

Winterthur, 22. Oktober 2025
Parl-Nr. 2025.115

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Verpflichtungskredit von 1'051'000 Franken für die Erweiterung der Schulergänzenden Betreuung Tiefenbrunnen (Projekt-Nr. 5012840)

Antrag:

Für die Erweiterung der Schulergänzenden Betreuung Tiefenbrunnen (Projekt-Nr. 5012840) wird ein Verpflichtungskredit von 1'051'000 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 Baukostenindex, Stand Oktober 2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das Gebäude der schulergänzenden Betreuung Tiefenbrunnen am unteren Deutweg 10 wurde 1996 erbaut. Als Teil der Schuleinheit Schöngengrund bietet es als dezentraler Standort bereits heute für gut 40 Kinder Platz für die Mittags- und Nachmittagsbetreuung.

Das Wachstum der Nachfrage nach schulergänzender Betreuung wird bis 2034 / 35 auf einen Kapazitätsbedarf von über 90 Plätzen prognostiziert.

Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs an zusätzlichen Kapazitäten soll die schulergänzende Betreuung erweitert und teilweise barrierefrei werden.

Die Liegenschaft weist einen Garagenraum auf, welcher heute extern vermietet wird. Aufgrund des benötigten Eigenbedarfs wurde der Mieter bereits über die Auflösung des Mietverhältnisses informiert. Durch den Ausbau dieser Räumlichkeiten, sowie einer zusätzlichen Aufstockung im Bereich des heute – aus Sicherheitsgründen – mehrheitlich ungenutzten, offenen Terrassenbereichs im ersten Obergeschoss, kann die mögliche Belegung mehr als verdoppelt werden.

Durch zweckmässige Raumrochaden, den Einbau einer «Re-Use» Küche, sowie Ertüchtigung der haustechnischen Anlagen an den aktuellen Stand der Technik wird das Gebäude für die nächste Betriebsphase fit gemacht. Nach der Erweiterung wird das Erdgeschoss durchgängig barrierefrei sein, der bestehende Innenhof als zusätzliche Betreuungsfläche aktiviert und qualitativ aufgewertet, sowie durch den Einbau eines abgetrennten Personalbereichs die Arbeitsplatzsituation für die Betreuungsleitung attraktiver gestaltet.

Kosten:

Total Bruttoinvestition	Fr.	1'674'000.00
davon gebundene Ausgaben	Fr.	623'000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	1'051'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	0.00
Beantragter Kredit	Fr.	1'051'000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Die Schulergänzende Betreuung Tiefenbrunnen befindet sich in der städtischen Liegenschaft am unteren Deutweg 10 und ist Teil der Schuleinheit Schönengrund. Über Mittag sind die Betreuungen Tiefenbrunnen und Schönengrund stark überbelegt und an den Nachmittagen stossen sie bereits heute an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Räume der beiden Betreuung bieten derzeit zusammen eine Fläche für 144 Mittagessen- und 77 Betreuungsplätze in der Nachmittagsbetreuung. Über Mittag werden zukünftig laut Prognose 2034 / 2035 in beiden Betreuungen ca. 170 Schüler:innen gepflegt. Die Raumprognose rechnet bis 2034 / 2035 mit einem Anstieg der nachgefragten Nachmittagsplätze von 77 auf 105. Dies bedeutet, dass eine fest zugewiesene Fläche von 137 m² an beiden Standorten fehlt.

Eine Mehrfachnutzung von Schul- und Betreuungsräumen ist derzeit in der Betreuung Tiefenbrunnen nicht möglich, da sich das Gebäude dezentral, abseits des Schulareals befindet. Ein Umbau der Schule und Betreuung Schönengrund ist nicht möglich und vorgesehen. Um die wachsende Anzahl Schüler:innen in der Schulergänzenden Betreuung aufnehmen zu können, muss daher die Betreuung Tiefenbrunnen saniert und erweitert werden.

Derzeit wird der Garagenraum im selben Gebäude und ein darunterliegender Lagerraum extern vermietet. Aufgrund der Nachfrage nach Betreuungsraum wurde das Gespräch mit dem Mieter gesucht und Eigenbedarf angemeldet. Es wurde eine Vorinformation an den Mieter versandt, welche die Kündigung der Räumlichkeiten auf Herbst 2025 (Ende Q3) ankündigt. Diese Räumlichkeiten ermöglichen eine Vergrösserung der Betreuung Tiefenbrunnen und eine Erhöhung von 45 auf 93 Plätze über Mittag. Die 48 zusätzlichen Plätze decken den prognostizierten Betreuungs-Bedarf der Schuleinheit Schönengrund für die nächsten 10 Jahre. Die Berechnungen stammen aus der Raumprognose vom November 2024.

2. Projektbeschreibung

2.1 Umfassendes Gesamtprojekt

Im Rahmen des vorliegenden Projekts erfolgen sowohl Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen betreffend der bestehenden Räumlichkeiten der Schulergänzenden Betreuung wie auch Umbauten zur Nutzbarmachung weiterer Räumlichkeiten für die Schulergänzende Betreuung, welche sich teilweise gegenseitig bedingen und daher gesamthaft umgesetzt werden müssen.

Die Sanierungsmassnahmen betreffen die vorliegenden Bestandsbauten und bezwecken den Erhalt der Gebrauchstauglichkeit der Räume sowie die Anpassung an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Der vorgesehene Ausbau der Kapazität der Schulergänzenden Betreuung Tiefenbrunnen erfolgt über die Umnutzung von Räumlichkeiten und deren Anpassung an die Bedürfnisse der Schulergänzenden Betreuung mittels verschiedener baulicher Massnahmen.

2.2. Konkrete Massnahmen

Der Bereich der Einstellhalle mit dem darunterliegenden Lagerraum wird so umgebaut, dass er zur Erweiterung der schulergänzenden Betreuung genutzt werden kann. Da das Gebäude heutige energetische Anforderungen nicht vollumfänglich zu erfüllen vermag, müssen neu beheizte Räume auch von innen nachgedämmt werden.

Aufgrund seiner Geschichte ist das Gebäude ausserdem über die Heizung, sowie Werkleitungen mit dem Nachbargebäude – vormals Restaurant Tiefenbrunnen – verbunden. Mit dem Ersatz der Heizung durch einen Fernwärmeanschluss und einem eigenen Wasseranschluss soll das Gebäude unabhängig erschlossen werden. Die Planung der neuen Energiezentrale und Anschluss ans Fernwärmenetz (Kommunaler Energieplan, Versorgungsgebiet P1) ist Bestandteil des Umbaus.

Der Garagenteil des Erdgeschosses wird zu einem zusätzlichen Aufenthaltsraum mit eigener Küche und schafft so Platz für eine zusätzliche Betreuungsgruppe. Die Küche wird aus dem Schulhaus Wyden übernommen («ReUse») und kann mit einigen Anpassungen in den Raum integriert werden. Diese wird neu mechanisch belüftet. Der Betrieb der Betreuung im ersten Obergeschoss wird weitergeführt, jedoch zusätzlich erweitert durch die Überbauung der bestehenden Terrasse. Im Obergeschoss werden fehlende Sonnenstoren ergänzt, sowie ein normgerechter Dachausstieg nachgerüstet.

Die bestehenden Lagerräume im Untergeschoss werden in den nördlichen Teil des Untergeschosses verschoben, der durch das Freiwerden der Mietfläche gewonnen wird. So kann hier neu eine grosse Garderobe mit Zahnputzstation angeordnet werden. Da die Räume nicht ausreichend gedämmt sind, dürfen diese nicht beheizt werden. Durch die bereits vorhandene Dämmung und die mechanische Lüftung wird jedoch ein, für die Nutzung ausreichendes Raumklima, geschaffen. Für die Betreuungsleitung wird ein Teil des Erdgeschoss-Korridors als Büro abgetrennt und die WCs werden so umgebaut, dass mit genderneutralen WCs eine altersgerechte Trennung der beiden Betreuungsgruppen möglich ist. Zusätzlich wird ein hindernisfreies WC eingefügt. Somit kann zukünftig in der Erdgeschoss Gruppe sowohl ein Kind

im Rollstuhl betreut werden, wie auch ein/e Mitarbeitende/r im Rollstuhl arbeiten. Das Untergeschoss und das erste Obergeschoss bleiben jedoch wie bestehend nur über Treppen erschlossen.

Der neue Aufenthaltsraum im Erdgeschoss öffnet sich nach Aussen mit einer verglasten Eingangsfront, welcher die Adresse und den Eingang des neuen Bereichs bildet. Gleichzeitig soll auch der Innenhof aufgewertet und besser nutzbar werden. Um hier mehr Aufenthaltsqualität und ausreichend Schatten zu gewährleisten wird eine begrünte Pergola vorgesehen. Die weitere Aussenraumnutzung des angrenzenden Spielplatzes wie auch der Pausenflächen im Schulhaus Schönengrund bleiben jedoch Bestandteil des Betriebskonzeptes. Zeitgleich mit dem Umbau werden alle Leuchten auf LED umgerüstet.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 17.06.2025. Massgebender Stichtag ist der Baukostenindex, Stand Oktober 2024.

Bezeichnung	Betrag, inkl. MwSt. / Fr.	Neu	gebunden
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	9'000.00	0.00	9'000.00
BKP 2 Gebäude	1'231'000.00	812'000.00	419'000.00
BPK 3 Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00
BKP 4 Umgebung	58'000.00	0.00	58'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	69'000.00	48'000.00	21'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	137'000.00	86'000.00	51'000.00
BKP 9 Ausstattung	90'000.00	55'000.00	35'000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)***	80'000.00	50'000.00	30'000.00
Total Bruttoinvestition	1'674'000.00	1'051'000.00	623'000.00
Bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite gemäss Beschluss DSS vom 18.06.2024 und 01.10.2024			110'000.00
Bewilligte und beanspruchte Ausführungskredit gemäss Beschluss DSS vom 18.06.2024			15'000.00
Beantragter Verpflichtungskredit		1'051'000.00	

Bruttoinvestitionen	1'674'000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen	0.00
Nettoinvestitionen	1'674'000.00

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

** Ca. 10% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

3.2 Gebundenerklärung

Die Kosten für die Projektierung von insgesamt 110'000 Franken wurden mit Beschlüssen des Departements Schule und Sport vom 18.06.2024 und 01.10.2024 für gebunden erklärt. Zudem wurden die vorgezogenen Kosten für die Ausführung von 15'000 Franken mit Beschluss des Departements Schule und Sport vom 18.06.2024 für gebunden erklärt.

Der Stadtrat hat die gebundenen Ausgaben für die Umsetzung der Erweiterung der Schuler-gänzenden Betreuung Tiefenbrunnen im Betrag von 498'000 Franken mit Beschluss vom DD.MM.2025 bewilligt (SR.xxxx).

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 Vor-gaben 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 Vorschrif-ten für Hochbauten (Abschreibungsdauer von 33 Jahren / Abschreibungssatz von 3.03 %), Umgebung (20 Jahre / 5.00%) und Mobiliar (8 Jahre / 12.50%) zur Anwendung. Die Kapital-verzinsung 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)	39'663	39'663	39'663
- Abschreibung Umgebung: 3,33 % der Nettoinvestition (BKP 4)	1'931	1'931	
- Abschreibung Mobilien und Ausstattung: 12,50 % der Nettoinvestition (BKP 9)	11'250		
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoin-vestition	12'555	12'555	12'555
Sachfolgekosten			
- 2,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Land-erwerb)	33'480	33'480	33'480
Personalfolgekosten			
- Zusätzliche Personalkosten für Reini-gung und Hauswartung	15'000	15'000	15'000
- Zusätzliche Personalkosten für Betreu-ungspersonal*	0	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	113'879	102'629	100'698

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

Investitionsfolgeerträge			
Mehrerlös: Zus. Einnahmen Betreuungs- plätze*	0	0	0
Minderaufwand:			
Nettoinvestitionsfolgekosten	113'879	102'629	100'698
Finanzierungsart			
Durch Steuereinnahmen	100 %	100 %	100 %
Durch Gebühren	0 %	0 %	0 %
In Steuerprozenten: Im Budget (2025) beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3 004 000.00	0.04%	0.03%	0.03%

* Unmittelbar entstehen weder zusätzliche Personal-/Verpflegungskosten noch zusätzliche Erträge. Mit diesem Kapazitätsausbau wird eine bessere Schüler-Allokation ermöglicht sowie sichergestellt, dass auch zukünftiges Nachfrage-Wachstum bedient werden kann.

3.4 Investitionsplanung

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

Projekt-Nr.	5012840
Projektbezeichnung	Erweiterung der Schülergänzenden Betreuung Tiefenbrunnen

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 18.06.2024	§	55'000.00
504022	Ausführung vorgezogen, bewilligt am 18.06.2024	§	15'000.00
504022	Ausführung	#	1'145'000.00
Gesamtkredit			1'215'000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	550'000.00	15'000.00	70'000.00
2025	0.00	600'000.00	600'000.00
2026	0.00	350'000.00	350'000.00
2027	0.00	0.00	0.00
Reserven	0.00	195'000.00	195'000.00
Total	110'000.00	1'160'000.00	1'215'000.00

Die Reserven wurden im Budget 2025 nicht aktualisiert.

Die Investitionsplanung ist mit der nächsten Budgetierung wie folgt anzupassen:

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 18.06.2024	§	55'000.00
504021	Projektierung, bewilligt am 01.10.2024	§	55'000.00
504022	Ausführung, bewilligt am 18.06.2024	§	15'000.00
504022	Ausführung	§	498'000.00
504022	Ausführung	P	1'051'000.00
Gesamtkredit			1'674'000.00

Jahr	Kostenart 504021	Kostenart 504022	Gesamtbetrag
bisher	49'021.00	16'756.00	65'777.00
Vorschau 2025	60'979.00	0.00	60'979.00
2026	0.00	280'244.00	280'244.00
2027	0.00	1'050'000.00	1'050'000.00
Reserven	0.00	217'000.00	217'000.00
Total	110'000.00	1'564'000.00	1'674'000.00

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

Es ist geplant in den Frühlingsferien 2027 mit den Bauarbeiten zu beginnen und den Umbau auf Start Schuljahr 27/28 fertigzustellen.

6. Schlussbemerkungen

Die Kapazitätserweiterung des Betreuungsstandorts Tiefenbrunnen trägt einen wesentlichen Beitrag dazu bei, städtische Liegenschaften effizienter zu nutzen und den wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen abzudecken. Das vorliegende Sanierungs- und Erweiterungsprojekt inkl. Fernwärmeanschluss muss gesamthaft ausgeführt werden. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung kann nicht umgesetzt werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Stadträtin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Kostenvoranschlag vom 17.06.2025
2. Dokumentation Bauprojekt
3. Aufstellung Gebundene / Neue Ausgaben vom 17.06.2025