

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 36 260 000 Franken für die Erweiterung der Schulanlage Langwiesen (Projekt-Nr. 12082)

Antrag:

Für die Erweiterung der Schulanlage Langwiesen (Projekt-Nr. 12082) wird ein Verpflichtungskredit von 36 260 000 Franken (inkl. Reserven) zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist April 2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die über 50-jährige Schulanlage Langwiesen muss in den kommenden Jahren umfassend saniert und erweitert werden. Dabei werden die bestehenden Schultrakte gezielt um nach heutigem pädagogischem Stand notwendige Räumlichkeiten und Lifte ergänzt und die bisherigen Turnhallen zur schulergänzenden Betreuung umgebaut. Im nördlichen Teil der Parzelle wird ein Mehrzweckbau mit Kindergarten- und Schulräumen sowie einer Dreifachsporthalle erstellt. Das Projekt wird die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads 2040 einhalten. Die Schulanlage wird im Rahmen dieser Projektierung kommunal unter Schutz gestellt.

Mit dem vorliegenden Projekt wird die Schulanlage auf den aktuellen Stand der Technik gebracht, die geltenden Auflagen bereinigt und für die kommenden 40 Jahre ertüchtigt. Zudem wird der notwendige Schul-, Betreuungs- und Sportraum realisiert, um die Anzahl Schülerinnen und Schüler gemäss der aktuellen Prognose für das Quartier unterzubringen.

Der gebundene Anteil der Kosten wurde vom Stadtrat bereits bewilligt. Die neuen Ausgaben des Projekts sind durch das Stadtparlament dem Stimmvolk zu Abstimmung vorzulegen.

Kosten:

Total Bruttoinvestition	Fr.	68 030 000.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	28 270 000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	39 760 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	3 500 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>36 260 000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Die Primarschulanlage Langwiesen wurde 1971 bis 1973, während des Baubooms der Nachkriegszeit, durch den Architekten Willy Heusser in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Ernst Meili erstellt. Sie gliedert sich in zwei gleichartige Klassendoppeltrakte, einen Spezialtrakt mit Lehrpersonenbereich und Singsaal sowie einen Turnhallen trakt mit zwei einzelnen Turnhallen.

Aktuell werden auf der Schulanlage 18 Primarklassen und ein Kindergarten geführt sowie rund 200 Schulkinder in der schulergänzenden Betreuung (SchuBe) betreut. Um den dringlichsten Raumbedarf für den Unterricht und die schulergänzende Betreuung abzudecken, wurden in den letzten Jahren das alte Pfarrhaus, eine Mietwohnung für die Logopädie, eine Wohnung für die schulergänzende Betreuung Wässerwiesen und der Mittagstisch Holzlegi angemietet. Kurzfristige Entspannung brachte 2021 der Bau eines Holzmodulbaus (ein Kindergarten, Schulergänzende Betreuung, drei Handarbeitszimmer – zugunsten von Klassenzimmern im Schulhaus). Die Räume der schulergänzenden Betreuung befinden sich heute überwiegend in den Pavillons von 1996 bzw. von 1998 und im Spezialtrakt.

Bestand und Gesamtsanierung:

Den rund 50-jährigen Bestandsgebäude steht eine Gesamtsanierung bevor. Dabei wird nebst der Instandstellung der gealterten Bauteile auch neuen Schulbedürfnissen (z.B. Einbau Gruppenräume) und aktuellen bau-, umwelt- und energetischen Vorgaben Rechnung getragen.

Die Provisorien entlang der Holzlegistrasse sind am Ende des Lebenszyklus angekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Sie werden abgebrochen, sobald die baulichen Massnahmen auf der Schulanlage Langwiesen umgesetzt sind. Die heute im Provisorium untergebrachten Räume sind in der Schulhauserweiterung aufgenommen.

Ebenso wird nach dem Bezug des Erweiterungsbaus und der Sanierung der Bestandsgebäude der Holzmodulbau auf dem Schulareal nicht mehr benötigt. Dieser soll an einen anderen Standort in der Stadt transportiert und dort weiterhin als Schulraum genutzt werden.

Schulraumplanung Monitoring 2024/25 und Kapazitätsausbau Schule, Schulergänzende Betreuung und Sport:

Die Bevölkerung der Stadt Winterthur wächst und so auch die Anzahl der Schülerinnen und Schüler. Die gesamtstädtische Schulraumprognose weist den in Zukunft erforderlichen Schul-, Betreuungs- und Sportraum aus.

Im Schulkreis Wülflingen werden gemäss Schulraumplanung Monitoring 2024/25 die Zahlen der Schülerinnen und Schüler an allen Standorten weiterhin zunehmen. Der daraus abgeleitete Handlungsbedarf sieht für das Schulhaus Langwiesen eine Erweiterung der Gruppen- und Fachzimmer zugunsten der Klassenkapazität vor. Das Schulhaus soll künftig mit 21 Primarklassen (IST: 18 Klassen) und zwei Kindergartengruppen geführt werden. Die Erhöhung der Schülerinnen und Schüler-Zahl in der Schuleinheit Langwiesen bedingt auch einen Ausbau der Sportkapazitäten (Details siehe unten).

Parallel zur Erhöhung der Anzahl der Schülerinnen und Schüler steigt auch die Nachfrage hinsichtlich schulergänzender Betreuung. Hier war das Wachstum in den letzten Jahren noch viel stärker als bei den Schülerinnen und Schüler und auch für die weiteren Jahren wird ein stetiges Wachstum prognostiziert. Die Firma Eckhaus hat im Monitoring auch den Raumbedarf für die Schulergänzende Betreuung Langwiesen prognostiziert und einen Mehrbedarf von rund 250 Quadratmetern ausgewiesen.

Mit dem Neubau wird daher zusätzlicher Schulraum realisiert, um damit die Klassenkapazität der Primarschulanlage zu erhöhen und die beiden provisorischen Bauten (Pavillon 96/98 und Holzmodulbau 2021) und Mietobjekte (Geerackerweg und Riedhofstr) zu ersetzen.

Dreifachsporthalle:

Im Stadtkreis Wülflingen besteht ein Bedarf an zusätzlichem Raum für Sport. Für die 29 Klassen der Schuleinheit Langwiesen (21 PS-Klassen, zwei KG Langwiesen, drei KG Wässerwiesen, drei KG Härti) sind drei Sporthallen für den Schulbetrieb zwingend notwendig. Daneben fehlen auch Hallenkapazitäten für den Vereinssport (Trainings- und Wettkampfhallen).

Die bestehenden Turnhallen entsprechen nicht mehr den aktuellen Gesetzen und Vorgaben in Bezug auf Energie, Barrierefreiheit und Erdbebensicherheit und müssten entsprechend ertüchtigt werden. Das Projekt sieht nun eine Umnutzung der beiden bestehenden Hallen in Betreuungsflächen vor. Mittels eines geschickten Einbaus lassen sich in den hohen Räumen Galerien realisieren, die die notwendigen Flächen schaffen.

Für eine zeitgemässe Schulsport- und Wettkampfnutzung wird die Schulanlage Langwiesen neu mit einer Dreifachsporthalle gemäss BASPO-Norm mit den notwendigen Ausstattungen erweitert.

Raumprogramm:

Das Ziel ist es, dass die bestehende Schulanlage gesamtsaniert und in ihrer Kapazität auf 21 Primarklassen mit allen Fachräumen, Gruppen- und Therapieräumen, zwei Kindergartengruppen, dem Raumbedarf für die schulergänzende Betreuung sowie einer Dreifachsporthalle mit Zuschauertribüne erweitert wird.

Die folgende Tabelle zeigt den IST-Zustand auf sowie die Veränderung hin zum Gesamtangebot der neuen Anlage:

Nutzung	Schulangebot bisher	Aufheben / Rückbau	Neubau / Umnutzung	Schulangebot nachher	▲ zusätzliches Schulangebot
	[Anzahl Einheiten]				
Schulzimmer	18		3	21	3
Gruppenräume 18m2 (Raumgefäss für IF, DAZ, SHP etc.)	11	6 (Pavillon und extern)	20	21	10
Arbeits- und Abklärungsräume für Logopädie und SSA	4	1 + 3 (HMB und extern)	5	5	1
Psychomotoriktherapieräume	-	-	1	1	1
Handarbeit / Werken	3 / 2	3 (HMB) / 2	3 / 2	3 / 2	- / -
Kindergarten	1	1 (HMB)	2	2	1
Gruppenräume Kindergarten	1	1 (HMB)	2	2	1
Singsaal	1	-	-	1	-
Lehrpersonenbereich	1	-	1	2	Proportionale Erweiterung
Bibliothek	1	1 (in Mietobjekt)	1	1	-
Sporthallen	2	2	3	3	1
Betreuung	90 Plätze	15 Plätze + 75 Plätze (Pavillon und HMB)	163 Plätze	163 Plätze	73 Plätze

Die Räumlichkeiten, die mit dem Neubau und den Umbauten realisiert werden, sind aus den Plänen zu entnehmen.

Bisherige Verfahrensschritte und Kredite:

- Mit dem Budgetbeschluss 2017 durch den Gemeinderat Winterthur vom 12. Dezember 2016 wurde ein Budgetkredit von 300'000.- Fr. bewilligt.
- B-Kredit 2018 --> Bauzustandsanalyse / Machbarkeitsstudie
Mit dem konstitutiven Budgetbeschluss vom 11. Dezember 2017 wurde der erste Planungskredit mit einem Betrag von 180 000 Fr. freigegeben.

- B-Kredit 2019 --> Aktualisierung Machbarkeitsstudie
Mit dem konstitutiven Budgetbeschluss vom 17. Dezember 2018 wurde der Planungskredit mit einem Betrag von 120 000 Fr. erhöht.
- 2021 Genehmigung Raumprogramm, Art des Verfahrens, Beurteilungsgremium
Mit dem Stadtratsbeschluss vom 31.03.2021 wurde die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und das Raumprogramm, sowie Beurteilungsgremium für den Architekturwettbewerb genehmigt.
- 2021 Verpflichtungskredit und Projektierungskredit
Das Stadtparlament hat am 01.11.2021 (GGR-NR. 2021.27) den Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs sowie den Projektierungskredit für die Planung der Erweiterung und Sanierung genehmigt.
- 2022 Vergabe/ Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Mit dem Stadtratsbeschluss vom 24.08.2022 wurde das Resultat des Projektwettbewerbs im offenen Verfahren genehmigt und das Planerteam (Dahinden Heim Partner Architekten AG, Winterthur, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, Conti Swiss AG, Zürich) zur Weiterbearbeitung beauftragt.
- 2023 Vergabe/ Planerwahlverfahren im offenen Verfahren (Bauingenieur, Elektrotechnikingenieur, Haustechnikingenieur)
Mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.02.2023 wurde das Resultat des Planerwahlverfahrens der weiteren Fachplanungen (Bau-, Elektro- und Haustechnikingenieurwesen) genehmigt und zur Weiterbearbeitung beauftragt.

2. Projektbeschreibung

Die Gestaltungsprinzipien der pavillonartigen Schulanlage wurden vom Planungsteam identifiziert und für den Neubau und die Anbauten mit grosser Sorgfalt sowohl architektonisch als auch städtebaulich angewandt und weiterentwickelt. So gering wie nötig sollen die Eingriffe in den schützenswerten Bestand sein und wo immer möglich die Originalbausubstanz erhalten bleiben. Dieser nachhaltige Ansatz stimmt mit den konzeptionellen, denkmalpflegerischen Maximen überein. Durch die städtebauliche Setzung des Neubaus, die Erschliessungs- und Sichtachsen sowie verschiedene topographische Ebenen bleibt die Kleinteiligkeit in kindgerechtem Massstab erhalten, die trotz der grossen zusätzlich nötigen Bauvolumen eine hohe freiräumliche Vielfalt zulässt.

Neubau Mehrzweckgebäude:

Im nordöstlichen Perimeter des Schulgrundstücks wird eine in der Höhen- und Grundrissentwicklung dreifach gegliederte Gebäudekomposition als Mehrzweckbau erstellt. Ein schlanker, zweigeschossiger Gebäudekörper mit Schul- und Kindergartenräumen wird fluchtbündig der südöstlichen Querscheibe der beiden Bestandsturnhallen gegenübergestellt. Die Dreifachsporthalle, deren Hallenniveau im 1. Untergeschoss liegt und somit dem äusseren Erscheinungsbild Höhe nimmt, schliesst das Ensemble gegen Nordosten ab. Die Halle wird neben dem Schulbetrieb auch für den Vereinsbetrieb sowie die Durchführung von Wettkämpfen und Anlässen genutzt und bietet Platz für bis zu 600 Personen.

Der Neubau wird in einer hybriden Bauweise (Massivbau / Holzbau) erstellt. Das Untergeschoss und der aussteifende Kern sowie die geschlossenen Wandscheiben der Stirnfassaden werden in Stahlbeton erstellt. Der zweigeschossige Schultrakt sowie das Sporthallendach werden in Holzbauweise konstruiert. Der Neubau ist als Zweckbau bewusst einfach gehalten mit langlebiger Materialisierung.

Mit dem Errichten der ersten Dreifachsporthalle im Stadtkreis Wülflingen können künftig Sportarten wie Unihockey, Handball oder Basketball, aber auch Trainings von grossen Gruppen für Turnwettkämpfe, Cheerleading, Gymnastik oder Aerobic angeboten werden. Der zusammenhängende Raum ist insbesondere für die Schule für Kindersportwochen oder Gruppen- und Schulanlässe von grosser Bedeutung.

Umbau bestehende Turnhalle zur Betreuung:

Die bestehenden Turnhallen können durch die Umnutzung zum Betreuungstrakt als Teil des ursprünglichen Gebäudeensembles erhalten bleiben. In die Turnhallen werden je drei, respektive vier atelierartige Maisonetten für das notwendige Betreuungsangebot eingebaut. Die Ausbildung einer Galerie macht die Turnhalle weiterhin in allen Dimensionen erlebbar und lässt die bestehende Tageslichtführung intakt.

Der Ersatz des bisherigen Geräteraums durch einen Mehrzweckraum mit darunterliegenden Therapieräumen ermöglicht auch die Anbindung an den dahinter entstehenden neuen Mehrzweckgebäude.

Im Untergeschoss werden zudem Räumlichkeiten für die Hauswartung eingerichtet.

Sanierung Klassen- und Spezialtrakte:

Die bestehenden Gebäudetrakte 1 bis 4 werden wieder wie ursprünglich gesamthaft als Klassenzimmer genutzt. Die zusätzlich benötigten Gruppenräume werden im Bereich der Erschliessung als Anbauten angeordnet. Um den Belangen der Behindertengleichstellung Rechnung zu tragen, werden neue Aufzugsanlagen erstellt. Die statische Ertüchtigung im Bestand erfolgt durch neu betonierte, aussteifende Wandscheiben und durch punktuell eingesetzte Stahlfachwerke.

Im Spezialtrakt werden Psychomotorik, Gruppentherapien, die Bibliothek sowie ein weiteres Klassenzimmer angeordnet. Wie bisher sind dort auch Lehreraufenthalt und die Schulleitung untergebracht. Dies ist möglich, weil die bisherigen Betreuerräume aufgehoben werden (Rochade in die umgebauten Turnhallen). Weiter werden die Werkräume aus dem Spezialtrakt in den Neubau verlagert. Diese Zentralisierung der Fachzimmer bringt betriebliche Synergien mit sich.

Umgebung:

Der zentrale Pausenplatz wird um einen weiteren Pausenplatz zwischen Neubau und Bestand ergänzt. Mehrere Spielbereiche werden sowohl in diesem Zwischenbereich vor den Kindergärten als auch auf der durch den Rückbau der Holzpavillons im Süden der Parzelle entstehenden Fläche ergänzt, um der höheren Anzahl an Kindern auf dem Areal ein vielfältiges Spiel- und Aufenthaltsangebot im Freien zu ermöglichen. Im nördlichen Bereich werden die Sportflächen wie Fussballrasen, Hartplatz mit Basketballfeld und eine Minipitch-Anlage auf der durch den Neubau reduzierten Fläche angeordnet.

Energie

Die Neu- und Bestandsbauten werden gemäss den städtischen Vorgaben bezüglich Energieeffizienz (Gebäudestandard 2019) die Vorgaben des Energieeffizienzpfads SIA 2040 einhalten. Die bestehenden Gebäude werden dort energetisch saniert, wo es auch aus denkmalpflegerischer Sicht möglich und vertretbar ist.

Die Dächer werden begrünt und für den Rückhalt von Regenwasser ausgelegt. Im Bestand wird zur Optimierung von Statik, Regenwasserrückhalt, Wärmeabstrahlung und Verdunstung mit sogenannten Retentionsplatten geplant. Durch diese Massnahmen wird ein mikroklimatischer Ausgleich entstehen (Stichwort Schwammstadt). Wo möglich und sinnvoll, wird Stadtwerk Winterthur auf den Dächern eine Photovoltaik-Anlage installieren.

Die Versorgung aller Gebäude der Schulanlage mit Heizwärme wird zukünftig mit Wärmepumpen erfolgen. Weil die Möglichkeit des Erstellens von Erdsonden auf dem Grundstück beschränkt ist, wird die Wärme- und Kälteerzeugung mit einer optimierten Kombination aus Luft-Wasser-, sowie Sole-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Die bestehende Wärmeerzeugung, ein Hybrid-System mit einem wesentlichen Anteil von Erdgas, ist mit dem Gebäudestandard 2019 nicht vereinbar. Die installierte Luft-Wasserwärmepumpe kann im neuen Heizsystem jedoch wiederverwendet werden.

Das Mehrzweckgebäude (Neubau) und der Betreuungstrakt (Umnutzung) werden mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Die bestehenden Bauten (Klassentrakte und Spezialtrakt) werden mit automatisierten Fensterflügeln (Oberlichter) ausgestattet, über welche eine Pausenlüftung erfolgen wird.

Die Verschattung aller Schultrakte erfolgt konsequent mit Markisen und Rafflamellenstoren.

Die Nachtauskühlung in den Schultrakten erfolgt über die motorisierten Oberlichtflügel. Im Neubau ist ein Free Cooling (ab Erdsonden) mit der geplanten Bodenheizung vorgesehen.

Denkmalpflege:

Die Schulanlage Langwiesen ist ein kommunales Inventarobjekt. Mit ihren Volumina, deren Höhe durch die Hebung der Höfe auf ein kindgerechtes Mass reduziert wird, stellt die Schulanlage eine komplexe, künstlerisch durchdachte Komposition dar. Der gestaltete Bezug der Bauten zueinander und die volumetrische Ausgewogenheit, die vorhandenen Durchblicke, die differenzierte Gestaltung der Grünflächen und der geschickte Umgang mit dem Lageproblem (A1, Salomon-Hirzel-Strasse) sind als hohe städtebauliche Qualität zu werten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird aufgrund des architektonischen, typologischen und städtebaulichen Stellenwerts der Schulanlage empfohlen, bei zukünftigen Umbau-, Sanierungs- oder Erweiterungsmassnahmen die vorhandenen architektonischen Charakteristika, die Beziehungen zur Umgebung und auch die Komposition der Freiräume zu erhalten. Notwendige Veränderungen am Bestand und allfällige Erweiterungen oder Neubauten sollen unter besonderer Berücksichtigung des Bestands erfolgen und eine mindestens ebenbürtige Qualität aufweisen.

Pädagogisches Konzept und Schulbetrieb:

In der Zeitspanne zwischen dem Erstellungsjahr der Schulanlage Langwiesen 1973 und heute hat sich in pädagogischer, gesellschaftlicher und räumlicher Hinsicht die Vorstellung und Anforderung an eine Volksschule wesentlich geändert - Lehrplan 21, das Rahmenkonzept schulische Integration oder der Bedarf einer schulergänzenden Betreuung seien beispielhaft genannt. Diese aktuellen Raumanforderungen, z.B. Gruppenräume um das vermehrte Arbeiten in kleinen Gruppen zu ermöglichen, sind im Standard der Volksschule Winterthur eingeflossen.

Aufgrund der Grösse der künftigen Schulanlage mit 21 Primarschulklassen, sind Herausforderungen wie ressourcenorientiertes Arbeiten, die Förderung des Teamzusammenhalts und des Zusammengehörigkeitsgefühls der Schülerinnen und Schüler zu meistern. Als Voraussetzung des Gelingens sieht das Lehrpersonenteam das Beibehalten der bewährten Aufteilung in Trakte und die Gruppierung der Trakte um den Pausenhof.

Eine Zusammenarbeit von Unterstufen- und Mittelstufenklassen ist somit in kleinem, «familiären» Rahmen in Gruppenräumen bzw. Lernbereichen möglich und fördert Beziehungen unter den Schülerinnen und Schüler.

Die schulergänzende Betreuung wird den Mittagstisch in zwei Gruppen aufteilen. In jeder der beiden ehemaligen Turnhalle wird ein funktionaler Essbereich eingerichtet. In der unteren Halle werden die Primarschülerinnen und -schüler betreut und in der oberen die Kinder der Kindergartenstufe.

Im Anbau an die östliche Halle wird eine neue Aufbereitungsküche nach aktuellen Standards erstellt, die die ganze Betreuung versorgen wird. Durch den Lift beim Treppenhaus kann das Essen warm auf Rollwagen auch in die obere Halle zur dortigen Essensausgabe transportiert werden. In den Anbauten werden auch die benötigten Büroräumlichkeiten untergebracht.

Der Schulbetrieb kann durch eine Etappierung und durch die städtebauliche Setzung des Neubaus die gesamte Bauzeit hindurch aufrechterhalten werden. Der 2021 erstellte Modulbau wird nach der 1. Etappe der Fertigstellung des Mehrzweckgebäudes jeweils als Provisorium für die Sanierung der einzelnen Gebäudetrakte nutzbar sein und erst im letzten Baujahr an einen anderen Standort versetzt. Im Anschluss kann die Umgebung fertiggestellt werden und die gesamte Schulanlage in den baustellenfreien Betrieb übergehen.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 28.08.2024 (Baukostenindex April 2024):

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	3 790 000.00
BKP 2 Gebäude	44 800 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	920 000.00
BKP 4 Umgebung	4 240 000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	3 440 000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	4 530 000.00
BKP 9 Ausstattung	3 060 000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)***	3 250 000.00
Total Bruttoinvestition	68 030 000.00
Davon gebundene Aufwendungen gemäss Beschluss vom 8. Januar 2025	28 270 000.00
Total neue Ausgaben	39 760 000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite gemäss Beschluss vom 12.12.2016 und 01.11.2021	3 500 000.00
Beantragter Kredit	36 260 000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen der Stadt Winterthur Modul 5)

** Umbau und Neubau: ca. 7.5% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2 Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Für die Zuständigkeit zur Bewilligung der Ausgaben für diese Sanierung und Erweiterung der Schulanlage wird zwischen gebundenen und neuen Ausgaben unterschieden.

Gebundenheitserklärung des Stadtrates

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (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 Entscheidungsspielraum bleibt (vgl. Handbuch über den Finanzhaushalt der Züricher Gemeinden, Version 1. Mai 2020, auch zum Folgenden). Ungeachtet der Höhe der geplanten Ausgabe liegt die Ausgabenkompetenz bei gebundenen Ausgaben beim Stadtrat (§ 105 GG).

Im vorliegenden Projekt umfassen die gebundenen Ausgaben die geplante grosszyklische Sanierung, die Erneuerung der veralteten Gebäudetechnik, die Instandsetzung verschiedener Bauteile, die bautechnische Anpassung des Gebäudes an die heutigen behördlichen, energetischen und technischen Vorgaben sowie die Anforderungen an einen zeitgemässen Schulraum der Schultrakte 1 bis 4 und des Spezialtrakts sowie die Hüllensanierung der heutigen Turnhallen. Ohne diese Massnahmen ist eine Weiterführung des Schulbetriebs und eine bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft unter Einhaltung einschlägiger Vorgaben nicht mehr möglich. Die Kosten für diese substanz- und betriebssichernden Sanierungsmassnahmen im Betrag von 28 270 000 Franken hat der Stadtrat daher mit Beschluss vom 8. Januar 2025 als gebundene Ausgaben erklärt und bewilligt (SR.25.4-1).

Neue Ausgaben

Als neue Ausgaben gelten demgegenüber sämtliche Ausgaben, die nicht im vorstehenden Sinn gebunden sind. Gemäss Gemeindegesetz werden die baulichen Massnahmen, welche die Gebäudestruktur verändern oder die Nutzflächen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vergrössern den neuen Ausgaben zugeordnet. Im vorliegenden Projekt stellen insbesondere die

Anbauten an die Schultrakte, die An-/Umbauten der heutigen Turnhallen und der Neubau des Mehrzweckgebäudes inklusive Dreifachsporthalle sowie die Umgebungsarbeiten um den Neubau, die Neubeschaffung von Ausstattungen und das Versetzen des Holzmodulbaus neue Ausgaben dar.

Mit Bezug auf neue Ausgaben kommt die Regelung der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung zum Tragen (§ 103 GG). Neue einmalige Ausgaben über acht Millionen Franken sind gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung vom Stimmvolk zu bewilligen.

3.3 Investitionsfolgekosten- und Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 Gemeindeverordnung). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten (Abschreibungsdauer von 33 Jahren / Abschreibungssatz von 3.03 %), Umgebung (20 Jahre / 5.00%) und Mobiliar (8 Jahre / 12.50%) zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 08	Jahre 09 - 20	Jahre 21 – 33
- Abschreibung Hochbauten: 3,03 % der Nettoinvestition (BKP 1,2,3,5 = 30 837 000)	934 351	934 351	934 351
- Abschreibung Umgebung: 5.00% der Nettoinvestition (BKP 4 = 2 469 000)	123 463	123 463	---
- Abschreibung Mobiliien+Ausstattung: 12,50% der Nettoinvestition (BKP 9 = 1 782 000)	222 758	---	---
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition (39 760 000)	298 200	298 200	298 200
Sachfolgekosten			
- 2,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb, 39 760 000)	795 200	795 200	795 200
Personalfolgekosten			
- Zusätzliche Personalkosten für Reinigung und Hauswartung	160 000	160 000	160 000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	2 533 972	2 311 214	2 187 751
Finanzierungsart			
Durch Steuereinnahmen	100 %		
Durch Gebühren			
In Steuerprozenten: Im Budget (2024) beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2 926 080.00	1.42		

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

3.4 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2025 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5011970_12082
Projektbezeichnung	SH Langwiesen, Gesamterneuerung

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 12.12.2016	B	300 000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 01.11.2021	P	3 200 000.00
504022	Ausführung	#	64 600 200.00
Gesamtkredit			68 100 200.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	2 806 000.00	0.00	2 806 000.00
2025	500 000.00	386 000.00	886 000.00
2026	0.00	1 130 000.00	1 130 000.00
2027	0.00	10 100 000.00	10 100 000.00
2028	0.00	14 400 000.00	14 400 000.00
2029	0.00	11 800 000.00	11 800 000.00
2030	0.00	7 500 000.00	7 500 000.00
2031	0.00	5 500 000.00	5 500 000.00
2032	0.00	6 200 000.00	6 200 000.00
Reserven	194 000.00	7 584 200.00	7 778 200.00
Total	3 500 000.00	64 600 200.00	68 100 200.00

Die Investitionsplanung ist mit der nächsten Budgetierung wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 12.12.2016	B	300 000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 01.11.2021	P	3 200 000.00
504022	Ausführung	#	36 260 000.00
504022	Ausführung	§	28 270 000.00
Gesamtkredit			68 030 000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	2 806 000.00	0.00	2 806 000.00
2025	500 000.00	386 000.00	886 000.00
2026	0.00	1 130 000.00	1 130 000.00
2027	0.00	10 100 000.00	10 100 000.00
2028	0.00	14 400 000.00	14 400 000.00
2029	0.00	11 800 000.00	11 800 000.00
2030	0.00	7 500 000.00	7 500 000.00
2031	0.00	5 500 000.00	5 500 000.00
2032	0.00	6 128 000.00	6 128 000.00
Reserven	194 000.00	7 586 000.00	7 780 000.00
Total	3 500 000.00	64 530 000.00	68 030 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über acht Millionen Franken unterstehen gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum und sind somit vom Stimmvolk zu bewilligen.

5. Gesuch um kantonale Unterstützung

Der Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) subventioniert den Bau von Sportanlagen von Gemeinden mit rund 10% der Baukosten von den Räumlichkeiten die dem Jugend-, Breiten- und Amateursport zur Verfügung gestellt werden. Für die geplante Dreifachhalle auf dem Schulareal Langwiesen ist eine Subventionszahlung von rund 1.2 Mio. Fr. zu erwarten, was dem Höchstbetrag vom ZKS entspricht. Das Subventionsgesuch kann nach Genehmigung des Ausführungskredits durch das Stimmvolk eingereicht werden. Die Auszahlung aus dem kantonalen Sportfonds erfolgt dann nach genehmigter Abrechnung des Projektes und wird dann entsprechend in der Investitionsrechnung budgetiert.

6. Termine

Die Volksabstimmung über den Ausführungskredit der neuen Ausgaben wird für den Herbst 2025 vorbereitet. Das Baugesuch wird mit Vorliegen des Parlamentsentscheids eingereicht, so dass die Baubewilligung bis Ende 2025 vorliegt. Das Terminprogramm sieht vor, dass die Bauarbeiten in den Sommerferien 2027 starten. Die Bauarbeiten starten mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes. Es wird beabsichtigt das Mehrzweckgebäude im Sommer / Frühling 2029 in Betrieb zu nehmen. Danach folgen die Sanierungen der bestehenden Schultrakte und der Umbau der bestehenden Turnhalle zur Betreuung bis im Sommer 2031. Anschliessend erfolgt der Rückbau des Holzmodulbaus sowie der Abschluss der Umgebungsarbeiten. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes wird im 2032 angestrebt.

7. Schlussbemerkungen

Die Erweiterung der Schulanlage Langwiesen ist für den Schulraumbedarf im Stadtkreis Wülflingen von existentieller Bedeutung. Ohne diesen Erweiterungsbau kann der Schulbetrieb für die Primarschule in nächster Zukunft nicht mehr sichergestellt werden.

Das Gesamtprojekt für die Schulanlage Langwiesen kann nur in der geplanten Form ausgeführt werden, wenn zu der durch den Stadtrat beschlossenen Gebündenerklärung für die Sanierungsarbeiten auch die neuen Ausgaben für die Erweiterungen genehmigt werden. Das Projekt ist als Einheit projektiert.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin/des Vorstehers des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Kostenvoranschlag vom 28.08.2024
2. Visualisierungen
3. Umgebungsplan
4. Architekturpläne
5. Bauprojekt Abgabe Hauptteil