



Protokollauszug vom

07.07.2021

Departement Schule und Sport / Zentrale Dienste / Schulbauten:

Kindergarten und Primarschule Draisine Lokstadt, Ernst-Jung-Gasse, 8400 Winterthur, Gebäudenerklärung jährliche Mietkosten von rund 290 000 Franken plus Nebenkosten

IDG-Status: öffentlich

SR.21.519-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Mietvertrag mit der Ina Invest AG für Schulräume in der Draisine Lokstadt, Ernst-Jung-Gasse, Winterthur wird zur Kenntnis genommen.
2. Die jährlichen Mietkosten von rund 290 000 Franken plus Nebenkosten werden gestützt auf die Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 und das Volksschulgesetz vom 7. Februar 2005 als gebunden Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) bezeichnet und zu Lasten der Erfolgsrechnung der Produktgruppe Volksschule der Jahre 2023 ff. freigegeben.
3. Das Departement Schule und Sport wird ermächtigt und beauftragt, den Mietvertrag über 20 Jahre mit der Option auf Verlängerung mit der Ina Invest AG abzuschliessen.
4. Das Departement Schule und Sport wird beauftragt, den Investitionsantrag für die Ausstattung im Jahr 2022 dem Stadtrat vorzulegen und in der Investitionsplanung für das Jahr 2023 einzustellen.
5. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich zu publizieren.
6. Mitteilung an: Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste Abteilung Schulbauten; Departement Finanzen; Finanzamt, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Finanzkontrolle, Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Allgemein

Aufgrund der langfristigen Schulraumplanung konnte ausgewiesen werden, dass - im Zug der Entwicklung des «Sulzerareals Werk 1» - der Bedarf an vier Unterrichtsräumen der Volksschule Winterthur besteht. In Folge ist im öffentlichen Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» festgelegt, dass die Grundeigentümerschaft ein «der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen» hat. (Gestaltungsplan, Ziff. 6.10). Der Prozess von Verpflichtungserinnerung und Standortsuche dauerte von 2015 bis 2021, weil mitunter auch die Frage des öffentlichen Aussenraumes damit verknüpft war.

Mit einer überarbeiteten, von Implenia beauftragten Machbarkeitsstudie konnte der Standort in der Draisinenhalle festgelegt werden, zumal der Zürcher Heimatschutz dem Einschnitt in die bestehenden Sheddächer zustimmte und der Aussenraum dadurch bereitgestellt werden kann.

1.2 Schulraumplanung

In der Lokstadt werden in den nächsten Jahren viele neue Wohnungen, darunter auch Genossenschaftswohnungen, gebaut. Eine Zunahme der Anzahl der Kinder ist sehr wahrscheinlich. Laut Schulraumplanung 2019/20 ist die Schuleinheit Tössfeld strategisch auf 14-16 Primarschulklassen und 7-9 Kindergartenklassen auszurichten. Mit dem Bezug der Unterrichtsräume in der Draisine kann dem Bedarf nachgekommen werden. Im Prognosegebiet Stadt fehlt zurzeit Platz für 2 Klassen. Auch nach dem Bezug der neuen Räume in der Draisine Lokstadt im Jahr 2023 wird ein Manko von 2 Klassenräumen prognostiziert, das an anderer Stelle gefüllt werden muss.

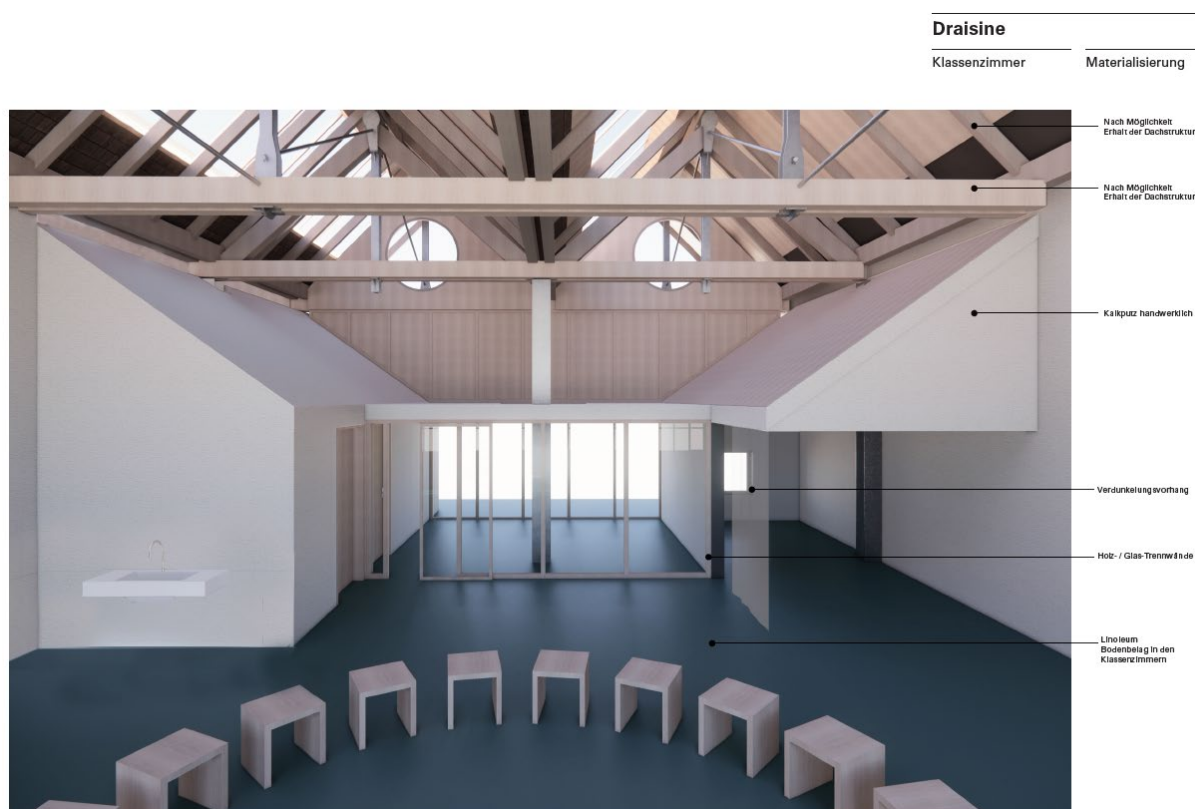
2. Projekt

2.1 Mieterausbau «urbaner Schulraum»

Die Fassade der Draisinenhalle 1007 steht unter Schutz. Grossformatige Metallfenster, Backsteinwand mit leichten Rundbögen, ein formulierter Sockel sowie ein regelmässiges, gleichschenkliges hölzernes Sheddach mit prägnantem Überstand prägen die gesamte Abwicklung der östlich ausgerichteten Fassade und somit die äussere Erscheinung der vormals industriell genutzten Halle. Die Halle ist bis auf 1,5 Achsen vor der denkmalgeschützten Fassade zurückgebaut, die gassenseitige neue Fassade (Zugang) wird entsprechend ergänzt.

Der Mieterausbau wird durch die neue Eigentümerin Ina Invest AG erstellt. Architektonisches Konzept: im Eingangsbereich, welcher gleichzeitig Bewegungsraum ist, sind drei Körper ablesbar (runder Treppenturm zum Dachgarten, 2 Garderobenhäuschen), welche gleichzeitig die Zone

Kindergarten und Primarschule markieren. Je zwei Unterrichts- und Gruppenräume sind links und rechts des Lehrpersonenbereichs angeordnet. In den atmosphärischen Klassenzimmern sind die Sheddächer sicht- und spürbar.



Visualisierung Klassenzimmer

2.2 Objektmiete

Die Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport, mietet von der Ina Invest AG Räume in der Liegenschaft Ernst-Jung-Gasse (Kat.Nr. ST10210, Draisine), mit der Mietfläche von 926 m2 sowie der Aussenfläche (Dachgarten) von rund 300 m2.

Objekt	m2	Fr./m2/p.a.	Mietzins p.a.
Schul-, Büro- und Nebenräume EG (Grundausbau)	861	230.00	198'030.00
WCs/Reinigungsraum/Erschliessung	65	210.00	7'800.00
Dachterrasse	299	38.00	11'362.00
Amortisation Mieterausbau über 20 Jahre	861	86.60	74'564.40
Total Mietzins netto			291'756.40
Nebenkosten akonto	926	35.00	32'410.00

Die Mietkosten sind gemäss Einschätzung des Bereiches Immobilien für den Standort marktüblich und bewegen sich im Rahmen der Mieten, welche der Kanton auf demselben Areal bezahlt. Der Mietvertrag wird auf 20 Jahre mit einer Option einer Verlängerung abgeschlossen.

2.3. Bezug

Die neuen Räume können auf das Schuljahr 2023/24 im Juli 2023 bezogen werden.

3. Kosten für die Ausstattung

Die Kosten für das Mobiliar, die Spielgeräte für den Aussenraum und die EDV-Ausstattung werden im Jahr 2022 durch das Departement Schule und Sport mit einem separaten Investitionsantrag beantragt. Das Departement Schule und Sport wird beauftragt, die Kosten in die Investitionsrechnung 2023 einzustellen.

4. Schlussfolgerung

Der zusätzlichen Schulraum in der Draisine, Lokstadt ist eine gelungene Lösung für eine Schule im urbanen Raum (siehe Visualisierung in der Beilage).

5. Gebundenerklärung der Ausgaben

5.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Laufenden Rechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 56 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 Schulräume in der Draisine Lokstadt, Ernst-Jung-Gasse, Winterthur 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 ist die einzige Möglichkeit, auf dem Gebiet der Lokstadt Fläche für Schulraum zu mieten.

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 zwingend vorhanden. Der Bezug so rasch als möglich ist notwendig. Der Bezug ist frühestens auf August 2023 möglich. Damit dieser Termin gehalten werden kann, ist ein Entscheid des Stadtrates im Juli 2021 erforderlich.

5.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die jährlichen Mietkosten für die Schulräume in der Draisine Lokstadt sind deshalb als gebunden zu erklären und freizugeben.

6. Termine

Wenn der Mietvertrag im Juli 2021 unterzeichnet wird, können die Mieträume im Juli 2023 bezogen werden.

7. 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 ist deshalb zu beauftragen, vorliegend die gebundenen Ausgaben gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt amtlich zu publizieren.

8. Kommunikation

Eine Medienmittelung ist nicht vorgesehen. Die Bevölkerung wird im Sommer 2023 beim Bezug über den Mietvertrag orientiert.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Visualisierung
2. Mietvertrag vom 18. Juni 2021
3. Nachweis Mietfläche
4. Amortisation und Verzinsung Mieterausbau