

**2022/91 6.02.03.04 Schulliegenschaften
SA BWSZO, Haus "ROT", Umbauten für neuen Standort Schule 15plus HPSW
und Mietauflösung Werkstrasse 4 und 12, Kreditbewilligung (teils in eigener
Kompetenz)**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Umbauten am neuen Standort Schule 15plus HPSW in der BWSZO, Haus "ROT", und die Mietauflösung an der Werkstrasse 4 und 12 wird ein Gesamtkredit von 200'000 Franken bewilligt, davon 10'000 Franken in eigener Kompetenz des Stadtrats ausserhalb des Budgets.
2. Davon sind als Ausgaben für die Umbauten in der SA BWSZO, Haus "ROT", in der Investitionsrechnung 2022 wie folgt zu belasten:

Konto INV00585-9579.5040.00 165'000 Franken
(SA BWSZO, Haus "ROT", Umbauten für neuen Standort Schule 15plus HPSW)
3. Davon sind als Aufwendungen für die Mietauflösung Werkstrasse 4 und 12 in der Erfolgsrechnung 2022 wie folgt zu belasten:

Konto 8195.3130.00 35'000 Franken
(HPSW, Dienstleistungen Dritter)
4. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat die Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
 - HPSW
 - BWSZO
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage (Bericht der Schule Wetzikon)

Die Schule 15plus der Heilpädagogischen Schule Wetzikon HPSW bietet eine verlängerte Sonderschulung der Sekundarstufe I mit vertieften Möglichkeiten der Berufswahl- und Lebensvorbereitung an. Das pädagogische Konzept richtet sich nach den kantonalen Vorgaben des Rahmenkonzepts "Berufswahl- und Lebensvorbereitung von Jugendlichen in der Sonderschulung".

Zwei Klassen des Akzent 1 sind derzeit in Räumlichkeiten an der Werkstrasse in Wetzikon eingemietet. Eine Klasse des Akzents 2 wird in den Räumlichkeiten der HPSW unterrichtet. Die Schule 15plus ist somit auf zwei Standorte aufgeteilt.

Für den Standort an der Werkstrasse existieren drei Mietverträge:

- Werkstrasse 4: Halle I Ost, Bürogebäude / 4 Stockwerke / Schulungs- & Verwaltungsräume, Küche, Elektroraum, Toiletten, Zufahrt rund um das Gewerbehaus. Zum Mietvertrag existiert noch ein Nachtrag für einen Nebenraum.
- Werkstrasse 12: Büro, Gewerbe, Lagerraum und fünf Parkplätze
- Werkstrasse Parzelle 4313: Spielwiese und Garten

Die Mindestmietdauer an der Werkstrasse 4 lief per 30. September 2021 aus, sodass nun alle Mietverträge unter der Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden können.

Das Auslaufen der Mindestmietdauer nahm die Schulleitung der HPSW zum Anlass, den Standort auf seine Eignung hin zu prüfen. Mehrere Faktoren sprechen gegen den derzeitigen Standort:

- Die Räumlichkeiten an der Werkstrasse sind nicht hindernisfrei zugänglich und nutzbar. Jugendliche mit körperlichen Behinderungen können dort nicht geschult werden.
- Aufgrund des nicht hindernisfreien Zugangs sind die Klassen auf zwei Standorte verteilt, was die Zusammenarbeit der Lehrpersonen erschwert. Synergien können nicht genutzt werden.
- Der Standort im Industriequartier ist isoliert. Die Jugendlichen sind dort nur für sich.
- Als Eigenwirtschaftsbetrieb ist die HPSW der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. In diesem Sinne gilt es, die Mietkosten zu senken.

Die Schulleitung kam daher zum Schluss, für die Schule 15plus einen alternativen Standort zu suchen.

Variantenprüfung

Grundsätzlich soll der Standort der Schule 15plus in Wetzikon sein, um die Nähe zur HPSW sicherzustellen.

Bei der Suche nach einem alternativen Standort für die Schule 15plus wurde die Schulleitung von der Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur sowie von der Abteilungsleitung Immobilien unterstützt. Gesucht wurde auf allen Ebenen, u.a. anderem auch online auf verschiedenen Immobilienmarktplätzen. Es wurden auch konkrete Anfragen gemacht, die HIAG Immobilien Schweiz AG wie auch Egolf Immobilien konnten jedoch keine Angebote unterbreiten.

Eine weitere Alternative ist ein Standortwechsel auf das Gelände der Berufswahl- und Weiterbildungsschule Zürcher Oberland BWSZO. Die Akzentklassen können zusammengefasst werden, die Gebäude sind hindernisfrei zugänglich und die Jugendlichen sind in einem schulischen Umfeld. Zudem verbleibt die Miete in der Stadt Wetzikon. Jedoch entsteht bei dieser Alternative ein Platzproblem.

Die Ressortvorstände der HPSW, der BWZO und der Immobilien beauftragten in der Folge die Schulleitungen der HPSW und der BWSZO die Möglichkeit eines Standortwechsels der Schule 15plus auf das Areal der BWSZO genauer zu prüfen. Dabei wurde festgestellt, dass beide Schulen voneinander profitieren würden. Beide haben den gleichen Grundauftrag, nämlich die Jugendlichen auf die Berufswahl vorzubereiten. Beide Schulen könnten ihre Expertisen gegenseitig austauschen und von pädagogischen Synergien profitieren. Das bereits lancierte Kooperationsprojekt "Schule 15plus Akzent BWS" stösst bei den Partnergemeinden auf Interesse und erste Anmeldungen liegen bereits vor. Insbesondere die Tatsache, dass sich die Jugendlichen der Schule 15plus auf dem Areal der BWSZO in einem schulischen

Umfeld bewegen können, erwies sich als grosser Pluspunkt dieser Variante. Auch ein Wechsel der Abteilungen wird so für die Jugendlichen gut möglich.

Raumnutzungskonzept und Anpassung Infrastruktur

Es konnte ein Raumnutzungskonzept erarbeitet werden, mit welchem die Schule Wetzikon zwar das Gebäude "GRÜN" wieder an die BWSZO abtreten muss, das Platzproblem jedoch grundsätzlich für alle Betroffenen gut gelöst werden kann. Demnach wird die Schule 15plus hauptsächlich ein Schulzimmer, drei Gruppenräume als Schulzimmer und Küche, der Nebenraum sowie die Verkehrsfläche im 2. Obergeschoss des Gebäudes "ROT" wie auch den Werkraum im Untergeschoss alleinig nutzen. Gemeinsam genutzt werden im Schulhaus "ROT" das Handarbeitszimmer im UG, das Lehrerzimmer, der Vorbereitungsraum sowie die Toiletten. Im Schulhaus "BLAU" wird der Mehrzwecksaal durch die Schule 15plus als Essraum mitbenützt. Hierzu wurde ein Kostenteiler vereinbart.

Um das Raumkonzept umzusetzen sind folgende bauliche Anpassungen nötig:

- Einbau Feuerschutztüre in Verkehrsfläche im 2. Obergeschoss;
- Einbau Küche in Gruppenraum im 2. Obergeschoss;
- Unterteilung bestehendes Handarbeitszimmer im Untergeschoss in einen Werkraum für die HPSW und ein Handarbeitszimmer für die BWSZO und HPSW;
- Entfernung Wand zwischen Kopierraum und Büroraum, um Schulleitungsbüro zu zügeln und Vorbereitungsraum einzurichten;
- Umbau der WC-Anlage mit behindertengerechten Pflegemöglichkeit im Untergeschoss;
- Eingangsbereich barrierefrei gestalten.

Das ausgearbeitete Raumnutzungskonzept wurde dem Volksschulamt zur Prüfung eingereicht. Die Prüfung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Hochbauamt. Da es sich um einen Realersatz ohne zusätzliche Schulräume handelt, ist die Bewilligung eine Formalität, zumal alle baulichen Bestimmungen eingehalten sind.

Mietkosten

Die Abteilung Immobilien erstellte aufgrund des Raumnutzungskonzepts eine Mietzinskalkulation. Diese sieht für die Schule 15plus jährliche Mietkosten von 78'935 Franken und Nebenkosten von 8'000 Franken vor.

Zeitplan und Auswirkung auf Schulraumplanung

Der Umzug der Schule 15plus in die Gebäude der BWSZO ist auf den Start des Schuljahres 2022/2023 vorgesehen. Die bestehenden Mietverhältnisse an der Werkstrasse wurden per 30. September 2022 gekündigt. Der Umzug erfolgt voraussichtlich im Zeitraum von 18. Juli bis 19. August 2022.

Beschluss der Schulpflege an der Sitzung vom 16. März 2021:

1. Der Standortwechsel der Schule 15plus der HPSW in die Gebäude der BWSZO auf das Schuljahr 2022/2023 wird im Sinne der Ausführungen und vorbehaltlich der Genehmigung des Raumkonzepts durch das Volksschulamt des Kantons Zürich genehmigt.
2. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, die vereinbarten Umbaumaassnahmen zeitgerecht umzusetzen.

3. Die Umbaukosten werden dem *Eigenwirtschaftsbetrieb* der HPSW belastet.
4. Die Schule Wetzikon übergibt die Räumlichkeiten im Gebäude "GRÜN" im Sinne der Ausführungen wieder der BWSZO.
5. Die bestehenden Mietverträge an der Werkstrasse werden vorbehältlich des Vorliegens aller Genehmigungen per 30. September 2022 gekündigt.

Projektentwicklung und Ergebnis

Die projektierten baulichen Eingriffe in der BWS wurden ausführungsmässig bestimmt, die Statik mit dem Bauingenieur überprüft. Die geplanten Arbeiten sind alle gut umsetzbar. Alle wichtigen Arbeitsgattungen wurden submittiert. Gegenüber der Kostenermittlung für die Budgetierung sind nun auch die Zügelarbeiten von der Werkstrasse 4 und 12 zur BWSZO mit Offerten unterlegt.

Mit den Vermietern der Weststrasse 4 und 12 wurden am 8. April 2021 Begehungen durchgeführt. Die von den Vermietern verlangten Rückbauarbeiten und Instandstellungen sind durchaus moderat. Diese Arbeiten werden nach dem Zügeln und Räumung im Monat September ausgeführt. Die Kosten sind mit einer Schätzung im Kostenvoranschlag eingerechnet.

Baukosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) vom 8. März 2022 ist mit folgenden Baukosten zu rechnen (inkl. 7,7 % MWST):

BKP Arbeitsgattung	Betrag
Bauarbeiten BWSZO	
211 Abbruch- und Baumeisterarbeiten	24'000.00
222 Spengler- und Flachdacharbeiten	2'000.00
230 Elektroanlagen	11'000.00
240 Heizungsanlagen	1'000.00
250 Sanitärarbeiten	31'000.00
258 Kücheneinrichtungen	20'000.00
271 Gipsarbeiten	17'000.00
272 Schlosserarbeiten	20'000.00
273 Schreinerarbeiten	6'000.00
275 Schliessanlagen	1'000.00
282 Plattenarbeiten	8'000.00
283 Deckenverkleidungen	6'000.00
287 Baureinigung	2'000.00
289 Diverse Kleinarbeiten	8'000.00
511 Bewilligungen / Gebühren	1'000.00
590 Sonstige Nebenkosten	1'000.00
599 Bauleitung (durch Abt. Immobilien)	6'000.00
Baukosten BWSZO	165'000.00

Mietablösung Werkstrasse 4 und 12	
9 A Instandstellungen	10'000.00
9 B Zügeln und Inventarauflösung	25'000.00
Kosten Mietablösung Werkstrasse 4 und 12	35'000.00
Totalkosten Projekt	200'000.00

Für die Baukosten BWSZO sind in der Investitionsrechnung 2022 zulasten der HPSW 155'000 Franken eingestellt. Die leichte Budgetüberschreitung von 10'000 Franken erklärt sich dadurch, dass inzwischen eine aktuelle Submission unter Konkurrenz durchgeführt wurde, welche die aktuellen Preise abbildet.

Vom Gesamtbetrag seiner Kompetenz für Ausgaben ausserhalb des Budgets über 750'000 Franken hat der Stadtrat bis 9. März 2022 90'000 Franken beansprucht.

Für die Zügel- und Instandstellungskosten Werkstrasse 4 und 12 sind in der Erfolgsrechnung 2022 gesamthaft 35'000 Franken im Konto 8195.3130.00 der HPSW budgetiert.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen gemäss Anhang 2, Ziffer 4.1 der Gemeindeverordnung (ANR01315):			
Anlagekategorie	*Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	25 Jahre	165'000.00	8'250.00
Verzinsung Buchwert:			
Zinsaufwand (1,25 %)		165'000.00	2'062.50
Kapitalfolgekosten zulasten Eigenwirtschaftsbetrieb HPSW (im ersten Betriebsjahr)			10'312.50

**Nutzungsdauer von 25 Jahre ist kongruent mit jener im Entwurf der Zusicherungsverfügung des Volksschulamts vom 8. März 2022*

Das Volksschulamts hat im Entwurf der Zusicherungsverfügung vom 8. März 2022 in Aussicht gestellt, dass es einen Kostenanteil von mindestens 152'000 Franken über die Dauer von 25 Jahren als Beitrag an die Abschreibungen entrichten wird. Er wird jährlich in die Immobilienpauschale eingerechnet.

Erwägungen

Der derzeitige Standort der Schule 15plus an der Werkstrasse ist nicht optimal. Die durchgeführte Standortbestimmung zeigt auf, dass sowohl der pädagogische Betrieb wie auch die Räumlichkeiten bei einem Standortwechsel optimiert werden können. Alternativstandorte wurden seriös und mit Varianten geprüft. Der Wechsel an den Standort der BWSZO erweist sich als die beste Lösung mit vielen Chancen für alle Beteiligten. Beim Standort an der BWSZO können alle Akzentklassen zusammengeführt, die Synergien in der Berufsvorbereitung gegenseitig genutzt und die Jugendlichen besser inte-

griert werden. Auch ergibt sich dadurch eine Reduktion der Mietkosten. Im Weiteren wird mit diesem Projekt der Immobilienstrategie der Stadt Wetzikon "Eigentum vor Miete" nachgelebt.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', is written over a light blue rectangular background.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin