die Verpflegung zu Hause ermöglicht, die Bereitstellung einer Kantine aufgegeben und der Nutzung als Kindergarten überführt. In den 1950er Jahren erfuhr das Gebäude massive bauliche Veränderungen (Anbau, Umbau EG mit Hinzunahme der gedeckten Laube, Umbau DG, massive statische Eingriffe etc.).



Kosthaus um 1920

Seit 2003 mietet das DSS die Räume im Erdgeschoss als städtischer Kindergarten, da die wachsende Wohnungs- und Bevölkerungszahl im Sennhof dies zwingend erforderte. Ende 2019 erfuhr das DSS, dass die Wohnung im Obergeschoss im Verlauf 2020 frei werde und Sanierungsabsichten bestünden. Da das Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulhaus Sennhof liegt, war die HGW bereit, im Rahmen einer Gesamtanierung, im Dachgeschoss eine zweite Kindergartengruppe einzuplanen.

## **1.2 Schulraumplanung**

Laut Schulraumplanung 2019/20 ist das Schulhaus Sennhof strategisch auf 8 Primarschulklassen und 3 Kindergartenklassen auszurichten. Die Sanierung des «alten Schulhauses» brachte bereits eine Entlastung. Mit der Auslagerung eines Kindergartens in das Gebäude der HGW steht der Raum im Neuen Schulhaus wieder als Klassenzimmer zur Verfügung.

## **2. Projekt**

### **2.1 Umbau / Sanierung**

Das denkmalgeschützte Gebäude soll von der HGW Innen und Aussen gesamtsaniert und zu einem Doppelkindergarten umgebaut werden, der den heutigen Anforderungen an den Schulbetrieb gerecht wird. Nebst einer umfangreichen Schadstoffsanierung sind u.a. statische, akustische und energetische Massnahmen sowie Verbesserungen der Tageslichtsituation im Obergeschoss notwendig. Der Kindergartenbetrieb während des 1-jährigen Umbaus kann mittels Condicta-Modulen auf dem Schulhausareal sichergestellt werden.

### **2.2 Objektmiete**

Die Stadt Winterthur, DSS, mietet von der Baugenossenschaft Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) das gesamte Gebäude an der Tösstalstrasse 364, mit einer Hauptnutzfläche von 332 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss 196 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss 136 m<sup>2</sup>) sowie einer Aussenfläche von rund 1 340 m<sup>2</sup>. Die ermittelte Jahreskostenmiete von 80 000 Franken basiert auf der Grobkostenschätzung des Vorprojektes der HGW für die Gesamtsanierung und Erweiterung von 1.95 Millionen Franken. Der Mieterausbau wird über 30 Jahre amortisiert. Dadurch ergibt sich eine Mindestmietdauer von 30 Jahren mit der Option um eine Verlängerung von 5 Jahren.

Die Räume im Erdgeschoss werden seit 2003 durch das Departement Schule und Sport gemietet. Der Mietpreis beträgt rund 42 000 Franken pro Jahr. Die jährlichen Mehrkosten für den 2. Kindergarten betragen darum rund 38 000 Franken.

### **2.3. Genossenschaftsanteile**

Die Stadt Winterthur verpflichtet sich, im Sinne einer Mietzinskaution Genossenschaftsanteile um Umfang von 25 000 Franken bis zum 10. September 2021 zu zeichnen.

### **2.3. Bezug**

Die sanierten bisherigen Räume und die neuen Räume können auf den 1. Oktober 2022 bezogen werden.

### **3. Kosten**

Die Kosten für die Umzugs- und Lagerkosten, Mobiliar, EDV-Ausstattung und Anpassung der Umgebung samt Spielgeräten wird über den Sammelkredit der Investitionsrechnung 2022 des Departements Schule und Sport finanziert.

### **4. Schlussfolgerung und Ausblick**

Die Möglichkeit, im Gebiet Sennhof einen zweiten Kindergarten zu mieten, und dass die HGW die Sanierung und den Ausbau finanziert sind für die Stadt sehr vorteilhaft. Es besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Winterthur das gesamte Gebäude von der Heimstätten Genossenschaft zu einem späteren Zeitpunkt kaufen kann.

### **5. Gebundenerklärung der Ausgaben**

#### **5.1. Rechtsgrundlagen**

Gebundene Ausgaben der Erfolgsrechnung 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.

#### **5.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht**

Aufgrund des übergeordneten Rechts (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005) sind die Gemeinden verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Schulraum zur Verfügung zu stellen.

Mit der Zumietung der sanierten Räume im Gebäude Kindergarten Sennhof an der Tösstalstrasse 364 kann der Schulraumbedarf für die prognostizierte Anzahl von Schülerinnen und Schülern kurzfristig, d.h. innert der notwendigen Frist gedeckt werden.

#### **5.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit**

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum 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 § 193 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

*Örtliche Gebundenheit:*

Das Mietobjekt steht in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Sennhof. Es ist die einzige zur Verfügung stehende Fläche im entsprechenden Gebiet, welche in absehbarer Zeit gemietet werden kann.

*Sachliche Gebundenheit:*

Die Räumlichkeiten müssen für die Bedürfnisse des Kindergartens erstellt und entsprechend ausgerüstet werden, Dabei beschränkt sich der Innenausbau auf das Notwendige.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Der Schulraumbedarf ist dringend und zwingend vorhanden. Ein zeitlich erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht.

**5.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die jährlichen Mehrkosten für die Miete des 2. Kindergartenraumes sind deshalb als gebunden zu erklären.

**6. Termine**

Wenn der Mietvertrag noch im Juni 2021 unterzeichnet wird, kann der neue Doppelkindergarten im Herbst 2022 wieder bezogen werden.

**6. Publikation/Kommunikation**

Eine Medienmittelung ist nicht vorgesehen.

**Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Präsentation vom 19. April 2021
2. Mietvertrag vom 8. Juni 2021