

28.03

Schule Allmend + Hohfuri

Kauf Modulbauten

Beschluss

Ausgangslage

Mit Beschluss-Nr. 38 und 39 vom 13. Februar 2019 bewilligte der Stadtrat die Kredite und Vorgehensweisen zur Erstellung je eines dringend benötigten Modulbau für die Schuleinheiten Allmend und Hohfuri. Die Nutzungsdauer wurde damals auf vorerst fünf Jahre festgelegt. Der Beschluss wurde in Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und § 35 Gemeindeverordnung der Stadt Bülach als gebunden erklärt.

Die Wahl der Modulbauweise erfolgte, da diese in kurzer Zeit erstellt und auf einfache Weise erweitert werden konnte. Die Bauten wurden in je zwei Etappen von der Firma DM Bau AG gebaut. Die Fundamente und Erschliessungskosten trug die Stadt selbst und werden derzeit innerhalb von 20 Jahren abgeschrieben. Dies sind jährlich rund 163 300 Franken.

Die Bauten als solches werden durch die Stadt gemietet. Die Mietdauer der zwei Schulhäuser wurde vertraglich bis Ende Juli 2024 befristet und beinhaltet bewusst hohe Amortisationen, da zum Zeitpunkt der Planung nicht abschätzbar war, ob und welche Zukunft die Modulbauten nach 2024 haben werden. Der Mietzins für die zwei Bauten zusammen beläuft sich für die erste, feste Mietdauer auf 1 293 700 Franken pro Jahr. Die beiden Mietvertragslaufzeiten der Modulbauten mit leicht unterschiedlichen Erstellungsdaten wurden terminlich bewusst synchronisiert.

Nach Vorliegen der finalen Schulraumplanung und der aktuellen Schulhauserweiterungsprojekte solle entschieden werden, ob ein Rückbau, ein Kauf oder bei allfälliger Ungewissheit eine Mietvertragsverlängerung die finale Variante darstellt. Die Regelung über das weitere Vorgehen betreffend der Eigentums- und Vertragssituation für die Modulbauten steht deshalb an.

Nutzungsdauer

Für beide Modulbauten gilt, dass sie fest in die Schulraumplanung eingeflossen sind und mindestens bis 2040 bestehen bleiben. Die Erweiterungsprojekte im Schulhaus Allmend und Hohfuri sind darauf ausgelegt, dass die Modulbauten einen festen, unverzichtbaren Bestandteil der Schulanlagen bilden.



Die Modulbauten sind gut in die jeweiligen Schuleinheiten eingebettet und werden von den Nutzern sehr geschätzt. Der bauliche Zustand der Modulbauten ist in einwandfreiem Zustand. Bei fachgerechter Instandhaltung werden auch die Modulbauten eine Lebensdauer – sofern der Bedarf auch nach 2040 noch ausgewiesen ist – bis zu 60 Jahre erreichen können.

Varianten nach Ablauf der 1. festen Mietdauer:

Da bei der Planung der Modulbauten noch nicht abschätzbar war, welche Zukunft die beiden Modulbauten haben werden, wurden mit der Firma DM Bau AG Varianten für den Zeitpunkt nach Ablauf der ersten festen Mietdauer per Ende Juli 2024 definiert.

A. Kauf der Modulbauten

Die zwei Modulbauten Allmend und Hohfuri werden nach Ablauf der ersten festen Mietdauer für einen Betrag von 1 356 655 Franken (inkl. 8.1% MWST) der Firma DM Bau abgekauft. Der Kaufpreis verteilt sich wie folgt auf die Objekte:

Modulbau Allmend:	Fr.	940 470.00
Modulbau Hohfuri:	Fr.	416 185.00
Total:	Fr.	1 356 655.00

Die Modulbauten sind ab diesem Zeitpunkt im Eigentum und Verwaltungsvermögen der Stadt Bülach und werden in der städtische Anlagenbuchhaltung erfasst. Sie werden in die bestehenden Anlagen (ANR00850 Schulhaus Hohfuri, Schulprovisorium bzw. ANR00842 Schulhaus Allmend, Schulprovisorium) integriert.

Folgekosten:

Da die Modulbauten schon seit knapp 4 Jahren in Nutzung sind, wird dieselbe Nutzungsdauer wie für die Investitionen ins Fundament angewendet. Die buchhalterische Restnutzungsdauer der Modulbauten beträgt aktuell noch 16 Jahre.

Kapitalfolgekosten 6.45 % (Abschreibung 6.25 % / Verzinsung 0.20 %):	Fr.	87 504.00
Betriebliche Folgekosten 2 %:	Fr.	27 133.00
Total Folgekosten:	Fr.	114 637.00

Die betrieblichen Folgekosten fallen unabhängig des Variantenentscheids für die Stadt Bülach an.



B. Miete verlängern

Option 1: Verlängerung um 1 Jahr – zweite feste Vertragsdauer

Die zwei Modulbauten werden ab August 2024 für weitere 12 Monate gemietet. Die Kosten für die 2. feste Mietdauer belaufen sich für dieses Jahr auf 1 293 000 Franken. Die Stadt kann danach weiterhin einen Kauf ausüben. Der offerierte Kaufpreis beträgt 2025 dann 571 000 Franken.

Option 2: Verlängerung um 1 Jahr – dritte feste Vertragsdauer

Die zwei Modulbauten werden nach Ablauf der 2. festen Vertragsdauer, ab August 2025 erneut für weitere 12 Monate gemietet. Die Kosten für diese 3. feste Mietdauer reduzieren sich auf 336 000 Franken für das Jahr. Die Stadt kann nochmals einen Kauf ausüben. Der Kaufpreis beträgt dannzumal 291 000 Franken.

Option 3: Unbefristete Verlängerung ab 2026

Die zwei Modulbauten werden nach Ablauf der 3. festen Mietdauer, ab August 2026 für eine unbefristete Dauer gemietet. Die Kosten dieser Miete beläuft sich auf 173 000 Franken pro Jahr. Eine Kaufsumme ist dannzumal nicht mehr definiert und nicht vorgesehen.

Folgekosten:

Laufende Folgekosten Abschreibung bestehende Anlage

(Fundament und Erschliessung):

Fr. 163 000.00

Betriebliche Folgekosten 2 %:

Fr. 27 040.00

plus jährliche Miete je nach Option.

C. Rückbau

Das Mietverhältnis wird gemäss Vertrag per 31.07.2024 beendet und die Bauten werden von der Firma DM Bau AG rückgebaut. Ein Rückbau steht in Kenntnis der heutigen Situation nicht mehr zur Diskussion, da bei dieser Variante zu wenig Schulraum zur Verfügung stehen würde. Die Kosten für den Rückbau hätten sich vertragsgemäss auf 792'000 Franken belaufen. Zusätzlich würden ausserplanmässige Abschreibungen (Restbuchwert zum Zeitpunkt des Rückbaus) anfallen, Stand 31.12.2022: 2.1 Mio. Franken. Dieser Betrag reduziert sich jährlich um die planmässigen Abschreibungen von rund 163 300 Franken.



Empfehlung des Bereichs Liegenschaften

Die Modulbauten sind fix in die Schulraumplanung eingeflossen und sollen mindestens bis 2040 bestehen bleiben. Die Variante C Rückbau im Sommer 2024 ist damit hinfällig geworden. Aus demselben Grund ist die Variante B, eine Verlängerung der Miete kostenmässig nicht wirtschaftlich. Die Verlängerung um ein Jahr kostet allein 1 293 000 Franken an Mietzins. Der Erwerb per Sommer 2024 würde mit 1 356 655 Franken zu Buche schlagen. Die Variante A Kauf der Modulbauten per Sommer 2024 ist im Sinne des optimalen Einsatzes der Steuergelder aus wirtschaftlichen Gründen die alternativlose Variante. Sie entlastet die Erfolgsrechnung ab dem Kaufdatum wiederkehrend.

Die bereits bestehenden Folgekosten aus der Abschreibung der Fundamente und Erschliessungskosten mit jährlich rund 163 300 Franken als auch die betrieblichen Folgekosten von rund 27 000 Franken sind für die Entscheidungsfindung nicht relevant, da sie bei einem Kauf oder einer Miete unverändert weiterlaufen.

Information Budget 2024

Im Budget 2024 wurden die Mietkosten der zwei Modulbauten bis Ende Juli 2024 berücksichtigt. Im Investitionsprogramm ist ein Kaufpreis von 1 352 000 Franken (INV01226+INV01227) eingestellt. Sollte der Kauf per August 2024 nicht vollzogen werden, ist der derzeit budgetierte Betrag der Mietkosten 2024 um 539 000 Franken zu tief.

Gebundenheit

Gemäss § 103 Abs. 1 (neues) Gemeindegesetz (nGG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Mit Beschluss-Nr. 38 und 39 vom 13. Februar 2019 bewilligte der Stadtrat die Kredite und Vorgehensweisen zur Erstellung der Modulbaute für die Schuleinheiten Allmend und Hohfuri. Die Nutzungsdauer wurde damals auf vorerst fünf Jahre festgelegt. Der Beschluss wurde in Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und § 35 Gemeindeverordnung der Stadt Bülach als gebunden erklärt.

Basierend auf der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung der Einwohnerzahl und der damit verbundenen Schulraumplanung steht ein Rückbau der Modulbauten nicht mehr zur Auswahl. Damit



verbleibt dem Stadtrat nur noch der Entscheidungsspielraum, ob er die bestehenden Modulbauten kaufen oder weiterhin mieten will. Im Sinne des dem Beschaffungswesen übergeordneten Grundsatzes des optimalen Einsatzes der Steuergelder bildet der Kauf auf den frühesten möglichen Zeitpunkt die alternativlose Variante. Sie entlastet die städtische Erfolgsrechnung ab dem Kaufdatum gegenüber einer Mietlösung massiv. Damit bleibt dem Stadtrat kein erheblicher Entscheidungsspielraum.

a) Sachliche Gebundenheit

Gemäss § 3 des Volksschulgesetzes (VSG) haben alle Kinder mit Aufenthalt im Kanton das Recht, die öffentliche Volksschule zu besuchen. § 10 regelt, dass der Anspruch auf den Schulbesuch am Wohnort gilt. Die Volksschulverordnung (VSV) gibt in § 21 vor, dass auf der Primarstufe in der Regel in einklassigen Klassen die Anzahl von 25 Schüler nicht überschritten werden darf. Wenn aufgrund der vorliegenden Schülerzahlen zusätzliche Klassen gebildet werden müssen, ist die Behörde verpflichtet, die für den obligatorischen Schulunterricht notwendigen Räumlichkeiten rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Für beide Modulbauten gilt, dass sie fest in die Schulraumplanung eingeflossen sind und mindestens bis 2040 bestehen bleiben. Würden diese Modulbauten rückgebaut, müssten neue provisorische Lösungen getroffen werden.

b) Zeitliche Gebundenheit

Der bestehende Mietvertrag erlaubt per Ablauf der festen Vertragsdauer die wirtschaftlich beste Option Kauf zu ziehen. Die schriftliche Mitteilung an die Vermieter muss per 31. Juli 2023 – ein Jahr im Voraus – erfolgen. Der Weiterbetrieb der Modulbauten ist unbestritten und die entsprechende Schulraumplanung wurde im Rahmen der Vorlage Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend vom Parlament bestätigt. Am 18. Juni 2023 erfolgte die Zustimmung der Bevölkerung anlässlich der Urnenabstimmung. Für die Schulanlage Hohfuri ist die Gesamtleistungssubmission für die Erweiterung der Schulanlage erfolgt. Der parlamentarische Weg wird im Herbst 2023 beschritten. Insofern besteht die Grundlage davon auszugehen, dass die Schulraumplanung unbestritten ist und die Modulbauten fest integriert sind.



c) Örtliche Gebundenheit

Örtlich besteht insofern kein Ermessensspielraum, da die Gemeinde dort Schulraum zur Verfügung stellen muss, wo die Kinder wohnen. Der Schulweg sollte für alle sicher und zumutbar sein. Für beide Modulbauten gilt, dass sie fest in die Schulraumplanung eingeflossen sind und mindestens bis 2040 bestehen bleiben. Daher ist örtliche Gebundenheit auf den Arealen der Schulanlagen Hohfuri und Allmend gegeben.

Weiteres Vorgehen

Der Firma DM Bau AG wird umgehend die käufliche Übernahme für den Zeitpunkt nach Ablauf der ersten festen Mietdauer per Ende Juli 2024 schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die zwei Modulbauten in den Schulanlagen Allmend und Hohfuri werden nach Ablauf der ersten festen Mietdauer der Firma DM Bau, Oberriet per 31. Juli 2024 abgekauft. Dazu werden zulasten der Investitionsrechnung folgende Kredite (inkl. 8.1% MWST) bewilligt:

Modulbau Allmend:	Fr.	940 470.00	(2170.5040.00 / INV01226)
Modulbau Hohfuri:	Fr.	416 185.00	(2170.5040.00 / INV01227)
Total:	Fr.	1 356 655.00	

In Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und Art. 32 / Ziffer 2 Gemeindeordnung der Stadt Bülach werden die Kosten als gebunden erklärt.

2. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, der Firma DM Bau die Ausübung der Option Kauf umgehend mitzuteilen und danach das Kaufgeschäft per 31. Juli 2024 abzuwickeln.

Mitteilung an:

- a) Mitglieder des Stadtrates
- b) Marco Lobsiger Leiter Bildung
- c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- d) Markus Wanner, Leiter Finanzen
- e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung nicht öffentlich

Beschluss-Nr. 270

Sitzung vom 12. Juli 2023

- f) Markus von Känel, Fachverantwortlicher Stab Bildung
- g) Peter Frischknecht, Präsident RPK
- h) Andreas Scheuss, Präsident Kommission Bau und Infrastruktur
- i) Laura Hartmann, Präsidentin Kommission Bildung und Soziales

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber