

An den Grossen Gemeinderat
(zu Händen der Volksabstimmung)

Winterthur

Kredit von CHF 44'140'000 für den Neubau einer Primarschulanlage Zinzikon, Oberwinterthur

Anträge:

1. Für den Neubau einer Primarschulanlage in Zinzikon, Oberwinterthur, wird zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt Nr. 12'706, ein Kredit von CHF 44'140'000 bewilligt. Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuer- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag der Kosten: 01.04.2009).

Der Kredit reduziert sich um den Betrag von CHF 7.9 Mio., falls von den beiden städtischen Parzellen Kat.-Nr. 2/16492 an der Ruchwiesenstrasse, Zone W3/2.6 (im Finanzvermögen) und Kat.-Nr. 2/12690 an der Guggenbühlstrasse, Zone Oe (Teilparzelle beim Schulhaus Wallrüti, im Verwaltungsvermögen) je ca. 12'700 m² wertgleich umgezont und gegeneinander abgetauscht werden können.

2. Der Schulhausneubau Zinzikon wird in Minergie-P-Eco ausgeführt. Die Minderkosten des Minergie-Eco-Standards werden mit CHF 650'000 ausgewiesen.

3. Die beiden städtischen Parzellen Kat.-Nr. 2/16492 an der Ruchwiesenstrasse, Zone W3/2.6 und Kat.-Nr. 2/12690 an der Guggenbühlstrasse, Zone Oe, werden zum Wert von CHF 7.9 Mio. zwischen dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen abgetauscht, vorausgesetzt, dass die Grundstücke wertgleich umgezont werden können. Der Grosse Gemeinderat beauftragt den Stadtrat, ihm umgehend einen Antrag für diese Umzonungen zu stellen.

4. Die Vorlage gemäss Ziffer 1 wird den Winterthurer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die Bevölkerung von Zinzikon wächst aufgrund der regen Bautätigkeit weiter. Der Schulraum ist seit längerem knapp, der Schulbetrieb findet seit Jahrzehnten in Provisorien statt und es besteht zusätzlicher Raumbedarf für die schulergänzende Kinderbetreuung. Zudem soll das Schulhaus Wallrüti als reines Sekundarschulhaus genutzt werden. Dies bedeutet, dass im Schulkreis Oberwinterthur (Planungsgebiet Frauenfelderstrasse) für die Primarschule ein dringender Bedarf an zusätzlichem Schulraum besteht. Ein neues Schulhaus in Zinzikon soll Abhilfe schaffen.

Geplant ist der Bau eines neuen Primarschulhauses mit 16 Klassenräumen und der entsprechenden Infrastruktur (2 Kindergarten/Grundstufen- und 14 Primarklassen, 88 Betreuungsplätze) sowie eine Doppelturnhalle. Bezogen werden soll die neue Schulanlage in Zinzikon wenn möglich auf Beginn des Schuljahres 2014/15.

Für den ersten Teil der Projektierungsarbeiten genehmigte der Grosse Gemeinderat am 29. Oktober 2007 einen Projektierungskredit. Das Departement Bau führte anschliessend einen zweistufigen Architekturwettbewerb durch.

Das Departement Technische Betriebe beabsichtigt zudem, eine Holzschnitzelheizzentrale für das Quartier im Binzhof zu erstellen. An diese Zentrale sollen neben der Schulanlage eine Reihe von heute schon interessierten privaten Wärmebezüglern angeschlossen werden. Diese Anlage wurde bei den Projektierungsarbeiten für den Schulhausneubau berücksichtigt.

Für den Bau der geplanten Schulhausanlage Zinzikon in Oberwinterthur wird ein wertgleicher Landabtausch zwischen dem Finanz- und Verwaltungsvermögen und eine entsprechende Umzonung von zwei städtischen Grundstücken notwendig. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung einen Gesamtkredit in der Höhe von CHF 44'140'000 für das Neubauprojekt Primarschulanlage in Zinzikon, wobei sich dieser Kredit um CHF 7.9 Mio reduzieren wird, wenn die Umzonungen und der Landabtausch wertgleich realisiert werden können.

2. Ausgangslage

Der Schulkreis Oberwinterthur weist, bedingt durch diverse kinderzahlen- und schulraumrelevante Aspekte, eine grosse Dynamik in der Schulraumplanung auf. Er wurde daher in der Schulraumprognose 2008 sowie in einem Zusatzbericht „Oberwinterthur Prognose 2009“ detailliert analysiert und der Handlungsbedarf weiter konkretisiert. Der Schulkreis Oberwinterthur wird in zwei unabhängig voneinander planbare Gebiete „Frauenfelderstrasse“ und „Neuhegi“ unterteilt.

Im Gebiet „Frauenfelderstrasse“ sind folgende Aspekte relevant:

- a) In den Quartieren Zinzikon und Neuhegi wurden in den letzten Jahren grosse Überbauungen realisiert (rund 1'300 Neubauwohnungen). Zurzeit sind in Zinzikon Planungen und Projekte mit weiteren insgesamt 500 Wohneinheiten bekannt (Zinzikon und Neuhegi insgesamt ca. 1'400 Wohneinheiten).

Die Entwicklung zeigt bei den Kinderzahlen der 0- bis 6-Jährigen ein grosses Wachstum und bei den SchülerInnenzahlen ein mittleres Wachstum auf. Die Kombination von weiteren Neubauwohnungen sowie die grosse Zahl an vorschulpflichtigen Kindern bewirkt in naher Zukunft ein starkes Wachstum bei den Schüler/innenzahlen in Zinzikon (plus 10 Regel-klassen).

- b) Die mittlerweile 45-jährigen Pavillons Stofflerenweg (5 Primarklassen) sollen durch das neue Schulhaus Zinzikon ersetzt werden.
- c) In den Aussenwachten Stadel und Reutlingen werden heute in engen Platzverhältnissen 3 Klassen unterrichtet. Langfristig sollen die beiden Schulhäuser mit zwei Primarklassen als Tagesschule konstituiert werden. Die wegfallende Klasse wird im Schulhaus Zinzikon untergebracht. Das baurechtlich befristet bewilligte Provisorium (Container) in der Kernzone Reutlingen wird aufgehoben.

- d) Im Schulhaus Guggenbühl werden aktuell in sehr engen Platzverhältnissen 12 Klassen geführt. Der vorhandene Schulraum genügt gemäss Schulbaurichtlinien für rund 9 Klassen. In einem ersten Schritt soll mit einer Umteilung von 3 Klassen ins Schulhaus Zinzikon die Kapazität des Schulhauses auf 9 Klassen reduziert werden und der Schulraumstandard verbessert werden.

Bei Eintreffen der Maximalprognose (gemäss Bericht Prognose 2009) kann in einem zweiten Schritt (nach 2017) eine Erweiterung um 4 Klassen und 25 Tagestrukturplätze geprüft werden.

- e) Das Schulhaus Wallrüti (heute 7 Primar- und 8 Sekundarklassen) soll im Rahmen des Ersatzneubaues (bedingt durch schlechte Bausubstanz) als reines Sekundarschulhaus realisiert werden. Demgegenüber wird das Schulhaus Rychenberg-Ausserdorf zu einem reinen Primarschulstandort. Die Primarschulkinder der Schulanlagen Wallrüti (Ersatz für 7 Klassen) und Guggenbühl (Kapazitätsreduktion um 3 Klassen) werden neu schulwegkonform den Schulhäusern Zinzikon, Guggenbühl oder Rychenberg-Ausserdorf zugeteilt.

Entwicklung der Primarschule (Klassenzahlen) im Gebiet Frauenfelderstrasse:

Stand	Kindergarten/Grundstufe	Primarstufe	Total
Schuljahr 2008/09	16	35	51
Schuljahr 2009/10	16	37	53
Prognose 2017	18	45	63

In den letzten Jahren hat durch die rege Bautätigkeit die Zahl der vorschulpflichtigen Kinder deutlich und diejenige der Schulkinder leicht zugenommen. Die Anzahl Abteilungen im Kindergarten bzw. in der Grundstufe dürfte von heute 16 auf 18 ansteigen, diejenige der Primarstufe von heute 37 auf 45 Klassen. Die beschriebene Prognose stellt eine langfristige Maximalentwicklung dar. Sie kann gegen unten um bis vier Klassen variieren. Diese Prognoseunsicherheit wird in der Realisierungsstrategie berücksichtigt und kann mit der Option „Ausbau Guggenbühl“ aufgefangen werden.

Die seit Jahren angespannte Platzsituation in Oberwinterthur wird einerseits mit Provisorien aufgefangen und andererseits stetig mit Schulraumerweiterungen verbessert. Die Neubauvorhaben der Schulanlagen in Zinzikon und Neuhegi bilden die Schlüsselprojekte in der Realisierungsstrategie für die Primarschule und Kindergärten/Grundstufen im Schulkreis Oberwinterthur.

Das Raumprogramm für den geplanten Neubau Zinzikon im Überblick:

- Schulanlage für 2 Kindergärten/Grundstufen und 14 Primarklassen mit den notwendigen Infrastruktur- und Nebenräumen (Handarbeiten, Werken, Gruppenräume, Lehrerinnen- und Lehrerbereich, 88 Betreuungsplätze)
- 2-fach Turnhalle mit den entsprechenden Nebenräumen, auch als Mehrzweckhalle nutzbar
- Aussenanlagen gemäss den kantonalen Richtlinien
- Räumlichkeiten für Quartieraktivitäten

Der Raumbedarf wurde von der Bildungsdirektion des Kantons Zürichs als ausgewiesen anerkannt. Im Februar 2006 genehmigte die kantonale Baudirektion das detaillierte Raumprogramm und im April wurde es von der Zentralschulpflege gut geheissen.

3. Grundstücke

Parzelle Ruchwiesenstrasse in Zinzikon

(Kat.-Nr. 2/16492 in der Zone W3/2.6)

Die Parzelle in Zinzikon ist für den geplanten Schulhausneubau vorgesehen. Sie ist in städtischem Besitz und befindet sich im Finanzvermögen, ihr derzeitiger Buchwert beläuft sich auf Fr. 620/m². Sie misst insgesamt 19'085 m² und ist für den Schulhausneubau zu gross. Die Schulanlage mit den notwendigen Aussenräumen benötigt lediglich 12'700 m². Diese Fläche wird für die Schulanlage ausgeschieden (parzelliert) und für den Abtausch vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie für die Umzonung eingesetzt. Auf der Restparzelle verlangte der Architekturwettbewerb, dass eine Überbaumöglichkeit aufzuzeigen sei.

Somit dient die Teilparzelle für das Schulhaus künftig einer öffentlichen Aufgabe, weshalb sie vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung erfolgt grundsätzlich zum Bilanzwert (Buchwert), wobei der Übertragungswert den Verkehrswert nicht übersteigen darf (§ 165 Gemeindegesetz, Übergangsbestimmung zum Finanzhaushaltsrecht, § 11 Abs. 3 und § 15 Abs. 1 sowie § 46 Abs. 1 Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt vom 1.1.2009). Diese gesetzlich vorgeschriebene Übertragung der Teilparzelle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen soll mit einer möglichst flächen- und wertgleichen Übertragung einer anderen Teilparzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen und deren gleichwertiger Zonierung kompensiert werden.

Parzellen Guggenbühlstrasse beim Schulhaus Wallrüti

(Kat.-Nr. 2/12690 und Kat.-Nr. 2/14536 in der Zone für Öffentliche Bauten)

Das städtische Areal Schulhaus Wallrüti mit den Kindergärten (Kat.-Nr. 2/12690 mit 24'375 m²) und den Provisorien Stofflerenweg (Kat.-Nr. 2/14536 mit 11'133 m²) ist für die Schule zu gross. Es befindet sich im Verwaltungsvermögen. Nach Bezug des Neubaus in Zinzikon müssen die Provisorien Stofflerenweg rückgebaut werden. Diese sind am Ende der Lebensdauer und können nur noch mit einem unverhältnismässigen baulichen Aufwand unterhalten werden. Die frei werdende Fläche und die Spielwiese daneben sind für den Ersatzneubau des Sekundarschulhauses Wallrüti vorgesehen.

Hingegen wird die heutige Spielwiese auf der Nordseite des Areals beim Schulhaus Wallrüti nicht mehr für Schulzwecke benötigt. Sie kann deshalb ausgeschieden und als separate Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in eine Wohnzone W3 umgezont werden. Nach der Umzonung wird die entsprechende Fläche von 12'700 m² entwidmet und zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen und neu bewertet (§ 165 Gemeindegesetz, Übergangsbestimmung zum Finanzhaushaltsrecht, § 11 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 sowie § 46 Abs. 2 Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt vom 1.1.2009). Dieser Vorgang bewirkt eine Aufwertung der neuen Parzelle.

Folgerung

Aufgrund der erwähnten Ausgangslage sollen die beiden städtischen Landparzellen, die Teilparzelle Ruchwiesenstrasse Zinzikon und die Teilparzelle beim Schulhaus Wallrüti, sowohl in der Fläche als auch in der Zone abgetauscht werden. Die vorgesehene Umzonung der beiden Grundstücke und der wertgleiche Landabtausch zwischen dem Finanz- und Verwaltungsvermögen bewirken, dass der Stadt keine Landerwerbskosten entstehen.

Der Baukredit für den Neubau der Schulanlage beinhaltet die Landerwerbskosten von Fr. 7.9 Mio. Dieser Betrag wird jedoch nur dann beansprucht, wenn der Landabtausch und die Umzonungen abgelehnt würden oder aus anderen Gründen nicht realisiert werden könnten. Als Berechnungsgrundlage für die Grundstückskosten wird der derzeitige Buchwert von CHF 620/m² eingesetzt. Aufgrund der Ausgangslage rechtfertigt sich diese Preisfestlegung, da weder ein Buchgewinn noch -verlust in der städtischen Rechnung ausgewiesen werden soll.

4. Projekt

Zwischen der Binzhof- und der Ruchwiesenstrasse wird das Schulhaus als flacher Baukörper mit einer liegenden Silhouette in die leicht ansteigende Landschaft eingebettet. Die Positionierung und die volumetrische Ausbildung der blütenartigen Grundform verzichten bewusst auf präzise städtebauliche Bezüge zum bestehenden Kontext. Auf eigenständige Art und Weise besetzt die neue Schulanlage den Süden der Parzelle. Durch die markante horizontale Ausdehnung signalisiert der Bau die öffentliche Bedeutung, gibt der Schule ein prägnantes Bild und bringt die Eigenheiten des Terrains zur Geltung: Die Schule soll nicht zuletzt auch als öffentliches Gebäude in der umgebenden Wohnzone wirksam werden.

Die neue Schule ist aus einzelnen Gebäudeteilen aufgebaut, die um die mittige grosse Doppelturnhalle gruppiert sind. Zusammen bilden sie ein vielschichtiges Ganzes, in dem die Schule als Gemeinschaft erlebbar ist und das einzelne Kind sein individuelles Schulumfeld wahrnehmen kann. In den vier überschaubaren zweigeschossigen "Häusern" sind die unterschiedlichen schulischen Nutzungen untergebracht und fächerförmig um die zentrale Doppelturnhalle angeordnet. Das Schulhaus zeichnet sich durch eine grosse, offene Fläche vor den Klassenzimmern im Obergeschoss aus. Diese Fläche kann als multifunktionale "Lernlandschaft" genutzt werden. Die Fläche ist somit frei von feuerpolizeilichen Auflagen und für die vielfältigen Ansprüche frei möblier- und nutzbar, was den Ansprüchen moderner Schulformen entgegen kommt.

Mit dem ausgreifenden Dach werden die einzelnen Teile der blumenförmigen Figur (Amaryllis) zu einer vielschichtigen Grossform zusammengebunden. Gleichzeitig bleiben die Grundbausteine des Schulhauses wahrnehmbar und bilden einen auf die Kinder zugeschnittenen Massstab in der grossen gemeinsamen Form. Offene Balkonschichten, kleine und grosse gedeckte Bereiche wechseln sich ab und bieten unterschiedliche atmosphärische Orte. Die grosse Spielwiese mit dem neuen Schulhaus und der möglichen Wohnüberbauung wird als offene Parklandschaft interpretiert. Das blumenförmige Schulhaus ist mit seinen vier Zugängen auf alle Seiten orientiert.

4.1. Die Materialien

Die Fassade ist als Zweischalenmauerwerk konzipiert mit einem grossen Spielraum für Dämmstärken (wichtig bei einer Anwendung von MINERGIE®-P). Die äussere Schale ist als selbst tragende Ortbetonfassade vorgesehen. Damit erhöht sich die Haltbarkeit in zeitlicher und mechanischer Betrachtung. Grundsätzlich werden natürliche Materialien verwendet. Korridore und Zimmer werden mit unterschiedlichen Materialien, welche beständig und unterhaltsarm sind, ausgestattet.

4.2 Nachhaltigkeit und Ökologie

Beim ganzen Projekt ist der Ökologie und der Nachhaltigkeit grosse Beachtung geschenkt worden. Das Gebäude soll den MINERGIE[®]-P-Eco Anforderungen genügen. Es wird Recyclingbeton verwendet. Dank der sorgfältigen Auswahl der Materialien wird der Eco-Standard erreicht (hohe Raumluftqualität, Behaglichkeit, Ressourcen-Schonung und geringe Umweltbelastung bei der Erstellung).

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine von Stadtwerk Winterthur ausserhalb des Schulareals erstellte Holzschnitzelanlage (94% Schnitzel / 6% Oel). Dafür wird eine - baulich und räumlich vom Schulhaus getrennte - von Stadtwerk (Energie-Contracting) betriebene Holzschnitzelanlage erstellt. Diese zentrale Wärmeerzeugung wird nicht nur die Schulhausanlage, sondern auch die sich bereits in der Nachbarschaft befindenden Wohnüberbauungen mit Wärme beliefern.

Das Flachdach wird begrünt. Holz und Holzwerkstoffe stammen aus nachhaltiger Produktion mit FSC (Forest Stewardship Council)– oder PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes)–Label.

4.3. Ausführung in MINERGIE[®]-P-Eco

MINERGIE[®]-P bedingt ein eigenständiges, an einem niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Die strengen Anforderungen von Minergie-P werden dann eingehalten, wenn das Gebäude gesamthaft auf dieses Ziel hin geplant und erstellt wird. Die Planung des Neubaus entspricht den Anforderungen an den Klimaschutz und nimmt auf die Verwendung von erneuerbarer Energie Rücksicht. Das Schulhaus nimmt somit den Grundgedanken der 2000-Watt Gesellschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs auf.

Durch eine dichte Gebäudehülle, grosse Dämmstärken bis 40 cm und einen begrenzten Glasflächenanteil mit einem tiefen U-Wert kann der Heizwärmebedarf erheblich vermindert werden. Für die Erreichung von MINERGIE[®]-P dürfen für die Wärme- und Warmwassererzeugung nur erneuerbare Energien verwendet werden.

Bei einer Ausführung im MINERGIE[®]-Eco Standard würden Minderkosten von Fr. 650'000 ausgewiesen. Jedoch muss mit Energiemehrkosten im Vergleich zur Ausführung in MINERGIE[®]-P-Eco von ca. Fr. 5'800 pro Jahr gerechnet werden. Die Differenzen ergeben sich aus dem tieferen Jahresenergieverbrauch bei Minergie-P von 25 kWh/m²a (Verbrauch bei nur Minergie: 40 kWh/m²a) und dem Minderverbrauch von Elektrizität durch die von Minergie-P verlangten Beleuchtungskörper.

4.4. Spezialtiefbau, Spezialfundation, Wasserhaltung

Ein in Auftrag gegebenes geologisches Gutachten ergibt, dass die Bodenverhältnisse nur als bedingt tragfähig eingestuft werden. Das Gebäude kommt teilweise in lockere oder sehr lockere Schichten zu liegen, was zu grösseren Setzungsdifferenzen führen kann. Für den Bau des Schulhauses muss deshalb eine Pfahlfundation bis in die festen Schichten vorgesehen werden. Die Kosten von Fr. 989'000 sind separat ausgewiesen.

Auf Grund des geringen Feinanteils des Baugrundes und der resultierenden schlechten Durchlässigkeit der feinkörnigen See- und Moräne-Ablagerungen kann eine Dachwasser- versickerung nicht in Betracht gezogen werden. Durch den Aushub entsteht eine abflusslose

Wanne. Weil keine Entwässerungsmöglichkeit geschaffen werden kann, ist das Untergeschoss wasserdicht als "weisse Wanne" auszubilden.

4.5. Haustechnik

Elektro:

Die Beleuchtung wird gemäss SIA 380/4 ausgeführt. Alle eingesetzten Leuchten sind mit einem DALI EVG ausgerüstet. Im gesamten Gebäude werden nach Gebäudeversicherungs-Richtlinien Exit-Leuchten und Notstromberechtigte Leuchten ab einer Notstrombeleuchtungszentrale installiert. Die Wärmeerzeugung für Wasser und Heizung erfolgt vollständig über erneuerbare Energien. In der Statik der Schreddächer wurde die Möglichkeit einer nachträglichen Installation einer Photovoltaikanlage durch Dritte berücksichtigt.

Heizung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel). Sie wird über einen Fernwärmeanschluss des lokalen Fernwärmenetzes von Stadtwerk realisiert. Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Gebäudetrakten über Bodenheizung.

Die Brauchwassererwärmung erfolgt in einem Beistellboiler, über die Fernwärme.

Lüftung:

Es werden in den einzelnen Gebäudetrakten optimierte Komfortlüftungsanlagen für die Belüftung der Räumlichkeiten installiert. Die Lüftungsanlagen verfügen über eine Wärmerückgewinnung. Die benötigte Restwärme wird über Luftherhitzer erbracht.

Kühlung:

Die Räume müssen im Sommer gekühlt werden. Die Kühlung erfolgt zur Spitzenabdeckung über eine Kältemaschine. Es wird ein Free-Cooling-System erstellt, welches die Wärme über einen hybriden Rückkühler aus den Räumen abführen kann.

Sanitär:

Für die Sanitärinstallationen werden handelsübliche Rohrleitungen, Armaturen und Apparate eingebaut, welche dem Schulbetrieb entsprechen und dienlich sind.

Gebäudeleitsystem:

Für die Regulierung der gebäudetechnischen Anlagen und der elektrischen Installationen wird ein Gebäudeleitsystem realisiert. Mit diesem Leitsystem können die verschiedenen Anlagen von einem zentralen Punkt aus gesteuert werden (Heizung, Lüftung, Licht, Storen, Gebäudeeingangstüren).

4.6 Parkplätze

Für das Schulhaus sind total 24 Parkplätze eingeplant. Für den Vereinsbetrieb könnten zusätzliche 50 Parkplätze auf dem Hartplatz angeboten werden. Das bestehende Schützenhaus auf der benachbarten Parzelle sowie die öffentlichen Autoabstellplätze in den Quartierstrassen werden vom Schulhausprojekt nicht tangiert.

5. Bisheriger Projektablauf

April 2005	Der Stadtrat nimmt Kenntnis von der Schulraumprognose 2005 mit dem aufgezeigten Handlungsbedarf.
Mai 2005	Der Stadtrat genehmigt das Realisierungskonzept zum Schulraumbedarf in Oberwinterthur.
November 2005	Der Stadtrat genehmigt auf Antrag des Departements Technische Betriebe das Projekt für eine Holzschnitzelanlage in Zinzikon.
Februar 2006	Die Bildungs- und die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen das Raumprogramm.
April 2006	Die Zentralschulpflege der Stadt Winterthur genehmigt das Raumprogramm.
Mai 2006	Der Stadtrat genehmigt die Realisierungsstrategie für die drei Schulhausneubauten in Wülflingen / Wyden, Oberwinterthur / Zinzikon und Neuhegi.
März 2007	Der Stadtrat genehmigt das Konzept für die Primarschulanlage Zinzikon, inkl. Raumprogramm und beauftragt das Departement Schule und Sport, einen zusätzlichen Projektierungskredit beim Grossen Gemeinderat einzuholen.
Oktober 2007	Der Grosse Gemeinderat genehmigt die zusätzlichen Projektierungskosten von Fr. 400'000 für die Primarschulanlage Zinzikon.
September 2008	Die Jury wählt das Projekt „Amaryllis“ des Zürcher Architekten Adrian Streich.
Dezember 2008	Der Grosse Gemeinderat genehmigt einen weiteren Zusatzkredit von Fr. 300'000 für die aufwändigeren Projektierungsarbeiten, weil das Verfahren für die anschliessende Projektbereinigung und Kostenermittlung teurer ist und das Schulhaus neu 16 anstelle der ursprünglich geplanten 12 Klassenzimmer gross wird.
Februar 2009	Die Bildungs- und die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen das zusätzliche Raumprogramm sowie die Anpassungen aufgrund der neuen Schulbaurichtlinien.
April 2009	Beginn der Projektüberarbeitung und Kostenermittlung aufgrund des zusätzlichen Raumbedarfs und der neuen Schulbaurichtlinien.
Mai 2009	Der Stadtrat beschliesst, dass der Schulhausneubau in Minergie-P-Eco Standard geplant werden soll und die entsprechenden Minderkosten zum Minergie-Eco-Standard dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden sollen.
Januar 2010	Das bereinigte Bauprojekt und der Kostenvoranschlag für die Baukreditvorlage liegt vor.

April 2010

Der Bauausschuss des Stadtrates genehmigt das Bauprojekt und die vorliegenden Baukosten. Er beauftragt das Departement Schule und Sport, die Baukreditvorlage im Betrage von Fr. 36'240'000 dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.

6. Raumprogramm

Das folgende detaillierte Raumprogramm wurde von den kantonalen Instanzen, der Zentral- schulpflege und dem Stadtrat genehmigt:

Raum	Anzahl	Fläche m²	Bemerkungen
Klassentrakt			
Klassenzimmer	14	72	
Kindergartenräume	2	72	
Gruppenraum/Logopädie Sonderpäd. Massnahmen	14	18	Erschliessung von Klassenzimmer und Gang
Gruppenraum Kindergarten	2	36	
Therapieraum	1	36	gem. neuen Schulbaurichtlinien
Physiotherapieraum	1	72	gem. neuen Schulbaurichtlinien
Handarbeit	3	72	
Materialraum Handarbeit	3	18	
Werken	1	72	
Materialraum Werken	1	25	
Singsaal/Mehrzweckraum/ Quartierraum	1	120	
Blockzeitenraum	1	102	gem. neuen Schulbaurichtlinien
Bibliothek/Mediothek	1	102	
Office	1	20	Für Mehrzwecknutzung des Singsaals
Lehrpersonenbereich	1	96	
Arbeitsplätze Lehrpersonen	1	64	
Schulleitungsbüro	1	18	
Hauswartbüro	1	18	
Putzraum	3	10	pro Geschoss
Lagerraum	1	96	
WC-Anlagen Mädchen	1		
WC-Anlagen Knaben	1		
WC-Anlage Lehrer/innen	1		
Lift (behindertengängig)	1		
schulergänzende Betreuung	1	288	Ess- und Aufgabenraum
Küche Betreuung	1	36	
Nebenräume Betreuung	1	60	

Raum	Anzahl	Fläche m²	Bemerkungen
Turnbereich			
Doppelturnhalle/ Mehrzweckhalle	2	je 448	16 x 28 m als Mehrzweckhalle nutzbar
Office	1	20	für Mehrzwecknutzung der Turnhallen
Geräteraum innen	2	80	
Garderobe/Dusche Mädchen	2	40	
Garderobe/Dusche Knaben	2	40	
WC-Anlage Damen	1		
WC-Anlage Herren	1		
Behinderten-WC	1		
Turnlehrer/innen / Sanität	2	15	
Tisch-/Stuhlmagazin	1	50	
Putzraum	1	10	
Geräteraum aussen	1	25	
Gartengeräte	1	15	

Technische Räume			
Technische Räume			Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroverteilungen mit EDV
Heizungszentrale			Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral über das Departement Technische Betriebe, Stadtwerk

Aussenanlagen			
Aussengeräte	1	25	von aussen zugänglich
Gartengeräte/Unterhalt	1	15	von aussen zugänglich
Pausenfläche gedeckt		130	
Pausenplatz offen		600	Hartplatz
Allwetterplatz	1	1040	26m x 40m
Spielwiese	1	1800	30m x 60m
Geräte-/Sprunganlage	1		
Laufbahn	2		80m mit zusätzlicher Startstrecke
Veloabstellplätze	80		
PW-Parkplätze	24		

7. Kosten

7.1 Gesamtaufwand

Der beantragte Baukredit setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen (Stichtag der Kosten: 01.04.2009).

BKP – Position		Kosten	
0	Grundstück (12'700 m2)	Fr.	7'900'000
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	742'000
2	Gebäude	Fr.	25'117'000
	Minergie-P	Fr.	650'000
4	Umgebung	Fr.	2'367'000
5	Baunebenkosten	Fr.	2'539'000
9	Ausstattungen	Fr.	3'065'000
Zwischentotal Erstellungskosten		Fr.	42'380'000
	Spezialtiefbau / Spezialfundation	Fr.	989'000
Total Erstellungskosten		Fr.	43'369'000
Reserve Stadtrat (ca. 5% von BKP 1-9 + Spezialfundation)		Fr.	1'771'000
Gesamtaufwand		Fr.	45'140'000
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite		–Fr.	1'000'000
P, GGR	13.12.2004	Fr. 100'000	Voranschlag 2005
P, GGR	05.12.2005	Fr. 200'000	Voranschlag 2006
P, GGR	31.10.2007	Fr. 400'000	
P, GGR	08.12.2008	Fr. 300'000	
Zu bewilligender Baukredit		Fr.	44'140'000
Voraussichtlicher Staatsbeitrag (ca. 9% von Fr. 37'240'000) ca. (ohne BKP 0)		Fr.	3'350'000
Voraussichtlicher Nettoaufwand für die Stadt Winterthur		Fr.	40'790'000

Der zu bewilligende Bruttobaukredit von Fr. 44'140'000 verringert sich um Fr. 7.9 Mio. auf Fr. 36'240'000, falls der Landabtausch und die Umzonungen realisiert werden.

7.2. Kostenvergleich Schulhaus Zinzikon – Schulhaus Wyden

Ein Kostenvergleich (ohne Landerwerb) der beiden Schulhäuser ist nahe liegend, werden doch beide Schulhäuser in MINERGIE®-P-Eco erstellt. Das Schulhaus Wyden ist eines der ersten MINERGIE®-P-Eco zertifizierten Schulhäuser in der Schweiz. Mit dem vorliegenden zweiten Schulhaus in diesem Standard kann die Stadt Winterthur eine Vorreiterrolle einnehmen. Ein wesentlicher Unterschied besteht aber in den angewendeten kantonalen Schulbaurichtlinien. Während das Schulhaus Wyden nach den "alten" Schulbaurichtlinien realisiert wird, hat auf Verlangen der kantonalen Stellen der Stadtrat am 27. Mai 2009 entschieden, das Schulhaus Zinzikon nach den aktuellen "neuen" Schulbaurichtlinien erstellen zu lassen. Insbesondere veränderte sich das Raumprogramm dadurch in den Bereichen der Turnhallengrösse, der ganztägigen Schüler-, Schülerinnen- und der Sonderbetreuung. Wurde im Wettbewerb das Raumprogramm für das Schulhaus Zinzikon inkl. Erweiterung noch mit total 3'254 m² definiert, so beträgt das Raumprogramm nach den neuen Schulbaurichtlinien total 4'254 m². Das sind 1'000 m² oder ca. 30% mehr als die ursprüngliche Vorgabe. Insgesamt beträgt die Gesamtgeschossfläche nun 8'805 m² mit einem Volumen von 44'456 m³.

Vergleichszahlen

	SH Wyden alte Schulbaurichtlinien 13 Kla.Zi / 1 Doppelturnh.	SH Zinzikon neue Schulbaurichtlinien 16 Kla.Zi. / 1 Doppelturnh.
Kosten pro m ³ sia 416:	Fr. 657	Fr. 580
Kosten pro m ² GF:	Fr. 2'666	Fr. 2'926

Beim Vergleich der m³ Preise der beiden Schulhäuser ist darauf hinzuweisen, dass die grosse Klassenraumtiefe beim Schulhaus Zinzikon durch einen höheren Raum kompensiert wird. Die Doppelturnhallen Zinzikon ist gemäss der neuen Schulbaurichtlinie bedeutend grösser. Diese Unterschiede beeinflussen beim Schulhaus Zinzikon den m³ Preis.

7.3 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

<u>Kapitalfolgekosten</u>	Jahre 1–10	Jahre 11–30
Abschreibung: 6,50% der Nettoinvestition	Fr. 2'651'350	
Abschreibung: 1,75% der Nettoinvestition		Fr. 713'830
Kapitalzins: 2,625% von 2/3 der Nettoinvestition	Fr. 713'830	
Kapitalzins: 2,625% von 1/6 der Nettoinvestition		Fr. 178'460
	Fr. 3'365'180	Fr. 892'290
 <u>Sachfolgekosten</u>		
Ansatz der Kant. Direktion des Inneren 4% von Fr. 37'240'000	Fr. 1'489'600	Fr. 1'489'600
 <u>Personalfolgekosten</u>		
Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage	Fr. 200'000	Fr. 200'000
Total Bruttoinvestitionsfolgekosten	Fr. 5'054'780	Fr. 2'581'890

Investitionsfolgeerträge

Mehrerlös	Fr.	0	Fr.	0
Nettoinvestitionsfolgekosten mit Landerwerb	Fr.	5'054'780	Fr.	2'581'890
- Abschreibung und Kapitalkosten für Landerwerb	- Fr.	569'250	Fr.	150'940
Nettoinvestitionsfolgekosten ohne Landerwerb	Fr.	4'485'530	Fr.	2'430'950

Finanzierungsart 100% durch Steuereinnahmen

In Prozent der Steuereinnahmen mit Landerwerb:	1.99 %	1.02 %
ohne Landerwerb:	1.76 %	0.96 %

(im Voranschlag 2011 entsprechen Fr. 2'543'410 einem Steuerprozent)

7.4 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

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

Jahr 1–33

Kapitalfolgekosten

Abschreibung: 3% der Nettoinvestition	Fr.	1'223'700
Kapitalzins: 2,625% von 50% der Nettoinvestition	Fr.	535'370

Sachfolgekosten

Ansatz der Kant. Direktion des Inneren 4% von Fr. 37'240'000	Fr.	1'489'600
---	-----	-----------

Personalfolgekosten

Für den Unterhalt und Betrieb	Fr.	200'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	Fr.	3'448'670

Investitionsfolgeerträge

Mehrerlös	Fr.	0
Nettoinvestitionsfolgekosten mit Landerwerb	Fr.	3'448'670
- Abschreibungen und Kapitalzinsen für Landerwerb	- Fr.	297'560
Nettoinvestitionsfolgekosten ohne Landerwerb	Fr.	3'151'110

8. Termine

Falls die Stimmberechtigten dem Projekt bis im Frühjahr 2011 zustimmen, könnte die neue Schulanlage bei einer optimalen Realisierung zu Beginn des Schuljahres 2014/15 zur Verfügung stehen.

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:

- 12 Planbeilagen mit Modellfotos



Schulhaus Zinzikon

Eingangssituation



0 10 20



Schulhaus Zinzikon
Situation

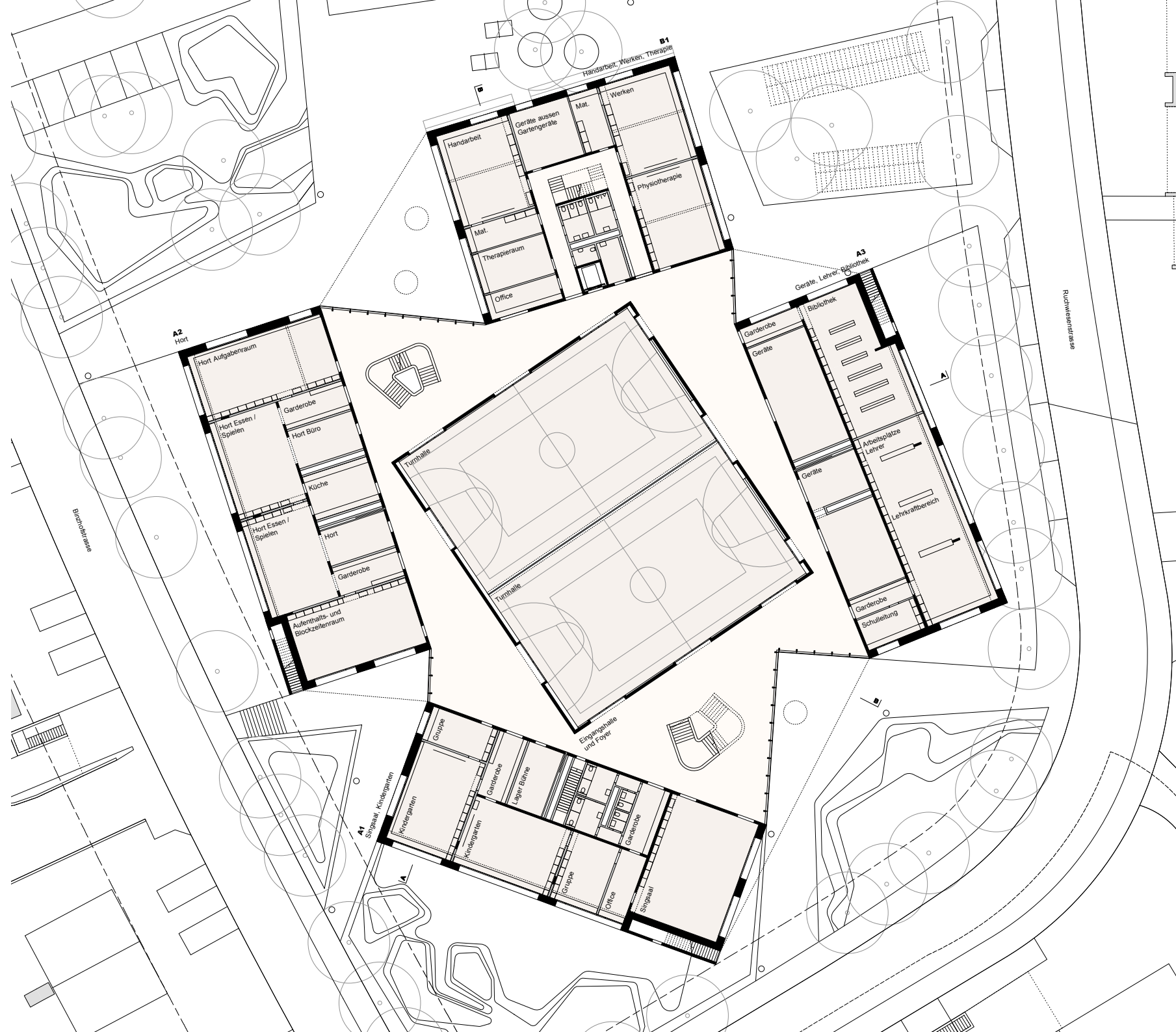


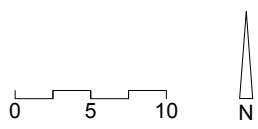
Schulhaus Zinzikon
Situationsmodell

0 5 10

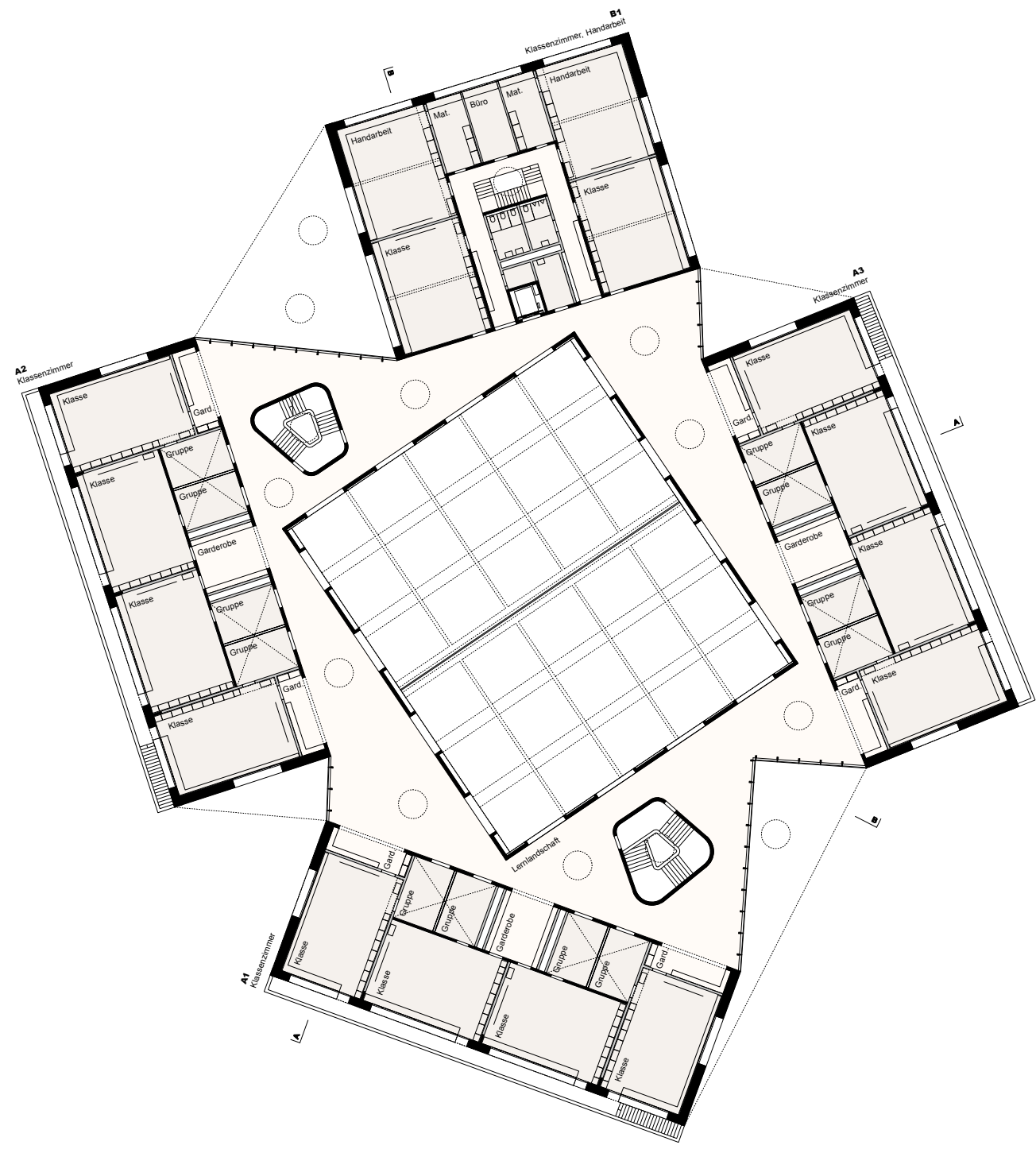


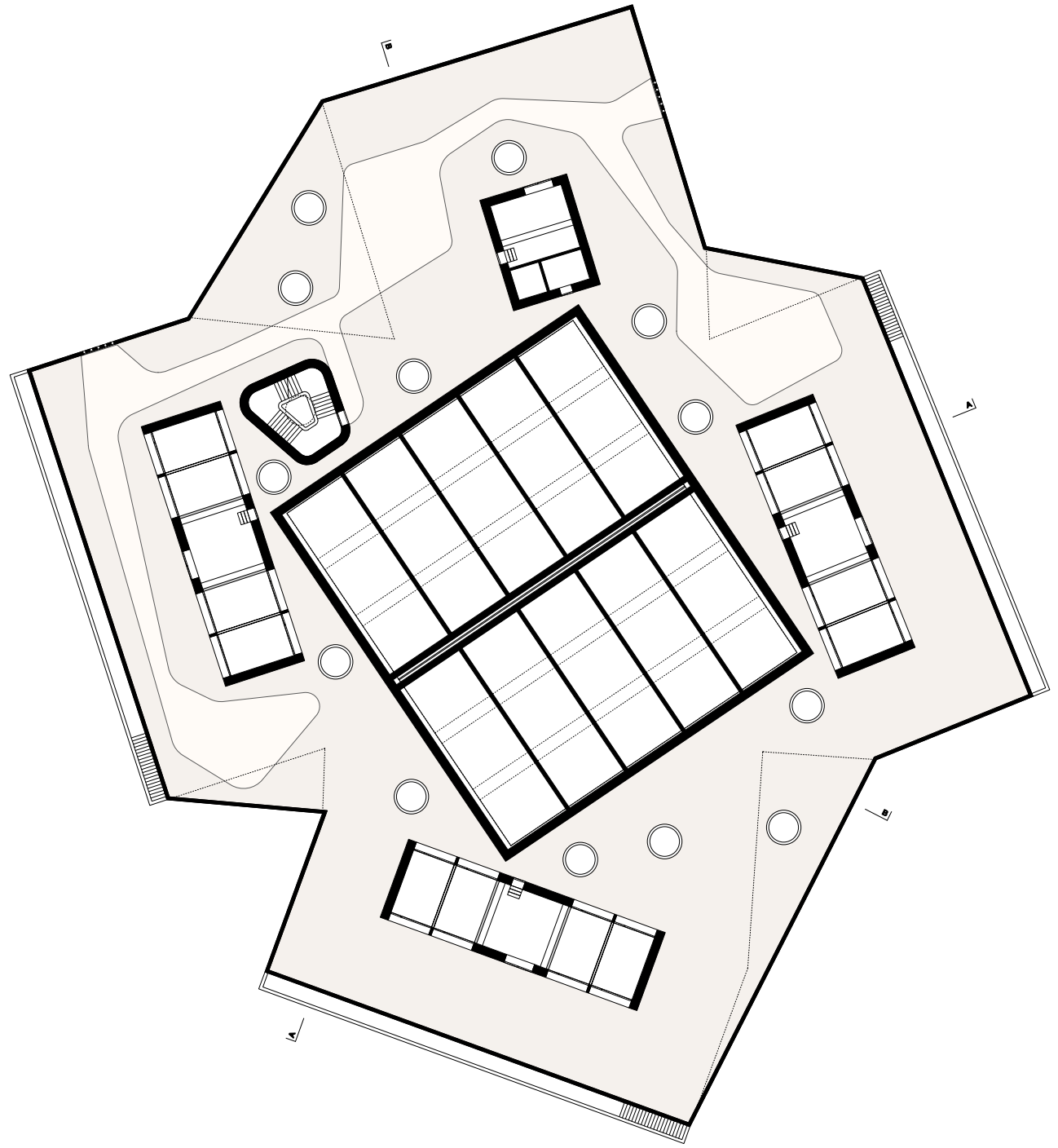
Schulhaus Zinzikon
Grundriss Erdgeschoss





Schulhaus Zinzikon
Grundriss Obergeschoss

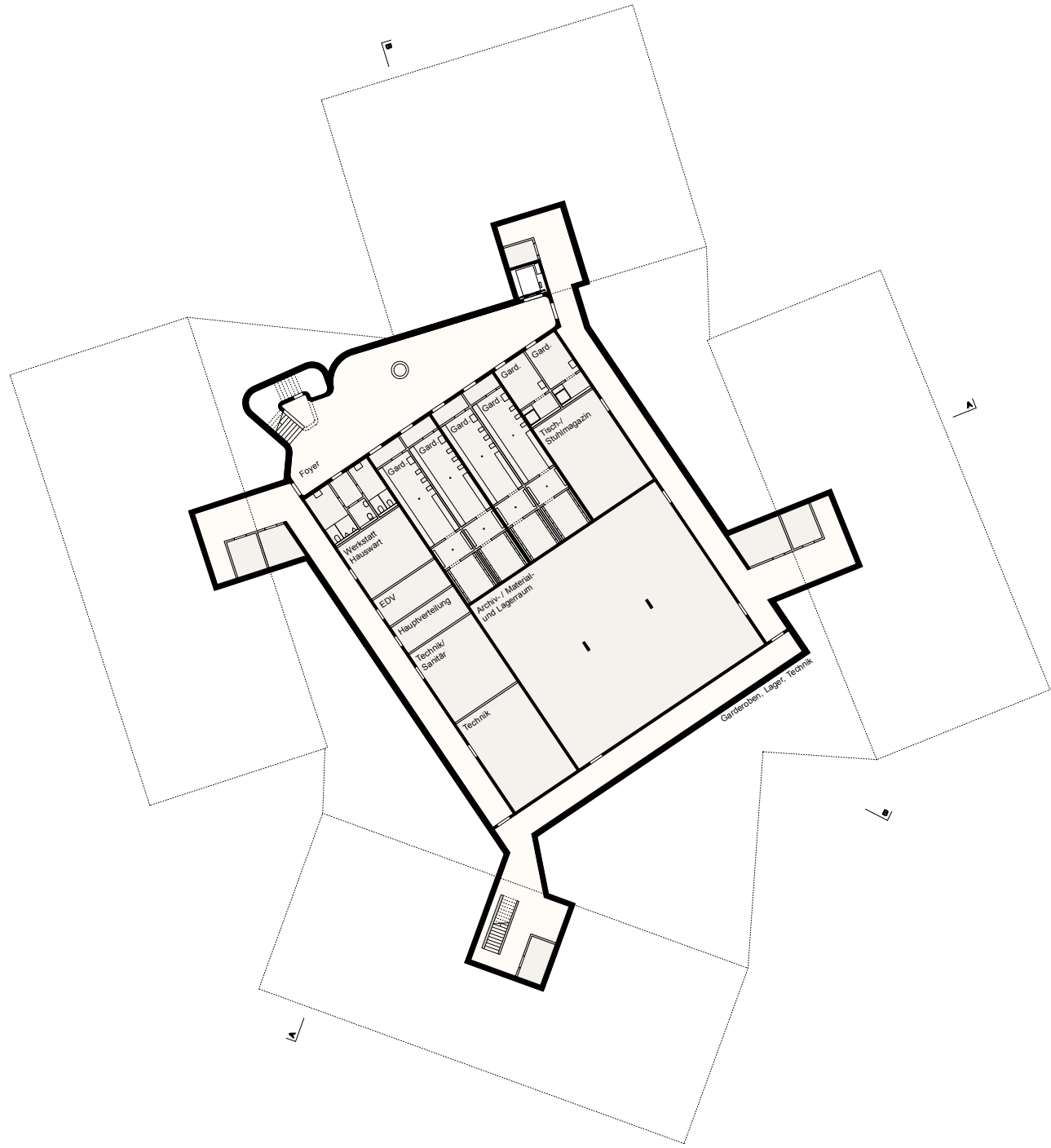




0 5 10



Schulhaus Zinzikon
Grundriss Dachgeschoss

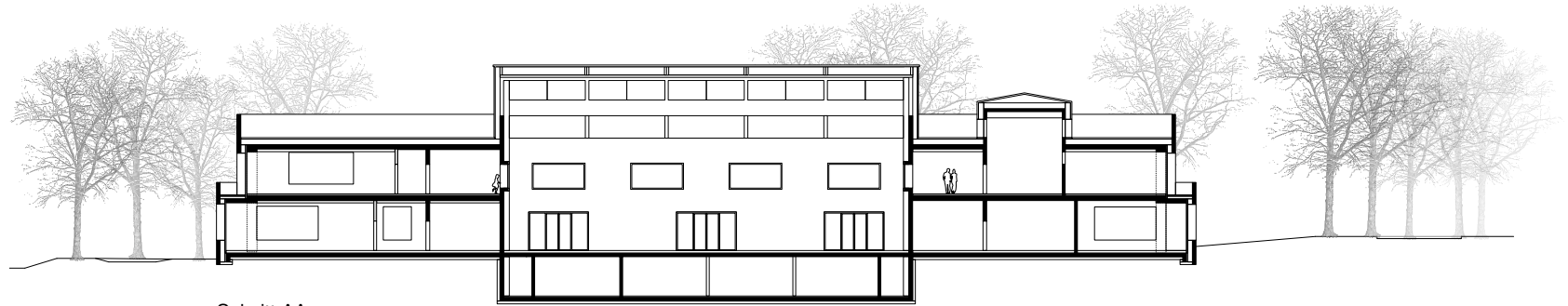


0 5 10

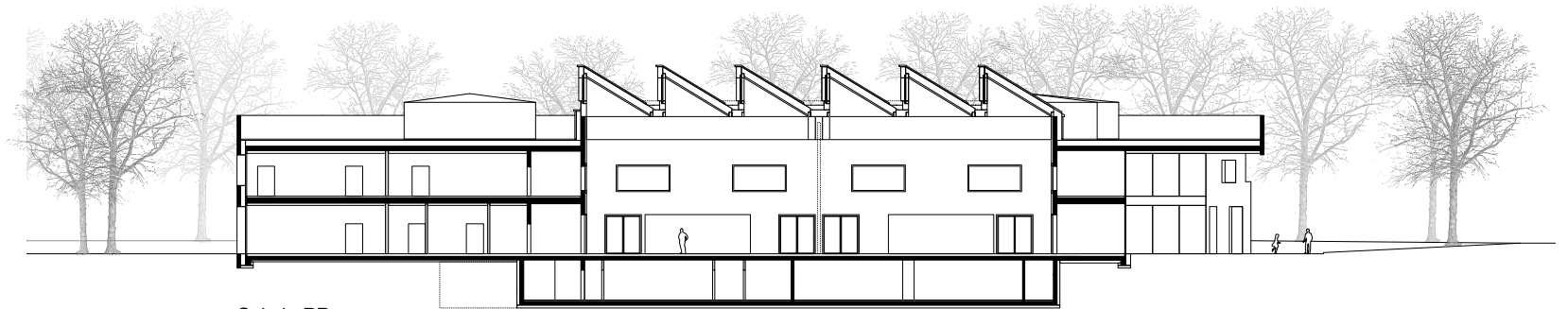


Schulhaus Zinzikon

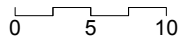
Grundriss Untergeschoss



Schnitt AA



Schnitt BB



Schulhaus Zinikon
Schnitte



Schulhaus Zinzikon
Arbeitsmodell



Schulhaus Zinzikon
Lernlandschaft



Schulhaus Zinzikon
Turnhalle



**geplanter
Standort
SH-Zinzikon
12'660 m2
Wohnzone**

**Land bei
SH-Wallrütli
12'660 m2
öffentliche
Bauzone**

0 30 60



Schulhaus Zinzikon
Landabtausch