



Uster, 15. September 2015
Nr. 44/2015
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/17

**ANTRAG 44/2015 DER PRIMARSCHULPFLEGE:
SCHULHAUS KRÄMERACKER, NEUBAU, GENEHMIGUNG DES
BAUKREDITS VON 42'264'412 FRANKEN (BAUKOSTEN INKL.
GRUNDSTÜCKANTEIL)**

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 3 lit. b i. V. m. Art. 12 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Baukredit in der Höhe von 42 264 412 Franken inkl. MWST für den «Neubau Schulhaus Krämeracker» wird genehmigt.**

Der Baukredit setzt sich zusammen aus:

- **Effektive Baukosten in der Höhe von 37 784 412 Franken inkl. MWST (Kostenschätzung +/- 15%)**
- **Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

- 2. Der Baukredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.**

- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet

GESCHÄFTSFELD PRIMARSCHULE

A Strategie

Leitbild Stadt Uster	Wir unterstützen ein vielfältiges Bildungs-, Kultur, Sport- und Gesundheitsangebot sowie ein aktives Vereins- und Quartierleben. Ein breites Angebot an Infrastrukturen für Freizeit und Sport ist vorhanden. Wir sind kinderfreundlich und den Eltern steht eine grosse Palette familienergänzender Betreuungsangebote zur Verfügung.
Leitbild Primarschule	Unsere Bildungs- und Betreuungsangebote decken die vielfältigen sozialen und pädagogischen Bedürfnisse in der Stadt und Region ab. Als einheitliche, in den Quartieren verankerte, grosse Primarschule bieten wir allen Schülerinnen und Schülern gleiche Chancen. Wir setzen unsere Mittel zweckmässig ein und investieren nachhaltig.
Strategischer Schwerpunkt	Die Stadt Uster stellt eine bedarfsgerechte Infrastruktur für die Bildung sicher, schafft ein Jugendkonzept und ein bedarfsgerechtes Angebot an schulergänzender Betreuung, optimiert das Kultur- und Sportangebot und setzt das Alterskonzept um.
Strategische Ziele	Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges, qualitativ hochwertiges Bildungsangebot an. Uster bietet allen Schülerinnen und Schülern gleiche Chancen und schafft ein inspirierendes Bildungsumfeld.
Massnahme	---

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit dem Antrag verfolgt wird

Bestehend	---
LG Schulliegenschaften Z01	Städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch verfolgen, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und der finanziellen Mitteln, und die Ziele der Energiestadt mittragen.

B1 Leistungen, die mit diesem Antrag erbracht werden sollen

Bestehend LG Regelunterricht L 01	Regelunterricht (Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule) gemäss Lehrplan
Neu L	Mit dem geplanten neuen Schulhaus Krämeracker steht eine stufenübergreifende Schulanlage für den Kindergarten, die Primarschule und die Sekundarstufe zur Verfügung. Ausserdem wird das neue Schulhaus Krämeracker durch die Musikschule, Kulturschaffende und die Anwohner im Quartier genutzt.

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend I	---
Neu	Für die wegen der Bevölkerungsentwicklung von Uster zu erwartenden zusätzlichen Schülerinnen und Schüler im Gebiet Niederuster/Pünt/Gschwader fehlen die nötigen Schulräume.

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend K

Neu K

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung

Fr.	37 784 412.00	Effektive Baukosten
Fr.	4 480 000.00	Grundstück

Folgekosten total

Fr. 3 495 222.92 (kein Bestandteil vom Baukredit)

- davon Kapitalfolgekosten

Fr. 2 134 748.92

- davon übrige Mehrkosten

Fr. 1 370 474.92

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung

Begründung

Veränderung:

Es wird schätzungsweise eine Zunahme um 350% Stellenprozent für den Betrieb und die Bewirtschaftung des neuen Schulhauses und Areals erwartet. Die Schulleitung wird neu besetzt.

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

Schulraumprognose 2014
Pädagogischer Kompass der PSU und SSU

A. Vorgeschichte und Ausgangslage

Die Bevölkerung der Stadt Uster ist in den letzten Jahren stark gewachsen, und sie wächst weiter. Während Gebiete wie das Hasenbühl, Oberuster und Talacker eher stagnierten, gab es auf der Achse Gschwader/Pünt/Niederuster eine grosse Bautätigkeit, was sich auf die Anzahl der Kindergartenkinder und der Schülerinnen und Schüler der Primarschule erheblich ausgewirkt hat. Die bestehenden Schulanlagen sind zu klein, um die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler unterbringen zu können. Weil die Bautätigkeit auf der erwähnten Achse weiter anhält (Baugebiete Gschwader, Hofuren, Loren, Niederuster, Zellweger-Areal, Eschenbüel), ist ein neues Schulhaus auf dem vorgesehenen Areal dringend nötig.

Das Projekt «Neubau Schulhaus Krämeracker» hat eine bewegte Zeit hinter sich. Die ersten Projekte für den Neubau gehen auf das Jahr 2006 zurück. 2008 führten verschiedene Probleme zum Projektabbruch und zur Beendigung der Zusammenarbeit mit dem zuständigen Architekten.

Im Jahr 2012 wurde das Projekt erneut aufgenommen. Der Kredit für die Wettbewerbsphase und das Vorprojekt wurde im Februar 2013 aber vom Gemeinderat abgelehnt. Aufgrund der Motion 578 und des Postulats 579 vom 29. Juni 2013 wurde die Projektierung des neuen Schulhauses Krämeracker erneut aufgegriffen.

Am 11. November 2013 stimmte der Gemeinderat einem überarbeiteten Kredit für den Wettbewerb und das Vorprojekt in der Höhe von 1,35 Millionen Franken einstimmig zu. Im Mai 2015 bewilligte der Gemeinderat den Projektierungskredit von 2,435 Millionen Franken.

Planungsprozess

Machbarkeitsstudie

Schon in den früheren Schulraumplanungen war der Bedarf für ein neues Schulhaus Krämeracker ausgewiesen, das auf zwei Parzellen westlich des bestehenden Sekundarschulhauses zwischen der Zürichstrasse und der Krämerackerstrasse realisiert werden sollte.

Das neue Schulhaus war ursprünglich als reines Primarschulhaus mit einer Dreifach-Turnhalle geplant. Die Sekundarstufe hat 2013 zusätzlichen Raumbedarf angekündigt. Daraufhin wurde das Raumprogramm angepasst: Es sieht 4 Kindergärten, 18 Klassenzimmer für die Primarschule, 4 Klassenzimmer für die Sekundarstufe, eine Doppel-Turnhalle mit Nebenräumen, Aussenräume sowie Verkehrsflächen vor. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Dreifach-Turnhalle wurde eine Doppeltturnhalle in die Planung aufgenommen, da sie für den Schulbedarf ausreicht.

Architekturwettbewerb

In Zusammenarbeit mit der von der Primarschulpflege gebildeten Steuergruppe (Baukommission) führte die externe Projektleiter Firma «Brandenberger+Ruosch AG», Dietlikon, 2014 einen Wettbewerb im selektiven Verfahren durch. Das Preisgericht beantragte der Primarschulpflege, das Projekt «PEZ» des Generalplanerteams von «Boltshauser Architekten AG», Zürich, als Siegerprojekt zu benennen. Die Primarschulpflege hat diesem Vorschlag Folge geleistet.

Vorprojekt und Projektierungskredit

In der Folge hat das Architekturbüro «Boltshauser Architekten AG» sein siegreiches Wettbewerbsprojekt weiterbearbeitet und das Vorprojekt im Mai 2015 abgeschlossen. Der daraus hervorgehende Kostenrahmen für die geschätzten, effektiven Baukosten beträgt 37 784 412 Millionen Franken (inkl. MWST). Das Grundstück im Wert von 4 480 000 Franken wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt und dort sukzessive abgeschrieben.

Für die konkrete Ausarbeitung des Bauprojekts hat der Gemeinderat am 18. Mai 2015 einem Projektierungskredit von 2,435 Millionen Franken zugestimmt. Die entsprechenden Arbeiten sind derzeit im Gange.

B. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Uster steigt seit längerem. Ende März 2015 verzeichnete die Stadt 33 459 Einwohnerinnen und Einwohner. Das entspricht einer Zunahme von mehr als 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern innert zehn Jahren. Verschiedene Neubauten sind im Stadtzentrum sowie auf dem Zeughausareal geplant. Die Bautätigkeit, die erhöhte Geburtenrate sowie die für Familien attraktive Stadt führen zu mehr Schülerinnen und Schülern und zu zusätzlichem Bedarf an Schulraum.

C. Entwicklung der Schülerzahlen

Im Jahr 2014 hat die Primarschule Uster, unterstützt von der externen Raumplanungsfirma «Eckhaus AG», Zürich, eine Schülerprognose und die Schulraumplanung erarbeitet. Der Bericht belegt das kontinuierliche Wachstum in den nächsten Jahren und enthält Handlungsempfehlungen für die einzelnen Gebiete der Stadt. Im Zeitraum vom Schuljahr 2014/15 bis und mit Schuljahr 2018/19 rechnet die Primarschule Uster mit einer Zunahme von 260 Schülerinnen und Schülern. Gemäss Schulraumprognose bleibt die Tendenz in den Folgejahren bestehen, so dass im Schuljahr 2021/22 374 Schülerinnen und Schüler zusätzlich in Uster zur Schule gehen werden. Dies entspricht einer Zunahme von zusätzlich rund 15 bis 18 Klassen in den nächsten acht Jahren. Trifft diese Prognose ein, ist bereits zum heutigen Zeitpunkt absehbar, dass selbst mit dem «Neubau Schulhaus Krämeracker» der benötigte Schulraumbedarf im Schuljahr 2021/22 kaum abgedeckt werden kann.

Primarschule Uster – Zusammenfassung Prognose:

Schuljahr	Prognose Anzahl SchülerInnen	Zuwachs
2014/15	2616	
2015/16	2732	+116
2016/17	2774	+42
2017/18	2861	+87
2018/19	2876	+15
2019/20	2947	+71
2020/21	2966	+19
2021/22	2990	+24

Schulraumprognose, Firma Eckhaus, Juli 2014

Würden weitere Schulräume aus Kostengründen eingespart, hätte dies massive Kosten zur Folge.

Aufgrund des ausgewiesenen Schulraumbedarfs braucht Uster das neue Schulhaus dringend. Entstünden Verzögerungen, hiesse dies erneute Dezentralisierung der Schuleinheiten, Einschränkungen im Lehrbetrieb, übergrosse Klassen, fehlende Gruppenräume, fehlende Arbeitsplatzattraktivität, erschwerte Schulraumprognose, mehr Provisorien, vermehrte Transporte, keine Stabilität und finanzielle Folgen. Bezüglich des Projektes ergäbe es unabsehbare Verzögerungen und Mehrkosten. Weniger Klassenzimmer zu bauen, wenn das Wachstum und der Bedarf bekannt sind, ist nicht zu vertreten.

D. Projektbeschreibung

Perimeter



Visualisierung: Projektgelände für den «Neubau Schulhaus Krämeracker» (rot eingerahmt); daneben das bestehende Sekundarschulhaus Krämeracker mit zwei bestehenden Turnhallen.

Das Projektareal befindet sich in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» im Westen der Stadt. Im südöstlichen Teil liegt das bestehende Sekundarschulhaus Krämeracker, in dem zurzeit zwölf Klassen unterrichtet werden. Das eigentliche Projektgelände für den Schulhausneubau umfasst die in der Abbildung rot eingerahmte Fläche, bestehend aus den Parzellen Kat. Nr. 5750 (4054m²) und Nr. 5947 (7146m²) sowie das Rasenfeld der bestehenden Sekundarschule mit einer geschätzten Fläche von 3400m².

Zusammenarbeit mit der Sekundarstufe Uster:

Schon früh wurde die Sekundarstufe Uster in das vorliegende Projekt involviert. Neben den vier Klassenzimmern für die Sekundarstufe, einigte man sich auch auf die gemeinsame Gestaltung der Aussenflächen.

Die Primarschule beansprucht gemäss Projekt ein Nahbaurecht im Bereich der Doppelturnhalle und für Parkplätze im Bereich der Krämerackerstrasse.

In einer Dienstbarkeitsvereinbarung werden diese Punkte geregelt. Die Sekundarstufe übergibt das Land unentgeltlich erwartet aber im Gegenzug ein Nutzungsrecht für einen Teil der Parkplätze.

E. Pädagogische Nutzung

Das Schulgebäude ist einfach und übersichtlich aufgebaut, die Gestaltung des Innenraums ist gemäss dem «Pädagogischen Kompass für die Volksschulen in Uster» (17. November 2011) zukunftsorientiert geplant. Auf dem Aussenraum sind differenzierte, ökologisch wertvolle Grünstrukturen vorgesehen, die optimale Erlebnisräume und Nischen bieten. Der Aussen- sowie der Innenraum sind flexibel gestaltet und auf die unterschiedlichen Unterrichtsformen ausgerichtet. Der Unterricht kann sowohl drinnen als auch draussen ohne Einschränkungen in Klassen- sowie in Gruppenunterrichtsform stattfinden. Die Gliederung der Räume bietet den Lehrpersonen eine grosse Vielfalt an Möglichkeiten dank der flexiblen Raumgestaltung.

F. Städtebauliche Situation

Städtebaulich lehnt sich das Projekt des Architekturbüros «Boltshauser Architekten AG» an die bestehende Sekundarschulanlage Krämeracker an. Das Raumprogramm wird in zwei Gebäudekörpern realisiert.

Im Nordwesten des Areals wird ein längliches, dreigeschossiges Schulgebäude parallel zum bestehenden Sekundarschulhaus erstellt. Ein viergeschossiger Kopfbau im Nordosten des Schulgebäudes bildet die Hauptadressierung an der Zürichstrasse. Die neue, eingeschossige Doppelturnhalle wird zu den zwei Schulbauten entlang der Krämerackerstrasse gegenüber den bestehenden Turnhallen versetzt angeordnet. Zwischen den vier Volumen ergeben sich die Aussenräume, die mit diagonalen Sichtbezügen räumlich miteinander verknüpft sind.

Der zentrale Pausenplatz ist grosszügig dimensioniert und liegt lärmgeschützt zwischen den zwei Schulgebäuden und den beiden Turnhallen. Er ist sowohl von der Zürich- als auch der Krämerackerstrasse her zugänglich.



Visualisierung: Schulhof, Südfassade

G. Architektur und Gebäudeorganisation

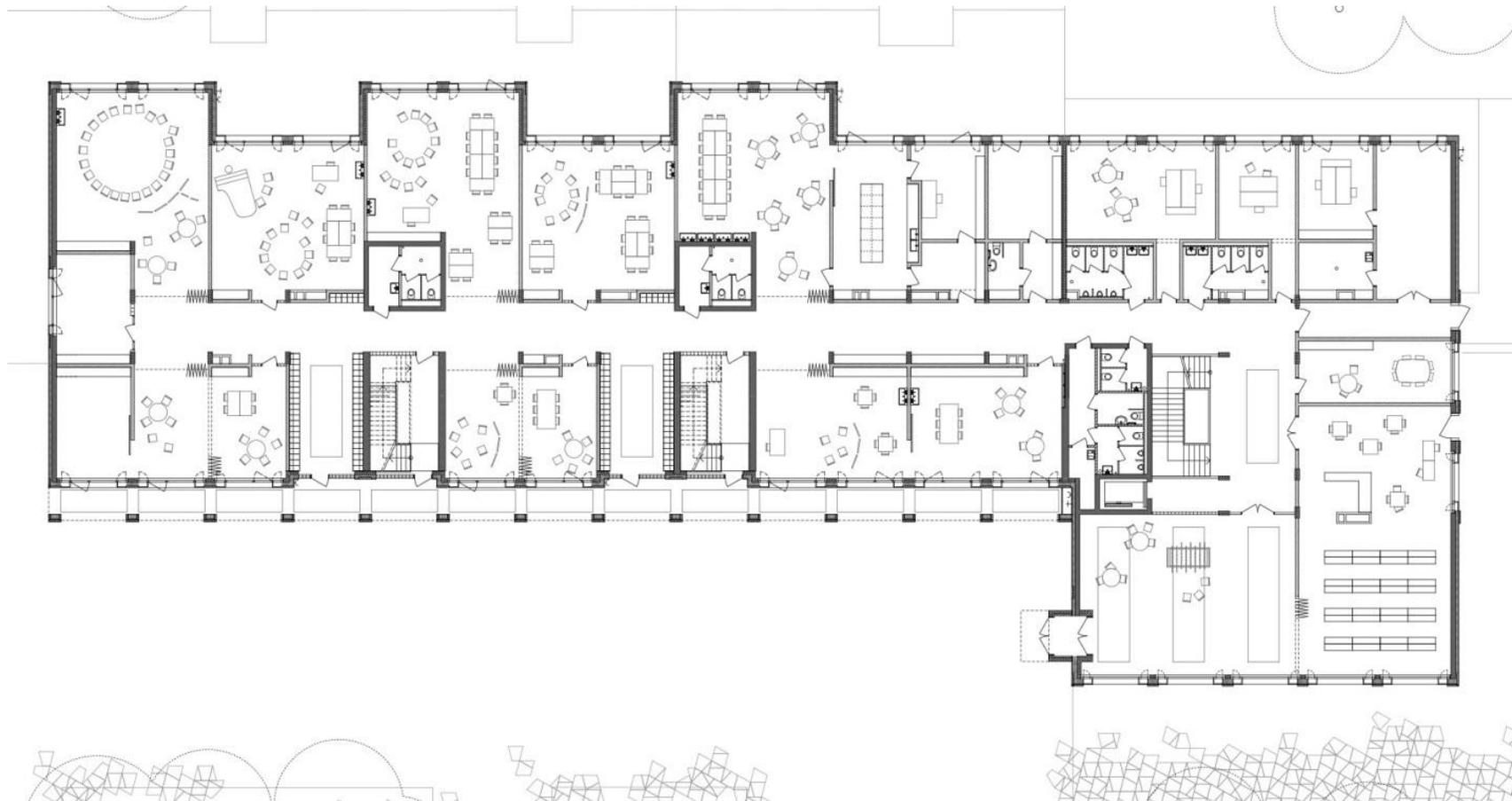
Die beiden Gebäude sind durch ihre Nutzungen klar gegliedert. Das Schulhaus ist gekennzeichnet von einem länglichen Schultrakt, in dem sich die eigentlichen Schulräume befinden. Im Kopfbau, der den dreigeschossigen Schultrakt um ein Geschoss überragt, sind die allgemeinen Bereiche untergebracht. Dort empfängt das grosszügige Foyer die Schülerinnen und Schüler und die Lehrerinnen und Lehrer. Die Bibliothek liegt gleich nebenan und lädt zum Stöbern während der Pausenzeiten ein. Im dritten Obergeschoss befindet sich das Lehrerzimmer. Von dort haben die Lehrer den Überblick über den Pausenhof und das Schulareal.

Primarschulpflege

Gebäudeorganisation

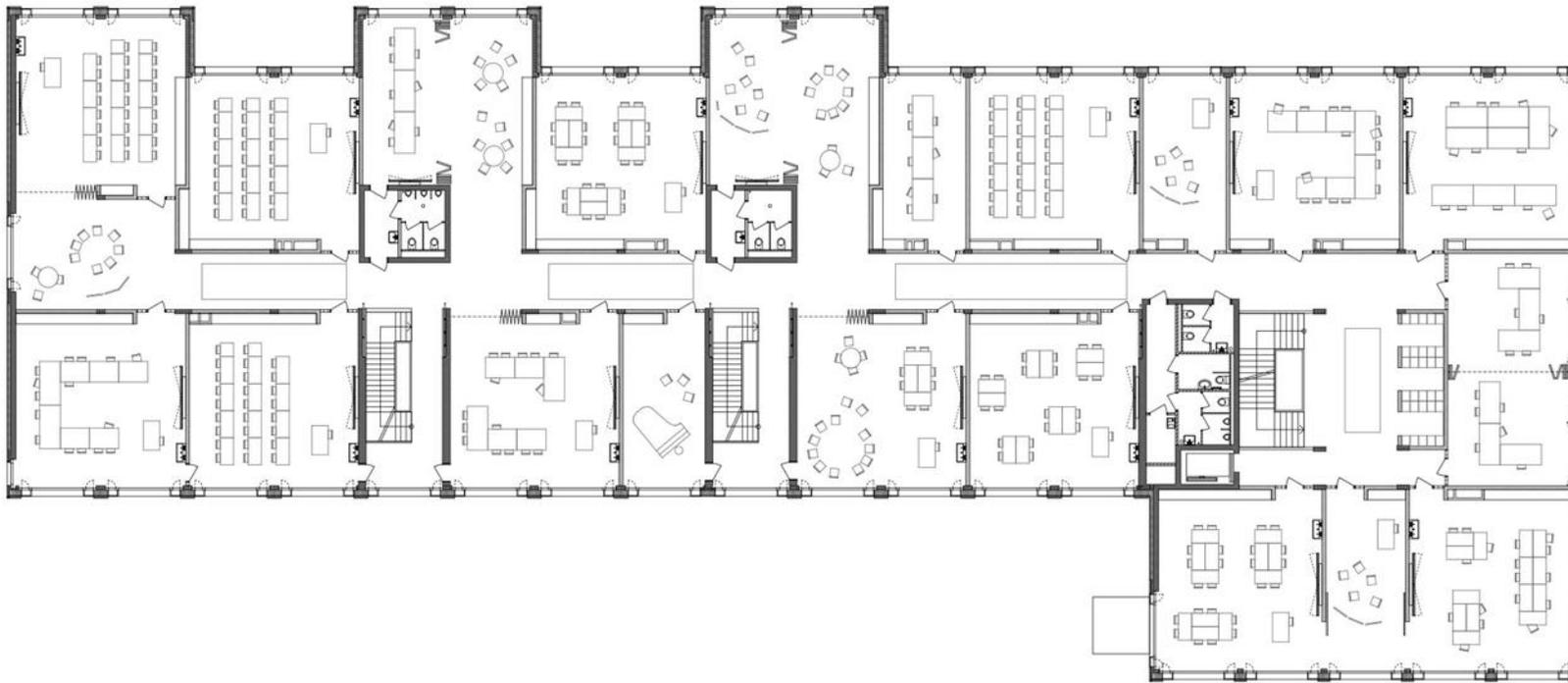
Kindergarten und Hort sind im Erdgeschoss untergebracht. Sie verfügen über eigene Eingänge und eigene Aussenräume. Von den Haupträumen des Kindergartens hat man direkten Sichtkontakt auf die Sandanlage und den Hartplatz. Der Rasenbereich für den Kindergarten liegt südlich des Schultraktes und wird tagsüber gut besonnt. Schatten spendet eine Baumgruppe.

Die Räume in den Schulgeschossen sind auf verschiedene Weise nutzbar. Sie können flexibel als Lern- und Begegnungsort dienen und eignen sich für unterschiedliche Lern- und Unterrichtsformen. Auch künftigen Ansprüchen kann einfach Rechnung getragen werden.



Visualisierung: Schulhausgebäude Grundriss Erdgeschoss

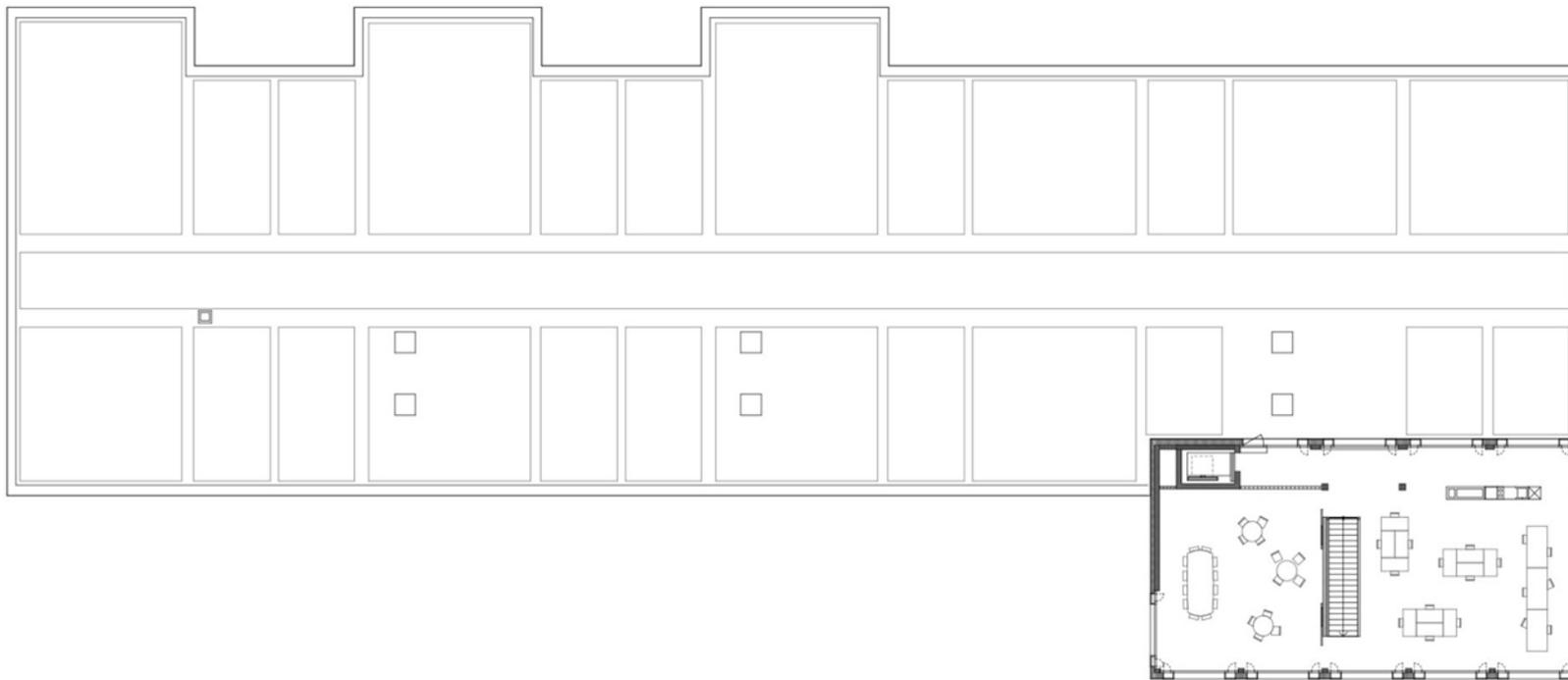
Primarschulpflege



Visualisierung: Schulhausgebäude Grundriss1. und 2. Obergeschoss

Im 1. und 2. Obergeschoss werden sechs Abteilungen gebildet, jeweils bestehend aus drei Klassenzimmern, zwei Gruppenräumen und der dazugehörigen Erschliessung der Lernlandschaft organisiert.

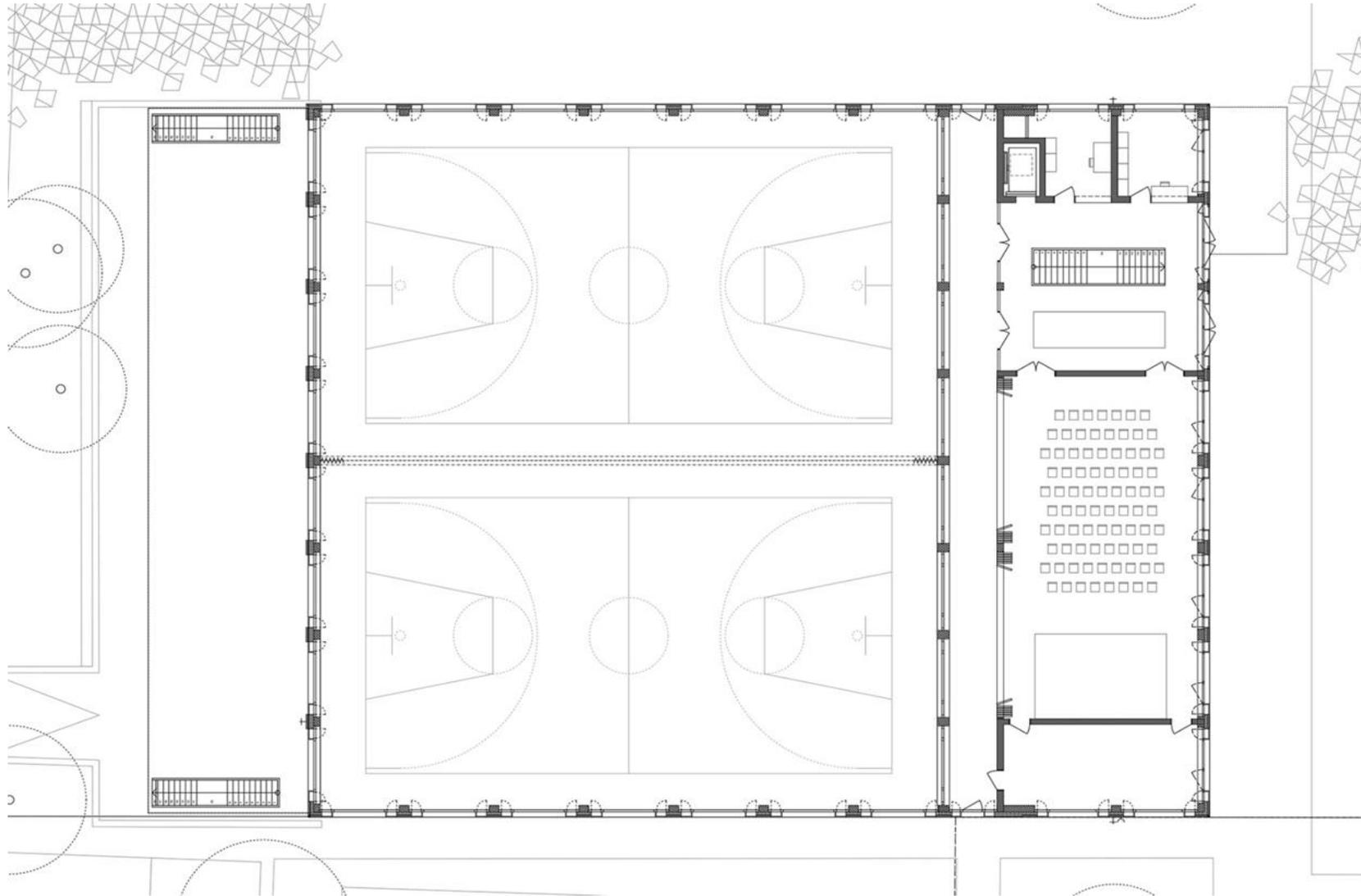
Primarschulpflege



Visualisierung: Schulhausgebäude Grundriss 3. Obergeschoss

Im 3. Obergeschoss befinden sich die Lehrerräume. Von dort haben die Lehrerinnen und Lehrer den Überblick über den Pausenhof und das Schulareal.

Primarschulpflege



Visualisierung: Turnhalle Grundriss Erdgeschoss

Der Mehrzwecksaal erweitert und ergänzt das Turnhallegebäude auch für eine öffentliche Nutzung. Der Hauptzugang zu Turnhalle und Mehrzwecksaal liegt auf der Seite des Pausenplatzes. Von den Sportplätzen gelangt man über die seitlichen Nebeneingänge direkt ins Gebäude.

H. Veränderung zwischen Projektstand Wettbewerb und Bauprojekt

Das Vorprojekt weist einige Änderungen zum Wettbewerbsprojekt auf, die nachstehend zusammengefasst sind. Alle Veränderungen wurden aus Kostengründen realisiert und sind aus der Sicht der Baukommission vertretbar.

Raumprogramm

Die Primarschule Uster verzichtet im gesamten Schulhausgebäude auf zwei Gruppenräume. Die Turnlehrergarderobe sowie das IV-WC in der Turnhalle wurden vereinfacht. Die kantonalen Empfehlungen bezüglich des Raumprogramms werden eingehalten.

Volumenreduzierung

Die Klassenzimmer sind von 72m² auf die Schulzimmergrösse von 68m² bzw. 70m² inklusive Fensternischen verkleinert worden. Auf das Fluchttreppenhaus konnte aufgrund neuer Brandschutzvorschriften verzichtet werden: Die drei Treppenhäuser bilden die Fluchtwege. Auf die unterirdische Verbindung zwischen Schulhaus und Turnhalle wurde verzichtet, ebenso auf einige Räume im Untergeschoss. Der Mehrzwecksaal und das Foyer der Turnhalle sind verkleinert worden.

Fassadenvereinfachung

Die Fassade wird weitgehend als verputzte Kompaktfassade ausgebildet, die meisten vorgesehenen Betonfassadenelemente entfallen.

Technik

Auf die vorgesehene mechanische Komfortlüftung in den Klassenzimmern und der Turnhalle wird verzichtet. Die Räumlichkeiten werden natürlich gelüftet. Eine grosse Anzahl Belüftungsflügel in den Schulzimmern und der Turnhalle sorgt für ausreichende Frischluftzufuhr.

Energie Contracting

Auf eine lokale konventionelle Heizzentrale wird verzichtet. Das Contracting sieht die Installation einer zentralen, so genannten bivalenten Wärmepumpenanlage vor. Für Raumheizung und Warmwasser wird sie zum einen an die kalte Fernwärme des Wärmeanbieters angeschlossen, zum anderen ans Erdgasnetz, um eine Redundanz sicher zu stellen.

Energie, Ökologie

Auf eine Zertifizierung wird aufgrund der Kosten und Folgekosten bewusst verzichtet. Es wird jedoch in Anlehnung an SIA Energie Effizienzpfad 2040 gebaut.

Auf dem Dach des Schulhauses ist eine Photovoltaik-Anlage im Contracting vorgesehen. In ökologischer Hinsicht schneidet die geplante, natürliche Lüftung im Modell nicht schlechter ab als die mechanische Lüftung. Die Umgebung wird vielfältig mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Weiteres

Die Dachbegrünung sowie die Lehrerterrasse fallen weg; der Allwetterplatz in Asphalt wird nicht realisiert. Im Inneren des Gebäudes sind keine Rippendecken geplant. Die Anzahl Faltschichten wurde verringert. Auf Warmwasseranschlüsse verzichtet die Primarschule innerhalb der Klassenzimmer.

I. Kostenvergleich

Die nachfolgende Grafik zeigt einen Vergleich von Schulbauten im Kanton Zürich. Der «Neubau Schulhaus Krämeracker» weist ein Kosten/Volumenverhältnis von 675 Franken/m³ aus. Der Durchschnitt bei Schulhausneubauten im Kanton Zürich beläuft sich auf 744 Franken/m³.

Schulen		Kosten/Volumen
Name	Baujahr	BKP 2-3/GV [CHF/m ³]
Durchschnitt		744
Schulhaus Krämeracker, Uster	2018	675
Schulhaus Zinzikon, Winterthur	2015	695
Schulhaus In der Höh, Volketswil	2003	716

Quelle: Grundlage Studie Basler&Hofmann AG, 16. März 2011, ergänzt mit SH Krämeracker durch Boltshauser Architekten AG, am 04. Mai 2015

J. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Schulanlage konnten namentlich mit den unter H. beschriebenen Projektanpassungen gesenkt werden. Generell: Das Volumen wurde verdichtet, die Konstruktion vereinfacht und teure Bauteile wurden weggelassen.

Das vorliegende Bauprojekt weist ein sehr gutes Kosten-Nutzenverhältnis auf. Es liegt im Vergleich mit anderen Schulhausneubauten preislich im unteren Segment, ohne an Qualität zu verlieren oder starke Abstriche am Raumprogramm in Kauf nehmen zu müssen.

In den 42 264 412 Franken sind die vorausgegangenen Kosten für das 3.1 Vorprojekt, 3.2 Bauprojekt, 3.3 Bewilligungsverfahren und erster Teil 4.1 Ausschreibung in der Höhe von 3 185 000 Franken enthalten. Sie sind vom Gemeinderat am 11. November 2013 und 18. Mai 2015 genehmigt worden. Das Grundstück im Wert von 4 480 000 Franken gehört der Stadt Uster und wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert.

Kreditbewilligung:

Vorhaben	«Neubau Schulhaus Krämeracker»
Kostenstelle	49200
Kreditbetrag einmalig	Fr. 42 264 412.00
Zuständig	Gemeinderat bzw. Urnenabstimmung
Artikel Gemeindeordnung	Art. 12 lit. g bzw. 19 Abs. 3 lit. b

BKP	Kostenschätzung +/- 15%	Kosten in Franken
0	Grundstück	84 348
05	Erschliessung ausserhalb Grundstück	59 184
09	Honorare	25 164
1	Vorbereitungsaufgaben	1 347 516
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	105 516
12	Sicherungen, Provisorien	8 640
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	308 880
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	605 124
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	182 844
19	Honorare	136 512
2	Gebäude	25 259 580
20	Baugrube	518 940
21	Rohbau 1	6 946 668
22	Rohbau 2	3 138 696
23	Elektroanlagen	2 813 508
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	1 321 488
25	Sanitäranlagen	910 656
26	Transportanlagen	161 892
27	Ausbau 1	2 151 468
28	Ausbau 2	2 720 628
29	Honorare	4 575 636
3	Betriebseinrichtungen	896 292
30	Übergangsposition: (Wandtafeln konventionell, Bühne und Aufwärmküche) Anteil Wandtafeln inkl. MWST. 291 600 Franken; Bühne und Aufwärmküche 515 160 Franken	806 760
39	Honorare	89 532
4	Umgebung	2 975 184
41	Roh- und Ausbauarbeiten	40 630
42	Gartenanlagen	1 735 860
44	Installationen (Elektroanlagen)	140 162
46	Verkehrsanlagen (Oberbau)	517 992
49	Honorare	540 540
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1 528 956
51	Bewilligungen, Gebühren	1 047 384
52 und 53	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen und Versicherungen	481 572
6	Übergangskonten und Unvorhergesehenes	1 486 296
60	Reserve für Ungenauigkeit der Baukosten	1 486 296
7	Bauherrenkosten und Reserve Bauherr	2 634 300
70	Bauherrenkosten: Externe und interne Projektleitung Bauherr, externe Kostenplaner, externe Fachberater, Bauherrenleistungen, Sitzungsgelder, künstlerischer Schmuck, sowie Diverses	1 759 300
71	Reserve Bauherr	875 000
9	Ausstattung	1 571 940
90	Übergangsposition: Möbel etc.	1 489 320
99	Honorare	82 620
Total aller Kosten (Baukosten und Bauherrenkosten) inkl. MWST		37 784 412

Primarschulpflege

Das für die Realisierung erforderliche Grundstück ist dem Finanzvermögen zugewiesen und muss nun in das Verwaltungsvermögen transferiert werden. Der Transfer ist erforderlich, da Grundstücke, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sein müssen. Das genannte Grundstück hat einen Buchwert von 4 480 000 Franken. Die Übertragung in das Verwaltungsvermögen erfolgt nach Genehmigung des Gesamtkredites.

Die Eckdaten der Kostenschätzung der Baukosten vom 4. Mai 2015 auf Stufe 3.1 Vorprojekt sind:

Baukostenstand	4. Mai 2015
Projektstand	4. Mai 2015
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 15%
nicht enthalten ist	Bauteuerung ab 4. Mai 2015

Folgekosten

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	Fr. 42 264 412.00
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	Fr. 0.00
Nettoinvestitionen	Fr. 42 264 412.00
Kapitalfolgekosten ¹⁾ :	Fr. 2 134 748.00
Abschreibungen:	Fr. 1 856 302.00
Verzinsung ²⁾	Fr. 278 445.00
Betriebliche Folgekosten	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt 2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb) ³⁾	Fr. 845 288.24
Personelle Folgekosten ⁴⁾	Fr. 500 000.00
Gebäudeunterhalt ⁵⁾	Fr. 25 186.68
Indirekte Folgekosten	Nicht relevant für Baukredit Fr. 0.00
Zwischentotal	Fr. 3 505 222.92
Abzüglich Investitionsfolgeerträge ⁶⁾	Fr. 10 000.00
Total Folgekosten	Fr. 3 495 222.92

1) Da keine Beiträge zu erwarten sind, wird ein Bruttokredit beantragt.

2) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 3% ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, zurzeit rund 1,5%, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 1 856 302.00 Franken; Verzinsung 278 445.00 Franken) von insgesamt 2 134 748.00 Franken gerechnet werden.

3) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (42 264 412.00 Franken) bemessen und betragen 845 288.24 Franken.

4) Aufgrund des Schulhausneubaus belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswart und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 350 000.00 Franken und 150 000.00 Franken beträgt der durchschnittliche Jahreslohn der Schulleitung.

5) Der Gebäudeunterhalt von 1% des Gebäudeversicherungswertes 25 186 680.00 Franken beträgt 25 186.68 Franken.

6) Die Erlöse aus dem zusätzlichen Raumangebot für die Turnhallen- und Mehrzwecksaalnutzung werden um die 10 000.00 Franken schätzt.

K. Übertrag Land vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Das benötigte Bauland für den Schulhausneubau wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert.

Das neue Schulhaus Krämeracker inkl. Zweifach-Turnhalle wird auf den Parzellen B5750 (4054m²; Buchwert 1 621 600 Franken) und B5947 (7146m²; Buchwert 2 858 400 Franken) gebaut. Der Buchwert wird im Verwaltungsvermögen nach dem Übertrag sukzessiv abgeschrieben.

L. Termine

Was	Wann
Abschluss Bauprojekt	Dezember 2015
Einreichung Baugesuch	November 2015
Volksabstimmung über Baukredit	28. Februar 2016
Genehmigung Projektauftrag Phase 4.1 Ausschreibung bis und mit 5.3 Inbetriebnahme	Februar 2016
Baubeginn	Oktober/November 2016
Inbetriebnahme des Schulhauses	August 2018

M. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Baukredit in der Höhe von 42 264 412 Franken inkl. MWST für den «Neubau Schulhaus Krämeracker» wird genehmigt.**

Der Baukredit setzt sich zusammen aus:

- **Effektive Baukosten in der Höhe von 37 784 412 Franken inkl. MWST (Kostenschätzung +/- 15%)**
- **Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

- 2. Der Baukredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.**

- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

PRIMARSCHULPFLEGE

Patricia Bernet
Schulpräsidentin

Susanne Ita-Graf
Leiterin Schulverwaltung

Antrag des Stadtrates

Mit Antrag Nr. 28/2015 vom 10. März 2015 (Genehmigung eines Projektierungskredits von 2'435'000 Franken) wurden auch die weiteren Projektschritte definiert. So wurde in diesem Antrag u.a. festgehalten, dass bis Ende Mai 2015 das Vorprojekt und bis Ende 2015 das Bauprojekt abgeschlossen werden sollen. Weiter wurde erwähnt, dass „umgehend nach der Kostenüberprüfung des Vorprojekts, d.h. im Mai 2015 die Vorlage mit der Weisung für die Volksabstimmung an den Gemeinderat übergeben wird“. Geplant sei deren Behandlung im Gemeinderat bis Ende August 2015. Sofern dieser Zeitplan eingehalten werden könne, sei der Stimmbevölkerung die Vorlage für den Baukredit am 28. Februar 2016 vorzulegen.

Weder der angestrebte Zeitplan noch die Kostenvorgaben (gemäss Antrag Nr. 28/2015) konnten eingehalten werden. Die aktuelle Kostenüberschreitung auf Stufe Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% (Baukostenanalyse nach Elementmethode vom 4.5.2015) zuzüglich von Brandenberger + Ruosch AG berechneter „Bauherrenkosten“ (gemäss Berechnungen vom 21. 5.2015) beträgt rund 2,7 Mio. Franken. Bezüglich des Zeitplans für die politische Entscheidungsfindung ist heute ein Verzug von 3 Monaten festzustellen. Vor diesem Hintergrund erachtet es der Stadtrat politisch als sehr problematisch, diese Vorlage bereits im heutigen Zeitpunkt an das Parlament zu überweisen. Der Stadtrat hat zudem grosse Bedenken, dass das Parlament dieses Geschäft gemäss dem von der PSP vorgesehenen Zeitplan abschliessend beraten wird.

Der Stadtrat beantragt deshalb dem Gemeinderat, den Antrag der Primarschulpflege zurückzuweisen und folgendes Vorgehen zu wählen:

1. Abschluss des Vorprojekts mit einer vertieften Kosten-/Leistungsüberprüfung
2. Ausarbeitung Bauprojekt auf Basis des genehmigten Vorprojektes mit Kostenvoranschlag und einer Kostengenauigkeit von +/-10%
3. Vorlage einer neuen Weisung an den Gemeinderat mit anschliessender Urnenabstimmung

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage: Ordner GR-Weisung Baukredit (nur für die Aktenaufgabe des Gemeinderates)