



Uster, 22. Januar 2015/red
Nr. 23/2015
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/7

**ANTRAG DER PRIMARSCHULPFLEGE BETREFFEND
SCHULHAUS NIEDERUSTER, PAVILLON
(ACHT KLASSENZIMMER)**

GENEHMIGUNG BAUKREDIT

(ANTRAG NR. 23)

Die Primarschulpflege beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 21. lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Gesamtbaukredit von 2'450'000 Franken inkl. MWST für die Erstellung eines Schulpavillons (8 Klassenzimmer), auf der Schulhausanlage Niederuster, wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. an die Primarschulpflege zum Vollzug.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin, Patricia Bernet



LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

A Strategie

Leitbild	II: Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr.	4: 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.
Strategisches Ziel	Z 05: Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges und hervorragendes Bildungsangebot an.
Massnahme	M 237: Bei Neu- und Umbauten den Bau von umfassenden, multifunktionalen Schulanlagen mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten prüfen.

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

Bestehend	Z 01: Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 02: Verwaltungsvermögen (ehemals Finanzvermögen) Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01: Anteil Projekte, innerhalb Bauprogramm durchgeführt: 100% I 02: Anteil Projekte, innerhalb Kreditvorgaben abgerechnet: 100%
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 03: 7 Bauprojekte in Ausführung p. a.
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 2'450'000 inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 217'200
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 127'900 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 89'300 im Globalkredit ab 2015 (Anteil 4 Mte.) einzustellen

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
--	-------

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

-



A. Ausgangslage

1. Bedarfsnachweis

An der 63. Sitzung vom 5. Dezember 2013 hat sich die Primarschulpflege als Konsequenz der Schülerprognosen im «Entwurf Zwischenfassung Ende 2013 der Schulraumstrategie» und angesichts der in den nächsten Jahren zu erwartenden Zunahme der Schüler/innen im Gebiet der Schulhäuser Gschwader, Niederuster und Pünt entschieden, weitere Provisorien zu erstellen und Schüler/innen in Schulhäuser mit Raumreserven zuzuteilen.

Für das Schuljahr 2015/2016 sind heute (Stand 04.12.2014) 775 Kindergartenkinder und 1'985 Schüler/innen in Uster geplant. Das entspricht einem Total von 2'760 Schüler/innen. Im Vergleich zum Schuljahr 2014/2015 (Total 2'669 Schüler/innen) ist das eine Differenz von knapp 100 Schülern mehr, Tendenz steigend.

An der 65. PS-Sitzung vom 6. Februar 2014 beschloss die PSP im Grundsatz, die Pavillonlösung im SH Niederuster mit 8 Klassenzimmern weiterzuverfolgen. Der entsprechende Kredit von Total 2.5 Mio. Franken wurde daraufhin in die IP 2015 und Folgejahre aufgenommen.

Die neuen Klassenräume stehen sowohl für die Schulkinder der SE Niederuster zur Verfügung als auch für Schulkinder aus der SE Pünt und Gschwader, wenn diese ihre Raumreserven ausgeschöpft haben und die Zuteilung von Schüler/innen in die Schulhäuser Hasenbühl (vom Gschwader) und Talacker (von Niederuster) wegen der Länge des Schulweges nicht möglich ist. Im Weiteren wird die Tagesschule (Pilotprojekt) im Schuljahr 2015/16 im Pavillon Niederuster starten. Dafür werden maximal vier Klassenräume beansprucht.

2. Vorbereitungsarbeiten

Die Grundstücke mit Kat. Nr. C973 (431 m²), C974 (643 m²) und C2129 (790 m²), welche neben dem Gebäude an der Seestrasse 107 (altes Schulhaus Niederuster/Tagesstrukturen) liegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Uster (Finanzvermögen). Diese drei Parzellen der Zone W4/70 werden vor der Erstellung des Pavillons zu einer Parzelle mit Kat. Nr. C3487 vereinigt (neu 1'864 m²) und im Laufe des Jahres 2015 vor dem Baubeginn ins Verwaltungsvermögen übertragen. Der Buchwert aller drei Grundstücke wurde im Jahre 2006 mit Total 1'155'840 Franken deklariert.

Auf der Parzelle Nr. C973 wurden die Pachtverhältnisse für die vier bestehenden Püntten auf den 31. Dezember 2014 gekündigt.

Auf der städtischen Liegenschaft «Seestrasse 103», Parzelle Nr. C974 mit dem Gebäude Assek. Nr. 548 (Erstellungsjahr 1901, Gebäudeversicherungswert 430'400 Franken) befindet sich das ehemalige Wohnhaus mit zwei Wohnungen à ca. 55 m², welche bis zur offiziellen Schliessung als Asylantenunterkunft für 13 Plätze diente (1991 – 2008). Das Wohnhaus ist seitdem unbewohnbar und verbarrikadiert. Dieses wird vor der Erstellung des Schulpavillons abgebrochen.

Auf der städtischen Liegenschaft «Seestrasse 99», Parzelle Nr. C 2717 mit dem Gebäude Assek. Nr. 546 (Erstellungsjahr 1890, Gebäudeversicherungswert 676'100 Franken) befindet sich das ehemalige Wohnhaus mit Laden (Konsumfiliale), welches aktuell vom «Spanischen Verein Uster» gemietet wird. Diese Liegenschaft bleibt vorerst bestehen.



B. Bauprojekt

1. Baubeschrieb

Bezüglich Konstruktion und Ausbau entspricht der geplante zweistöckige Schulpavillonbau mit 8 Klassenzimmern den Standards des Pavillons Pünt. Sämtliche Räumlichkeiten werden entsprechend den Anforderungen an einen modernen Schulraum ausgebaut und mit den notwendigen Schuleinrichtungen und Mobiliar ausgestattet. Das Gebäude kann bei zusätzlichem Schulraumbedarf in einem späteren Zeitpunkt einfach und zweckmässig demontiert und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden. Zukünftige Schulraumbedürfnisse oder Schulraumverschiebungen können mit diesem 8-Klassen-Pavillon flexibel bewirtschaftet werden. Die Nutzungsdauer für diesen Pavillon beträgt ca. 20 bis 50 Jahre und ist abhängig von der Anzahl der Standortverschiebungen.

Die Haupteinschliessung erfolgt ebenerdig über die Nordwestseite von der Seestrasse 107. Die vorhandenen Grünflächen werden nur geringfügig reduziert und die Anbindung des neuen Pavillons an das SH Niederuster erfolgt über eine Aussentreppe zum Geländeniveau der restlichen Schulanlage.

Die Werkerschliessungen (Wasser, Elektrizität, Kommunikation und Wärme) werden über den bestehenden Doppelkindergarten sowie an den vorhandenen Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Für die Erstellung des Pavillons (Erdgeschoss) erfolgt Ende Dezember 2014 eine Generalunternehmer-Submission im offenen Verfahren. Als Grundlage dafür diente die Ausschreibung des Pavillons Pünt. Somit sind im Kostenvoranschlag unter BKP 2 die Gebäudekosten des Pavillons Pünt hinterlegt, für welchen man damals auch die Kosten ohne Etappierung kalkulieren liess. Die Arbeitsvergabe der GU-Leistungen kann nach Vorliegen der Rechtskraft des Baukredites erfolgen.

2. Termine

Damit der Schulpavillon per Schulbeginn 2015/16 in Betrieb genommen werden kann, muss die Genehmigung des Baukredit von der PSP bereits an der letzten (8.) Sitzung des Jahres 2014 und zu Händen SR erfolgen. Weiter sind folgende Meilensteine geplant:

Empfehlung Stadtrat an den Gemeinderat (Baukredit)	13. Januar 2015
Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	09. Februar 2015
Auftragsvergabe und Vorbereitung Ausführung	März – Mai 2015
Produktion der Elemente	Mai – Juni 2015
Baubeginn Montage Pavillon	Juni 2015
Bezug durch die Primarschule	3. August 2015
Inbetriebnahme: Schulbeginn 2015-2016	17. August 2015

Die Baueingabe und die Ausschreibung für den Pavillon erfolgt Ende Dezember 2014, die Baubewilligung wird im April 2015 erwartet.

3. Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm entspricht dem Nachweis des zukünftigen Schulraumbedarfs für die Schulhausanlage Niederuster. Die Raumzusammenstellung im Erdgeschoss sieht wie folgt aus:



Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Niederuster Schulpavillon	
		ca. NF m2	Definition Beschrieb
1	Kindergarten inkl. Nebenraum «Puppen»	91	Schulraum für Tagesschule
2	Kindergarten inkl. Nebenraum «Puppen»	91	Schulraum
3	2 Klassenzimmer à 71 m2	142	Schulraum für Tagesschule
4	WC Mädchen und WC Knaben	8	Nebenraum
5	Putzraum und WC Lehrer	9	Nebenraum
6	Eingang/Korridor/Treppe/Garderoben	83	Verkehrsfläche
1-6	Total Erdgeschoss	424	Nutzflächen

Raumzusammenstellung Obergeschoss:

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Niederuster Schulpavillon	
		ca. NF m2	Definition Beschrieb
1	4 Klassenzimmer à 71 m2	284	Schulraum
2	2 Gruppenräume	40	Schulraum
3	WC Mädchen und WC Knaben	8	Nebenraum
4	Putzraum und Technikraum	9	Nebenraum
5	Korridor/Treppe/Garderoben	83	Verkehrsfläche
1-6	Total Obergeschoss	424	Nutzflächen

C. Kreditbewilligung

1. Kostenvoranschlag

Der beauftragte Architekt Fortunat Werner, Uster, erarbeitete auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes einen detaillierten Kostenvoranschlag per 05.12.2014 (Beilage 1). Die Grundlage dafür bildet die erfolgte Submission und Ausführung der GU-Leistungen für den Pavillon SH Pünt (8 Klassenzimmer).

Die Erstellungskosten für den Schulpavillon teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb		Kosten	%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	18'000	0.7
2	Gebäude	Fr.	2'040'000	83.3
4	Umgebung	Fr.	35'000	1.4
5	Baunebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr.	107'000	4.4
9	Möbliering	Fr.	250'000	10.2



1-9	Total Baukosten inkl. MWST	Fr.	2'450'000	100.0
------------	-----------------------------------	------------	------------------	--------------

Die Eckdaten des Kostenvoranschlages vom 05.12.2014 sind:

Baukostenstand	Oktober 2014
Projektstand	05. Dezember 2014
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 15%
nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 01. Dezember 2014

Die Stadt Uster verlangt im Rahmen jedes Baugesuchs eine Überprüfung der bestehenden Kanalisationsleitungen. Allfällige Kosten sind enthalten.

2. Folgekostenberechnung (Beilage 2)

Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Bauvorhabens

Die Gesamtfolgekosten zeigen folgendes Bild auf:

Bruttoinvestitionen		Fr.	2'450'000
Abzüglich Einnahmen Dritter		Fr.	0
Nettoinvestitionen ¹⁾		Fr.	2'450'000
Kapitalfolgekosten ²⁾		Fr.	127'900
Abschreibungen:	Fr.	107'600	Fr.
Verzinsung:	Fr.	20'300	Fr.
Betriebliche Folgekosten: ³⁾		Fr.	49'000
Personelle Folgekosten: ⁴⁾		Fr.	20'000
Gebäudeunterhalt ⁵⁾		Fr.	20'300
Zwischentotal		Fr.	217'200
Abzüglich Folgerträge ⁶⁾		Fr.	0
Total Folgekosten		Fr.	217'200

Zusammenstellung:

<u>Kapitalfolgekosten:</u>			
Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen		Fr.	127'900
<u>Betriebskosten:</u>			
Aufwand und Ertrag im Globalbudget		Fr.	89'300
Total Folgekosten (Aufwand)		Fr.	217'200

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 107'600 Franken; Verzinsung 20'300 Franken) von insgesamt 127'900 Franken gerechnet werden. Die Berechnung der Kapitalfolgekosten erfolgte in der Annahme einer 20-jährigen Nutzungsdauer.



³⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (2'450'000 Franken) bemessen und betragen 49'000 Franken.

⁴⁾ Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 20'000 Franken.

⁵⁾ Gebäudeunterhalt 1% des Gebäudeversicherungswertes (analog Pavillon Pünt: 2'030'000 Franken) beträgt 20'300 Franken.

⁶⁾ Aus den zusätzlichen Schulräumlichkeiten sind keine weiteren Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2015 bzw. Finanzplan 2015 – 2018 ist das vorliegende Projekt im Jahr 2015 mit insgesamt 1'500'000 Franken enthalten sowie im Jahr 2016 mit 1'000'000 Franken.

D. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gesamtbaukredit von 2'450'000 Franken inkl. MWST für die Erstellung eines Schulpavillons (8 Klassenzimmer), auf der Schulhausanlage Niederuster, wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. an die Primarschulpflege zum Vollzug.

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Patricia Bernet
Präsidentin

Khan Katy-Anne
i.V. stv. Leiterin Schulverwaltung

Antrag des Stadtrates

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

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Die folgenden Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt:

1. Bauprojektdokumentation «Projekt 8-Klassen-Schulpavillon» vom 05.12.2014
2. Folgekostenberechnung vom 08.12.2014