

## VOLKSABSTIMMUNG VOM 28. FEBRUAR 2016 ERLÄUTERUNGEN DES STADTRATES

Genehmigung eines **Gesamtkredits in der Höhe von 41 368 000 Franken** inkl. MWST für den Neubau des Schulhauses Krämeracker

Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

- Effektive Baukosten und Bauherrenkosten in der Höhe von 36 888 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag  $\pm 10\%$ )
- Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen



## INHALT

Darüber wird abgestimmt	Seite 3
Die Abstimmungsfrage	Seite 4
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 5–17
2. Meinung des Gemeinderates	Seite 18
3. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 18

## DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

Die Bevölkerungszahl der Stadt Uster ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen, und sie steigt weiter an. Auf der Achse Gschwader/Pünt/Niederuster sind zahlreiche neue Wohnungen entstanden. Die Attraktivität von Uster und das Wohnungsangebot sind für Familien entscheidende Kriterien dafür, dass sie hierher ziehen. Als Folge davon gibt es auch immer mehr Schülerinnen und Schüler. Die bestehenden Schulhäuser sind ausgelastet. Deshalb ist das neue Schulhaus Krämeracker notwendig, um die aktuelle Schulraumsituation zu entlasten und um für weitere Schülerinnen und Schüler Schulraum zur Verfügung zu haben.

Das **Projekt «Neubau Schulhaus Krämeracker»** sieht ein Schulhaus mit 26 Klassenzimmern vor. Davon sind 4 Zimmer für Kindergärten, 18 Klassenzimmer für die Primarschule und 4 Klassenzimmer für die Sekundarstufe vorgesehen. Die Doppelturnhalle verfügt angrenzend über einen Mehrzwecksaal mit einer kleinen Küche. Der vielfältig gestaltete Aussenbereich lädt ein zum Spielen und Verweilen. Der Mehrzwecksaal wie auch die Aussenflächen können ausserhalb der Unterrichtszeiten von der Ustermer Bevölkerung genutzt werden.

Der Gemeinderat hat den Gesamtkredit «Neubau Schulhaus Krämeracker» an seiner Sitzung vom 30. November 2015 mit 33 : 1 Stimmen gutgeheissen.

## DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

### Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

Genehmigung eines **Gesamtkredits in der Höhe von 41 368 000 Franken** inkl. MWST für den Neubau des Schulhauses Krämeracker

Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

- Effektive Baukosten und Bauherrenkosten in der Höhe von 36 888 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag  $\pm 10\%$ )
- Transfer des Grundstücks mit einem Buchwert von 4 480 000 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen



Aussenansicht Fassade Süd mit gedecktem Vordach. Im Vordergrund ist der Pausenplatz zu sehen, im Hintergrund der viergeschossige Kopfbereich.

## 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst von der Primarschulpflege

### 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Ustermer Bevölkerung wächst seit längerem. Ende August 2015 lebten 33 714 Einwohnerinnen und Einwohner in Uster – 3500 mehr als vor zehn Jahren. Die rege Bautätigkeit, die konstant grosse Anzahl Kinder im Vorschulalter und die Attraktivität der Stadt Uster für Familien sind der Grund dafür, dass die Schülerzahlen steigen.

Aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen besteht in den Schulen Usters eine Raumknappheit. 2738 Schülerinnen und Schüler besuchten am Stichtag vom 15. September 2015 den Kindergarten und die Primarschule, geschult werden sie in 134 Klassen.

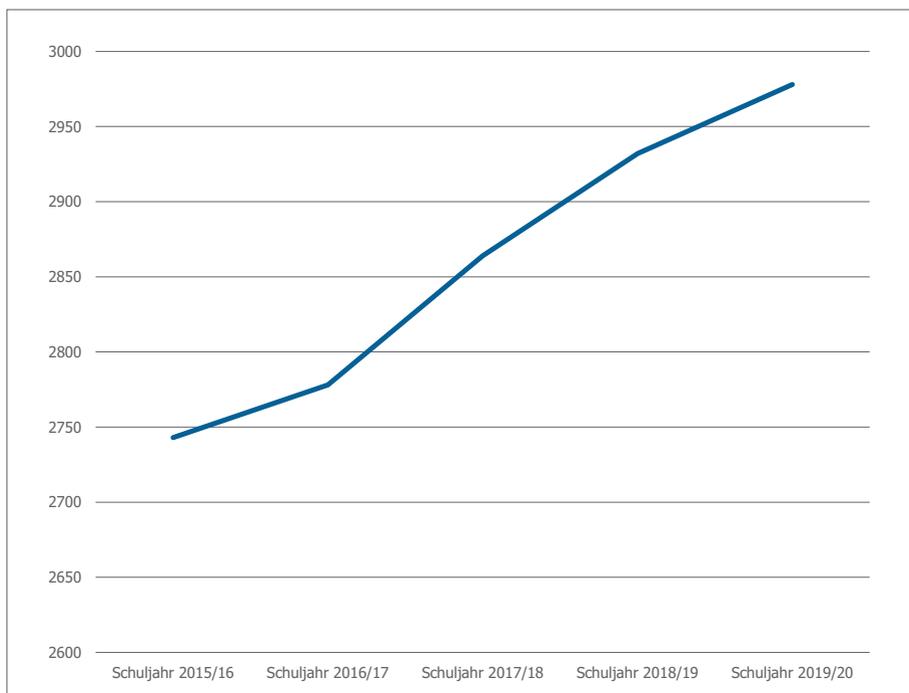
Gemäss Schulraumprognose hält die steigende Tendenz an, so dass bis zum Schuljahr 2021/22 mit rund 3050 Schülerinnen und Schülern zu rechnen ist.

Das Schulhaus Krämeracker soll gebaut werden, um die Raumsituation zu entlasten, den Zuwachs an Schülerinnen und Schülern aufzufangen sowie eine pädagogische Weiterentwicklung der Schule Uster zu ermöglichen.

Die Primarschule und die Sekundarstufe Uster werden das Schulhaus und die Anlage gemeinsam nutzen. Der Neubau Schulhaus Krämeracker umfasst 26 Klassenzimmer und eine Doppelturnhalle mit einem Mehrzwecksaal sowie attraktiven Aussenräumen zum Lernen, Spielen und Verweilen. Das Turnhallegebäude, ergänzt mit dem Mehrzwecksaal, eignet sich für öffentliche Nutzungen, wie Sportveranstaltungen, Konzerte und Theateraufführungen. Ausserhalb der Unterrichtszeiten stehen Turnhalle und Mehrzwecksaal der Ustermer Bevölkerung für Anlässe zur Verfügung.

### Die Schülerzahlen nehmen konstant zu

Die Primarschule Uster plant die Klassenbildung und den Raumbedarf anhand der in Uster lebenden Schülerinnen und Schüler, die den Kindergarten und die Primarschule besuchen sowie anhand der Kinder im Vorschulalter zwischen 0 und 4 Jahren. Damit ist eine vierjährige Vorausplanung möglich. Gemäss dieser steigt die Schülerzahl vom Schuljahr 2016/17 bis 2019/20 voraussichtlich um rund 240 an. Gemäss langfristiger Entwicklungsprognose hält der Anstieg bis ins Jahr 2030/31 konstant an.



Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie Kindergartenkinder in Uster

### Schülerzuteilung

Die Schülerzuteilung ist ein komplexer Prozess, bei dem eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen ist. Die Planung erfolgt jeweils von Oktober bis Mai fürs folgende Schuljahr. Jede Entscheidung hat Auswirkungen auf die Klassenbildung im jeweiligen Schulhaus und ebenso auf die anderen Schulinheiten.

Die neuste langfristige Entwicklungsprognose bestätigt, dass im Gebiet rund um das neue Schulhaus Krämeracker der Schulraumbedarf zunehmen wird. Um die Schülerzuteilung für die nächsten Jahre optimal zu planen, werden sich bereits ab dem kommenden Schuljahr die Gebietszuteilungen für die Schülerinnen und Schüler leicht verschieben. Ziel ist es, mit der Eröffnung des neuen Schulhauses Krämeracker optimale Gebiete zu bilden und damit die übrigen Schulanlagen systematisch zu entlasten. Die angepassten Schulgebiete ermöglichen in den Nachfolgejahren eine bessere und ausgeglichene Klassenorganisation.

### 1.2. DAS PROJEKT «NEUBAU SCHULHAUS KRÄMERACKER»

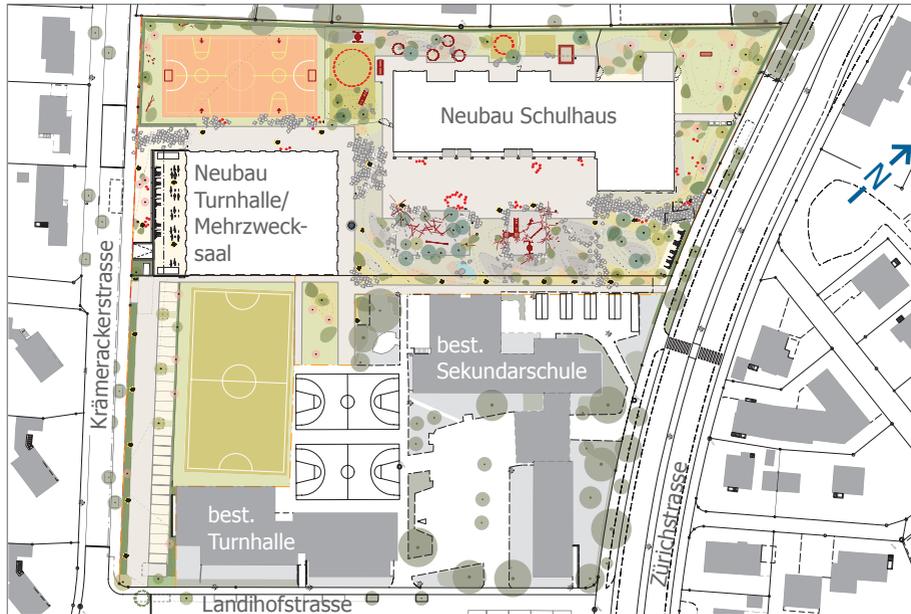
Das neue Schulhaus wird angrenzend an das bestehende Sekundarschulhaus Krämeracker gebaut. Es passt mit den umliegenden Bauten und dem bestehenden Sekundarschulhaus städtebaulich ins Quartierbild. Das neue Schulhaus und die neue Doppelturnhalle stehen als getrennte Gebäudekörper.

Das Projektgelände befindet sich im Gebiet der «Zone für öffentliche Bauten» im Westen der Stadt, zwischen der Zürichstrasse, der Krämerackerstrasse und der Sonnenbergstrasse.



Blick von der Zürichstrasse: Auf dieser Wiese wird das neue Schulhaus Krämeracker gebaut. Dahinter liegt das bestehende Sekundarschulhaus.

Der grosszügige, zentrale Pausenplatz liegt lärmgeschützt zwischen den zwei Schulgebäuden und den beiden Turnhallen. Er ist von der Zürich- ebenso wie von der Krämerackerstrasse her zugänglich.



Situationsübersicht: bestehende Gebäude (unten), die geplanten Neubauten (oben)



Visualisierung des Schulareales von der Zürichstrasse her: Rechts im Bild der viergeschossige Kopfbau, im Hintergrund die eingeschossige Turnhalle

Das Schulhaus ist gekennzeichnet durch den länglichen, dreigeschossigen Schultrakt, in dem sich die Klassenzimmer befinden. Im Kopfbau des Schultrakts, der das Schulhaus um einen Stock überragt, sind neben Klassenzimmern die allgemeinen Bereiche wie das Lehrerzimmer und die Bibliothek untergebracht. Ein grosszügiges Foyer bildet den Eingangsbereich für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrerinnen und Lehrer.

### Unterricht

Mit den ideal aufgeteilten Klassenzimmern und Gruppenräumen entstehen zwischen den Zimmern so genannte Lerninseln. Diese verfügen zusätzlich über eingebaute Faltschichten, dank derer einige Zimmer je nach Bedarf erweitert oder verkleinert werden können. Damit erhalten die Lehrerinnen und Lehrer die Möglichkeit, den Gruppenunterricht in passend dimensionierten und unterschiedlich gestalteten Räumen zu führen.

Mit Zimmern für Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe ist das neue Schulhaus Krämeracker das erste in Uster, in dem Kinder über alle elf Schuljahre hinweg unterrichtet werden.



Visualisierung eines mit einer Faltschicht abtrennbaren Gruppenraumes



### Tagesschule, Tagesstrukturen

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche sowie Aufenthalts- und Gruppenräume, die den Unterricht in einer Tagesschule oder einen Mittagstisch mit Hortbetrieb ermöglichen.

Die Kindergärten wie auch die Zimmer für eine Tagesschule, einen Hort oder einen Mittagstisch haben Zugang zum Garten, der auf der hinteren Seite des Schulhauses angelegt ist (Richtung Norden – Sonnenbergstrasse).

### 1.3. ARCHITEKTUR UND ÖKOLOGIE

Das als Sieger aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt des Generalplanerteams Boltshauer Architekten AG, Zürich, ist ansprechend gestaltet, gliedert sich gut ins Quartier ein und bietet eine pädagogisch durchdachte Raumnutzung wie auch vielfältig nutzbare Aussenräume.

Der geplante Bau erreicht eine hohe ökologische Nachhaltigkeit. Vorteilhaft sind dabei das kompakte Volumen und die geringen Nebenflächen. Das Gebäude wird nach dem «SIA Energieeffizienzpfad 2040» gebaut. Auf eine Zertifizierung wird aus Kostengründen verzichtet. Der Aussenbereich wird artenreich und vielfältig bepflanzt.

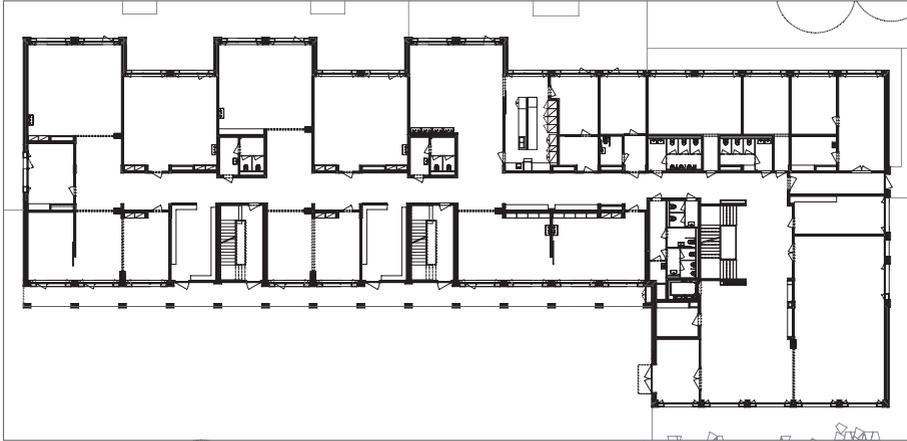
Das Dach im Kopfbereich des Schulhauses wird für eine Photovoltaikanlage vorbereitet. Diese soll dereinst im Rahmen eines Contractings von einem Investor errichtet werden, beispielsweise der Energie Uster AG. Der Neubau des Schulhauses Krämeracker soll an das Fernwärmenetz der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) angeschlossen werden, in das die Abwärme der Ustermer Abwasserreinigungsanlage Jungholz eingespeist wird.



Schlichte Fassade der Gebäuderückseite

### Schulgebäude Grundriss Erdgeschoss

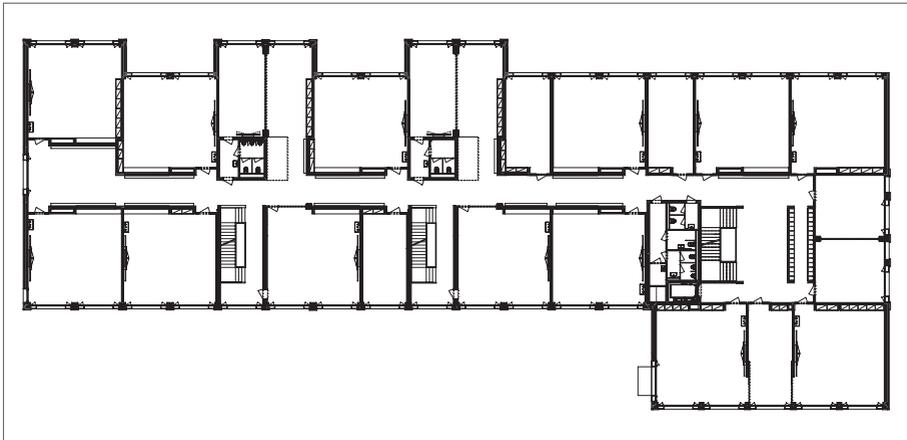
Im Erdgeschoss befinden sich das Foyer und der Eingangsbereich. Die Kindergärten, der Hort mit Küche, die Bibliothek, die Gruppen- und Mehrzweckräume sind ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelt.



Schulgebäude Grundriss Erdgeschoss

### Schulgebäude Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Klassenzimmer, Gruppenräume und Therapiezimmer.

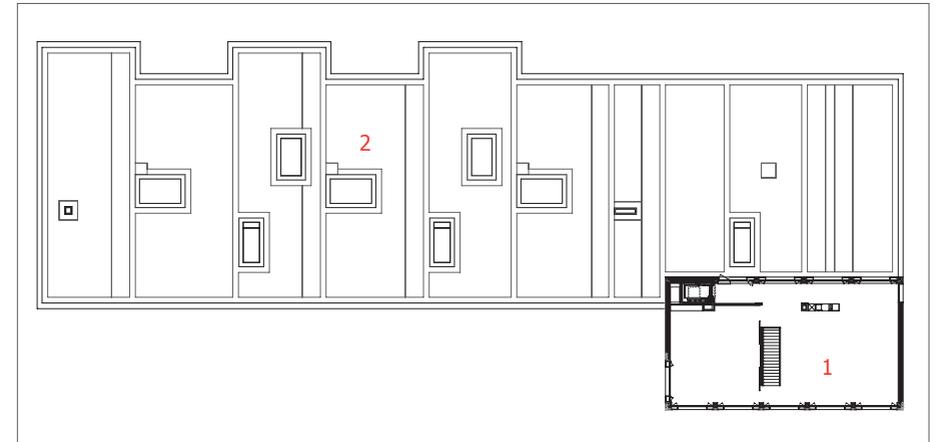


Schulgebäude Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

### Schulgebäude Grundriss 3. Obergeschoss (Kopfbau)

Im 3. Obergeschoss befindet sich das Lehrerzimmer (1). Es bietet Arbeitsplätze und Raum für die Lehrerschaft und kann auch als multifunktionales Sitzungszimmer genutzt werden. Auf dem Dach des Lehrerzimmers ist der Bau einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

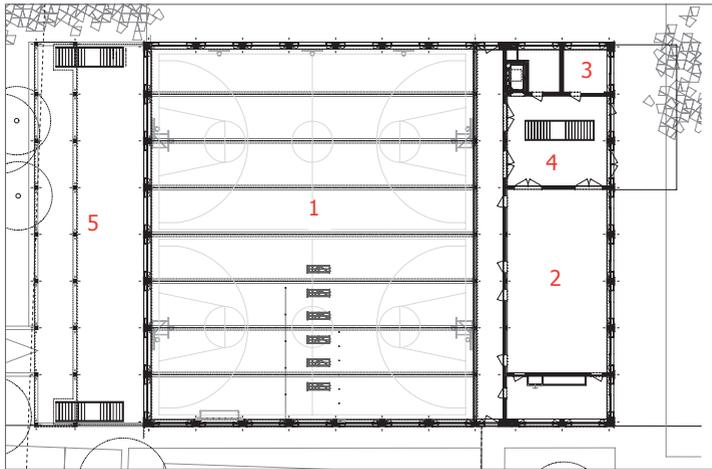
Die grosse Dachfläche (2) ist begrünt.



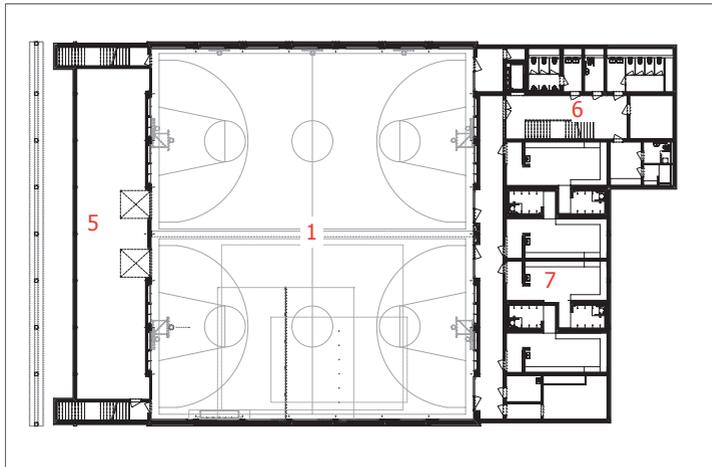
Schulgebäude Grundriss 3. Obergeschoss (Kopfbau)

## Turnhalle Grundrisse Erdgeschoss und Untergeschoss

- |                    |                                    |                   |
|--------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1 Doppeltturnhalle | 4 Eingangsbereich                  | 6 WC              |
| 2 Mehrzwecksaal    | 5 Geräteräume<br>und Fluchttreppen | 7 Garderobentrakt |
| 3 Kleine Küche     |                                    |                   |



Turnhalle Grundriss Erdgeschoss



Turnhalle Grundriss Untergeschoss

## Umgebung

Die Umgebung wird vielfältig und artenreich gestaltet. Die Schülerinnen und Schüler können in verschiedenen Nischen verweilen. Die Gestaltung wird auf die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen ausgelegt. Sie lädt ein zum Beobachten, Gestalten und Entdecken.

## Erschliessung und Parkierung

An der Krämerackerstrasse wird ein neues Trottoir auf der Seite des Schulhauses erstellt. Zudem werden für die Nutzerinnen und Nutzer der Schulanlage sowie der Turnhallen 28 Parkplätze erstellt.

Die Anlieferung für die Schule, die Zufahrt für Handwerksbetriebe und weitere Transporte erfolgen über die Zürichstrasse.

## 1.4. TERMINPLAN

Vorgesehen ist, mit den Bauarbeiten im September 2016 zu beginnen. Bis zu diesem Zeitpunkt stehen umfangreiche Vorbereitungsarbeiten an.

Der Neubau des Schulhauses Krämeracker soll bis in den Frühling 2018 fertiggestellt sein, so dass er zum Beginn des Schuljahres 2018/19 in Betrieb genommen werden kann.

Bei Ablehnung der Vorlage würde sich die Raumknappheit in den bestehenden Schulhäusern und Pavillons weiter verschärfen. In der Folge gäbe es praktisch keine Gruppenräume mehr, weder für den Förderunterricht noch für Therapien, noch für weitere Angebote. Weitere Pavillons müssten erstellt werden, um die knappe Raumsituation vorübergehend zu entlasten. Pavillons, die auf bestehenden Schulhausarealen aufgestellt werden, verkleinern die Pausenplätze, die für die Erholung und Bewegung der Kinder sehr wichtig sind.

## 1.5. NETTOINVESTITIONEN UND BETRIEBSKOSTEN

Gemäss Kostenvoranschlag des Generalplaners Boltshauser Architekten AG, Zürich, vom 28. Oktober 2015 setzen sich **die Gesamtbaukosten nach BKP (Kostengenauigkeit ± 10%)** wie folgt zusammen:

<b>BKP</b>	<b>Franken</b>
0 Grundstück	59 000.—
1 Vorbereitungsarbeiten	1 255 400.—
2 Gebäude	26 727 493.90
3 Betriebseinrichtung	81 000.—
4 Umgebung	2 597 400.—
5 Baunebenkosten	914 721.10
6 Reserven	1 526 585.—
7 Bauherrenkosten	1 798 000.—
9 Ausstattung	1 928 400.—
<b>Total inkl. MWST ohne Land</b>	<b>36 888 000.—</b>

Das Grundstück, auf dem das Projekt realisiert wird, gehört der Stadt Uster. Dieses Land weist einen Wert von 4 480 000 Franken auf. Das Grundstück wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.

Der Gesamtkredit (Basis Kostenvoranschlag, Kostengenauigkeit ± 10%, Kostenstand Oktober 2015) mit Landanteil beträgt **41 368 000 Franken inkl. Mehrwertsteuer**. Er erhöht oder vermindert sich entsprechend der Teuerung und der bei Bauprojekten üblichen Kostengenauigkeit von ± 10%.

## Folgekosten

Die Folgekosten sind nicht Teil des Gesamtkredites von 41 368 000 Franken, sondern umfassen jährlich wiederkehrende, unerlässliche und gebundene Aufwendungen sowie anfallende Kosten bei der vorgesehenen Nutzung der Anlage. Diese Folgekosten berechnen sich wie folgt:

Abschreibungen	Fr.	1 816 930.85	
Verzinsung	Fr.	272 539.60	
Kapitalfolgekosten	Fr.	2 089 470.45	Fr. 2 089 470.45
Betriebliche Folgekosten			Fr. 737 760.—
Personelle Folgekosten			Fr. 495 000.—
Jährlicher Gebäudeunterhalt			Fr. 267 274.95
<b>Total Folgekosten brutto</b>			<b>Fr. 3 589 505.40</b>
Abzüglich Investitionsfolgeerträge			Fr. – 10 000.—
<b>Total Folgekosten netto</b>			<b>Fr. 3 579 505.40</b>

Der künftige Stellenplan sieht im Bereich Reinigung und Unterhalt fünf neue Stellen vor. Zusätzliche Stellen für die Schulleitung und Lehrpersonen sind nicht eingerechnet, sie ergeben sich aufgrund der Berechnung der kantonalen Vollzeitstellen gemäss den effektiven Schülerzahlen.

## 2. MEINUNG DES GEMEINDERATES

verfasst von der Geschäftsleitung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat den Antrag der Primarschulpflege an seiner Sitzung vom 30. November 2015 behandelt und eine Erhöhung des Gesamtkredits um 50 000 Franken beschlossen, was neu den Betrag von 41 368 000 Franken ergibt. Damit kann einem allgemeinen Stadtratsbeschluss nachgelebt werden, der einen Beitrag für Kunst am Bau vorsieht. In der Schlussabstimmung wurde der erhöhte Gesamtkredit mit 33 Stimmen und nur einer Gegenstimme gutgeheissen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das vorliegende Projekt für den Neubau des Schulhauses Krämeracker optimal ist, um der sich für die nächsten Jahre abzeichnenden Schulraumknappheit wirksam zu begegnen.

## 3. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 30. November 2015 den Gesamtkredit von 41 368 000 Franken für den Neubau des Schulhauses Krämeracker mit 33 : 1 Stimmen bewilligt.

**Gemeinderat, Stadtrat und Primarschulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**