



Uster, 3. November 2015
Nr. 44B/2015
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/20

**ANTRAG 44B/2015 DER PRIMARSCHULPFLEGE:
SCHULHAUS KRÄMERACKER, NEUBAU, GENEHMIGUNG DES
GESAMTKREDITS VON 41'318'000 FRANKEN (BAUKOSTEN
INKL. GRUNDSTÜCKANTEIL)**

(ERSETZT ANTRAG 44/2015 VOM 15. SEPTEMBER 2015)

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 Gesamtkredit in der Höhe von 41 318 000 Franken inkl. MWST für den «Neubau Schulhaus Krämeracker» wird genehmigt.**
Der Gesamtkredit setzt sich zusammen aus:
 - **Effektive Baukosten und Bauherrenkosten in der Höhe von 36 838 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%)**
 - **Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**
- 2. Der Gesamtkredit 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 und Primarschule) 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 kann das neue Schulhaus Krämeracker durch die Musikschule, Kulturschaffende und die Anwohner im Quartier genutzt werden.

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/ Oberuster 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. 36 838 000.00	Effektive Bau- und Bauherrenkosten
	Fr. 4 480 000.00	Grundstück
Folgekosten total	Fr. 3 520 579.95	(kein Bestandteil des Gesamtkredits)
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 2 086 945.00	
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 1 433 634.95	

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Begründung Veränderung:	Die Stellenprozenzte für den Bereich Betrieb und Hauswirtschaft wird auf rund 500% geschätzt. Die Schulleitung wird neu besetzt. Gemäss Gesetzgebung der Volksschule berechnet sich das Pensum auf der Grundlage der effektiven Schüler- und Klassenzahlen und wird den Schuleinheiten im Rahmen der Klassenplanung jährlich zugeteilt.
----------------------------	--

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

Effektive Schülerzahlen 2015, 24. September 2015, Primarschulverwaltung Schulraumprognose 2015, 26. Oktober 2015, Firma Eckhaus AG Pädagogischer Kompass für die Primar- und Sekundarschulpflege Uster, November 2011

A. Vorgeschichte und Ausgangslage

Die Bevölkerung der Stadt Uster ist in den letzten Jahren stark gewachsen und steigt weiter an. Während Gebiete wie Hasenbühl und Talacker eher stagnierten, erfolgte auf der Achse Gschwader/ Pünt/Niederuster eine rege Bautätigkeit, welche sich auf die Anzahl Schülerinnen und Schüler von Kindergarten und Primarschule erheblich auswirkte. Auch im Gebiet Oberuster steigen die Schülerzahlen. Auf Grund der Schülerzahlen und zur Entlastung der bestehenden Schuleinheiten ist ein neues Schulhaus auf dem vorgesehenen Areal Krämeracker dringend erforderlich. Die bestehenden Schulanlagen sowie die provisorischen Schulpavillons sind ausgelastet.

Das Projekt «Neubau Schulhaus Krämeracker» hat eine bewegte Zeit hinter sich. Das erste Projekt für den Neubau (Eröffnung 2009/10) geht 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 jedoch 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 hat der Gemeinderat die Primarschulpflege beauftragt, ein neues Schulhaus mit 22 Klassenzimmern, 4 Räumen als Raumreserve oder für eine Tagesschule und eine Doppelturnhalle zu planen, mit einem Kostenrahmen von 35 000 000 Franken auf Stufe Vorprojekt. Sodann stimmte der Gemeinderat dem überarbeiteten Kredit-Antrag für den Wettbewerb und das Vorprojekt in der Höhe von 1 350 000 Franken einstimmig zu. Im Mai 2015 bewilligte der Gemeinderat den Projektierungskredit von 2 435 000 Franken.

Die Schulpflege hat an ihrer Sitzung vom 27. August 2015 den Baukredit für den Neubau Schulhaus Krämeracker auf Basis Vorprojekt genehmigt. Sie nahm zur Kenntnis, dass die Kosten rund 2 800 000 Franken über dem vom Gemeinderat vorgegebenen Kostenrahmen lagen. Sie attestierte der Baukommission eine genaue Prüfung des Projektes und dass erforderliche Einsparungen vorgenommen worden sind. Die Primarschulpflege verzichtete auf eine Reduktion des Volumens, um die 35 000 000 Franken einhalten zu können und gewichtete die Vorgaben zum Raumprogramm aufgrund des ausgewiesenen dringenden Bedarfes höher als die Vorgaben des Kostenrahmens.

An ihrer Sitzung vom 10. September 2015 hat die Primarschulpflege auf Grund verschiedener Rückmeldungen von Gemeinde- und Stadträten die Kostendarstellung überarbeitet (einheitlich nach BKP, zweistellig) und den knappen Terminplan behandelt, genehmigt und den Antrag an den Stadtrat überwiesen.

Der Stadtrat behandelte an seiner Sitzung vom 15. September 2015 den Antrag der Primarschulpflege und die Gemeinderatsweisung. Er beantragte dem Gemeinderat, den Antrag der Primarschulpflege zurückzuweisen und folgendes Vorgehen zu wählen: 1. Abschluss des Vorprojekts mit einer vertieften Kosten-/Leistungsüberprüfung, 2. die Ausarbeitung des Bauprojekts auf Basis des genehmigten Vorprojekts mit Kostenvoranschlag und einer Kostengenauigkeit von +/- 10% sowie 3. das Vorlegen einer überarbeiteten Weisung an den Gemeinderat.

Die Primarschulpflege hat an ihrer Sitzung vom 24. September 2015 den Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat, das Geschäft zurückzuweisen, diskutiert und beschlossen, den Antrag nicht zurückzuziehen. Das Bauprojekt sei unbestritten und gebe bis auf die Kosten zu keinerlei Diskussionen Anlass. Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum sei jedoch absolut dringend. Gleichzeitig hat die Primarschulpflege die Baukommission beauftragt, die Kosten für den Baukredit mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% bis am 26. Oktober 2015 vorzulegen.

Am 28. September 2015 hat die Kommission Bildung und Kultur des Gemeinderates (KBK) den Antrag zur Genehmigung des Baukredits behandelt und die Projektverantwortlichen angehört. Diese legten einerseits die aktualisierte, effektive Entwicklung der Schülerzahlen vor und konnten andererseits erste Angaben zur Entwicklung der Kosten und deren Genauigkeit auf Basis Bauprojekt einbringen. Die KBK hat am 29. September 2015 empfohlen, die Weisung zurückzuziehen und sie auf Stufe Bauprojekt, mit

Primarschulpflege

einer Kostengenauigkeit von +/- 10% einzureichen. Am Abstimmungstermin (Volksabstimmung) vom 28. Februar 2016 soll festgehalten werden. An der Stadtratssitzung vom 29. September 2015 wurde die Primarschulpflege beauftragt, einen Zeitplan zu erarbeiten, der von der Stadtkanzlei zu überprüfen sei. Der Stadtrat wies in der Diskussion auf den höchst sportlichen Zeitplan hin.

Die Primarschulpflege hat an ihrer Sitzung vom 29. Oktober 2015 auf Empfehlung der Baukommission das Bauprojekt, die Kosten auf Basis Bauprojekt sowie die überarbeitete, vorliegende Gemeinderatsweisung erörtert, genehmigt und die erste Weisung vom 15. September 2015 zurückgezogen. Mit der aktuellen Weisung wird den drei Forderungen des Stadtrates entsprochen und das Vorgehen mit der Stadtkanzlei abgesprochen:

1. Eine vertiefte Kosten-/Leistungsüberprüfung liegt mit Abschluss des Vorprojektes bereits seit dem 12. Mai 2015 vor und konnte mit der Erarbeitung des Bauprojekts bis 28. Oktober 2015 weiter verifiziert werden.
2. Die Kosten konnten mit Fortschreiten des Projekts weiter eingegrenzt und sogar gesenkt werden. Zudem liegt nun ein Kostenvoranschlag von +/- 10% auf Basis des Bauprojektes vor.
3. Eine revidierte Weisung an den Gemeinderat, von der Primarschulpflege am 29. Oktober 2015 genehmigt, liegt vor.

Auch dem Wunsch des Stadtrates (Sitzung vom 29. September 2015) nach einem genauen Terminplan bis und mit Abstimmung am 28. Februar 2016 wurde entsprochen.

Planungsprozess

Machbarkeitsstudie

Bereits in 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 mit Entscheid des Gemeinderates vom 2. September 2013 angepasst. Das Projekt sieht 4 Kindergärten, 18 Klassenzimmer für die Primarschule, 4 Klassenzimmer für die Sekundarstufe, eine Doppeltturnhalle mit Nebenräumen, Aussenräume sowie diverse Verkehrsflächen vor.

Architekturwettbewerb

In Zusammenarbeit mit der von der Primarschulpflege gebildeten Steuergruppe (Baukommission) führte die externe Projektleitungsfirma «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 diesen Vorschlag genehmigt.

Vorprojekt und Projektierungskredit

In der Folge hat das Architekturbüro «Boltshauser Architekten AG» sein siegreiches Wettbewerbsprojekt weiter bearbeitet, Kosten reduziert und mit dem Vorprojekt im Mai 2015 abgeschlossen. Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 12. Mai 2015 das Vorprojekt und die erste Kostenzusammenstellung in der Höhe von 35 150 112 Franken (ohne Bauherrenkosten, inkl. MWST) auf Stufe Vorprojekt +/- 15%, genehmigt. Am 21. Mai 2015 hat die Primarschulpflege den Stand Vorprojekt ebenfalls gutgeheissen.

Primarschulpflege

Bauprojekt

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts hat der Gemeinderat am 18. Mai 2015 einem Projektierungskredit von 2 435 000 Franken zugestimmt. Mit zunehmendem Planungsstand während der Erarbeitung des Bauprojekts konnten die Kosten präzisiert werden. Die Baukommission genehmigte an ihrer Sitzung vom 15. Juli 2015 die Baukosten, Stufe Vorprojekt in der Höhe von 37 784 412 Franken und die Primarschulpflege an ihrer Sitzung vom 27. August 2015. Die Baukommission genehmigte an ihrer Sitzung vom 28. Oktober 2015 das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag in der Höhe von 36 838 000 Franken (inkl. MWST.), bei einer Kostengenauigkeit von +/-10%. Die Primarschulpflege genehmigte an ihrer Sitzung vom 29. Oktober 2015 das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag auf Stufe Bauprojekt.

Das Grundstück im Wert von 4 480 000 Franken wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt und dort sukzessive abgeschrieben.

B. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Uster steigt seit längerem an. Ende August 2015 verzeichnete die Stadt Uster 33 714 Einwohnerinnen und Einwohner. Das entspricht einer Zunahme von mehr als 3500 Einwohnerinnen und Einwohner innert zehn Jahren. Unter anderem sind verschiedene Neubauten im Stadtzentrum sowie auf dem Zeughausareal geplant oder befinden sich bereits in der Bauphase (z.B. Zellwegerareal, Kern Süd). Die rege Bautätigkeit, die konstant hohe Anzahl Kinder im Vorschulalter sowie die für Familien attraktive Stadt Uster führen zu einer kontinuierlichen Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler und somit zu zusätzlichem Bedarf an Schulraum.

C. Entwicklung der Schülerzahlen

Die Primarschulverwaltung plant den Raumbedarf und die Klassenbildungen aufgrund der effektiven Kinderzahlen (Geburtenzahlen gemäss Einwohneramt Stadt Uster sowie effektiv angemeldete Kinder im 1. Kindergarten bis zur 6. Klasse). Aufgrund dieser Angaben kann für vier Jahre im Voraus geplant werden. Seit dem Jahr 2013 hat die Primarschulpflege die externe Raumplanungsfirma «Eckhaus AG», Zürich, zur Erarbeitung einer längerfristigen Schülerprognose und zur Unterstützung der Schulraumplanung beigezogen.

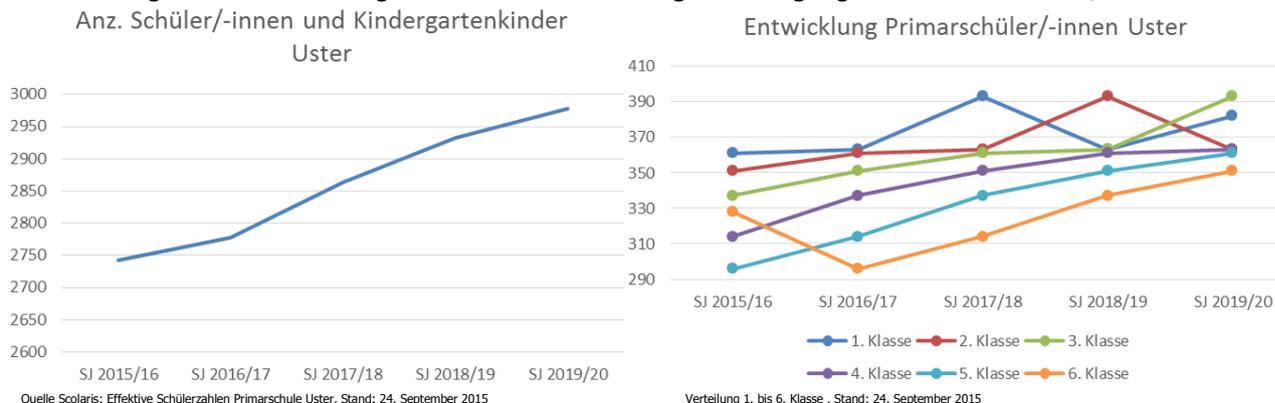
Primarschule Uster - Entwicklung der Schülerzahlen aufgrund der effektiven Kinderzahlen, Stand 24. September 2015

Kinder und Schüler/-innen Uster	SJ 2015/16	SJ 2016/17	SJ 2017/18	SJ 2018/19	SJ 2019/20
Effektive Zahlen der Geburten in Uster					
geb. 2012 (01.06.11-15.06.12)		363			
geb. 2013 (16.06.12-30.06.13)			382		
geb. 2014 (01.07.13-15.07.14)				382	
geb. 2015 (16.07.14-31.07.15)					383
Effektive Zahlen der Kinder im Kindergarten					
1. KIGA	393	363	382	382	383
2. KIGA	363	393	363	382	382
<i>Total Kinder im 1. & 2. Kindergarten</i>	756	756	745	764	765
Zunahme zum Vorjahr		0	-11	19	1
Effektive Zahlen der Primarschüler/-innen					
1. Klasse	361	363	393	363	382
2. Klasse	351	361	363	393	363
3. Klasse	337	351	361	363	393
4. Klasse	314	337	351	361	363
5. Klasse	296	314	337	351	361
6. Klasse	328	296	314	337	351
<i>Total Primarschüler</i>	1987	2022	2119	2168	2213
Zunahme zum Vorjahr		35	97	49	45
Effektive Zahlen der Kinder 1. KIGA - 6. Klasse					
Total Kinder	2743	2778	2864	2932	2978
Zunahme zum Vorjahr		35	86	68	46

Quelle: Scolaris: Effektive Schülerzahlen Primarschule Uster, Stand, 24. September 2015

Primarschulpflege

Entwicklung Schülerzahlen insgesamt sowie Entwicklung der Jahrgangsklassen bis SJ 2019/20



Die prognostische Entwicklung der Schülerzahlen unter Berücksichtigung der Bauentwicklung sowie der Zu- und Wegzüge zeigt einen kontinuierlichen und konstanten Zuwachs. Die externe Schulraumplanungsfirma «Eckhaus AG», Zürich, bestätigt die effektiven Schülerzahlen der Primarschulverwaltung und weist nur marginale Abweichungen von +/- 9 Schüler/-innen pro Jahr bis 2019/20 aus. Die prognostizierten Abweichungen beruhen auf der Aufteilung zusätzlich zuziehender Kinder auf 15 Jahrgänge (0- bis 15-jährig), wovon nur acht Jahrgänge Kindergarten und Primarschule besuchen. Gemäss Prognose der Firma «Eckhaus AG» bleibt die steigende Tendenz in den Jahren nach 2019/20 bestehen, so dass bis Schuljahr 2021/22 mit rund 3050 Schülerinnen und Schülern zu rechnen ist. Trifft diese Prognose (Genauigkeit von +/- 10%) 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.

Ferner weist die Firma «Eckhaus AG» mit Nachdruck darauf hin, dass der Bau des neuen Schulhauses Krämeracker unabdingbar ist, um genügend Schulraum für die umliegenden Gebiete und - mit neuer Erkenntnis - auch Oberuster zu schaffen.

Auch eine optimierte Schülerzuteilung unter Berücksichtigung des Neubaus Schulhaus Krämeracker wird die erwähnten Gebiete entlasten. Könnte das neue Schulhaus nicht wie geplant auf das Schuljahr 2018/19 eröffnet werden, drohen fehlende Stabilität in der Klassenplanung, übergrosse Klassen, heterogene Klassengrössen, verunsicherte Eltern, Einschränkungen im Lehrbetrieb, fehlende Gruppenräume, fehlende Arbeitsplatzattraktivität für Lehrpersonen sowie weitere Provisorien und vermehrte Schülertransporte. Die finanziellen Folgen sind schwierig abzuschätzen. Die Primarschulpflege müsste erheblich in die bestehende Klassen- und Schulraumplanung eingreifen.

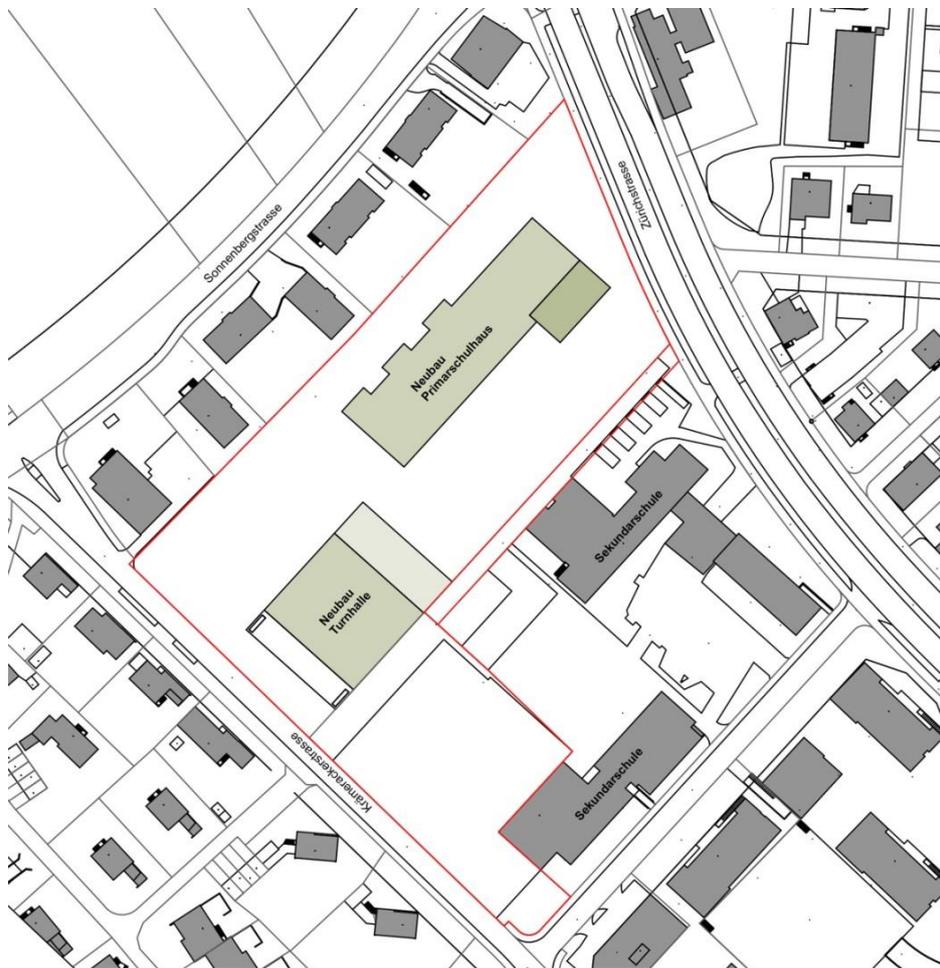
Für die bestehenden Pavillone (Provisorien) in Niederuster, Gschwader und Pünt werden Verlängerungen beantragt, so dass diese Zimmer bei einer allfälligen Verzögerung des Neubaus Schulhaus Krämeracker zur Verfügung stehen werden. Die Verdichtung auf den Schularealen hingegen bleibt bestehen.

Schuleinheit	Anzahl Räume	Beginn Provisorium	Voraussichtliches Ende Provisorium
Niederuster	4 Klassenzimmer und Nebenräume	Schuljahr 09/10	31.07.2019
Niederuster	8 Klassenzimmer und Nebenräume	Schuljahr 15/16	31.07.2020
Gschwader	4 Klassenzimmer und Nebenräume	Schuljahr 11/12	31.07.2016
Pünt	8 Klassenzimmer und Nebenräume	Schuljahr 12/13	31.07.2017
Hasenbühl	4 Klassenzimmer und Nebenräume	Schuljahr 04/05	unbefristet

Liste aller Provisorien, Stand 20.10.2015

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 verschiedene Möglichkeiten dank der flexiblen Raumgestaltung.

F. Städtebauliche Situation

Städtebaulich lehnt sich das Projekt des Architekturbüros «Boltshauser Architekten AG» an das bestehende Sekundarschulhaus 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 entlang der Krämerackerstrasse gegenüber den bestehenden Turnhallen 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 von der Krämerackerstrasse her zugänglich.



Visualisierung: Schulhof, Südfassade

G. Architektur und Gebäudeorganisation

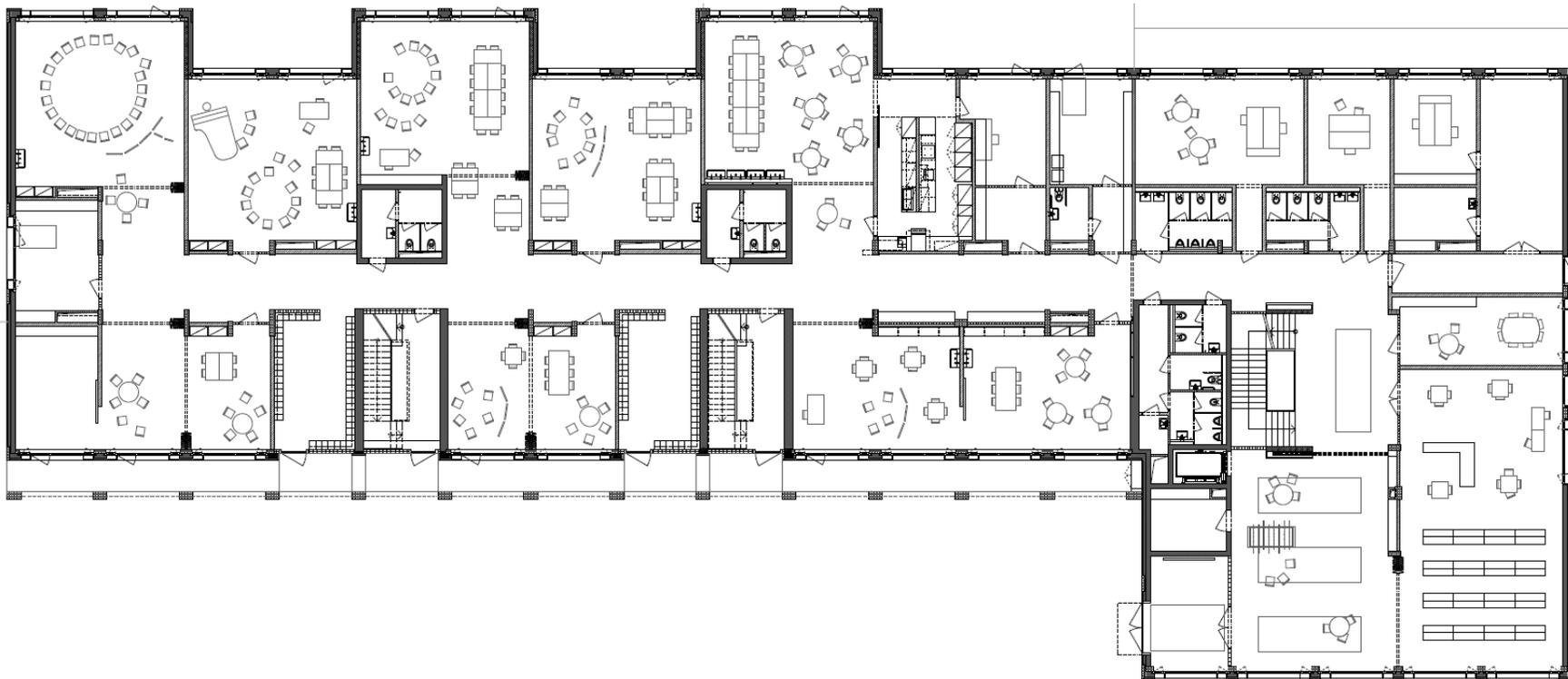
Die beiden Gebäude sind durch ihre Nutzungen klar gegliedert. Das Schulhaus ist gekennzeichnet durch einen länglichen Schultrakt, in dem sich die eigentlichen Schulräume befinden. Im Kopfbau, der den dreigeschossigen Schultrakt um ein Geschoss überragt, sind die allgemeinen Bereiche untergebracht. Dort 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 Lehrpersonen den Überblick über den Pausenhof und das Schulareal.

Primarschulpflege

Gebäudeorganisation

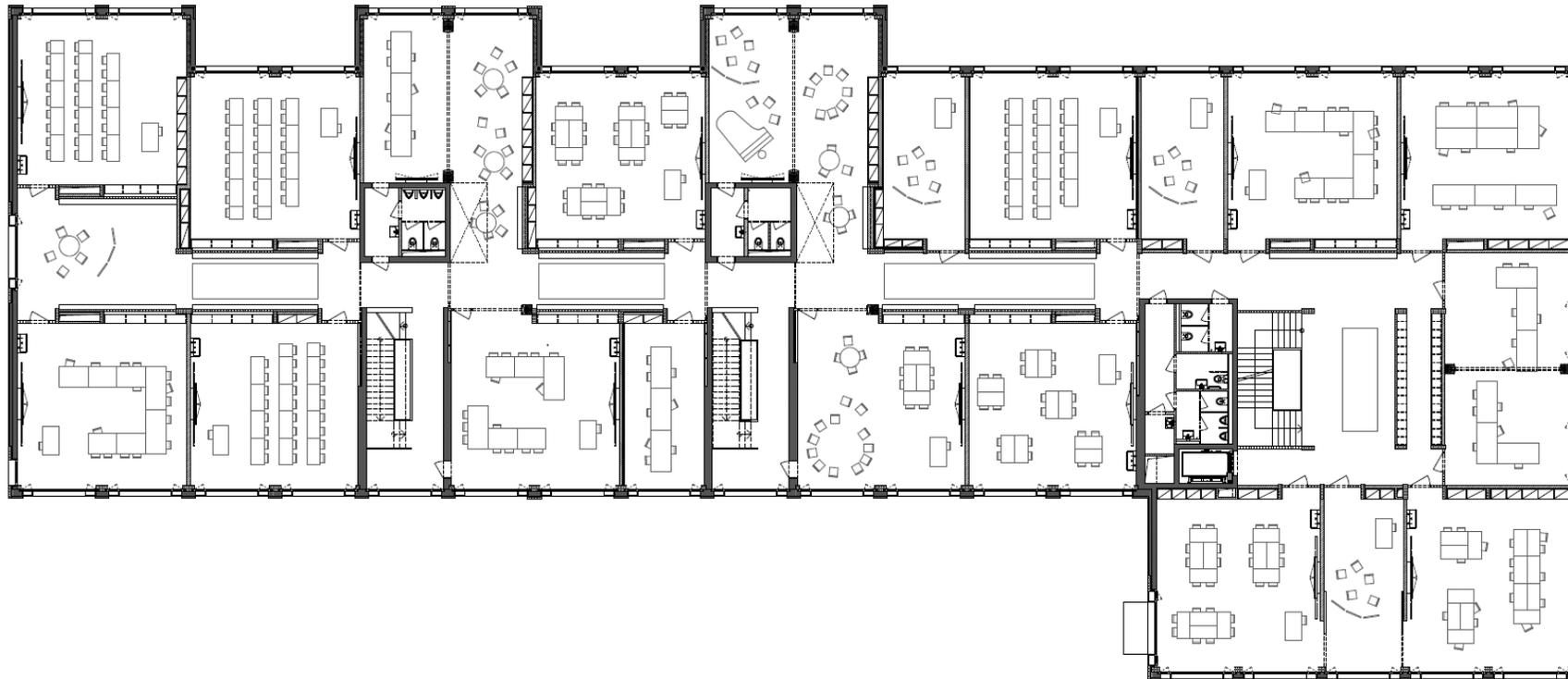
Kindergarten und Hort sind im Erdgeschoss untergebracht. Sie verfügen über eigene Eingänge und eigene Aussenräume. Von den Haupträumen des Kindergartens hat man direkten Sichtkontakt auf die Sandanlage und den Hartplatz. Der Rasenbereich für den Kindergarten liegt südlich des Schultraktes und wird tagsüber 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 wie einer Tagesschule kann Rechnung getragen werden.



Visualisierung: Schulhausgebäude Grundriss Erdgeschoss

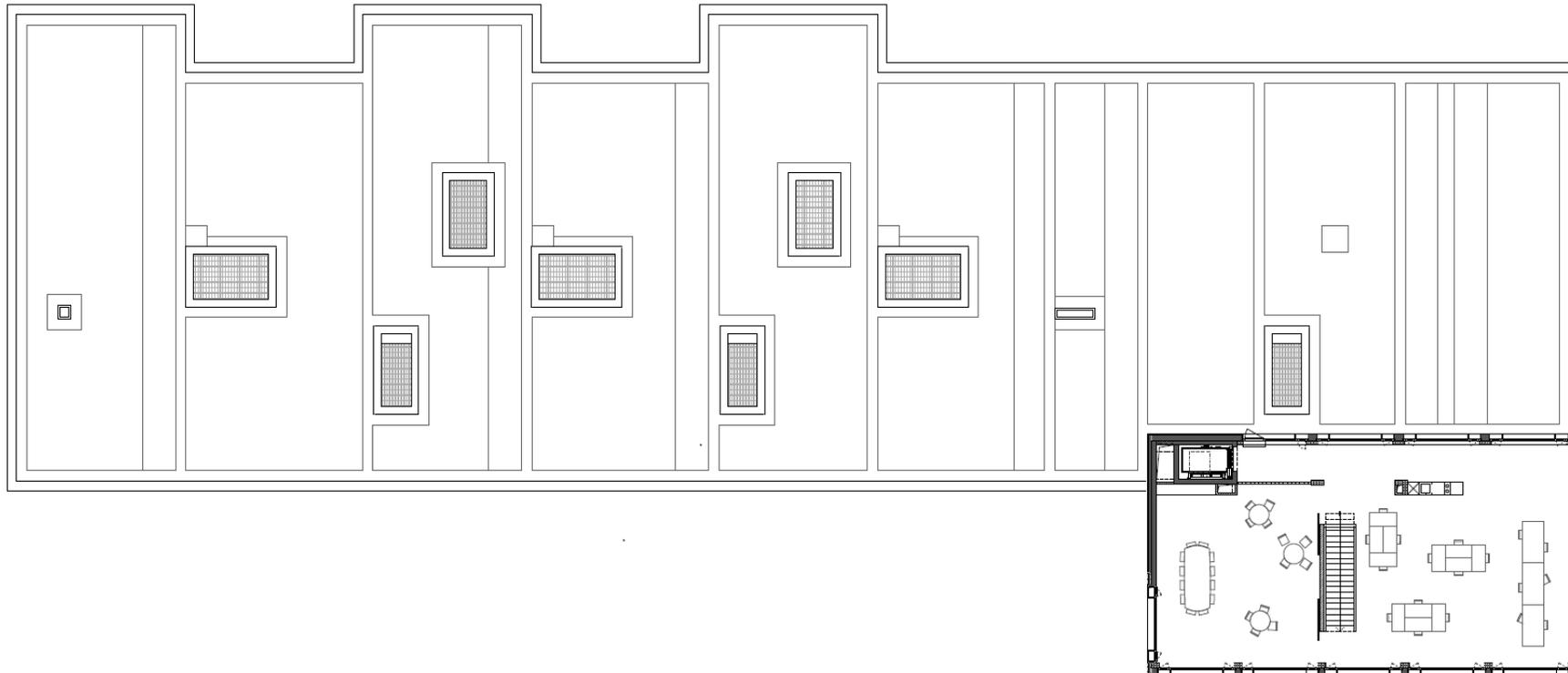
Primarschulpflege



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.

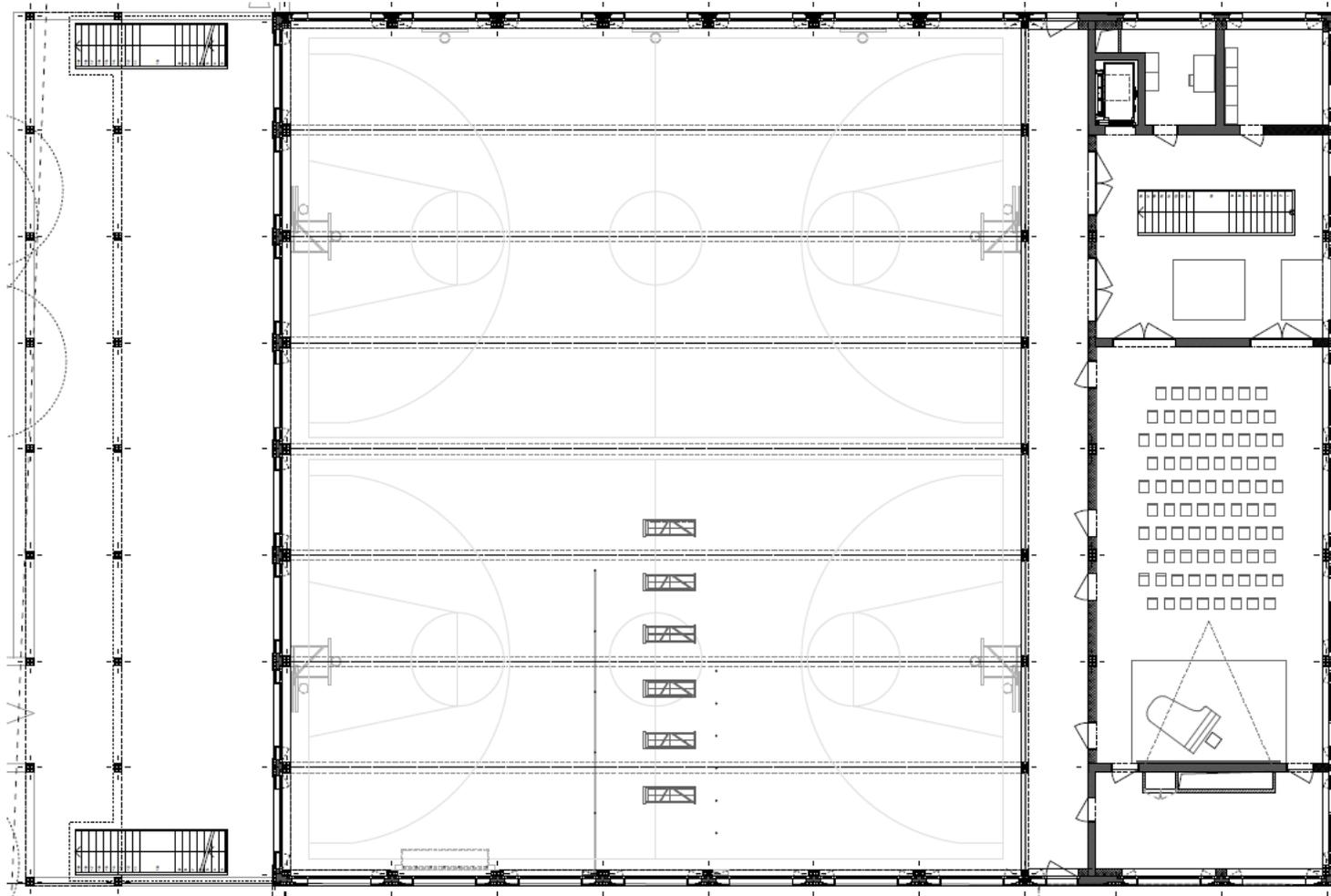
Primarschulpflege



Visualisierung: Schulhausgebäude Grundriss 3. Obergeschoss

Im 3. Obergeschoss befinden sich die Lehrerräume für Vorbereitungen, Besprechungen und Pausen. 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 und eignet sich auch für eine öffentliche Nutzung. Der Hauptzugang zur Turnhalle und zum Mehrzwecksaal liegt auf der Seite des Pausenplatzes. Von den Sportplätzen gelangt man über die seitlichen Nebeneingänge direkt ins Gebäude.

H. Projektänderungen bis Stand Bauprojekt

Das Bauprojekt weist einige Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsprojekt auf, die nachstehend zusammengefasst sind. Alle Veränderungen wurden aus Kostengründen realisiert und sind aus der Sicht der Baukommission für eine gute Erfüllung der pädagogischen Aufgaben vertretbar.

Raumprogramm

Die Primarschule Uster verzichtet im gesamten Schulhausgebäude auf zwei Gruppenräume, die im Wettbewerbsprojekt geplant, jedoch nicht im Raumprogramm vorgegeben waren. 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 sicherzustellen.

Energie, Ökologie

Auf eine Zertifizierung wird aufgrund der Kosten und Folgekosten bewusst verzichtet. Es wird jedoch nach den Vorgaben «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.

Diverse Einsparungen

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

Aufnahme weiterer Erfordernisse

Im Verlaufe der Bauplanung sind weitere Erfordernisse auf Grund neuester Erkenntnisse in das Bauprojekt aufgenommen worden. Der Bedarf einer Kioskküche im Mehrzweckraum wurde berücksichtigt. Ebenso wurde die Kapazität für Tageshortplätze über die Mittagszeit von 85 auf 150 erhöht (auf Grund konstant steigender Nachfrage nach Tagesstrukturplätzen, Zunahme 2014 und 2015 insgesamt über 30%). Ferner wurden kleinere konzeptionelle, pädagogische Anpassungen in der Umgebungsgestaltung miteinberechnet.

I. Kostenvergleich

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

Die nachfolgende Grafik stellt einen Vergleich der Bauwerkkosten von Schulbauten in der Schweiz dar. Der «Neubau Schulhaus Krämeracker» weist ein Kosten/Volumenverhältnis von 658 Franken/m³ aus.

VERGLEICH SCHULHAUSBAUTEN							
	Krämer- acker Uster	Erneue- rung/Neu- bau Regi- on Baden	Erneue- rung/Erweit erung Stans	Neubau Region Zürich	Neubau Region Zürich	Neubau Region Ost- schweiz	Erneue- rung/Erwe iterung Mittelland
Bauwerkkosten BKP Hauptgruppe 2							
Franken/m ³	658	626	573	656	745	674	637

Quelle: Grundlage Kostenklarheit 2011, Studie Basler&Hofmann AG; 16. März 2012 ergänzt mit Schulhaus Krämeracker durch Boltshauser Architekten AG, am 26. Oktober 2015

J. Kosten/Finanzierung: Erarbeitung Neubau Schulhaus Krämeracker

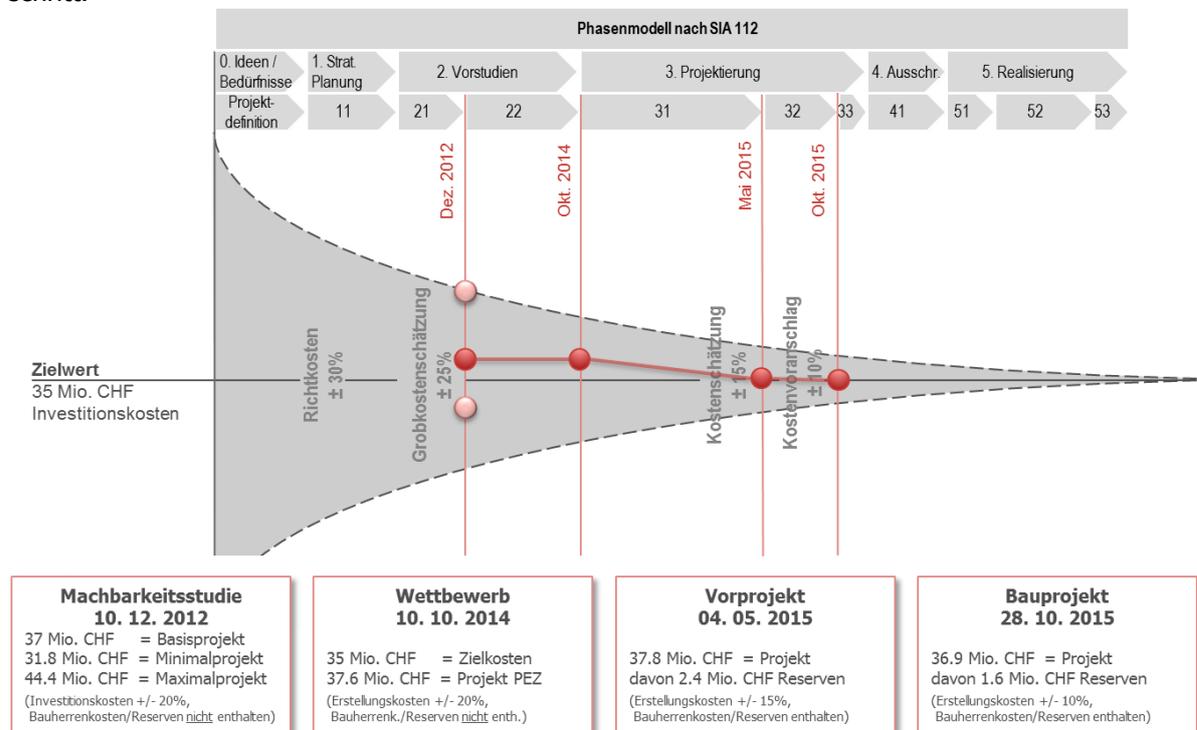
Mit der Gemeinderatsweisung vom 11. November 2013 gab der Gemeinderat den Kostenrahmen von 35 000 000 Franken (ohne Land) auf Stufe Vorprojekt vor. Im Wettbewerb konzentrierte sich die Jury gleichermaßen auf das Raumprogramm, den Aussenraum und die Eingliederung in die Umgebung, die pädagogische Nutzung und den Kostenrahmen. Mit dem ausgewählten Wettbewerbsprojekt befand man sich über dem Kostenrahmen des Gemeinderates. Die Baukommission konnte im Rahmen der Überarbeitung vom Wettbewerbsprojekt bis zum Bauprojekt die Kosten wesentlich senken. Die unter H. beschriebenen Projektanpassungen führten zu einer Verdichtung des Volumens, einer Vereinfachung der Konstruktion und teure Bauteile wurden weggelassen.

Das im Mai 2015 vorliegende Vorprojekt wurde mit Baukosten von 35 150 112 Franken (ohne Bauherrenkosten, inkl. MWST.) auf Stufe Vorprojekt +/- 15% beziffert. Dass die Gesamtkosten im vorliegenden Antrag mit 41 318 000 Franken (inkl. MWST.) auf Stufe Bauprojekt +/-10% höher liegen, ist auf die anfänglich vollzogene Abgrenzung von Baukosten und Bauherrenkosten zurückzuführen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vorprojektes waren die Bauherrenkosten noch nicht vollständig definiert. Die Abgrenzung von Baukosten und Bauherrenkosten führten daraufhin zu Missverständnissen in den politischen Gremien. Zur Vereinfachung und um den Gewohnheiten der Stadt Uster Rechnung zu tragen, wurde auf die Abgrenzung verzichtet und die Bauherrenkosten in BKP 7 berücksichtigt (Beilage Kapitel 5 Beilagenordner, Kostenvoranschlag, Boltshauser Architekten AG).

In den 41 318 000 Franken sind die vorausgegangenen Kosten für die Phasen 3.1 Vorprojekt, 3.2 Bauprojekt, 3.3 Bewilligungsverfahren und einen ersten Teil der Phase 4.1 Ausschreibung in der Höhe von 3 185 000 Franken enthalten. Diese Kosten wurden vom Gemeinderat am 11. November 2013 und 18. Mai 2015 genehmigt. Das Grundstück im Wert von 4 480 000 Franken gehört der Stadt Uster und wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert.

Primarschulpflege

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kostengenauigkeit mit zunehmendem Projektfortschritt.



Entwicklung der Kosten im Projektablauf, Brandenberger+Ruosch AG, 28. Oktober 2015

Kreditbewilligung:

Vorhaben
Kostenstelle
**Gesamtkreditbetrag ein-
malig**
Zuständig
Artikel Gemeindeordnung

«Neubau Schulhaus Krämeracker»
49200
Fr. 41 318 000.00
Gemeinderat bzw. Urnenabstimmung
Art. 12 lit. g bzw. 19 Abs. 3 lit. b

Primarschulpflege

BKP	Kostenvoranschlag +/- 10 %	Kosten in Franken
0	Grundstück	59 000.00
5	Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grundstück)	59 000.00
9	Honorare	0.00
1	Vorbereitungsaufgaben	1 255 400.00
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	18 200.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	0.00
12	Sicherungen, Provisorien	18 000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	241 100.00
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	726 400.00
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	251 700.00
19	Honorare	0.00
2	Gebäude	26 727 493.90
20	Baugrube	712 400.00
21	Rohbau 1	7 003 400.00
22	Rohbau 2	3 409 600.00
23	Elektroanlagen	2 471 000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage Kälteanlagen	1 344 800.00
25	Sanitäranlagen	983 200.00
26	Transportanlagen	90 100.00
27	Ausbau 1	2 526 493.90
28	Ausbau 2	1 995 600.00
29	Honorare	6 190 900.00
3	Betriebseinrichtungen	81 000.00
35	Sanitäranlagen	81 000.00
4	Umgebung	2 597 400.00
41	Roh- und Ausbuarbeiten	134 100.00
42	Gartenanlagen	1 748 900.00
44	Installationen	129 600.00
46	Kleinere Trassenbauten	584 800.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	914 721.10
51	Bewilligungen, Gebühren	799 721.10
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	25 000.00
53	Versicherungen	70 000.00
54	Finanzierung ab Baubeginn	3 000.00
55	Bauherrenleistungen	0.00
56	Übrige Baunebenkosten	17 000.00
58	Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven	0.00
6	Reserve	1 526 585.00
7	Bauherrenkosten¹	1 798 000.00
70	Grundrechtserwerb	12 000.00
70	Honorare	987 000.00
72	Dokumentationen, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit	79 000.00
73	Übergang und Ausstattung	45 000.00
74	Sitzungsgelder und gebundene Rückstellungen	675 000.00
9	Ausstattung	1 878 400.00
90	Möbel	1 613 800.00
92	Textilien	0.00
93	Geräte, Apparate	16 300.00
94	Kleininventar	42 500.00
96	Transportmittel	205 800.00
98	Künstlerischer Schmuck	0.00
Total		36 838 000.00

¹ im Kostenvoranschlag von Boltshauser Architekten AG, Beilagenverzeichnis 5, zusammengefasst unter BKP 7 «Reserve»

Eckdaten des Kostenvoranschlags

Die Eckdaten des Kostenvoranschlags der Baukosten vom 28. Oktober 2015, auf Stufe Bauprojekt, sind nachfolgend aufgeführt. Die detaillierte Zusammenstellung der Baukosten nach BKP, drei- bis vierstellig, wird separat ausgewiesen (Beilage Ordner GR Weisung: Kostenvoranschlag):

Baukostenstand	28. Oktober 2015
Projektstand	28. Oktober 2015
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10%
nicht enthalten ist	Bauteuerung ab 28. Oktober 2015

Bruttoinvestitionen	Fr.	41 318 000.00
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen	Fr.	41 318 000.00

Folgekostenberechnung:

Abschreibungen	Fr.	1 814 735.00	Fr.	
Verzinsung ¹⁾	Fr.	272 210.00	Fr.	
Kapitalfolgekosten ²⁾	Fr.	2 086 945.00	Fr.	2 086 945.00
Betriebliche Folgekosten ³⁾			Fr.	826 360.00
Personelle Folgekosten ⁴⁾			Fr.	350 000.00
jährlicher Gebäudeunterhalt ⁵⁾			Fr.	267 274.95
Total Folgekosten brutto			Fr.	3 530 579.95
Abzüglich Investitionsfolgeerträge ⁶⁾			Fr.	- 10 000.00
Total Folgekosten netto			Fr.	3 520 579.95

1) Gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 3% ausgegangen, zurzeit 1,5%.

2) Setzt sich aus Abschreibung und Verzinsung zusammen.

3) Die betrieblichen Folgekosten betragen gemäss §37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt 2% der Bruttoanlagekosten (=Bruttoinvestitionen).

4) Geschätzte personelle Folgekosten für Hauswart- und Reinigungsaufwand

5) 1% des Gebäudeversicherungswertes von Fr. 26 727 493.90 gemäss Kostenvoranschlag (Seite 17)

6) Vermietung der Turnhallen und des Mehrzwecksaals

Kostenreduktion im Vergleich Vorprojekt - Bauprojekt

Im Vorprojekt wurden bewusst Bauherrenreserven budgetiert, um aktuelle Erfordernisse, die erst zu einem späteren Projektzeitpunkt bekannt werden, aufnehmen zu können. Die Reserveposition im Bereich Bauherrenkosten konnte mit Abschluss auf Stufe Bauprojekt auf Grund einer weiteren Überprüfung und Plausibilisierung um 500 000 Franken reduziert werden

K. Übertrag Land vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Das benötigte Bauland für den Schulhausneubau wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert. Der Transfer ist erforderlich, weil Grundstücke, die 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.

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	28. Oktober 2015
Beschluss Gemeinderat	30. November 2015
Einreichung Baueingabe	18. Dezember 2015
Volksabstimmung über Gesamtkredit	28. Februar 2016
Baubeginn	28. Oktober 2016
Inbetriebnahme des Schulhauses	20. August 2018

M. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden überarbeiteten Beschluss zu fassen:

- 1. Der Gesamtkredit in der Höhe von 41 318 000 Franken inkl. MWST für den «Neubau Schulhaus Krämeracker» wird genehmigt.**

Der Gesamtkredit setzt sich zusammen aus:

- **Effektive Baukosten und Bauherrenkosten in der Höhe von 36 838 000 Franken inkl. MWST. (Kostenvoranschlag +/- 10%)**
- **Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

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

- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

PRIMARSCHULPFLEGE

Patricia Bernet
Präsidentin der Primarschulpflege

Susanne Ita-Graf
Leiterin Schulverwaltung

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage: Ordner GR-Weisung Gesamtkredit