

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von 7'370'000 Franken für das Projekt «Schulhaus Rychenberg, Holzmodulbau» (Projekt-Nr. 5020190)

Antrag:

Für das Projekt «Schulhaus Rychenberg, Holzmodulbau» (Projekt-Nr. 5020190) wird ein Verpflichtungskredit von 7'370'000 Franken 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 der Bau-Indexstand Oktober 2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

In Oberwinterthur wird in den nächsten fünf Jahren zusätzlicher Schulraum für etwa sechs Sekundarklassen benötigt. Aufgrund des bereits benötigten Schulraumbedarfs und der zentralen Lage wurde die Projektierung ausgelöst, um beim Schulhaus Rychenberg einen Holzmodulbau zu planen. Das Condicta-Container-Provisorium beim Schulhaus Rychenberg ist nur noch bis Ende 2027 bewilligt – unter der Voraussetzung, dass der geplante Holzmodulbau realisiert wird. Mit der Erstellung des Holzmodulbaus werden die Condicta-Container rückgebaut.

Der Holzmodulbau soll auf dem alten Spielplatz und der Spielwiese hinter der Turnhalle an der Talackerstrasse 21 entstehen. Der Spielplatz wird im Rahmen des Projekts ersetzt. Der Standort auf dem Areal wurde gemeinsam mit relevanten städtischen Stellen, der Leitung Bildung, sowie der Bereichsleitung Familie und Betreuung abgestimmt und orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur. Der Neubau umfasst fünf Klassenzimmer mit Gruppenräumen und Nebenräumen, Bereiche für Lehrpersonen, Schulsozialarbeit, Therapie und textiles Gestalten sowie einen notwendigen, gedeckten Pausenbereich. Das Gebäude wird über eine ergänzende Wegführung erschlossen und nach Minergie-P-Eco-Standard gebaut. Durch die geplante Umsetzung des Schulhauses Leonie-Moser und des Holzmodulbaus beim Schulhaus Rychenberg, kann im Osten der Stadt der Schulraum nach aktuellen Prognosen für mindestens die nächsten 15 Jahre abgedeckt werden.

Kosten:

Die neuen Ausgaben sind durch das Stadtparlament Winterthurer zu genehmigen.

Total Bruttoinvestition	Fr.	7'870'000.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	0.00
Total neue Ausgaben	Fr.	7'870'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	500'000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>7'370'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Im Stadtkreis Oberwinterthur besteht Bedarf für mehr Schulraum auf der Stufe Sekundar (ca. sechs zusätzliche Klassen in den nächsten fünf Jahren gemäss aktueller Prognose). Die Anzahl der Schülerinnen und Schüler in der Sekundarstufe ist in den letzten Jahren stärker angestiegen als zu Beginn des Projektes aus dem Jahr 2011 – Sekundarschultrakt Wallrüti – erwartet. Der Start für das Nachfolgeprojekt Ersatz Turnhalle und Singsaal sowie Erweiterung Wallrüti liegt aktuell in der Investitionsplanung ausserhalb des FAP-Zeitraumes.

Für ein neues Sekundarschulhaus Oberwinterthur (Schulhaus Leonie-Moser) wurde im 2024 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Derzeit läuft der Genehmigungsprozess für den Projektierungskredit, den Wettbewerbskredit hat der Stadtrat anfangs Juli genehmigt. Im 2026 ist die Durchführung des Wettbewerbes geplant und das Vorprojekt kann im Frühjahr 2027 gestartet werden, so dass mit einer Inbetriebnahme im Jahr 2036 gerechnet werden kann. Als unmittelbare Folge – des bereits vorher benötigten, zusätzlichen Schulraumes und notwendiger Erhöhung der Klassenkapazitäten – wurde aufgrund der zentralen Lage der Schulanlage Rychenberg eine Projektierung eines neuen Holzmodulbaus an diesem Standort ausgelöst.

Zurzeit sind alle Räume in den beiden Sekundarschulanlagen Rychenberg und Wallrüti belegt. Im Sekundarschulhaus Rychenberg sind auch die Räume des Conecta-Container belegt. Aktuell und im kommenden Schuljahr 25/26 sind dort 3 Klassen und ein Gruppenraum untergebracht. Die Bewilligung für die Conecta-Container auf der Schulanlage Rychenberg konnte unter der Bedingung, dass die Planung des vorliegend beantragten Holzmodulbaus aufgenommen wird, bis Ende 2027 verlängert werden.

Der Schulraumbedarf auf der Sekundarstufe steigt zurzeit stark und schnell. Mit den heute verfügbaren Räumlichkeiten kann der Schüler:innenzuwachs in den nächsten Jahren nicht aufgefangen werden. Es ist sowohl ein langfristiges Projekt für eine weitere Schulanlage in Oberwinterthur notwendig, welches durch die neue Schulanlage «Leonie-Moser» gedeckt wird. Zusätzlich bedingt es auch einer mittelfristigen Lösung (Holzmodulbau Rychenberg) um die prognostizierten Klasseneröffnungen unterbringen zu können. Wenn diese beiden Projekte umgesetzt sind, ist der Schulraum für die Sekundarstufe im Osten der Stadt gemäss aktueller Prognose mindestens für die nächsten 15 Jahre abgedeckt.

2. Projektbeschreibung

Der Holzmodulbau ist als ergänzendes Schulgebäude vorgesehen. Dabei spielen die städtebauliche Gestaltung und die Platzierung des Gebäudes eine entscheidende Rolle. Die Lage des Holzmodulbaus orientiert sich an der Notwendigkeit, das Areal möglichst wenig zu beeinträchtigen bzw. wertvollen Aussenraum zu erhalten. Jeder Standort bringt gewisse Einschränkungen mit sich, doch es war das Ziel, diese so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund wird ein dreigeschossiger Bau geplant, um den Fussabdruck zu minimieren.

Der Standort des Holzmodulbaus befindet sich auf der Spielwiese und dem derzeitigen Spielplatz hinter der Turnhalle an der Talackerstrasse 21. Die Wahl des Standorts führt zur Aufhebung des Spielplatzes für die Primarschulkinder des Schulhauses Römerstrasse. Dieser Spielplatz ist bereits in die Jahre gekommen und hätte in den kommenden Jahren ohnehin saniert werden müssen. Der Spielplatzersatz wird in das Bauprojekt integriert. Die städtebauliche Gestaltung orien-

tiert sich an den bestehenden Gebäudeachsen, die parallel zur Rychenbergstrasse und den Höhenkurven verlaufen. Der Standort wurde in einer Besprechung vor Ort – mit Beteiligung der Abteilungen Schulbauten, Amt für Städtebau, Stadtgrün Winterthur, Schutz und Intervention und Sportamt gemeinsam festgelegt. Die Leitung Bildung und Leitung Betreuung wurden auch in den Standortentscheid miteinbezogen.

Vor dem Bau des Holzmodulbaus muss die Decke der Zivilschutzanlage abgedichtet werden. Das bestehende, gemietete Conecta-Provisorium und dessen Erschliessung zum Bestands-schulhaus werden im Zuge des Neubaus zurückgebaut.

Das Raumprogramm des Neubaus umfasst fünf Klassenzimmer mit dazugehörigen Gruppen- und Nebenräumen sowie einen erweiterten Lehrpersonenbereich. Zusätzlich sind ein Büro für die Schulsozialarbeit, ein Sitzungszimmer, ein Therapieraum und ein Raum für Textiles Gestalten mit zugehörigem Materialraum geplant. Das Gebäude wird vollständig barrierefrei gestaltet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine neue Wegführung, welche westlich entlang der Spielwiese verläuft. Vor dem Haupteingang ist ein Vordach als gedeckter Pausenbereich vorgesehen. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der Minergie-P-Eco-Zertifizierung.

Für die Baueingabe und die Submission wird ein Referenzprojekt verwendet. Die verschiedenen Modulbau-Unternehmungen haben ihre eigenen Rastermasse (2.6 bis 3.6 m). Der definitive Grundriss vom Modulbau und die Gebäudehöhe wird nach der Vergabe an die Holzbauunternehmung festgelegt. Im Vorprojekt wurden die unterschiedlichen Anordnungen des Raumprogramms je nach Modulraster überprüft und die Erfüllung ohne wesentliche Unterschiede nachgewiesen.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten, neuen Kosten basieren auf der Kostenschätzung vom 14.05.2025 (Kostengenauigkeit ± 15 %, inkl. MWST, Baukostenindex Oktober 2024).

Bezeichnung	Betrag, inkl. MwSt. / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	203'000.00
BKP 2 Gebäude	5'398'000.00
BPK 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	482'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	271'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	684'000.00
BKP 9 Ausstattung	490'000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)***	342'000.00
Total Bruttoinvestition, Neue Ausgaben	7'870'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredite gemäss Beschluss vom 23.10.2024	500'000.00
Beantragter Kredit beim Stadtparlament	7'370'000.00

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

** Umbau und Neubau: ca. 10 % von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2 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 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). 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)	177'922	177'922	177'922
- Abschreibung Umgebung: 3,33 % der Nettoinvestition (BKP 4)	24'100	24'100	
- Abschreibung Mobilien und Aus- stattung: 12,50 % der Nettoin- vestition (BKP 9)	61'250		
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	59'025	59'025	59'025
Sachfolgekosten			
- 2,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	157'400	157'400	157'400
- Variante: effektive Werte			
Personalfolgekosten			
- Zusätzliche Personalkosten für Reinigung und Hauswartung	30'000	30'000	30'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	509'697	448'447	424'347
Finanzierungsart			
Durch Steuereinnahmen	100 %	100 %	100 %
Durch Gebühren	0.0%	0.0%	0.0%
In Steuerprozenten: Im Budget (2025) beträgt 1 Steuer- prozent Fr. 3 004 000.00	0.17%	0.15%	0.14%

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

3.3 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	5020190
Projektbezeichnung	Schulhaus Rychenberg, Holzmodulbau

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 23.10.2024)	S	500'000.00
504022	Ausführung	#	3'900'000.00
Gesamtkredit			4'400'000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	9'177.00	0.00	9'177.00
2025	350'000.00	0.00	350'000.00
2026	0.00	1'000'000.00	1'000'000.00
2027	0.00	2'200'000.00	2'200'000.00
Reserven	0.00	400'000.00	400'000.00
Total	359'177.00	3'600'000.00	3'959'177.00

Die Reserven wurden im Budget 2025 nicht aktualisiert.

Die Investitionsplanung ist mit der nächsten Budgetierung wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504021	Projektierung (bewilligt am 23.10.2024)	S	500'000.00
504022	Ausführung	P	7'370'000.00
Gesamtkredit			7'870'000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	9'177.00	0.00	9 177.00
Vorschau 2025	350'000.00	0.00	350 000.00
2026	140'823.00	2'135'000.00	2 275 823.00
2027	0.00	4'209'000.00	4 209 000.00
Reserven	0.00	1'026'000.00	1 026 000.00
Total	500'000.00	7'370'000.00	7 870 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

5. Termine

Das Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15 % ist abgeschlossen. Die TU-Ausschreibung für den Holzmodulbau beginnt in den Sommerferien 2025. Nach Vorliegen des Parlamentsbeschlusses wird voraussichtlich im Oktober das Baugesuch eingereicht. Die Auftragsvergabe vom Modulbau erfolgt im ersten Quartal 2026. Nach der Auftragsvergabe erfolgt die Werk- und Detailplanung für den Holzmodulbau. Die einzelnen Prozessschritte und Phasen werden so kurz wie möglich gehalten. Mit diesem Zeitplan ist ein Bezug in den Sommerferien 2027 möglich und die Schulräume sind rechtzeitig zum Schuljahresbeginn betriebsbereit.

6. Schlussbemerkungen

Durch die Erstellung des Holzmodulbaus beim Schulhaus Rychenberg können die kurz- und mittelfristigen Engpässe für den Schulraum der Sekundarschule in Oberwinterthur aufgefangen werden. Durch den Holzmodulbau kann auch das heutige Provisorium ersetzt werden, bei welchem die Bewilligung ausläuft und ein Rückbau zwingend erfolgen muss.

Der dringlich benötigte Schulraum für die Sekundarstufe ist ausgewiesen und muss kurzfristig bereitgestellt werden. Sollte der Holzmodulbau nicht realisiert werden, müssen in den nächsten fünf Jahren anderweitige Möglichkeiten gefunden und angemietet werden.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des DSS übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Kostenschätzung vom 14.05.2025
2. Visualisierung
3. Projektpläne vom 14.05.2025
4. Meilensteinprogramm vom 15.05.2025