

An den Grossen Gemeinderat
(zuhanden der Volksabstimmung)

Winterthur

Kredit von Fr. 12'100'000.-- für den Neubau einer Primarschulanlage in Winterthur, Seen - Sennhof

Antrag:

Für den Bau einer Primarschulanlage im Stadtkreis Winterthur Seen-Sennhof wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Objekt-Nr. 12'608, ein Kredit von Fr. 12'100'000.-- bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag der Kosten: 1.12.04 / Zürcher Index der Wohnbaukosten 1.4.04: 107.6 Punkte).

Weisung:

1. Zusammenfassung

In Sennhof und den angrenzenden Aussenwachten hat sich die Bevölkerungszahl im Lauf der vergangenen 15 Jahre mehr als verdoppelt. Fest steht schon heute, dass dort die Wohnbevölkerung und damit auch die Zahl der zu unterrichtenden Primarschülerinnen und Primarschüler in den nächsten Jahren weiter markant zunehmen werden. Verschiedene grössere Wohnbausiedlungen sind in Planung oder werden bereits realisiert.

Auf die Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler in Sennhof und in den Aussenwachten Gotzenwil, Iberg, Weiherhöhe und Eidberg haben die Schulbehörden bereits 1995 reagiert und neben dem Schulhaus Sennhof ein Provisorium mit zwei Klassenzimmern erstellt. Im Jahr 2000 wurde dieses um ein zusätzliches Klassenzimmer erweitert. Wegen des akuten Platzmangels müssen zwei Drittel aller Mittelstufenschülerinnen und Mittelstufenschüler aus Sennhof und Umgebung, die Schule in Oberseen besuchen.

Unterrichtet werden im Sennhof heute 45 Primarschülerinnen und -schüler. Die Schulraumprognosen bis ins Schuljahr 2010/2011 gehen davon aus, dass sechs Primarschulklassen (inkl. der Mittelstufe aus dem Schulhaus Oberseen) notwendig sein werden. Eine Turnhalle steht für den regulären Turnunterricht in Sennhof nicht zur Verfügung. Gymnastik- und Turnstunden werden heute im Dachstock eines Gebäudes der Firma Bühler abgehalten.

Die akute Platznot und die sich abzeichnende Entwicklung soll nun mit dem Neubau einer Primarschulanlage mit integrierter Turnhalle aufgefangen werden. In dieser neuen Schulan-

lage, die neben dem bestehenden alten Schulhaus geplant ist, können in Zukunft auch die Mittelstufenschülerinnen und Mittelstufenschüler aus der Umgebung in Sennhof unterrichtet werden.

Der Stadtrat unterbreitet mit dieser Vorlage dem Grossen Gemeinderat einen Baukredit in der Höhe von Fr. 12'100'000.– für einen zweigeschossigen Neubau mit sechs Klassenzimmern, einem Mehrzweckraum und einer Turnhalle.

Der geplante Neubau mit seiner zeitgemässen Gestaltung überzeugt sowohl aus architektonischer wie auch aus ökonomischer und ökologischer Sicht. Zusammen mit dem 1898 gebauten Primarschulhaus wird er eine Einheit bilden.

2. Ausgangslage

In Sennhof und in den Aussenwachten Gotzenwil, Iberg, Weiherhöhe und Eidberg ist während der vergangenen Jahre in grösserem Umfang gebaut worden. Die Bevölkerungszahl hat von 1990 bis Ende 2003 von 1'233 Einwohnerinnen und Einwohnern auf über 2'500 zugenommen. Grössere Überbauungen sind auch in naher Zukunft geplant – insbesondere in Sennhof und in Iberg.

Bei der kürzlich erfolgten Zonenplanrevision wurde die Reservezone im Zentrum Sennhofs, zwischen der Tösstalstrasse und der Bahnlinie, in eine Zone für zwei- und dreigeschossige Wohnbauten umgewandelt. Das betroffene Gebiet hat eine Kapazität von rund 140 Wohnungen. Bereits im Bau ist eine grössere Wohnüberbauung entlang der Töss mit rund 100 Familienwohnungen. Weitere 25 Wohneinheiten entstehen in Iberg. Schon heute steht somit fest, dass in diesem Stadtteil die Zahl der schulpflichtigen Kinder mittelfristig zunehmen und bis auf weiteres konstant hoch bleiben wird.

Auf die steigende Zahl der zu unterrichtenden Primarschulkinder haben die Schulbehörden schon im Jahre 1995 reagiert und neben dem bestehenden Schulhaus Sennhof ein Provisorium mit zwei Klassenzimmern erstellen lassen. Dieses wurde im Jahr 2000 um eine zusätzliche Klasseneinheit erweitert. Rund vier Klassen, das heisst zwei Drittel der Mittelstufenschülerinnen und Mittelstufenschüler aus Sennhof und den Aussenwachten, können aus Platzgründen gar nicht im Schulhaus Sennhof unterrichtet werden. Sie fahren täglich nach Oberseen zur Schule. Die Schulraumprognose, auf der die Schulraumplanung 2003 basiert, geht davon aus, dass künftig alle Unter- und Mittelstufenschülerinnen und Mittelstufenschüler aus Sennhof und den Aussenwachten im Schulhaus Sennhof unterrichtet werden.

Mit der Realisierung des geplanten Neubaus soll erreicht werden, dass zukünftig nicht nur die Unterstufen-, sondern auch die Mittelstufenschülerinnen und Mittelstufenschüler aus Sennhof und Umgebung und aus den neuen Überbauungen in ihrem Quartier zur Schule gehen können und das Provisorium mittelfristig aufgehoben werden kann.

Auf Grund der geografischen Situation der Aussenwachten haben die für die Schülerzuteilung verantwortlichen Institutionen einen verhältnismässig engen Handlungsspielraum, vor allem weil die Weiler und Aussenwachten zum Teil bis zu drei Kilometer auseinander oder mehr als drei Kilometer vom Schulhaus Sennhof entfernt liegen.

3. Projekt

Das Areal für den geplanten Neubau liegt direkt an der Töss neben dem bestehenden alten Schulhaus. Die Erschliessungsstrasse zur Firma Bühler, die sich auf der anderen Seite der

Töss befindet, führt zwischen der zukünftigen und der bestehenden Schulanlage durch. Trotz dieser Trennung und obwohl sich das neue und das bestehende Schulgebäude von der architektonischen Erscheinung her unterscheiden, wird die zukünftige Schulanlage als eine sich ergänzende Einheit erlebbar sein.

Die neue Schulanlage ist so in das dreieckige Grundstück integriert, dass gegenüber dem bestehenden Schulhaus ein grosszügiger Freiraum entsteht. Diesem kommt eine zentrale Funktion für die gesamte Schulanlage zu.

Durch die funktional modellierte Gliederung des Baukörpers erscheint das neue Schulhaus in positivem Sinne bescheiden. Der Hartplatz ist so angeordnet, dass er von den Wohnhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft abgekehrt liegt, was die Lärmproblematik verringern sollte.

3.1 Überzeugendes Raumkonzept

Der geplante Schulhausneubau zeichnet sich durch seine Kompaktheit in der inneren Organisation wie auch in der äusseren Gestaltung aus. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss, die über Terrain in Erscheinung treten, sind sechs Klassenzimmer, zwei Gruppenräume, Handarbeits- und Werkenräume, die Bibliothek, der Mehrzweckraum/Singsaal und der Lehrerbereich angeordnet. Alle Klassenzimmer sind auf den südwestlichen Tössraum hin orientiert. Im Untergeschoss sind die Turnhalle, die mit dem Luftraum im Erdgeschoss in Erscheinung tritt, ein attraktives Foyer für die Mehrzwecknutzung der Turnhalle, die Garderoben, ein Musikübungsraum und die notwendigen technischen Räume untergebracht. Die Räume sind so angelegt, dass sie am Abend und an den Wochenenden für ausserschulische Aktivitäten problemlos nutzbar und von den Schulbereichen klar abtrennbar sind.

3.2 Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Aussenwände des Schulhauses werden aus einem speziellen Einstein-Mauerwerk erstellt, das dank seiner guten Wärmespeicherfähigkeit und der Fähigkeit, Luftfeuchtigkeit zu absorbieren und abzugeben, optimale baubiologische Raumverhältnisse schafft. Durch eine extensive Begrünung des Flachdaches kann eine optimale Isolierung erreicht und damit ein wesentlicher ökologischer Beitrag geleistet werden.

Das neue Schulhaus soll die Wärme von einer externen Holzschnitzelheizanlage beziehen. Diese wird durch die städtischen Werke auf dem gleichen Grundstück als Heizzentrale für ein grösseres Einzugsgebiet erstellt. Ein entsprechender Objektkredit ist vom Stadtrat aus den Rahmenkrediten für Energie-Contracting vor kurzem bereits bewilligt worden.

3.3 Ökonomischer Einsatz der Mittel

Das vorgegebene Raumprogramm ist funktionell überzeugend umgesetzt und in ein verhältnismässig bescheidenes Volumen integriert. Dank der Kompaktheit des Projektes, das den Schul- und Turnbereich in einem gemeinsamen Baukörper zusammenfügt und die Korridorflächen auf das Notwendigste reduziert, werden die finanziellen Mittel ökonomisch eingesetzt. Zudem kann ein optimales Verhältnis zwischen den investierten Kosten und der nutzbaren Fläche und das Ziel erreicht werden, die Schulanlage mit möglichst niedrigen Investitionskosten zu bauen und so der schwierigen Finanzlage der Stadt zu entsprechen.

4. Bisheriger Projektablauf

April 1991	Genehmigung des Raumprogrammes für einen Schulhausneubau in Sennhof durch den Schulrat.
April 1992	Genehmigung des Raumprogrammes für einen Schulhaus- und Kindergarten-Neubau durch den Stadtrat.
Mai - Okt. 1992	Erstellung einer Dokumentation mit verschiedenen Standort- und Gebäudekonzepten als Grundlage für einen Stadtratsbeschluss.
März 1994	Aktualisierung der Schulraumplanung und Entscheid, kurzfristig den Schulraumbedarf mit Provisorien zu lösen.
1995 / 2000	Realisierung der notwendigen Provisorien in zwei Etappen.
11. Dez. 2002	Beschluss des Stadtrates über den Erwerb des Grundstückes Kat. Nr. 10536 (5'744 m ²) zum Pauschalpreis von Fr. 2'200'000.–
Okt. 2003 - Aug. 2004	Durchführung eines Projektwettbewerbes im offenen Verfahren.
August 2004	Der Stadtrat beschliesst gemäss der Empfehlung des Preisgerichtes, das Projekt "einmaleins" weiterbearbeiten zu lassen.
Sept. - Dez. 2004	Bereinigung des Projektes und Ermittlung der Kosten für den erforderlichen Baukredit.

5. Raumprogramm

Das folgende, durch Schulpflege, Schulrat, Stadtrat und kantonale Instanzen genehmigte Raumprogramm wird mit dem Neubau realisiert:

Raum	Anzahl	Fläche m²
KLASSENTRAKT		
Klassenzimmer	6	68
Gruppenraum / Logopädie	2	33
Integrierte Schulungsform	1	33
Bibliothek / Mediothek	1	33
Singsaal / Mehrzweckraum / Quartierraum	1	100
Office	1	
Lehrkraftbereich	1	70
Schulleitungsbüro	1	16
Hauswartbüro	1	16
Handarbeit	1	68
Materialraum Handarbeit	1	14
Werken	1	68
Materialraum Werken	1	14
Lagerraum	1	68
WC-Anlagen Mädchen	1	
WC-Anlagen Knaben	1	
Lift (behindertengängig)	1	
WC-Anlage Lehrer/innen	1	

Raum	Anzahl	Fläche m2
TURNBEREICH		
Turnhalle / Mehrzweckhalle	1	12 x 24
Geräteraum	1	102
Gard. / Dusche Mädchen	1	50
Gard. / Dusche Knaben	1	50
WC-Anlage Damen	1	
Behinderten-WC	1	
WC-Anlage Herren	1	
Turnlehrer/innen / Sanität	1	16
Tisch- / Stuhlmagazin	1	55
Office	1	
QUARTIER- UND JUGENDKULTUR		
Musikübungsraum	1	68
Materialraum	1	16
TECHNISCHE RÄUME		
Unterstation / Verteilung der Fernwärme		
Lüftung / Sanitär-, Elektroverteilung		
AUSSENANLAGEN		
Aussengeräte	1	24
Gartengeräte / Unterhalt	1	17
Pausenplatz gedeckt		77
Pausenplatz offen		ca. 350
Turn- / Hartplatz 20m x 30m	1	600
Veloabstellplätze	10	
PW – Parkplätze	8	

Hinweise

Aus Kostengründen, aber auch weil auf der Unter-/Mittelstufe der Primarschule kein ausgewiesener Bedarf dafür besteht, wird auf eine Laufbahn verzichtet.

Aus Platzgründen ist eine Spielwiese auf dem zur Verfügung stehenden Areal nicht realisierbar. Bei Bedarf müsste in der Nähe ein geeignetes Grundstück dafür erworben oder gepachtet werden.

Die bestehende Schulanlage (altes Schulhaus und Provisorien) soll vorläufig nicht verändert werden. Diese Anlageteile sind deshalb im vorliegenden Projekt nicht miteinbezogen. Allfällige Anpassungen am alten Schulhaus und der allfällige Rückbau der Provisorien sollen erst im Bedarfsfall mit entsprechenden Krediten realisiert werden.

6. Kosten

6.1 Gesamtaufwand

Für den Gesamtaufwand und den einzuholenden Baukredit ergeben sich die folgenden Beträge (Stichtag der Kosten: 01.12.2004 / Zürcher Index der Wohnbaukosten: 107,6 Punkte):

BKP - Position		Kosten	
0	Grundstück		Fr. 2'005'000.00
	Landerwerb	Fr. 2'000'000.00	
	Vermessung	Fr. 5'000.00	
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 178'000.00
2	Gebäude		Fr. 7'062'000.00
4	Umgebung		Fr. 874'000.00
5	Baunebenkosten		Fr. 921'000.00
9	Ausstattungen		Fr. 1'000'000.00
Anlagekosten		Fr.	12'040'000.00
Reserve Stadtrat (ca. 5% von BKP 1 – 9 ca. Fr. 10'000'000.00)		Fr.	500'000.00
Total Anlagekosten		Fr.	12'540'000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite		- Fr.	440'000.00
	P GGR 18.12.2002	Fr.	80'000.00
	SR 02.07.2003	Fr.	170'000.00
	SR 17.12.2003	Fr.	100'000.00
	§ 07.04.2004	Fr.	90'000.00

Zu bewilligender Baukredit	Fr.	12'100'000.00
-----------------------------------	------------	----------------------

Voraussichtlicher Staatsbeitrag (ca. 9 % von Fr. 12'040'000.00) ca. Fr. 1'100'000.00

Voraussichtliche Nettoinvestition für die Stadt Winterthur Fr. 11'000'000.00

Vergleichszahlen

Volumen: 14'300 m³

Gesamtgeschossfläche: 3'490 m²

Kosten pro m³: Fr. 495.00

Kosten pro m²: Fr. 2'025.00

6.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 30
• Abschreibung: 6,5 % der Nettoinvestition	715'000.00	
• Abschreibung: 1,75 % der Nettoinvestition		192'500.00
• Kapitalzins: 3,6 % von 2/3 der Nettoinvestition	264'000.00	
• Kapitalzins: 3,6 % von 1/6 der Nettoinvestition		66'000.00
	<hr/> 979'000.00	<hr/> 258'500.00
Sachfolgekosten		
4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Ansatz der Kant. Direktion des Inneren)	440'000.00	440'000.00
Personalfolgekosten		
• Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage	90'000.00	90'000.00
• Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0.00	0.00
	<hr/> 1'509'000.00	<hr/> 788'500.00
Bruttoinvestitionsfolgekosten	1'509'000.00	788'500.00
Investitionsfolgeerträge		
Mehrerlös	0.00	0.00
	<hr/> 1'509'000.00	<hr/> 788'500.00
Nettoinvestitionsfolgekosten	1'509'000.00	788'500.00
Finanzierungsart		
100 % durch Steuereinnahmen		
In Steuerprozenten	0.80 %	0.42 %
Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 1'875'000		

6.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz). Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Dienstleistungs- oder Produktpreise.

Kapitalfolgekosten	Jahr 1 - 33
• Abschreibung: 3 % der Nettoinvestition	330'000.00
• Kapitalzins: 3,6 % von 50 % der Nettoinvestition	198'000.00
Sachfolgekosten	
4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Ansatz der Kant. Direktion des Inneren)	440'000.00
Personalfolgekosten	
• Für den Unterhalt und Betrieb	90'000.00
• Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0.00
	<hr/> 1'058'000.00
Bruttoinvestitionsfolgekosten	1'058'000.00

Investitionsfolgeerträge

Mehrerlös

0.00

Nettoinvestitionsfolgekosten

1'058'000.00

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass das Projekt bzw. der Kredit vom Grossen Gemeinderat bis Mai 2005 bewilligt wird, kann die Vorlage im September 2005 dem Stimmvolk vorgelegt werden. Stimmt dieses der Vorlage zu, kann mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2006 begonnen und die Schulanlage auf den Schuljahresbeginn 2007/08 in Betrieb genommen werden.

8. Schlussbemerkungen

Der geplante Neubau eines Schulhauses mit integrierter Turnhalle in Sennhof ist ein auf das Notwendige beschränktes, betrieblich überzeugendes und wirtschaftliches Projekt, das sich mit seinem schlichten Baukörper harmonisch in das Quartier einfügt. Die ab dem Schuljahr 2007/08 neu zur Verfügung stehenden Schulräume werden dazu beitragen, dass dem dringenden Schulraumbedarf in diesem prosperierenden Stadtteil entsprochen werden kann.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

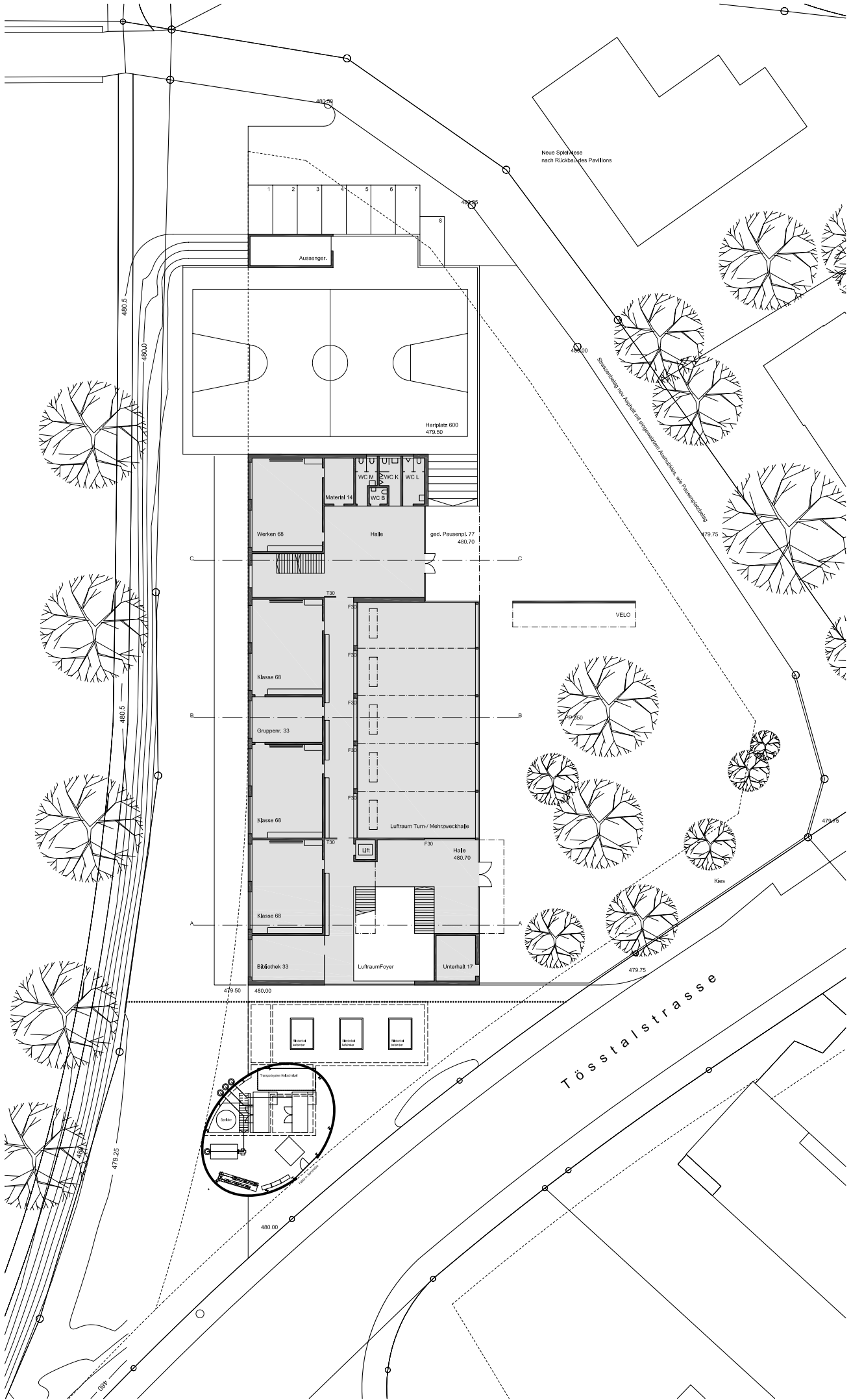
A. Frauenfelder

Beilagen:

- Situationsplan
- Grundrisse Unter-, Erd- und Obergeschoss
- Querschnitt



**Schulanlage Sennhof, Winterthur
Übersicht 1:20000**

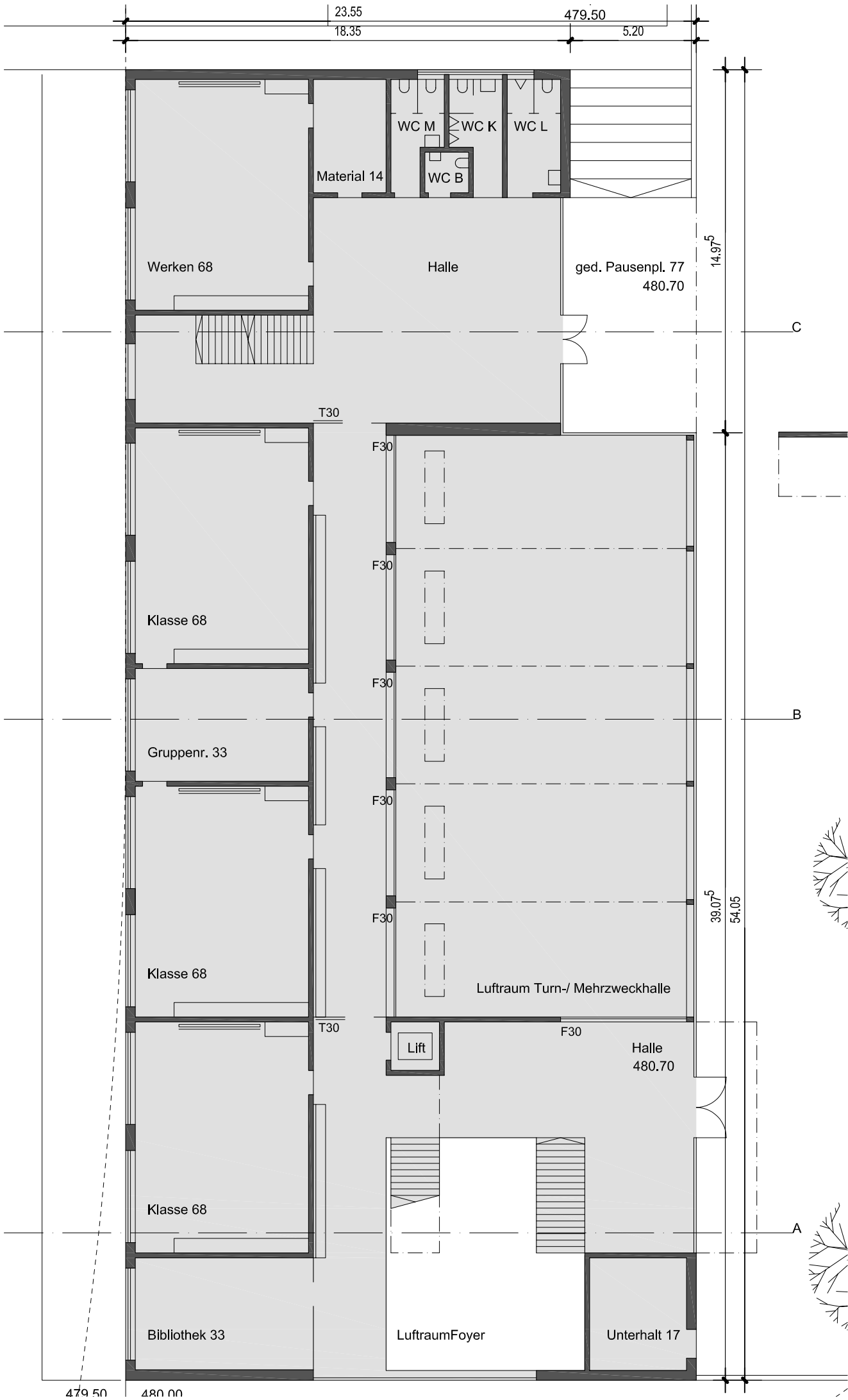


Schulanlage Sennhof, Winterthur

Plan Nr.

Gr. A4 Gez. pp
Mst. 1:500 Dat. 10.01.05

Situation



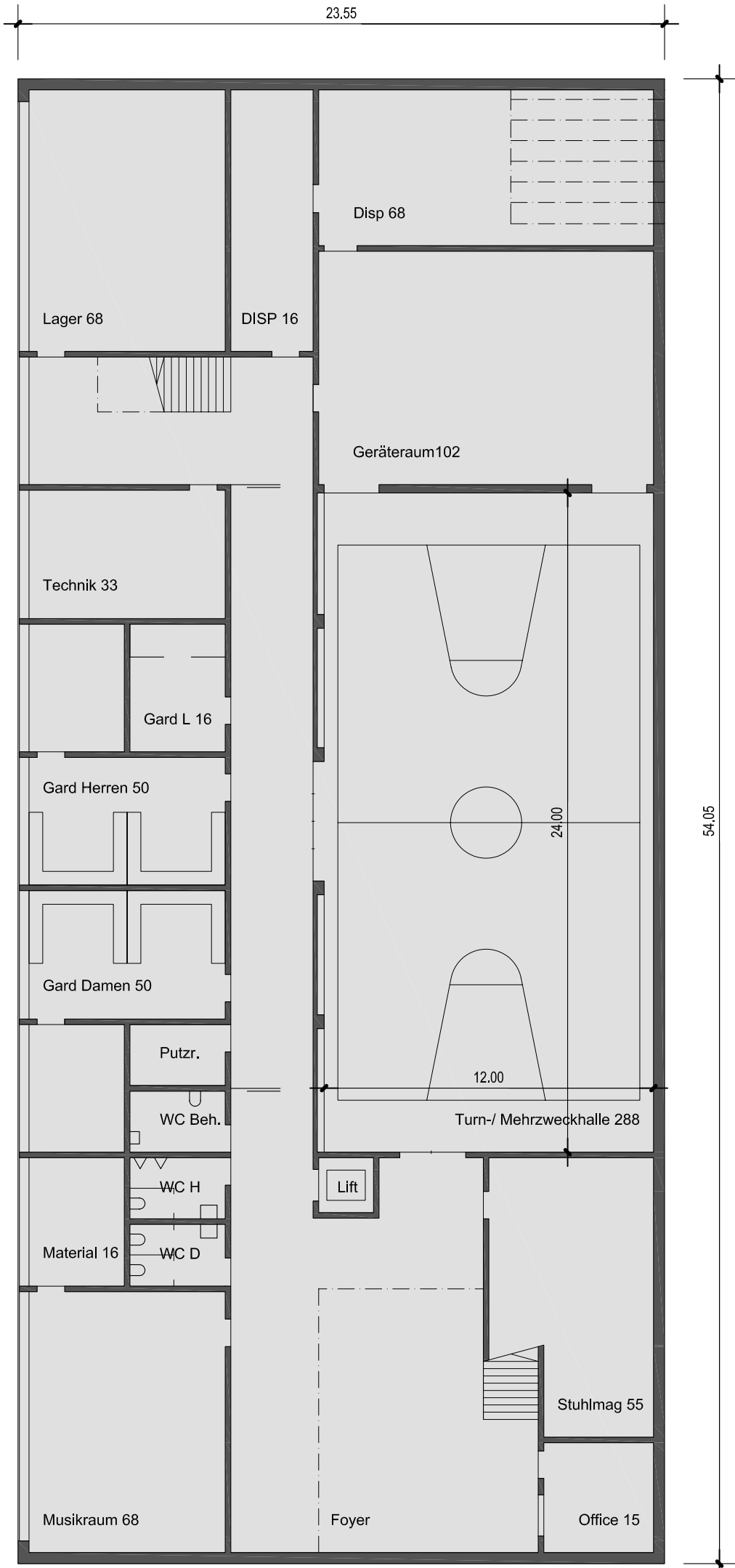
Schulanlage Sennhof, Winterthur

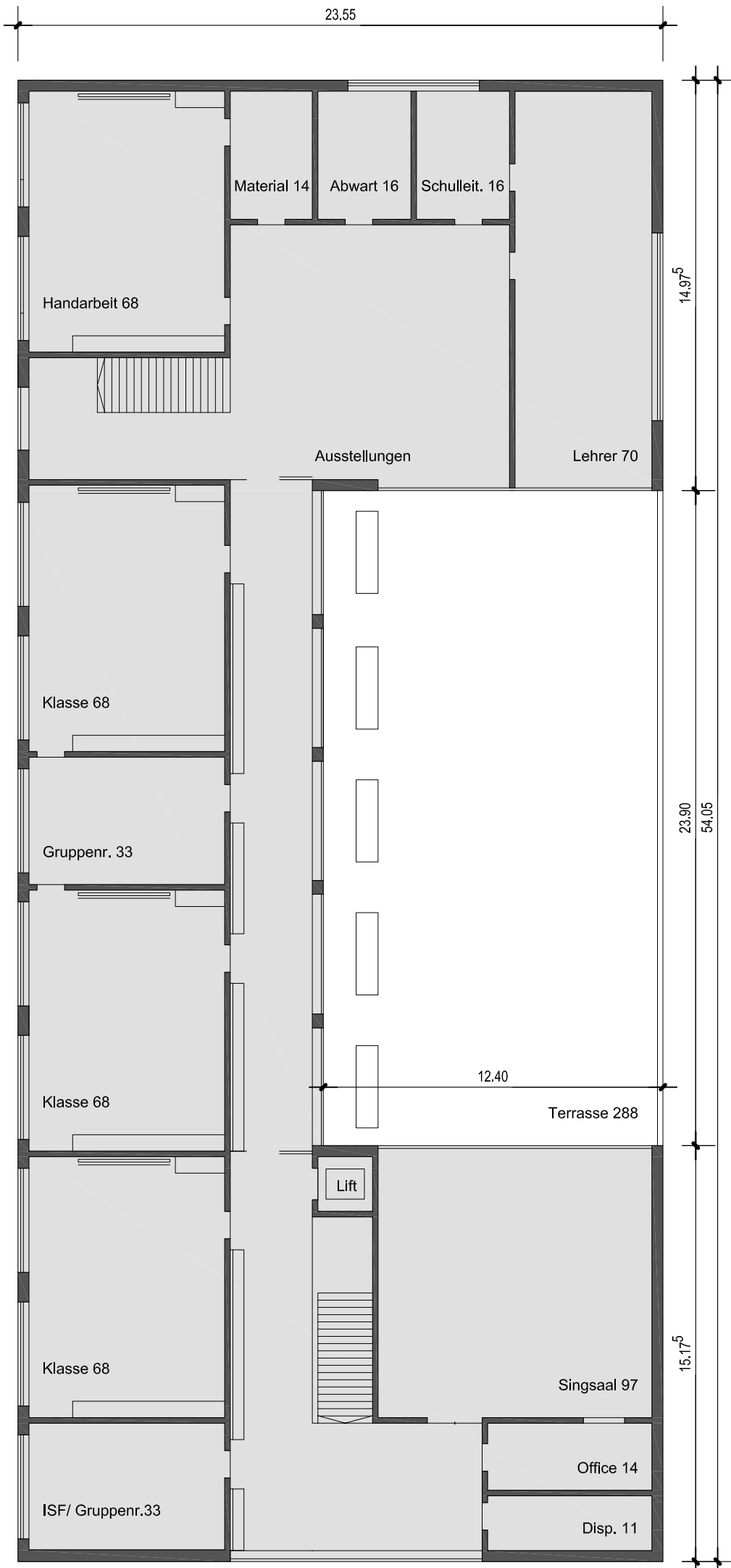
Plan Nr. -

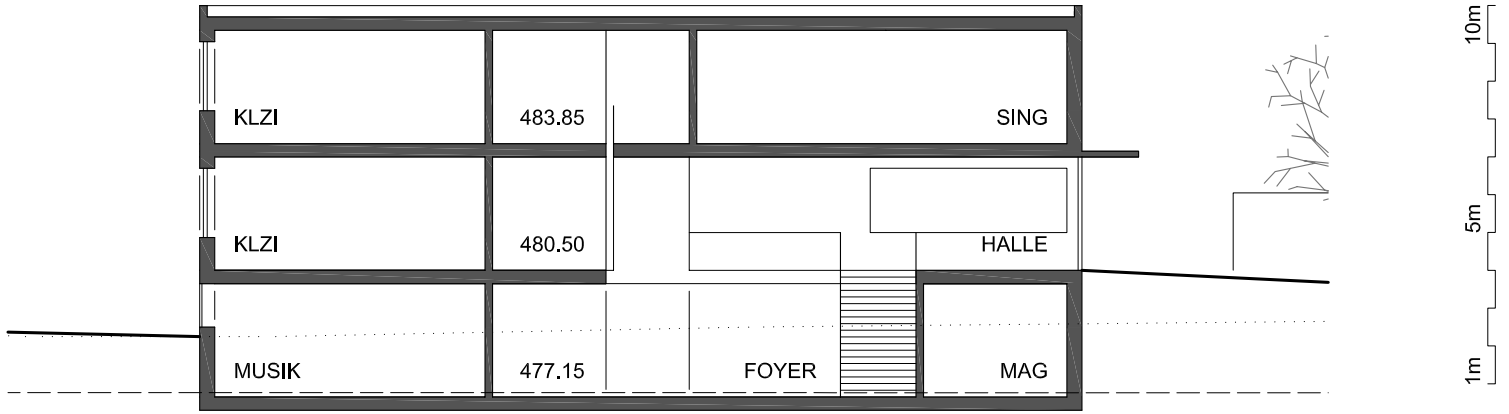
Gr. A4
Mst. 1:200
Gez. pp
Dat. 10.01.05

Grundriss Erdgeschoss

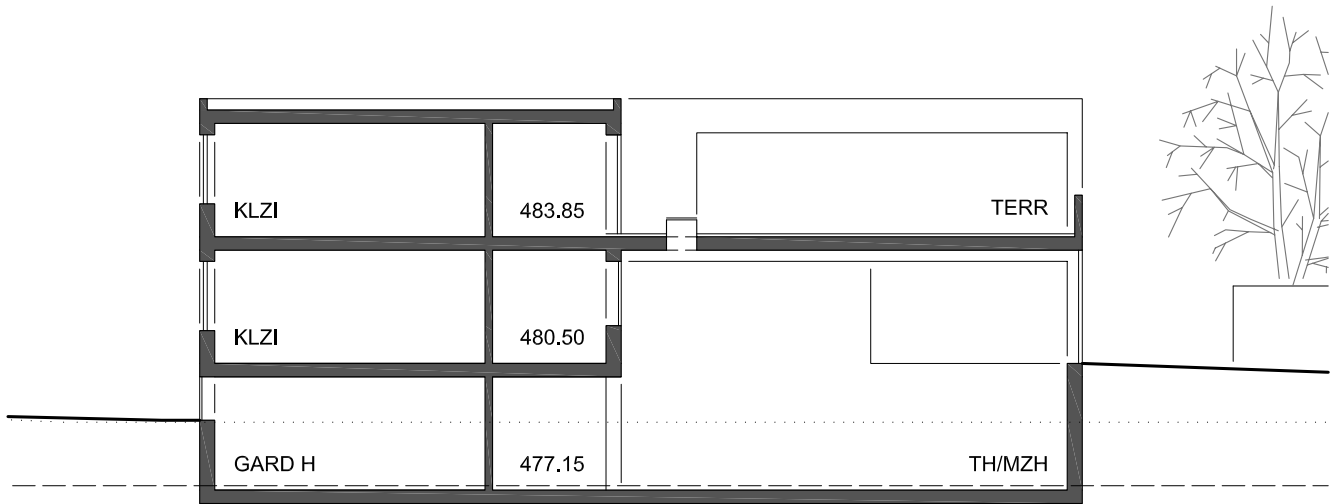
479.50 480.00



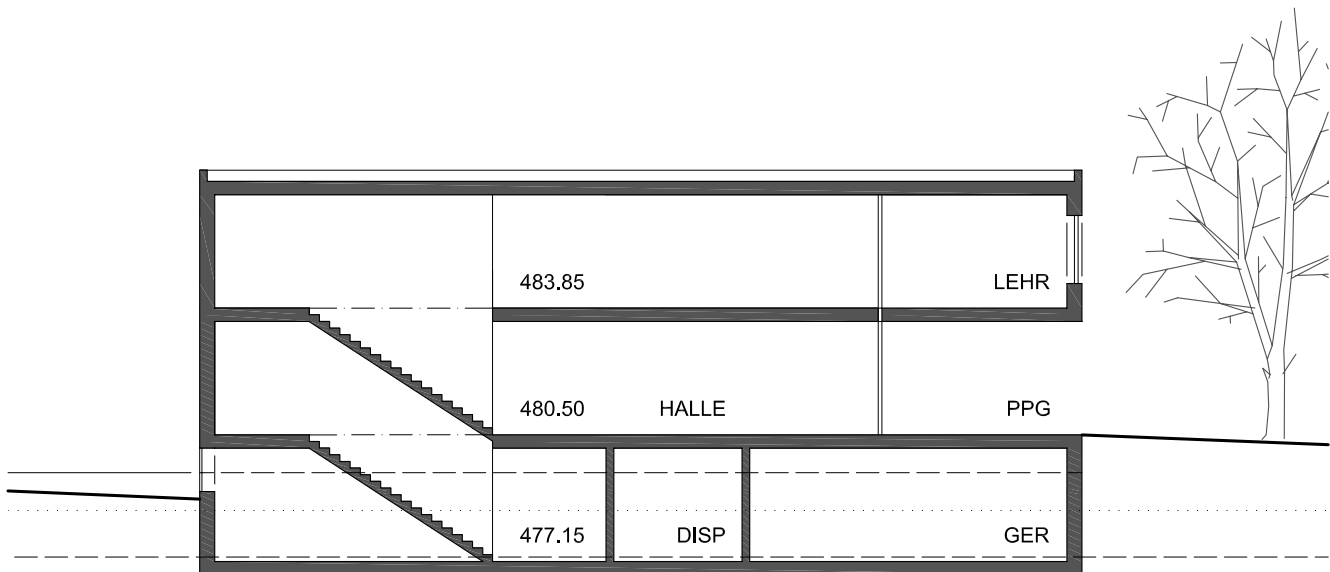




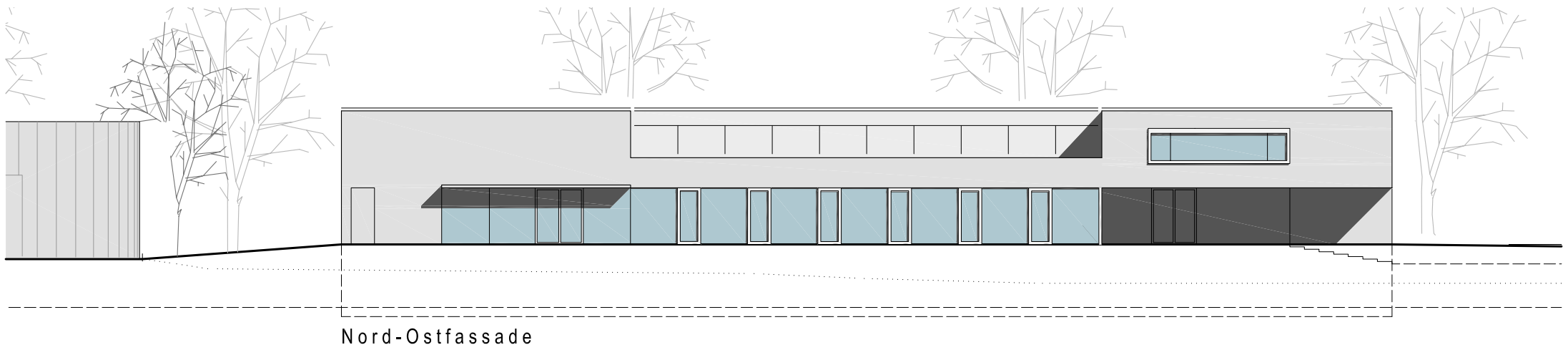
Schnitt A - A



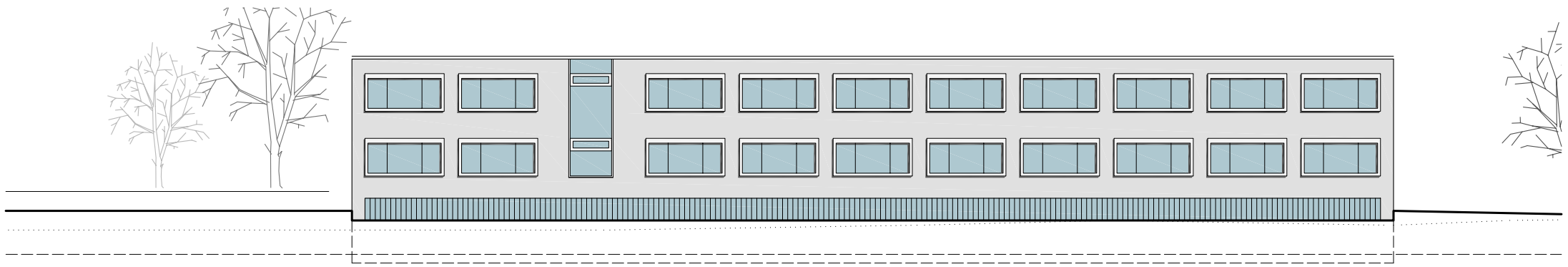
Schnitt B - B



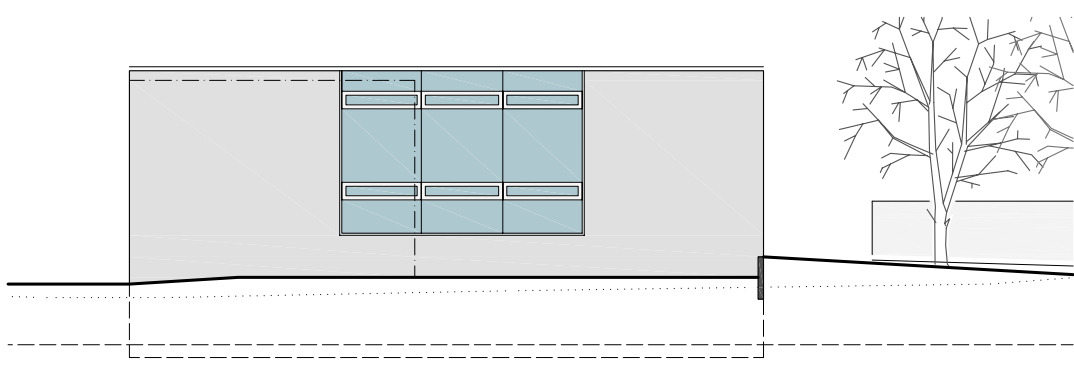
Schnitt C - C



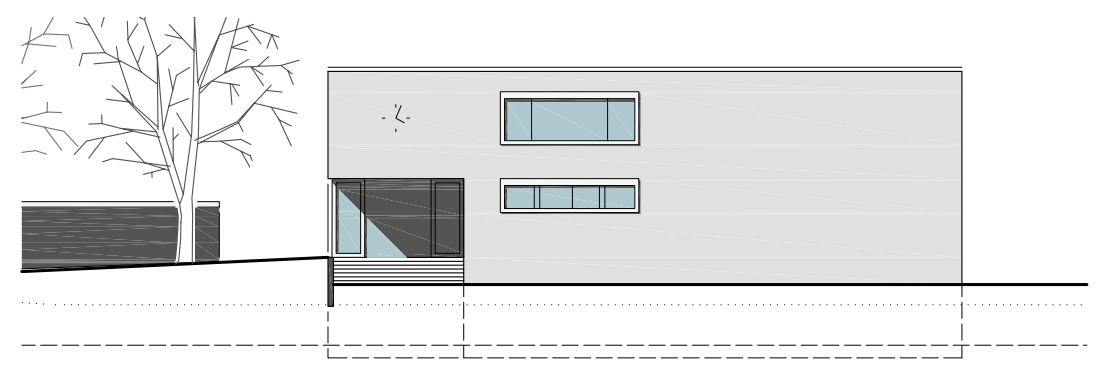
Nord-Ostfassade



Süd-Westfassade



Süd-Ostfassade



Nord-Westfassade

Schulanlage Sennhof, Winterthur

Plan Nr. -

Fassaden

Gr.	A4	Gez.	pp
Mst.	-	Dat.	10.01.05