

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. Juli 2009

### **1122. Berufsbildungsschule Winterthur, Schulraumprovisorium (Technopark Winterthur, Mietvertrag)**

#### *A. Ausgangslage*

Für die Gesamtanierung des Anton-Graff-Schulhauses an der Zürcherstrasse 28 in Winterthur bewilligte der Regierungsrat mit RRB Nr. 179/2008 einen Objektkredit von Fr. 16 528 000 als gebundene Ausgabe. Für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses bewilligte der Kantonsrat einen Objektkredit von Fr. 34 711 000 als neue Ausgabe (Vorlage 4476).

Die Bauarbeiten werden voraussichtlich von Februar 2010 bis Februar 2012 dauern. Während der Bauphase kann die Berufsbildungsschule Winterthur (BBW) mit der Berufsmaturitätsschule und der Abteilung Maschinenbau die Schul- und Büroräume im Anton-Graff-Schulhaus nicht nutzen. Der Schulbetrieb ist daher an provisorischen Standorten zu gewährleisten.

#### *B. Schulraumprovisorien*

Für die im Anton-Graff-Schulhaus vorübergehend nicht nutzbaren 42 Klassenzimmer und übrigen Schul- und Büroräume sind folgende Provisorien vorgesehen:

- Provisorium 1: Zürcherstrasse 7, Winterthur, Pionierpark  
(13 Klassenzimmer)
- Provisorium 2: zur Kesselschmiede, Winterthur, Technopark-  
Erweiterung (15 Normalklassenzimmer,  
zwei Chemie- und zwei Physikzimmer)
- Provisorium 3: Turbinenstrasse 5, Winterthur, Zentrum für Ausbildung  
im Gesundheitswesen (ZAG, Mitbenutzung von  
insgesamt fünf Klassenzimmern)

Im Pionierpark-Gebäude an der Zürcherstrasse 7 mietet der Kanton seit 1. August 2005 2660 m<sup>2</sup> Schulraum für eine feste Vertragsdauer von zehn Jahren (RRB Nr. 169/2005). Während der Schuljahre 2005/06 bis 2007/08 wurde dieses Mietobjekt vom ZAG genutzt. Seit dessen Umzug in das Schulgebäude an der Turbinenstrasse 5 dienen die Mietflächen im Pionierpark-Gebäude der Berufsfachschule Winterthur (BFS Winterthur) als Kompetenzzentrum für die Fachangestellten Betreuung (FaBe).

Nach dem Wegzug der städtischen Hauswirtschaftlichen Fortbildungsschule HFS aus dem Schulhaus Wiesental an der Tösstalstrasse 24 und anschliessenden Sanierungsarbeiten können die FaBe-Klassen der BFS Winterthur voraussichtlich im Dezember 2009 in das Schulareal an der Tösstalstrasse 24/26 umziehen. Die dadurch frei werdenden Mietflächen im Pionierpark mit insgesamt 13 Klassenzimmern sowie weiteren Räumen werden nach baulichen Anpassungen mit veranschlagten Kosten von Fr. 300 000 ausreichen, um den Raumbedarf der Abteilung Maschinenbau der BBW provisorisch zu decken. Die entsprechende Bruttomiete beläuft sich auf rund Fr. 896 000 pro Jahr bzw. rund Fr. 1 940 000 für 26 Monate. Danach können die Mieträume im Pionierpark-Gebäude voraussichtlich als Provisorium für die Kantonsschule Büelrain Winterthur weiterverwendet werden.

Die im Technopark-Erweiterungsbau zur Kesselschmiede auf den 1. Februar 2010 für die Mindestdauer von 26 Monaten gemieteten Räume umfassen 15 Normalklassenzimmer, zwei Chemie- und zwei Physikzimmer sowie verschiedene Gruppen- und Lehrervorbereitungsräume. Die Gebäudegrundstruktur ermöglicht eine Schulnutzung mit einer verhältnismässig geringen baulichen Anpassung. Die 3206 m<sup>2</sup> Schul- und Nebenräume werden fertig ausgebaut für die Berufsmaturitätsschule der BBW gemietet. Weitere 122 m<sup>2</sup> Archivräume stehen der Schule im Untergeschoss zur Verfügung. Als Nettomieten ergeben sich Fr. 298 pro m<sup>2</sup> für Schul- und Nebenräume und Fr. 90 pro m<sup>2</sup> für die Archivräume. Der feste Jahres-Nettomietzins beläuft sich auf Fr. 966 368. Die als Akontozahlungen zu entrichtenden Nebenkosten betragen jährlich Fr. 112 212. Insgesamt ergibt sich eine Bruttomiete für die Dauer von 26 Monaten von Fr. 2 336 924. Mieterseitig werden die Räumlichkeiten mit Lehrmitteln und Mobiliar ausgestattet. Hierfür werden weitgehend Wandtafeln und Beamer sowie altes Mobiliar aus dem Anton-Graff-Schulhaus verwendet.

Die Schulräume im Mietobjekt Technopark können den Raumbedarf für die Berufsmaturitätsschule nicht vollständig decken, weshalb fünf Klassenzimmer beim ZAG Winterthur an der Turbinenstrasse 5 mitbenutzt werden. Hierfür fallen keine zusätzlichen Kosten an (§ 6 Schulraumverordnung).

### *C. Kosten*

Die Kosten der Schulraumprovisorien, die während der Bauzeit die Räume des Anton-Graff-Schulhauses ersetzen, belaufen sich auf rund Fr. 5 442 000.

Arbeitsgattung	Pionierpark	Technopark- Erweiterung	in Franken
Mieten (26 Monate) Brutto	1 940 458 2660 m <sup>2</sup> (Indexmiete)	2 336 924 3206 m <sup>2</sup> (Festmiete)	
Umbauten zulasten Mieter	300 000		
Umbau/Ergänzungen HBA	28 000	76 000	
Umgebung		5 000	
Baunebenkosten	1 000	1 000	
Lehrmittel		115 000	
Ausstattung	37 000	142 000	
Umzüge	40 000	420 000	
Zwischentotal	2 346 458	3 095 924	
Total Provisorien			5 442 382
Gerundet			5 442 000

#### D. Finanzierung

Im Objektkredit und im entsprechenden Kostenvoranschlag für den Umbau, die Erneuerung und die Erweiterung des Anton-Graff-Schulhauses ist ein Betrag von Fr. 3 640 000 für Provisorien vorgesehen.

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag vom 12.2007 (in Fr.)	Kostenvoranschlag vom 5.11.2008 (in Fr.)	Abweichung (in Fr.)
1	Vorbereitungsarbeiten	3 607 000	4 573 000	966 000
2	Gebäude	33 539 000	33 969 000	430 000
3	Betriebseinrichtungen	1 305 000	1 301 000	-4 000
4	Umgebung	900 000	1 061 000	161 000
5	Baunebenkosten	1 905 000	1 865 000	-40 000
6	Provisorien	3 640 000	5 442 000	1 802 000
9	Ausstattung	3 343 000	2 256 000	-1 087 000
	Zwischentotal	48 239 000	50 467 000	2 228 000
8	Reserve	3 000 000	772 000	
	Total	51 239 000	51 239 000	

Gemäss dem Kostenvoranschlag vom 5. November 2008 werden sich die gesamten Kosten der Provisorien voraussichtlich auf Fr. 5 442 000 belaufen. Die Mehrkosten der Provisorien gegenüber dem Kostenvoranschlag vom Dezember 2007 belaufen sich auf rund Fr. 1 802 000. Diese Differenz kann durch Einsparungen von Fr. 802 000 teilweise kompensiert werden. Für den restlichen Betrag von Fr. 1 000 000 wird ein Zusatzkredit benötigt. Dieser wird dem Regierungsrat in einem separaten Antrag zur Bewilligung vorgelegt. Die Kosten sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2009–2012 eingestellt.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der zwischen der Technopark Winterthur AG und dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt, per 1. Februar 2010 abgeschlossene Vertrag über die Miete von 3206m<sup>2</sup> Schul- und Nebenräume sowie 122m<sup>2</sup> Archivräume in der Liegenschaft Technopark-Erweiterung zur Kesselschmiede, Winterthur, wird genehmigt.

II. Die Weiterverwendung als Provisorium der anfänglich für das Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen (ZAG) gemieteten Schul- und Büroräume im Pionierpark, Zürcherstrasse 7, Winterthur, im Umfang von 2660m<sup>2</sup> durch andere kantonale Schulen wird bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer am 31. Juli 2015 bewilligt.

III. Mitteilung an die Technopark Winterthur AG, Jägerstrasse 2, 8400 Winterthur, sowie an die Baudirektion und die Bildungsdirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**