

Protokollauszug vom

31.08.2022

Departement Schule und Sport / Bereich Familie und Betreuung:

Projekt-Nr. 13380, Schulergänzende Betreuung Talhof, Mieterausbau: Gebundenerklärung von 278 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.22.597-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für den Mieterausbau im Innen- und Aussenraum der Mietliegenschaften Weststrasse 148 / 150 zur Nutzung durch die Schulergänzende Betreuung im Gesamtbetrag von rund 278 000 Franken werden gestützt auf das übergeordnete und kommunale Recht (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005, Organisationsstatut für die Volksschule in Winterthur, Verordnung und Reglement über die Kinderbetreuung im schulischen Bereich, Stadtratsbeschlüsse zur Prognose von Schul- und Betreuungsraum) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13380, belastet und freigegeben.

2. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Schulamt, Hauptabteilung Infrastruktur, Bereich Familie und Betreuung, Departementsstab, Abteilung Finanzen, Controlling; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Siedlungsgrün; Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

In der Raumprognose der Firma Eckhaus AG für die Schulergänzende Betreuung (Stand September 2021) wird im Zentrum von Wülflingen folgender Raumbedarf festgestellt:

| | Angebot Plätze Ist 2022 | Reserve/Defizit Plätze Ist 2022 | Bedarf Plätze bis 2035/36 | Differenz Fläche Ist-Bedarf (m2) |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| Langwiesen | 125 | 4 | 261 | 232 m2 |
| Wartstrasse | 31 | -28 | 135 | 173 m2 |
| Linde, Wieshofstrasse 7 | 38 | -12 | Wird aufgehoben sobald Neubau Ausserdorf steht | |
| Eulach, Eulachstrasse 2 | 61 | 2 | 168 | 144 m2 |
| Ausserdorf frühestens ab 2026 | Keine Betreuung | | 184 | 620 m2 |
| Talhof | Keine Betreuung | | Neu einzurichtende Betreuung | |

Die Raumverhältnisse der Betreuungseinrichtungen sind im ganzen Zentrumsgebiet von Wülflingen äusserst knapp:

- Langwiesen: Betreuung derzeit auf 5 verschiedene Standorte verteilt, überbelegt ab Sommer 2022, kein Wachstum und keine weitere Mehrfachnutzung mehr möglich;
- Wartstrasse (Schüler/innen der Schule Talhof/Erlen): bereits überbelegt; Mehrfachnutzung nicht möglich, da ausserhalb Schulhaus.
- Linde/Wieshof sowie Eulach (Schüler/innen der Schule Ausserdorf): überbelegt, kein Wachstum mehr möglich, Räume durch Kindergarten beansprucht. In der Betreuung Eulach ist ebenfalls kein Wachstum mehr möglich, Mehrfachnutzung nicht möglich, da ausserhalb Schulhaus.

In den erwähnten Anlagen sind die folgenden betrieblichen und baulichen Änderungen geplant:

- Langwiesen: Ausbau der Fläche im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage ab 2028. Vorprüfung im Rahmen Projektwettbewerb.
- Wartstrasse: Aufhebung der Betreuung 2030, Rückgabe des Gebäudes an die Immo.
- Linde Wieshof: Zusätzlicher Kindergarten auf 2023/24 geplant (also vor Neubau Betreuung Ausserdorf);
- Eulach: keine Änderungen geplant
- Ausserdorf: Neubau auf der städtischen Parzelle westlich des Schulhauses bzw. Anbau direkt ans Turnhallegebäude. Bewilligungsverfahren Planungs- und Projektierungskredit läuft.

- Talhof: neuer zweistöckiger Pavillon zur Bereitstellung von Schulraum geplant. Für die Betreuung ist kein Raum vorgesehen.

Miete von Räumen der GAIWO als langfristige Lösung

Die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen GAIWO besitzt an der Weststrasse 148/150 eine Doppelliegenschaft mit mehreren Alterswohnungen. Im Parterre befanden sich in beiden Flügeln je eine Pflegewohngruppe des Vereins Pflegewohngruppen Winterthur, der seine Geschäftstätigkeit per Ende April 2022 aufgegeben hat. Weil die Liegenschaft direkt an die Schule Talhofweg angrenzt, hat die GAIWO die frei werdenden Parterre-Räume dem Departement Schule und Sport angeboten, welches nach eingehender Prüfung im April 2022 den Mietvertrag mit einem günstigen Mietzins unterzeichnet hat.

Die Räume werden der Schulgänzenden Betreuung zur Verfügung gestellt. Als ehemalige Wohnungen eignen sie sich für diese Nutzung. Das Angebot der GAIWO war zu diesem Zeitpunkt sehr willkommen, weil es die akuten Raumprobleme der Schulgänzenden Betreuung langfristig löst: Die aktuellen und prognostizierten Überbelegungen im Zentrum von Wülflingen werden damit aufgefangen. Die Nähe zur Schule Talhofweg ermöglicht Mehrfachnutzungen von Räumen im Schulhaus durch die Betreuung und in der GAIWO-Siedlung durch die Schule. Damit wird nicht nur der zukünftige wachstumsbedingte Mehrbedarf der Betreuung gedeckt, auch für die Schule entstehen neue Raumoptionen. Die frei werdenden Betreuungsräume an der Wartstrasse dienen während der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus beim Schulhaus Ausserdorf der Entlastung der Betreuungen Linde/Wieshofstrasse und Eulach. Bis zur Fertigstellung des Neubaus der Schule Langwiesen kann zudem das Wachstum der Betreuung Langwiesen aufgefangen werden. Ausserdem wird die Betreuung Wartstrasse 287 ab 2030, dem Zeitpunkt der Rückgabe der Liegenschaft an die Immo, ganz ersetzt.

Die Kombination von Alterswohnungen mit Kinderbetreuung ermöglicht interessante Kooperationen bei klar definierten Anwesenheitszeiten der Kinder. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung. Eine Erhöhung des geplanten Pavillons auf dem Areal der Schule Talhofweg wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen. Die Positionierung des geplanten Holzmodulbaus in der nordöstlichen Ecke der Schulanlage ist nur mit einem reduzierten Volumen ohne die Flächen der schulgänzenden Betreuung möglich, damit er die an den Bau gestellten Kriterien erfüllt (Erhaltung der Aussenraumflächen, Eingliederung neben Bestandesgebäude etc.).

2. Projekt/Vorhaben

Der beantragte Kredit umfasst Massnahmen zur Anpassung des Mieterausbaus auf die Ansprüche der schulgänzenden Betreuung. Es handelt sich um mieterseitige Arbeiten im Innenraum

und die Gestaltung des Aussenbereichs inklusive Erschliessungsweg, der notwendig wird, um die Zugänge der Kinder von jenen der Bewohnenden der GAIWO-Siedlung zu trennen. Ausserdem ist die Lieferung von Mobiliar und Material zur Erstausrüstung enthalten. Es wird etappiert vorgegangen: Vorerst werden die dringlichsten Massnahmen ausgeführt, damit die Betreuungseinrichtung im Herbstquartal 2022 eröffnet werden kann. Die restlichen Massnahmen, welche zum Mieterausbau gehören sollen als zweite Etappe im Jahr 2023 umgesetzt werden. Die Küchengeräte (Steamer, Kühlschränke) werden im Rahmen des Liefervertrages durch den Caterer zur Verfügung gestellt. Die Arbeiten erfolgen in enger Absprache mit dem Vermieter.

Die Nutzungsänderung wurde ausgeschrieben. Innert Frist hat die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich BKZ verlangt, die Auflagen des hindernisfreien Bauens im Baurechtsentscheid festzuhalten. Die Fragestellungen werden im Gespräch geklärt.

Unvorhersehbarkeit der Ausgabe

Es besteht akute Raumnot im Schulkreis Wülflingen für die schulergänzende Betreuung. Die Schülerzahlenprognose zeigt für das nächste Schuljahr weitere Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Wülflingen auf. In den bestehenden Schulanlagen und Betreuungsstandorten sind keine Raumreserven mehr vorhanden. Die Möglichkeit, in direkter Nachbarschaft zur Schulanlage Talhof geeignete Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung anzumieten, war nicht vorhersehbar und wurde erst im Februar 2022 bekannt.

Die neuen Räume sind für den Betreuungsbetrieb gemäss den heutigen Anforderungen notwendig. Es fehlen zusätzliche Flächen um die Nachfrage nach Betreuungsplätzen abdecken zu können. Die Dringlichkeit ist unbestritten und der zusätzliche Raum für die schulergänzende Betreuung muss so rasch wie möglich erstellt werden. Die zeitnahe Freigabe des Ausführungskredites ist Voraussetzung, damit eine Eröffnung ab Herbst 2022 möglich wird und sich die Engpässe der anderen Betreuungseinrichtungen nicht weiter vergrössern.

3. Kosten

3.1 Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf den Kostenzusammenstellungen von Stadtgrün, Amt für Städtebau und Einkauf und Logistik:

| Bezeichnung | Betrag |
|---|---------------|
| Bauliche Massnahmen (Beilage 1: Kostenschätzung Amt für Städtebau) | 83 000.00 |
| Umgebungsarbeiten (Beilage 2: Kostenzusammenstellung Stadtgrün) | 44 000.00 |
| Möbellieferungen (Beilage 3: Kostenzusammenstellung ELW) | 120 470.26 |

| | |
|--|-------------------|
| Informatikdienste (Beilage 4: Schätzung IDW) | 5 000.00 |
| 10% Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH) | 25 247.03 |
| Total Gebundenerklärung | 277 717.29 |
| Total Gebundenerklärung, gerundet | 278 000.00 |

Für die erste Etappe des Mieterausbaus werden im 2022 278 000 Franken benötigt. Für die zweite Etappe des Mieterausbaus sind nochmals rund 150 000 Franken für Sanierungen, Rückbau Trennwände, Sandkästen, Aussenbeleuchtung, Sonnensegel, weitere Umgebungsarbeiten etc. notwendig. Diese Arbeiten sollen im Jahr 2023 folgen. Im Investitionsbudget 2023 wurde dazu ein Investitionskredit von 150 000 Franken eingestellt, welcher mit gesondertem Beschluss für gebunden erklärt wird.

3.2 Investitionsplanung

Das Vorhaben war in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens (Budget 22) nicht eingestellt und ist auf das Budget 2023 ein neues Projekt. In der 1. Budgetierungsrunde 2023 ist das Projekt wie folgt in der Investitionsplanung eingestellt:

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Projekt-Nr. | 13380 |
| Projektbezeichnung | SchuBe Talhof, Mieterausbau |

| Kostenart | Bezeichnung | | Betrag |
|---------------------|-------------------------------|----------|-------------------|
| 504021 | Schulgebäude, Projektierung | § | 0.00 |
| 504022 | Schulgebäude, Ausführung 2022 | § | 150 000.00 |
| 504022 | Schulgebäude, Ausführung 2023 | § | 150 000.00 |
| Gesamtkredit | | § | 300 000.00 |

| Jahr | Kostenart 504021 | Kostenart 504022 | Gesamtbetrag |
|------|------------------|------------------|--------------|
| 2023 | 0.00 | 150 000.00 | 150 000.00 |

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2023, 2. Budgetierungsrunde wie folgt anzupassen:

| Kostenart | Bezeichnung | | Betrag |
|---------------------|-----------------------------|----------|-------------------|
| 504021 | Schulgebäude, Projektierung | § | 0.00 |
| 504022 | Schulgebäude, Ausführung * | § | 278 000.00 |
| 504022 | Schulgebäude, Ausführung ** | § | 150 000.00 |
| Gesamtkredit | | § | 428 000.00 |

** *Gesonderter Beschluss zur Gebundenerklärung*

| Jahr | Kostenart 504021 | Kostenart 504022 | Gesamtbetrag |
|------|------------------|------------------|--------------|
| 2022 | 0.00 | 255 000.00 | 255 000.00 |
| 2023 | 0.00 | 150 000.00 | 150 000.00 |

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).

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 Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Aufgrund des übergeordneten und kommunalen Rechts (Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005, Organisationsreglement der Volksschule in Winterthur, Verordnung und Reglement über die Kinderbetreuung im schulischen Bereich, Stadtratsbeschlüsse zur Prognose von Schul- und Betreuungsraum) ist die Stadt Winterthur verpflichtet, das Angebot an ausreichendem Betreuungsraum zur Verfügung zu stellen.

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:

Wie erwähnt besteht im ganzen Raum Wülflingen akute Raumnot. Die bestehenden Betreuungseinrichtungen sind überbelegt und das Potenzial von Mehrfachnutzungen ist durch die verschiedenen Solitärgebäude der Betreuung beschränkt möglich und bereits ausgenutzt. Zusätzlicher Betreuungsraum muss zentral liegen und einer Schulanlage angegliedert sein. Die Schülerzahlenprognose zeigt für die kommenden Jahre ein weiteres Wachstum auf. Mit der vorliegenden Liegenschaft konnte ein geeignetes Objekt gefunden werden und es können damit die notwendigen Räumlichkeiten für den ausgewiesenen Bedarf bereits ab den Herbstferien 2022 zur Verfügung gestellt werden. Eine Alternative steht nicht zur Verfügung.

Sachliche Gebundenheit:

Die neuen Räume sind für den Betreuungsbetrieb gemäss seinen Anforderungen grundsätzlich geeignet. Erforderlich sind jedoch verschiedene Anpassungen. Insbesondere fehlt noch ein eigener Zugang für die Kinder, zudem sind für einen effizienten Betrieb innere Umbauten und eine EDV-Verkabelung nötig. Ausserdem muss das für eine Betreuung notwendige Mobiliar zur Erstausrüstung und Material für die Kinder und die Reinigung angeschafft werden.

Zeitliche Gebundenheit:

Der Raumbedarf ist akut vorhanden und durch die Raumprognose nachgewiesen. Der Raum- mangel wird durch das Wachstum bereits im nächsten Schuljahr zunehmen. Die Räume der GAIWO wurden im Frühling 2022 frei und zur Behebung der Raumprobleme gemietet. Durch die Investition werden sie für die Betreuung ab Herbst 2022 nutzbar gemacht.

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 der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13380, zu belasten.

5. Termine

Die Räumlichkeiten können mit Mietbeginn am 01.07.2022 genutzt werden. Zurzeit läuft das Gesuch zur Nutzungsänderung bei der Baupolizei. Das Ziel wäre es die Betreuung nach den Herbstferien 2022 zu eröffnen. Sämtliche Arbeiten inklusive der Fertigstellung des Aussenraum sollen bis im Frühling 2023 abgeschlossen werden.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenschätzung Amt für Städtebau vom 28.04.2022
2. Kostenzusammenstellung Stadtgrün vom 04.5.2022
3. Kostenzusammenstellung ELW vom 31.05.2022
4. Schätzung IDW, Mail vom 16.5.2022