



Vorlage Stadtparlament

vom 19. Dezember 2006 Nr. 2570

Schulhäuser

Neue Schulküchen für die Realschule Engelwies und das Oberstufenzentrum Schönauf; Verzicht auf die Erweiterung Schönauf**1 Ausgangslage**

Der Kochunterricht für die Oberstufe West, zu welcher das Oberstufenzentrum Schönauf und die Realschule Engelwies/Bruggen gehören, findet zur Zeit in der Schulküche der Primarschule Feldli, der Primarschule Engelwies sowie des Oberstufenzentrums Schönauf statt. Alle drei Küchen sind voll ausgelastet und selbst am Mittwochnachmittag belegt. Darüber hinaus ist die Oberstufe West für einzelne Kochlektionen in Untermiete im Gebäude Kugelfasse 19, welches das Gewerbliche Berufs- und Weiterbildungszentrum von der Stadt gemietet hat.

Von den drei eigenen Schulküchen entspricht diejenige im Oberstufenzentrum Schönauf aktuellen Anforderungen und ist grosszügig ausgelegt. Demgegenüber verfügen sowohl die Schulküche im Primarschulhaus Engelwies als auch diejenige im Primarschulhaus Feldli nicht über einen zeitgemässen Standard. Die Kücheninfrastruktur ist veraltet, im Schulhaus Feldli zum Teil defekt. Nebenräume sind zwar vorhanden, jedoch renovationsbedürftig. In einem ähnlichen Zustand befinden sich die eingemieteten Räume an der Kugelfasse. Mit den bestehenden und den eingemieteten Räumen kann der Kochunterricht für die Oberstufe West zwar sichergestellt werden, doch ist Handlungsbedarf zur Verbesserung der Küchensituation ausgewiesen.

2 Küchenplanung

Die Oberstufe West muss gemäss den Ergebnissen der Schulraumplanung auch künftig über vier Schulküchen verfügen können. Grundlage dieser Planung bilden die Klassenent-



wicklung, die Stundentafel für den Kochunterricht sowie die Belegungskapazität von Schulküchen.

Auf der Oberstufe West werden zurzeit die folgende Anzahl Klassen unterrichtet:

Schuljahr 2006/07 (Ist-Zustand) mit insgesamt 470 Schülerinnen und Schülern

Schulhaus	Sekundarklassen	Realklassen	Total Klassen
Schönau	9 Sekundarklassen	7 Realklassen	16 Klassen
Engelwies/Bruggen		12 Realklassen	12 Klassen
Gesamtanzahl Oberstufe West			28 Klassen

Es kann davon ausgegangen werden, dass entgegen früherer Prognosen, die für 2010 noch von total 32 bis 35 Oberstufenklassen ausgingen, sich die Anzahl Klassen auf dem heutigen Stand einpendeln wird. Dies zeigen die nachfolgenden Prognosewerte, hochgerechnet von der Anzahl Primarschülerinnen und -schülern bei einer durchschnittlichen Übertrittsquote in die städtische Oberstufe von rund 66 Prozent. Nicht berücksichtigt ist die Entwicklung bei den Integrationsklassen; sie ist aber nicht von Bedeutung.

	Anzahl Schüler/-innen	Anzahl Sekundarklassen	Anzahl Realklassen	Total Klassen
Schuljahr 2007/08	482	9	20	29
Schuljahr 2008/09	468	9	19	28
Schuljahr 2009/10	450	9	19	28
Schuljahr 2010/11	422	9	18	27
Schuljahr 2011/12	422	9	18	27
Schuljahr 2012/13	402	9	18	27

Die Küchenplanung ist damit auf einen Bedarf von 28 Klassen auszurichten.

Die Stundentafel für den Kochunterricht (Hauswirtschaft) sieht für die Oberstufenklassen folgende Anzahl Lektionen vor:

2. Real- und Sekundarklassen	3. Real- und Sekundarklassen	1., 2. + 3. Kleinklasse
4 Lektionen	2 Lektionen	4 Lektionen

Gemäss den Weisungen des Erziehungsrates zur Klassenbildung in der Volksschule vom 7. September 2005 erfolgt der Unterricht in Hauswirtschaft grundsätzlich in Halbklassen. Dies gilt auch für Kleinklassen, sofern die Halbklassen - diese werden auch Abteilungen genannt - mindestens fünf Schülerinnen bzw. Schüler betragen. Die Erfahrung zeigt, dass Kochunter-



richt aus Gründen wie Arbeitsdisziplin, Aufmerksamkeit, Motivation, Verhalten nicht mit einer ganzen Kleinklasse abgehalten werden kann. In Abteilungen aufgeteilt werden auch die dritten Klassen der Oberstufe. Dem Umstand, dass die Stundentafel für dritte Oberstufenklassen pro Woche nur zwei Lektionen vorsieht, zwei Lektionen Kochen pro Woche aber keinen sinnvollen Kochunterricht zulassen, wird wie folgt Rechnung getragen: Jede Abteilung der dritten Oberstufenklasse hat alle 14 Tage vier Lektionen Kochen oder eine Abteilung hat im ersten Semester vier Lektionen Kochen pro Woche, die andere im zweiten Semester.

Bezogen auf die aktuell 28 Oberstufenklassen, die auf Grund der stabilen Klassenentwicklung relevante Planungsgrösse sind, ergeben sich für den Kochunterricht folgende Anzahl Abteilungen:

Schulhaus	Klasse	Anzahl Klassen	Anzahl Abteilungen
OZ Schönau	2. Klasse	5 Klassen (3 Sek./2 Real)	10 Abteilungen
	3. Klasse	5 Klassen (3 Sek./2 Real)	5 Abteilungen
	Kleinklasse	1 Klasse	2 Abteilungen
Realschule Engelwies/Bruggen	2. Klasse	3 Klassen	6 Abteilungen
	3. Klasse	4 Klassen	4 Abteilungen
	Kleinklasse	2 Klassen	4 Abteilungen
Total		20 Klassen	31 Abteilungen

Eine Schulküche verfügt über maximal vier Kochinseln, an welchen eine Abteilung von 12 Schülerinnen und Schülern unterrichtet werden kann. Da der Kochunterricht in einem Block à vier Lektionen stattfindet, kann eine Schulküche maximal am Vormittag und am Nachmittag mit je einem Unterrichtsblock belegt werden. Für die Wochenbelegung bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung des freien Mittwochnachmittags eine Schulküche pro Woche neun Mal mit einer Abteilung belegt werden kann. Bei insgesamt 31 Abteilungen bedeutet das die Bereitstellung von vier Schulküchen. Sinnvollerweise sollten diese so verteilt sein, dass zwei Schulküchen dem Oberstufenzentrum Schönau und zwei der Realschule West mit den Schulhäusern Engelwies und Bruggen zugeteilt werden können.

3 Planungsabsicht mit Verzicht auf die Erweiterung Schönau

Von den bestehenden Schulküchen entspricht einzig die Schulküche im Oberstufenzentrum Schönau den aktuellen Anforderungen. Flächenmässig ist diese Schulküche samt Nebenräumen mit 210 m² grosszügig ausgelegt. Langfristige Planungsabsicht ist, die Schulküchen



in den Primarschulen Feldli und Engelwies aufzuheben und für die Oberstufe West zusätzlich zur Schulküche Schönau drei weitere Schulküchen bereit zu stellen. Auf die weitere Miete der Küche an der Kugelgasse wird aus betrieblichen Gründen (Standort und Ausstattung) verzichtet.

Als ein erster Planungsschritt war vorgesehen, mit der Erweiterung Schönau Ersatz für die Schulküche Feldli zu schaffen, da die Primarschule Feldli umfassend saniert und der Schulraum gänzlich der Primarschule zugeschlagen werden soll. Die Erweiterung Schönau hätte damit für das Oberstufenzentrum Schönau das Küchenproblem gelöst und es hätten für die Realschule West noch zwei Schulküchen geschaffen werden müssen. Da die aktuellen wie die prognostizierten Klassenzahlen entgegen früherer Prognosewerte den Schulraumbedarf für einen Erweiterungsbau Schönau nicht zu begründen vermögen und da auch eine Änderung des Raumprogramms im geplanten Erweiterungsbau zu Gunsten von zusätzlichen Schulküchen - der Erweiterungsbau hätte den Einbau von drei Schulküchen zugelassen - sowohl bezüglich Kosten als auch Standort nicht zu überzeugen vermag, wurde der Beschluss gefasst, auf eine Erweiterung Schönau gänzlich zu verzichten.

Dieser Verzicht hat zur Folge, dass Planungskosten in der Höhe von CHF 490'000 nicht in bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Der ursprünglich geplante Baukredit von CHF 9.55 Mio. wird nicht benötigt.

Dieser Verzicht hat zur Folge, dass neben der Schulküche im Oberstufenzentrum Schönau drei weitere Schulküchen im Oberstufenkreis West bereitstehen müssen. Wird in Kauf genommen, dass mittelfristig die Schulküche in der Primarschule Engelwies noch weiter betrieben wird und damit eine Auslagerung der Küche Engelwies erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, ist zwingend für die Oberstufe West ein Küchenangebot von zusätzlich zwei Schulküchen zu schaffen.

3.1 Neuer Standort für zwei Schulküchen

Bei der Suche nach neuen Küchenstandorten standen die Kriterien rasche Realisierbarkeit, politische Machbarkeit, betriebliche Bedürfnisse der Schule und die Kosten im Vordergrund. Im Zuge einer Evaluation von mehreren in Frage kommenden Standorten (Erweiterung Schönau, Erweiterung Realschule Engelwies, Gebäude Zürcher Strasse 204g) fiel der Entscheid auf den Standort Zürcher Strasse 204g. Im Gebäude Zürcher Strasse 204g stehen geeignete Räumlichkeiten für den Einbau von zwei Schulküchen zur Verfügung. Die Raumqualität für die Erteilung von Unterricht ist gut, die Räume sind hoch, besonnt und hell. Sie liegen im ersten Obergeschoss. Zu Fuss sind sie über ein grosszügiges Treppenhaus erreichbar. Die Räume sind mit einem Warenlift erschlossen. Materialtransport sowie die be-



hindertengerechte Erschliessung sind dadurch sichergestellt. Der Standort liegt in Gehdistanz (200m Luftlinie) zum Realschulhaus Engelwies. Vom Oberstufenzentrum Schönauf (1'000m Luftlinie) ist der Standort in fünfminütiger Bus- oder Velofahrt zu erreichen.

Der Standort Zürcher Strasse 204g überzeugt nicht nur durch die günstige Lage und die guten Raumverhältnisse, sondern auch durch die rasche Realisierbarkeit, da die Räume ab sofort mietweise zur Verfügung stehen.

Die ebenfalls geprüften Standorte Erweiterung Schönauf und Erweiterung Realschule Engelwies vermögen bezüglich Kosten und Realisierbarkeit nicht zu überzeugen. Bei der Erweiterung Schönauf könnten in einem abgeänderten Projekt wohl alle drei für die Oberstufe West zusätzlich benötigten Schulküchen nebst zusätzlichen Klassenzimmern eingebaut werden, doch sind die geschätzten Kosten von 9,55 Mio. Franken zu hoch. Zudem ist eine rasche Realisierung fraglich. Dasselbe gilt für eine Erweiterung der Realschule Engelwies. Hier wurde ein Erweiterungsbau auf dem Gelände der Realschule geprüft. In Ermangelung rascher Realisierbarkeit und wegen der zu erwartenden hohen Kosten wurde diese Variante ebenso verworfen wie eine Variante mit dem Bau eines doppelstöckigen Pavillons. Die Realisierung eines solchen Pavillons wäre zwar relativ schnell möglich, doch sind die geschätzten Baukosten von 2,5 Mio. Franken in Verbindung mit der Verwendung des Reservelandes vor der Realschule Engelwies unverhältnismässig hoch.

3.2 Ausblick Schulküchen West

Mit der Realisierung von zwei neuen Schulküchen an der Zürcher Strasse 204g stehen zusammen mit der Schulküche im Oberstufenzentrum Schönauf und der Schulküche in der Primarschule Engelwies der Oberstufe West die vier benötigten Schulküchen zur Verfügung. Mittelfristig ist aber die betriebliche Entflechtung zwischen Primarschule und Oberstufe anzustreben mit der Folge, dass für die Schulküche der Primarschule Engelwies Ersatz geschaffen werden muss. Diese Ersatzküche soll möglichst nahe beim Oberstufenzentrum Schönauf bereitgestellt werden. Eine solche Lösung ermöglicht, die beiden Schulküchen Zürcher Strasse 204g ganz der Realschule Engelwies zuzuschlagen und dem Oberstufenzentrum Schönauf mit einer zusätzlichen Küche eine vergleichbare Schulküchensituation zu bieten. Erste Abklärungen dazu haben ergeben, dass diese Ersatzküche im bestehenden Gebäudevolumen des Oberstufenzentrums Schönauf realisiert werden könnte. Denkbar ist ein Umbau des Erd- und Untergeschosses im Spezialtrakt mit bestehender Schulküche, Handarbeits- und Kleinklassenräumen. Diese Planungsidee wird weiter verfolgt und konkretisiert. Dabei wird der Klassenentwicklung gebührend Rechnung getragen, d.h. der Bedarf für eine vierte Schulküche wird laufend an der Anzahl Oberstufenklassen gemessen.



4 Projekt

Von der WIPAG Immobilien AG wird im Geschäftshaus an der Zürcher-Strasse 204g, im 1. Obergeschoss, ein Gewerberaum von 341.9 m² und eine WC-Anlage von 14.1m² gemietet. Das Mietobjekt verfügt über einen separaten Zugang vom Hinterhofbereich her und liegt in kurzer Gehdistanz zur Realschule Engelwies, ist aber auch von den Schülerinnen und Schülern des Oberstufenzentrums Schönau gut zu erreichen. Auf dieser Fläche werden zwei Schulküchen, ein Putzraum, ein Vorratsraum, ein Lehrerzimmer mit Lehrergarderobe und eine Schüलगarderobe realisiert. Zusätzlich werden vor dem Gebäude 3 Parkplätze gemietet. Einer dient den Lehrpersonen als Autoparkplatz (Einkäufe). Auf den beiden anderen wird ein Velo- und Mofaabstellplatz für die Schülerinnen und Schüler eingerichtet.

Der heutige Ausbau des Mietobjektes umfasst den fertigen Bodenbelag in Parkett, die WC-Anlage sowie das Elektroverteiltabelleau für das Mietgeschoss. Der so genannte Mieterausbau für die Nutzung als Schulküchen umfasst die folgenden Positionen:

BKP 21 Rohbau 1	Kernbohrungen für Elektro-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen
BKP 23 Elektrische Installationen	Hausinstallationen in den neuen Räumen, Beleuchtungskörper, Anschlüsse Kochinseln und Lüftungsanlage.
BKP 24 Lüftungsanlage	Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung über Dach geführt.
BKP 25 Sanitäre Anlage Kücheneinrichtungen	Hausinstallationen für Kochinseln, sieben Kücheninseln inkl. Schränke, Fronten, Abdeckungen und Apparate. Der Warmwasserverbrauch für das Mietobjekt kann separat erfasst werden.
BKP 27 Ausbau 1	Leichtbautrennwände für die Raumeinteilung, Wandschränke, allg. Schreinerarbeiten und feuerhemmende Türen.
BKP 28 Ausbau 2	Plattenarbeiten, Innere Malerarbeiten und Baureinigung
BKP 3 Betriebseinrichtung	Möbiliar und Apparate für Putzraum, Vorratsraum sowie Garderoben und Wandtafeln
BKP 9 Ausstattungen	Tisch- und Stuhlmoöbiliar, Kleininventar Küchen für sieben Kochinseln, Kleininventar Theorie- und Lehrerzimmer, Inventar Hauswart für Reinigung



4.1 Wiederkehrende Kosten

4.1.1 Miete

Mit der WIPAG AG konnte ein Mietvertrag ab 1. Januar 2007 für zehn Jahre mit der Option für eine Verlängerung für zweimal fünf weitere Jahre abgeschlossen werden.

Die Mietkosten für den Gewerberaum inklusive Toiletten (356 m²) belaufen sich auf CHF 49'840 pro Jahr. Umgerechnet auf den m² ergeben sich Jahreskosten von CHF 140/pro m². Dies entspricht dem heutigen Marktwert. Für die drei Aussenparkplätze sind monatlich CHF 240 bzw. jährlich CHF 2'880 zu bezahlen. Dazu kommen Nebenkosten von rund CHF 4'000 pro Jahr. Dies ergibt ein Total von CHF 56'720.

4.1.2 Personalkosten Lehrpersonen

Da es sich bei den Schulküchen Zürcher Strasse 204g um Ersatzstandorte handelt, fallen keine zusätzlichen Lohnkosten für Lehrpersonen an.

4.1.3 Personalkosten Reinigung

Die jeweilige Grobreinigung erfolgt durch die Schülerinnen und Schüler. Aufgrund der Grösse der beiden neuen Schulküchen und der dazugehörenden Nebenräume ist von einer Reinigungsdauer von 4 Stunden pro Woche auszugehen. Die Schulküchen werden einmal pro Woche vom Hauswart gereinigt. Zusätzlich kommen 40 Hauptreinigungsstunden pro Jahr dazu. Daraus ergibt sich folgendes Pensum:

Unterhaltsreinigung während 40 Schulwochen = 160 Stunden	7.31 %
Hauptreinigung 40 Stunden	2.05 %
Total Beschäftigungsumfang	9.36 %

Die beiden neuen Schulküchen lösen beim Reinigungspersonal einen zusätzlichen Beschäftigungsumfang von rund 10 % aus, was zu jährlich geschätzten Kosten von CHF 8'000 führt. Diese Kosten fallen zusätzlich an und können nicht durch den Wegfall der Schulküchen Feldli und Kugelgasse kompensiert werden. Die Räume im Feldli werden weiterhin für schulische Zwecke genutzt und benötigen deshalb auch weiterhin Reinigung. Die Reinigung der Schulküche Kugelgasse erfolgt durch kantonales Personal.



4.2 Investitionskosten

Die nachfolgenden Kosten für den Schulkücheneinbau werden nicht durch den Mietzins gedeckt und sind Mietersache. Grundlage bildet der detaillierte Kostenvoranschlag, Basis April 2006.

BKP	2	Gebäude			CHF	575'000
	21	Rohbau 1	CHF	6'500		
	22	Rohbau 2	CHF	3'000		
	23	Elektrische Installationen, Beleuchtung	CHF	42'500		
	24	Lüftungsanlage	CHF	148'000		
	25	Sanitäranlagen / Kücheninstallationen	CHF	167'500		
	27	Ausbau 1:	CHF	116'500		
		<i>(Gipser, Innenwände, Wandschränke, Schreinerarbeiten)</i>				
	28	Ausbau 2:	CHF	22'500		
		<i>(Plattenarbeiten, Malerarbeiten, Baureinigung)</i>				
	29	Honorare: Architekt, Fachplaner	CHF	68'500		
BKP	3	Betriebseinrichtungen			CHF	83'000
		Mobiliar und Apparate für Putzraum, Vorratsraum sowie Garderoben und Wandtafeln				
BKP	4	Umgebung			CHF	2'000
		Fahrradständer für 16 Fahrräder				
BKP	5	Nebenkosten			CHF	5'500
		Bewilligungen, Gebühren, Spesen				
BKP	6	Reserven, Unvorhergesehenes			CHF	71'000
		(ca. 10 % von BKP 2, 3 und 9)				
BKP	9	Ausstattungen			CHF	54'500
	91	Mobiliar	CHF	10'000		
	92	Kleininventar Küche	CHF	25'000		
	93	Kleininventar Theorieraum, Lehrerzimmer	CHF	12'500		
	94	Inventar Hauswart, Reinigung	CHF	12'000		
Total Kosten (inkl. 7,6 % MwSt.)					CHF	791'000

4.2.1 Finanzierung

In der Investitionsplanung sind für den Bau von zwei Schulküchen und Umbauten CHF 2.5 Mio. vorgesehen. Die Kosten von CHF 791'000 für den Einbau der beiden Schulküchen fallen damit geringer aus, auch wenn die Mietzinskosten kapitalisiert würden.



4.2.2 Vorinvestition

Die Vermieterin hat den Beginn des Mietverhältnisses auf den 1. Januar 2007 festgesetzt. Da die Miete und die Baukosten in die Kompetenz des Stadtparlamentes fallen, konnte deshalb der Mietvertrag nur unter Vorbehalt der Zustimmung durch das Stadtparlament abgeschlossen werden. Um sich für einen allfälligen negativen Entscheid des Stadtparlamentes zum Küchenprojekt abzusichern, wünschte die Vermieterin, dass die Stadt in jedem Fall für die Miet- und Nebenkosten für die Dauer vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007 in Höhe von CHF 29'000 aufkommt. Diesem Begehren hat der Stadtrat zugestimmt. Die CHF 29'000 sind im Budget 2007 enthalten. Ebenso hat der Stadtrat für die Projektierung einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung gesprochen. Sollte das Stadtparlament dieser Vorlage nicht zustimmen, sind die Vorinvestitionen abzuschreiben.

5 Zusammenfassung

Mit dem Einbau von zwei Schulküchen in Mieträumen Zürcher Strasse 204g stehen der Oberstufe West drei vollwertige moderne Schulküchen zur Verfügung. Die Situation bei den Schulküchen der Oberstufe West kann damit wesentlich verbessert werden. Zusammen mit der Schulküche in der Primarschule Engelwies wird der Bedarf an vier Schulküchen abgedeckt. Mittelfristig ist vorgesehen, die Schulküche in der Primarschule Engelwies mit der Bereitstellung einer Ersatzküche im Oberstufenzentrum Schönau aufzuheben. Damit werden Primarschule und Oberstufe entflochten, und der Primarschule kann dann zusätzlicher Schulraum zur Verfügung gestellt werden.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Vom vorstehenden Bericht wird Kenntnis genommen, namentlich davon, dass das Projekt Erweiterung Schönau nicht weiter verfolgt wird.
2. Für den Einbau von zwei Schulküchen in Mieträume Zürcher Strasse 204g wird ein Verpflichtungskredit von CHF 791'000 zu Lasten der Investitionsrechnung erteilt.
3. Den jährlich anfallenden Mietkosten in Höhe von CHF 56'720 wird zugestimmt.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss Ziff. 2 gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Grundriss Schulküchen

