

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Projektierungskredit von Fr. 2.0 Mio. für den Schulhausneubau in Neuhegi, Oberwinterthur

Antrag:

Für die Finanzierung der Projektierung des Schulhausneubaus in Neuhegi, Oberwinterthur wird zum bereits bewilligten Projektierungskredit von Fr. 300'000 ein zusätzlicher Kredit in der Höhe von Fr. 2.0 Mio. bewilligt.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Im Gebiet Neuhegi steigen die Schülerzahlen seit Jahren stetig an. Auch in den nächsten Jahren wird ein weiteres markantes Wachstum erwartet. Der heute vorhandene Schulraum reicht nicht aus. Alle im Gebiet befindlichen Schulhäuser (altes Schulhaus Hegi, Hegifeld, TMZ, im Gern) sind mit Klassen gefüllt. Als Sofortmassnahme wurde der Pavillon Sennhof (drei Klassenzimmer) im Sommer 2010 nach Hegifeld umplatziert.

Nebst den schulraumrelevanten Aspekten gilt es auch, ein Augenmerk auf die Entwicklung der schulergänzenden Kinderbetreuung zu werfen, welche sich einer wachsenden Nachfrage erfreut. Wie alle Winterthurer Schulen wird Neuhegi als Tagesschule geführt werden. Auch diese Bedürfnisse sind raumrelevant und werden daher in der Planung von Anfang an berücksichtigt.

Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen wird im Gebiet Neuhegi ein neues Schulhaus für 13 Klassen (mit Erweiterungsoption für vier weitere Klassen) und eine 3-fach Turnhalle analog Oberseen beantragt. Es soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden.

Für den ersten Teil der Projektierung dieses Bauvorhabens, mit einem geschätzten Kostenvolumen von rund 32 Millionen Franken, hat der Grosse Gemeinderat im Rahmen der Investitionsplanung bereits Fr. 300'000 genehmigt. Der gesamte Aufwand für die Ausarbeitung eines Projektes mit der entsprechenden Baukreditvorlage beläuft sich voraussichtlich auf Fr. 2.3 Mio. Um die weiteren Projektierungskosten decken zu können, ist somit ein zusätzlicher Kredit von Fr. 2.0 Mio. notwendig.

2. Ausgangslage

Nachdem die Bau- und Zonenordnung 2000 revidiert und 2001 in Kraft gesetzt wurde, wurden in Oberwinterthur in den Quartieren Zinzikon und Neuhegi grosse Wohnüberbauungen realisiert (rund 1'300 Neubauwohnungen seit 2001). Zurzeit sind in Oberwinterthur Planungen und Projekte mit weiteren insgesamt 1'400 Wohneinheiten bekannt (davon rund 700 in Neuhegi und 500 in Zinzikon). Die Entwicklung der Kinderzahlen zeigt bei den Kindern im

Vorschulalter ein grosses und bei den Kindern im Schulalter ein mittleres Wachstum auf. Die Kombination von weiteren Neubauwohnungen sowie der bereits heute grossen Zahl an vorschulpflichtigen Kindern bewirkt in naher Zukunft ein starkes Wachstum bei den Schülerzahlen in Neuhegi und Zinzikon. Die aktuelle Prognose 2010 weist gegenüber den Berichten 2008 und 2009 sogar ein verstärktes Wachstum aus.

Aktuell werden im Gebiet Neuhegi 21 Regelklassen geführt (6 Kindergarten/Grundstufe und 15 Primarklassen). In den letzten Jahren hat, in Folge der regen Bautätigkeit, die Zahl der vorschulpflichtigen Kinder deutlich und diejenige der Schulkinder leicht zugenommen. Die Anzahl Kindergarten/Grundstufe-Abteilungen dürfte von heute 6 auf 7 und langfristig auf 8 Abteilungen ansteigen, diejenige der Primarstufe von heute 15 auf 21 Klassen. Langfristig ist mit bis zu 24 Primarschulklassen zu rechnen.

Beim Schulhaus Hegifeld ist lediglich eine Einfachturnhalle vorhanden. In Ergänzung zum Primarschulhaus soll eine 3-fach Turnhalle erstellt werden. Damit gewisse Bedürfnisse des Vereinssports für Handball und Unihockey erfüllt werden können, wird eine 3-fach Turnhalle in der gleichen Grösse wie Oberseen (45.8 X 27 X 9 Meter) beantragt. Dieser Hallentyp ermöglicht einen Trainings- und Spielbetrieb für die in Winterthur wichtigsten Indoor-Sportarten mit einem Spielfeld von 20 x 40m. Dank einer Ausziehtribüne können auch regionale Veranstaltungen bis maximal 500 Zuschauerinnen und Zuschauer durchgeführt werden.

Der Standort Neuhegi ist für eine Sporthalle optimal geeignet, da er in unmittelbarer Nähe der S-Bahn Station Hegi liegt und die Busanbindung gewährleistet ist. Die Belegung der Sporthallen teilt sich erfahrungsgemäss in 50 % Schulnutzung und 50 % ausserschulische und Vereinssport-Nutzung. Der Wahl des Standortes gingen Abklärungen über verschiedene Standorte voraus. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern von Schulamt, Stadtentwicklung, Amt für Städtebau und Stadtgärtnerei hat den heute vorgesehenen Standort aufgrund unterschiedlicher Kriterien als eindeutige Bestvariante ausgewählt. Im 2009 durchgeführten städtischen Planungsverfahren "Umfeld S-Bahn-Station Hegi" war der konzeptionelle Einbezug der Schulhaus-Anlage in ein Gesamtkonzept entsprechend zwingend gefordert. Der Synthesebericht zu diesem Planungsverfahren, der vom Stadtrat im März 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, zeigt auf, wie das Schulhaus und seine Aussenanlagen in eine attraktive übergeordnete Freiraumstruktur integriert werden kann. Von zentraler Bedeutung in dieser Planung ist ein öffentliches Parkband mit zwei neuen Bahnhofplätzen an den Endpunkten, welches das Gebiet als Teile einer Freiraumabfolge S-Bahn-Station Oberwinterthur/Eulachpark/Parkband/S-Bahn-Station Hegi strukturiert. Um das zukünftige Schulhaus optimal ins umgebende Quartier und den Eulachpark einzubinden, ist die Weiterführung des öffentlichen Parkbandes auch im Bereich der Schulhausparzelle von grosser Bedeutung. Dieser Synthesebericht muss als verbindliche Grundlage für alle anstehenden planerischen Vertiefungsaufgaben im Gebiet Neuhegi und entsprechend auch bei der Schulhausplanung berücksichtigt werden.

Die seit Jahren angespannte Schulraumsituation in Oberwinterthur wird einerseits mit Provisorien und andererseits mit vereinzelt Schulraumerweiterungen entschärft. Das Schulhaus Neuhegi soll nun den Schlusspunkt dieser Raumerweiterungen bilden und die erforderlichen Kapazitäten langfristig gewährleisten.

Der Raumbedarf wurde von der Bildungsdirektion des Kantons Zürichs als ausgewiesen anerkannt. Im Februar 2006 genehmigte die kantonale Baudirektion das detaillierte Raumprogramm. Dieses entspricht den neuen kantonalen Schulbaurichtlinien vom 16. März 2009 und wurde von den kantonalen Instanzen nochmals bestätigt.

Am 10. Juni 2009 hat der Winterthurer Stadtrat den Handlungsbedarf als ausgewiesen erklärt und das Raumprogramm am 2. September 2009 genehmigt.

Landparzellen: Die Parzellen für das neue Schulhaus sind in Privatbesitz und können von der Stadt Winterthur erworben werden (Beilage). Der Stadtrat hat am 21. Oktober 2009 diesen Landkäufen zugestimmt. Für den ersten Teil des Landkaufes hat der Stadtrat dem

Grossen Gemeinderat eine separate Weisung unterbreitet, welche am 30. August 2010 ohne Gegenstimme genehmigt wurde. Der zweite Landkauf kann erst beantragt werden, wenn die notwendige Volksabstimmung und die rechtskräftige Baubewilligung für den Schulhausneubau bis Ende 2015 vorliegen. Ansonsten verfällt der entsprechende Abtretungsvertrag mit den privaten Grundeigentümern.

Für den anstehenden Architekturwettbewerb wird beim Projektierungs- und Freiraumgestaltungsperimeter von einer Fläche mit 13'000 m², gemäss den bestehenden Abtretungsverträgen mit den privaten Grundeigentümer/innen, ausgegangen. Da nur die notwendige Landfläche gekauft werden soll, wird die effektiv benötigte Mindestfläche im Rahmen einer allfälligen Projektoptimierung nach Abschluss des Wettbewerbes nochmals überprüft.

Handlungsbedarf:

- Der Pavillon Sennhof (3 Klassenzimmer) wurde im Sommer 2010 in der Schule Hegi-feld platziert, um kurzfristig auf die steigenden Schülerzahlen reagieren zu können.
- Neubau Schulhaus Neuhegi für 13 Klassen (3 Kindergartenabteilungen und 10 Primarklassen) mit Erweiterungsoption von 4 zusätzlichen Klassen sowie einer 3-fach Turnhalle.
- Die Räume des Provisoriums TMZ (8 Klassen) und die Kindergartenräume im Gern (3 Klassen) werden bis auf weiteres genutzt. Die Kapazität des alten Schulhauses Hegi liegt bei 3 Klassen.

Jede Prognose enthält eine gewisse Unsicherheit. Sollte die Schülerzahl künftig tiefer als erwartet sein, könnte auf die Erweiterung Neuhegi verzichtet werden, die Provisorien rückgebaut und das Mietobjekt im Gern aufgegeben oder das TMZ einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Raumprogramm für den geplanten Neubau im Überblick:

- Schulanlage in Minergie-P eco für 13 (+4) Primarklassen mit den notwendigen Infrastruktur- und Nebenräumen (Handarbeiten, Werken, Gruppenräume, Lehrerinnen- und Lehrerbereich)
- 3-fach Turnhalle mit den entsprechenden Nebenräumen analog Oberseen
- Aussenanlagen gemäss den kantonalen Richtlinien

3. Projektierungskosten

Aufgrund der durchgeführten Machbarkeitsstudien ist für die Realisierung dieser Schulanlage mit Anlagekosten in der Grössenordnung von 32 Mio. Franken (+/- 20%) zu rechnen. Erwartet werden kann ein Beitrag des Kantons Zürichs in der Grössenordnung von 9 % des Gesamtaufwandes.

Das in einem Submissionverfahren obsiegende Projekt wird anschliessend weiterbearbeitet, sodass die Kreditvorlage zu Handen der Volksabstimmung eine möglichst präzise Kostenberechnung enthält.

Der Projektierungsaufwand bis zur Baukreditvorlage wird wie folgt veranschlagt:

- Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung Projektierungsunterlagen Wettbewerbskosten, Preisgelder	Fr.	700'000
- Planerhonorare ca. 30 %, Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projektes, Ausarbeiten der Kreditvorlage, Nebenkosten und Baugrunduntersuchungen etc.	Fr.	<u>1'600'000</u>
Total der Kosten bis Kreditvorlage	Fr.	2'300'000

Bereits genehmigte Projektierungskredite:

P 15.12.2003 B, Voranschlag 2004	Fr.	30'000	
P 13.12.2004 B, Voranschlag 2005	Fr.	220'000	
P 08.12.2005 B, Voranschlag 2006	Fr.	50'000	abzüglich <u>Fr. 300'000</u>

Zu bewilligender zusätzlicher Projektierungskredit **Fr. 2'000'000**

3.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten des Projektierungskredites

	Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 33
Kapitalfolgekosten:		
Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition von Fr. 2'300'000	149'500	
Abschreibung: 1,75% der Nettoinvestition		40'250
Kapitalzins: 2.625% von 2/3 der Nettoinvestition	40'250	
Kapitalzins: 2.625% von 1/6 der Nettoinvestition		10'062
Sachfolgekosten:	0	0
Personalfolgekosten:	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	189'750	50'312
Investitionsfolgeerträge:	0	0
Total Nettoinvestitionsfolgekosten	189'750	50'312

Finanzierungsart: 100% durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten	0,075%	0,019%
Im Voranschlag 2011 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'543'410		

3.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten des Projektierungskredites

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz)

Kapitalfolgekosten:		Jahre 1 - 33
Abschreibung: 3,00% der Nettoinvestition		69'000
Kapitalzins: 2.625% auf 50% der Nettoinvestition		30'188
Sachfolgekosten:		0
Personalfolgekosten		0
Bruttoinvestitionsfolgekosten		99'188
Investitionsfolgeerträge		0
Total Nettoinvestitionsfolgekosten		99'188

4. Termine

Es wird von einer Realisierung des neuen Schulhauses bis zum Beginn des Schuljahres 2016/2017 ausgegangen (vergleiche Terminplan).

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E Wohlwend

Der Stadtschreiber-Stv.:

W. Bosshard

Beilagen:

- Übersichtsplan Umfeld S-Bahn-Station Hegi mit Schulhaus Grundstück
- Übersichtsplan Wettbewerbsareal mit Standort Neuhegi, Oberwinterthur
- Terminplan
- Detailliertes Raumprogramm

Übersichtsplan Umfeld S-Bahn-Station Hegi mit Schulhaus-Grundstück



Möglicher Endzustand gemäss Konzept Team pool (aus Synthesebericht Planungsverfahren Umfeld S-Bahn-Station Hegi März 2010)



- Eulachpark -> Grünraum
- Wegsystem MIV und LV
- Notwendige Parzelle min. 12845m2
- Restparzellen 10885m2
- Aussenflächen netto 4720m2
- Schulhaus + Erweiterung Fläche netto 3420m2



Grünraum Eulachpark + Schulanlage -> 'Schule im Park'

Neubau Schulhaus Hegi

Standort 2 Oberwinterthur Ost Variante 3
 Flächennachweis auf Parz. Kat. Nr. 2/16345, 2/16346, 2/16692
 Situation Mst. 1:1000, 16.09.2008 re

Norden >

PROJEKT	Architekt Kredit	Verant	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
12680 (DSS 5.85) # J. Winther (Ma)	AHB / (ASG)	AHB										
SH Neuhegi		ASW										
Neubau	GGR 13.12.04	DSS										

Legende



Grundlagen- / Konzeptbereinigung
Lösungsfindung / Wettbewerb
Projektbereinigung, Kreditermittlung
Bauvorbereitungsphase
Realisierung
Umgebung



Beschluss Stadtrat
Beschluss Grosser Gemeinderat
Volksabstimmung

BfO
Nutzer
FiMi

Prozessverantwortung durch Baufachorgan
 Prozessverantwortung durch Nutzer
 Finanzmittelbedarf

KOG: Konzeptgenehmigung
 PKG: Projektkreditgenehmigung
 PW: Projektwettbewerb
 PG: Projektgenehmigung
 KG: Kreditgenehmigung
 GE: Gebundenheitserklärung
 AF: Ausgabenfreigabe

Raumprogramm Schulhausneubau in Neuhegi mit 3-fach Turnhalle gemäss Schulraumprognose 2010

Klassentrakt für 13 Klassenzimmer

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag	Bemerkungen
Klassenzimmer Primarstufe	KLZI	Anzahl	10
		Fläche m2	72
		Total m2	720
Kindergartenraum	KLZI	Anzahl	3
		Fläche m2	72
		Total m2	216
Gruppenraum Primarstufe	GR	Anzahl	10
		Fläche m2	18
		Total m2	180
Grossgruppenraum Kindergarten	GR	Anzahl	3
		Fläche m2	36
		Total m2	108
Therapieraum	THE	Anzahl	1
		Fläche m2	36
		Total m2	36
Psychomotoriktherapieraum	PSY	Anzahl	1
		Fläche m2	72
		Total m2	72
Handarbeiten	HA	Anzahl	2
		Fläche m2	72
		Total m2	144
Materialraum Handarbeiten	MAT HA	Anzahl	2
		Fläche m2	18
		Total m2	36
Werken	WERK	Anzahl	1
		Fläche m2	72
		Total m2	72
Materialraum Werken	MAT WERK	Anzahl	1
		Fläche m2	18
		Total m2	18
Mehrzwecksaal / Singsaal	SING	Anzahl	1
		Fläche m2	126
		Total m2	126
			mit 60 Stühlen und 10 Klapp-tischen

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag		Bemerkungen
Aufenthalts- / Blockzeitenraum	BLO	Anzahl	1.5	als Mittagstisch nutzbar.
		Fläche m2	72	
		Total m2	108	
Bibliothek / Mediothek	BIBL	Anzahl	1	
		Fläche m2	90	
		Total m2	90	
ev. Office	OFF	Anzahl	1	für Mehrzwecknutzung des Singsaales.
		Fläche m2	20	
		Total m2	20	
Lehrpersonen-/ Leitungsbereich und Sammlung	LEHR	Anzahl	1	
		Fläche m2	78	
		Total m2	78	
Schulleitungsbüro	SL	Anzahl	1	
		Fläche m2	18	
		Total m2	18	
Vorbereitung Lehrer	VOL	Anzahl	1	
		Fläche m2	78	
		Total m2	78	
Hauswartbüro	HWB	Anzahl	1	
		Fläche m2	18	
		Total m2	18	
Putzraum	PU	Anzahl	1	pro Geschoss ein Putzraum
		Fläche m2	10	
		Total m2	10	
Archiv-/ Material- und Lagerraum	LAG	Anzahl	1	
		Fläche m2	171	
		Total m2	171	
WC-Anlage Knaben	WC K	Anzahl	1	3 WC und 4 Pissoir
		Fläche m2		
		Total m2		
WC-Anlage Mädchen	WC M	Anzahl	1	7 WC, davon 1 als Behinderten WC eingerichtet
		Fläche m2		
		Total m2		
WC-Anlage Lehrerinnen und Lehrer	WC LEH	Anzahl	1	1 WC und 1 Pissoir
		Fläche m2		
		Total m2		
Lift (behindertengängig)	L	Anzahl	1	bei einer mehrgeschossigen Schulanlage
		Fläche m2		
		Total m2		
Hort*	HO	Anzahl	1	* Mind. 4 Räume (Ess- und Aufgabenraum)
		Fläche m2	300	
		Total m2	300	

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag	Bemerkungen
Hortküche*	KÜ HO	Anzahl	1
		Fläche m2	70
		Total m2	70
Hortnebenräume*	NE HO	Anzahl	1
		Fläche m2	100
		Total m2	100
Hauswartewohnung	HW		4 1/2 Zimmer Wohnung mit Balkon oder Sitzplatz und Garage

* Hinweis: Betreutenquote von 45 % der Schulkinder und einem Belegungsfaktor von 1.7 Betreute pro Platz. 4 m² Aufenthaltsfläche pro Betreuungsplatz und eine Klassengröße von 20 Kindern.

Technische Räume

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag	Bemerkungen
Technische Räume	TECH	Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0
Heizungszentrale	HEIZ Z	Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0

3-fach Turnhalle

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag	Bemerkungen
Dreifachsporthalle	TH	Anzahl	1
		Fläche m2	1237
		Total m2	1237
Geräteraum	GER I	Anzahl	1
		Fläche m2	240
		Total m2	240
Kleinmaterialraum, abgeschlossen in Geräteraum		Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0
Ausziehtribüne		Anzahl	3-4
		Fläche m2	
		Total m2	0
Zuschauergalerie		Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0
Eingangsraum	EING	Anzahl	1
		Fläche m2	50
		Total m2	50
Garderobe	GARD	Anzahl	6
		Fläche m2	25
		Total m2	150
Dusche, Abtrocknungszone		Anzahl	6
		Fläche m2	20
		Total m2	120
Raum für Lehrpersonen (Umkleideraum, Dusche, WC)	GARD LEHR	Anzahl	1
		Fläche m2	26
		Total m2	26
WC-Anlage Knaben	WC K	Anzahl	1
		Fläche m2	10
		Total m2	10
WC-Anlage Mädchen	WC M	Anzahl	1
		Fläche m2	10
		Total m2	10
Büro Hausdienst	HDB	Anzahl	1
		Fläche m2	10
		Total m2	10
Reinigungsgeräteraum	PU	Anzahl	1
		Fläche m2	15
		Total m2	15

Raumbezeichnung	Abkürzung		Antrag	Bemerkungen
Mehrzweckraum, Aufwärmraum, Theorie, VIP	MZR 1	Anzahl	1	
		Fläche m2	100	
		Total m2	100	
Aufenthaltsraum, Verpflegung	MZR 2	Anzahl	1	
		Fläche m2	200	
		Total m2	200	
Office	OFF	Anzahl	1	
		Fläche m2	25	
		Total m2	25	
Magazin und Lagerraum	MAG	Anzahl	1	
		Fläche m2	100	
		Total m2	100	
Technikraum	TECH	Anzahl	1-3	
		Fläche m2		
		Total m2	0	
Werkstatt (Hauswartung)	HWW	Anzahl	1	
		Fläche m2	20	
		Total m2	20	
WC-Anlage Zuschauer Herren	WC H	Anzahl	1	3 WC und 4 Pissoir
		Fläche m2		
		Total m2	0	
WC-Anlage Zuschauer Damen	WC D	Anzahl	1	4 WC, davon 1 als Behinderten WC eingerichtet
		Fläche m2		
		Total m2	0	
Lift	L	Anzahl	1	bei mehrgeschossigen Anlagen
		Fläche m2		
		Total m2	0	

Aussenanlagen

Raumbezeichnung	Abkürzung	Antrag	Bemerkungen
Geräteraum Aussen	GER A	Anzahl	1
		Fläche m2	25
		Total m2	25
Gartengeräte / Unterhalt	GER U	Anzahl	1
		Fläche m2	15
		Total m2	15
Pausenfläche gedeckt	PAU G	Anzahl	1
		ca. Fläche m2	117
		Total m2	117
Pausenplatz offen	PAU O	Anzahl	1
		min. Fläche m2	936
		Total m2	936
Allwetterplatz	AWP	Anzahl	1
		Fläche m2	968
		Total m2	968
Spielwiese	SPW	Anzahl	1
		Fläche m2	1836
		Total m2	1836
Geräte- und Sprunganlage	SPW	Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0
Laufbahn	LB	Anzahl	1
		Fläche m2	
		Total m2	0
Veloabstellplätze	VE	Anzahl	200
		Fläche m2	
		Total m2	
PW-Parkplätze (Lehrpersonal)	PW	Anzahl	20
		Fläche m2	
		Total m2	
PW-Parkplätze (Veranstaltungen)	PW	Anzahl	30
		Fläche m2	
		Total m2	