

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Investitionskredit von Fr. 1.51 Mio. für den Einbau von Schulzimmern und Infrastrukturräumen im 2. Obergeschoss des Grüzehoofs an der Rudolf Diesel-Strasse 10 sowie jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 134'046 für Mietaufwendungen

Antrag:

1. Für den Einbau von Schulzimmern und Infrastrukturräumen im 2. Obergeschoss des Grüzehoofs an der Rudolf Diesel-Strasse 10 wird ein Bruttokredit zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens in der Höhe von Fr. 1.51 Mio. bewilligt. Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag ist der 1. April 2010.

2. Für die wiederkehrenden Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten wird ein Kredit von brutto Fr. 134'046 pro Jahr bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten und hypothekarzinsrechtlichen Mehr- oder Minderkosten des Mietverhältnisses.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die ausbildungsinhaltliche, organisatorische und finanzielle Neupositionierung der Angebote der Berufsvorbereitungsjahre der Stadt Winterthur beinhaltet auch die Optimierung der Standorte. Mit der Möglichkeit, in der Liegenschaft Grüzehoof ab 1. April 2011 zusätzlich das zweite Stockwerk für Schulzwecke zu mieten, können die Berufswahlschule (BWS) und die Hauswirtschaftliche Fortbildungsschule (HFS) am gleichen Standort untergebracht werden. Der Umzug der BWS in den Grüzehoof soll bereits auf Ende 2011 erfolgen.

Das bestehende Gebäude der BWS an der Tösstalstrasse 20 soll nach einer Zwischennutzung durch den Bereich Bildung des Departements Schule und Sport einer anderweitigen Nutzung durch die Stadt Winterthur zugeführt oder dem Kanton vermietet werden.

2. Ausgangslage

Die Angebote der städtischen Berufsvorbereitungsjahre befinden sich heute an vier Standorten:

- die Berufswahlschule (BWS) an der Tösstalstrasse 20 (100 Ausbildungsplätze)
- die Werkjahrschule (WJS) an der Wülflingerstrasse 225 (80 Ausbildungsplätze)
- die Hauswirtschaftliche Fortbildungsschule (HFS) an der Rudolf Diesel-Strasse 10
- und Schulküchen an der Tösstalstrasse 24 (240 Ausbildungsplätze).

Die Neuorganisation der Berufsvorbereitungsjahre unter der Leitung des Kantons Zürich wurde mit der Umsetzung eines neuen Lehrplans abgeschlossen. Die dadurch entstandenen neuen Ausbildungsangebote haben für die HFS und die BWS im Bereich der Berufswahlklassen teilweise die Vermittlung von gleichen Lerninhalten zur Folge.

Mit dem Angebot des Grüzehofovermieters, zusätzlich zum bereits bestehenden Mietverhältnis ab 1. April 2011 auch das zweite Stockwerk an die Stadt Winterthur zu vermieten, entsteht die Möglichkeit zur Integration der BWS in das Gebäude der HFS und somit die Nutzung verschiedener Vorteile (vgl. nachfolgend 7. Vor- und Nachteile). Damit könnte bereits auf Herbst 2011 ein Standortwechsel der BWS vollzogen werden.

Eine weitere Konzentration der Standorte ist auf das Jahr 2016 geplant. Auf diesen Zeitpunkt sind aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem Kanton die im Schulhaus Wiesental verbliebenen Schulküchen zu räumen und an einem neuen Standort zu integrieren. Es ist vorgesehen, die Schulküchen ebenfalls im Grüzehofo an der Rudolf Diesel-Strasse 10 zu installieren.

3. Entwicklung der Angebote der Berufsvorbereitungsjahre Winterthur

Mit der Umsetzung des neuen kantonalen Rahmenlehrplans konnten folgende bedarfsgerechten Angebote in den berufsvorbereitenden Schulen der Stadt Winterthur realisiert werden:

Berufswahlschule BWS 100 Ausbildungsplätze	Berufswahl B mit schulischer Ausrichtung
Hauswirtschaftliche Fortbildungsschule HFS 240 Ausbildungsplätze	Berufswahl A mit praktischer Ausrichtung in Dienstleistungsberufen Berufsfeld: Gastronomie/Nahrung Berufsfeld: Gestaltung/Textil Berufsfeld: Gesundheit/Soziales Berufsfeld: Verkauf Berufsfeld: Wirtschaft/Verwaltung Vorlehre: Gesundheit/Soziales Sprache und Kultur
Werkjahrschule 80 Ausbildungsplätze	Berufswahl A mit praktischer Ausrichtung in handwerklichen Berufen Berufsfeld: Bau/Gebäudetechnik Berufsfeld: Gestaltung/Druck

Aktuell nehmen rund 20% der aus der Oberstufe austretenden Winterthurer Schülerinnen und Schüler einen Ausbildungsplatz in den berufsvorbereitenden Schulen in Anspruch.

4. Schulstandortentwicklung

Nachdem der Kanton Zürich das Nutzungsrecht der HFS an den Schulhäusern Wiesental und Mühletal gekündigt hatte, musste für die HFS ein neuer Standort gesucht werden. Mit der Miete und dem Umbau der Liegenschaft an der Rudolf Diesel-Strasse 10 konnte für die HFS eine gute Lösung gefunden werden. Nach einem Jahr Betriebsdauer kann das Gebäude in seiner Funktion als Schulhaus beurteilt werden. Mit den gemieteten Räumen und der neu eingebauten Aula sind die Bedürfnisse der HFS heute sehr gut abgedeckt.

Auf das Jahr 2016 muss jedoch gemäss Vereinbarung mit dem Kanton für die im Schulhaus Wiesental verbliebenen Schulküchen der HFS ein neuer Standort gesucht werden. Es ist

beabsichtigt, die Schulküchen ebenfalls im Grüzeshof an der Rudolf Diesel-Strasse 10 zu integrieren. Um die bis heute getätigten Umbauinvestitionen von rund Fr. 5 Mio. in das Gebäude an der Rudolf Diesel-Strasse 10 auch langfristig zu sichern, wurde mit dem Vermieter ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht ausgehandelt.

5. Raumprogramm

Der Raumbedarf für die BWS orientiert sich an der inhaltlichen Vermittlung des zu Erlernenden und einer maximalen Klassengrösse von 20 Lernenden. Synergien mit den Räumlichkeiten der HFS werden konsequent umgesetzt.

BWS	Ist			Soll			Bemerkungen
	Anzahl	m ²	Total	Anzahl	m ²	Total	
Klassenzimmer	5	60	300	5	80	400	max. Klassengrösse 22
Gruppenraum	2	14	28	2	40	80	
Informatik	1	60	60	1	60	60	
Naturkunde							In die HFS integriert
Werken	1	50	50				In die HFS und WJS integriert
Brennraum	1	45	45				In die WJS integriert
Material	1	40	40				In die HFS integriert
Lehrerzimmer	1	46	46				In die HFS integriert
Vorbereitung	1	35	35				In die HFS integriert
Pausenküche	1	8	8				In die HFS integriert
Sammlung	1	48	48				In die HFS integriert
Schulleitung	1	18	18				In die HFS integriert
Administration	1	28	28				In die HFS integriert
Aula	1	150	150				In die HFS integriert
Archiv	1	40	40				In die HFS integriert
Total:			896			540	

6. Schulorganisatorische Anpassungen

Durch die Integration der BWS in das Schulhaus der HFS erfolgt auch eine organisatorische Eingliederung in die Führungsstruktur der HFS. Die BWS wird als Abteilung geführt und die Sekretariate beider Schulen werden zusammengelegt, damit die vorhandenen Synergien optimal genutzt werden können.

7. Die Vor- und Nachteile einer Integration der BWS am Standort der HFS an der Rudolf Diesel Strasse 10

Die Zusammenfassung beider Schulen in einem Gebäude ergibt folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile

- gemeinsame und bessere Auslastung der Räumlichkeiten wie beispielsweise Naturkundezimmer, Wahlfachnebenräume, Infrastrukturräume und Aula (siehe Raumprogramm)
- Wegfall von administrativen Doppelspurigkeiten
- Optimierung der Schulungsangebote

Nachteil

- zentrumsferner Standort

8. Projekt

8.1 Bauliche Anpassungen

Die projektierten Einbauten im 2. Obergeschoss orientieren sich am bereits realisierten Grundkonzept der HFS. Die Erschliessung der neuen Schulzimmer und Räume erfolgt über einen asymmetrischen Korridor, welcher durch einen Glasabschluss in einen Gruppenraum mündet. Dieser wiederum gewährleistet die Belichtung des Korridors. Daher kann der Korridor auch als Pausenraum genutzt werden. In den fünf ca. 80m² grossen Schulzimmern und dem Informatikraum können 110 Schüler/innen unterrichtet werden. Die Lehrpersonen benützen das bereits bestehende Lehrerzimmer und die bestehenden Arbeitsvorbereitungsplätze der HFS. Die Schüler/innen können die Aula und die Pausenhalle der HFS benützen.

8.2 Gebäudetechnik

Durch den Ausbau des 2.OG werden von der Stadt über 90% des Gebäudes gemietet. Auch besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt. Die Gebäudeverkabelung für die Anbindung der Informatik wird auf dem gleichen Standard wie das schon bestehende Informatiknetzwerk fortgesetzt und ist in den Investitionskosten enthalten.

9. Kosten

Der Ausbaustandard der HFS wird generell übernommen. Die Mobilien der BWS werden, je nach Zustand, an den neuen Standort übernommen. Die erwarteten Ersatzbeschaffungen sind in den Investitionskosten enthalten. Die Ermittlung der Kosten basiert auf den effektiv abgerechneten Kosten der bereits ausgeführten Arbeiten für die anderen Schulräume (HFS) im Grüzehoof von 2009/2010.

Es ist mit folgenden Investitionskosten zu rechnen:

Objekt-Nr. : 13047

Stichtag der Preise: 01.01.2011

BKP-Pos.	Bezeichnung	Betrag	
0	Grundstück	Fr.	0
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	21'000
2	Gebäude	Fr.	1'100'000
5	Baunebenkosten	Fr.	42'000
9	Ausstattung / Einrichtung	Fr.	195'000
	Anlagekosten	Fr.	1'358'000
	Unvorhergesehenes 10%	Fr.	152'000
	Total Anlagekosten	Fr.	1'510'000
	beantragter Baukredit	Fr.	1'510'000

9.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Kapitalfolgekosten:	Jahre 1 – 10 in Fr.	Jahre 11 – 30 in Fr.
Abschreibung: 6.5% der Nettoinvestition	98'150	
Abschreibung: 1.75% der Nettoinvestition		26'425
Kapitalzins: 2.625% von 2/3 der Nettoinvestition	26'425	
Kapitalzins: 2.625% von 1/6 der Nettoinvestition		6'606
	<hr/>	<hr/>
	124'575	33'031
Sachfolgekosten:		
Für den Unterhalt der Anlage	60'400	60'400
Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0	0
	<hr/>	<hr/>
Bruttoinvestitionsfolgekosten	184'975	93'431
Investitionsfolgeerträge und Minderaufwendungen:		
Mehrerlös durch die Optimierung der Klassengrößen und Minderaufwendungen durch die Nutzung von Synergien im administrativen Bereich	50'000	50'000
Durchschnittliche Miete (Wegfallende Mietkosten Bereich Bildung, Zeughausstr. 76, Mittelfristig wird mit einer Fremdvermietung mit jährlichen Miteinnahmen von Fr. 200'000 gerechnet)	158'000	200'000
	<hr/>	<hr/>
Nettoinvestitionsfolgekosten	-23'025	-156'569
Finanzierungsart		
100% durch Steuereinnahmen		
In Steuerprozenten	0.009%	0.061%

Es fallen keine zusätzlichen Personalfolgekosten an, da kein zusätzliches Personal benötigt wird.

9.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Kapitalfolgekosten:	Jahre 1 – 33 in Fr.
Abschreibung: 3% der Nettoinvestition	45'300
Kapitalzins: 2.625% auf 50% der Nettoinvestition	19'819
Sachfolgekosten:	
Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage	60'400
Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0
	<hr/>
Bruttoinvestitionsfolgekosten	125'519

Investitionsfolgeerträge und Minderaufwendungen:

Mehrerlös durch die Optimierung der Klassengrössen und Minderaufwendungen durch die Nutzung von Synergien im administrativen Bereich	50'000
Durchschnittliche Miete (Wegfallende Mietkosten Bereich Bildung (Zeughausstrasse), mittelfristig wird mit Mieteinnahmen von Fr. 200'000 für das Gebäude Blumental (heutige BWS)gerechnet)	187'272
Nettoinvestitionsfolgekosten	-111'753

9.3 Wiederkehrende Mietaufwendungen

Die Mietvertragsofferte vom 3. Februar 2011 sieht für die Nutzung des 2. OG in der Liegenschaft Rudolf Diesel-Strasse 10 einen derzeitigen Bruttomietzins von Fr. 134'046.00 inkl. Nebenkosten für die 760 m2 Nutzfläche vor. Der Mietzins unterliegt teuerungsbedingten und hypothekarrechtlichen Schwankungen. Die Mietaufwendungen sind im Budget 2011 bereits eingestellt.

9.4 Investitionsfolgeerträge/ Minderaufwendungen

Die Investitionsfolgeerträge werden durch die Optimierung der Klassengrössen erreicht, indem bei gleichem Aufwand mehr Schulgeldeinnahmen zu erwarten sind.

Die Minderaufwendungen entstehen durch die Zusammenlegung der Sekretariate und die damit verbundene neue Aufgabenteilung zwischen den Lehrpersonen mit Verwaltungsaufträgen und dem Sekretariat.

Total ist mit einer Ertrags- und Aufwandsverbesserung von mindestens Fr. 50'000.- pro Jahr zu rechnen. Mit den wegfallenden Mietkosten des Bereichs Bildung und der mittelfristigen Fremdvermietung des Schulhauses Blumental können die Investitionsfolgekosten finanziert werden.

10. Termine

Nach der Kreditgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat kann das Baugesuch eingereicht werden. Für die Projektierung und Ausführung werden voraussichtlich sieben Monate benötigt. Bei einer optimalen Realisierung könnte die Inbetriebnahme der neuen Schulräume im 2. OG des Grüzehofs Ende 2011 erfolgen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

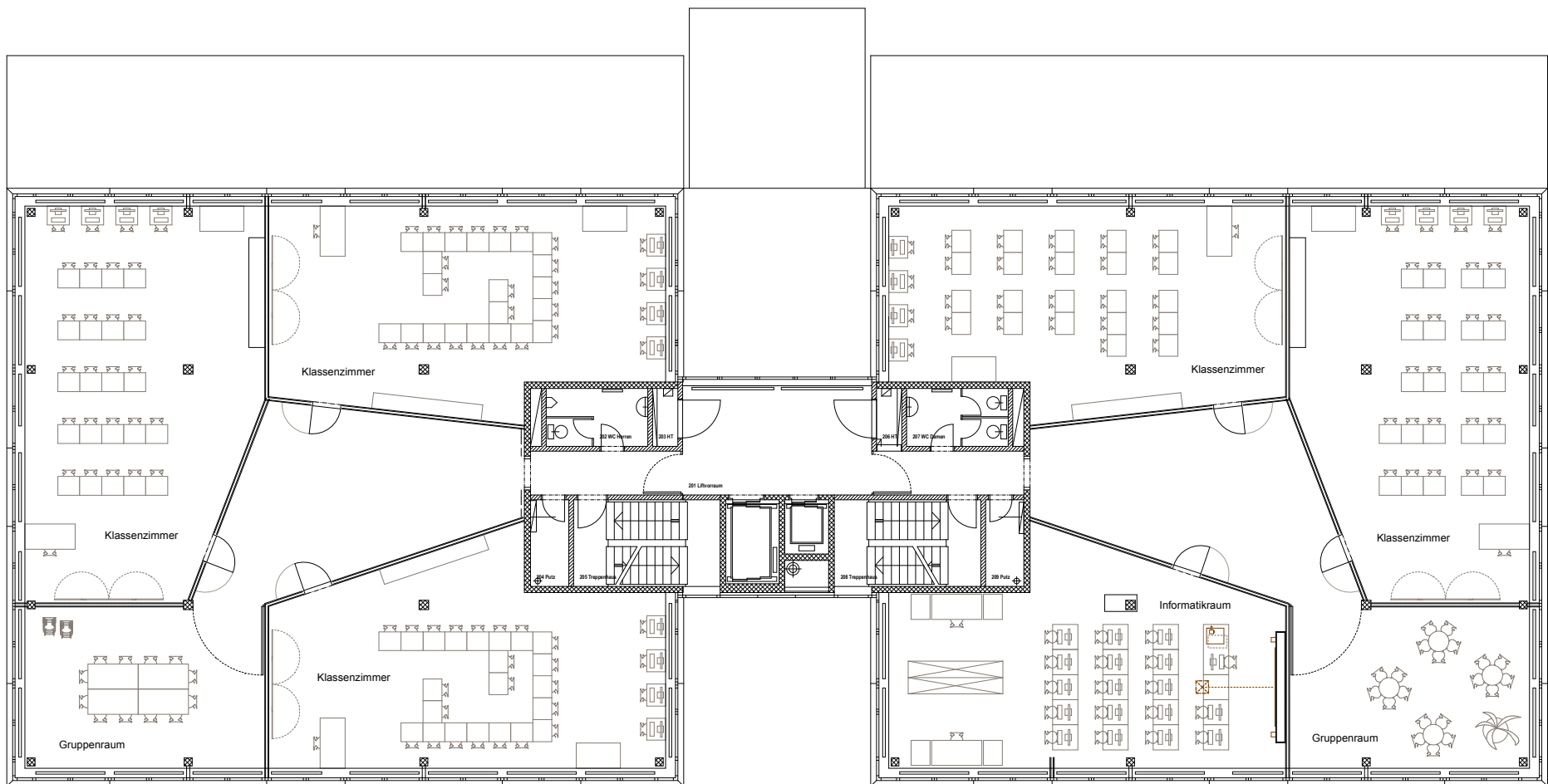
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

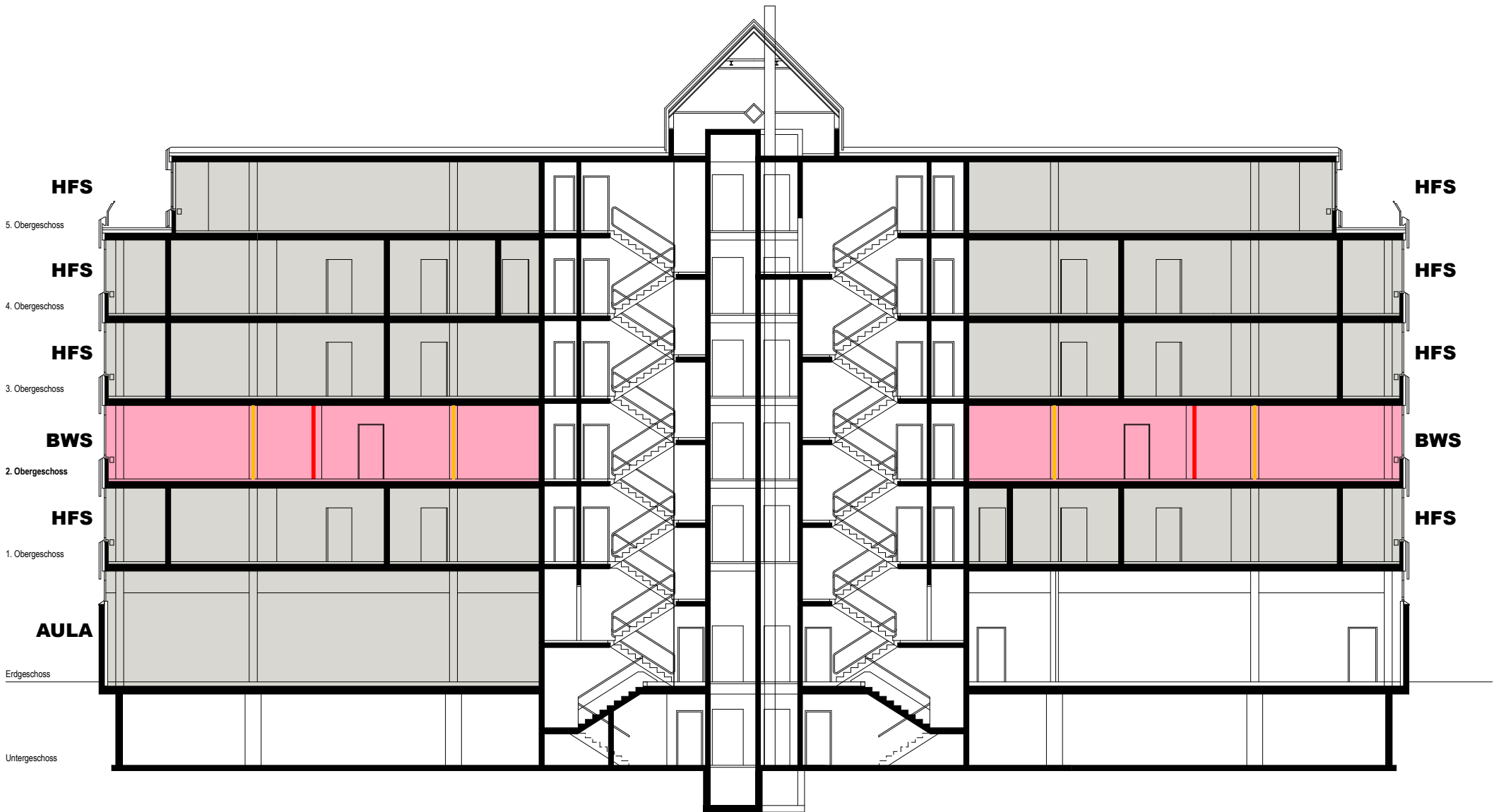
Beilagen:

- Grundriss 2. Obergeschoss mit vorgesehener Raumaufteilung
- Längsschnitt



2. Obergeschoss Schulhaus Grüzeshof (BWS Winterthur)

M 1:200



Längsschnitt Schulhaus Grüzehof

Bestand Abbruch Neubau **M 1:200**