



Uster, 30. Oktober 2018
Nr. 11/2018
Registratur: V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/7

**WEISUNG 11/2018 DER PRIMARSCHULPFLEGE: RAUMBEDARF
NÄNIKON, PAVILLON, KREDITBEWILLIGUNG VON 1,05 MIO.
FRANKEN INKL. MWST**

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

- 1. Für das Projekt «Raumbedarf Nänikon / Pavillon» wird ein Investitionskredit von 1,05 Mio. Franken inklusiv MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. an die Primarschulpflege zum Vollzug.**

Referentin des Stadtrates: Schulpräsidentin, Patricia Bernet



LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

A Strategie

Leitsatz	I. Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Schwerpunkt Nr.	3. Uster fördert den qualifizierten Bildungsstandort und lebt Kultur.
Massnahme	Die Stadt Uster hat ein breit gefächertes Bildungs- und Schulangebot. Wir bauen das Schulhaus Krämeracker und erstellen eine verlässliche Schulraumplanung.

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

Bestehend	Z 02: Planungsgrundlagen erarbeiten und die Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards und «Gebäudestandard 2015» umsetzen.
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01: Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01: Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramm durchgeführt werden. I 02: Anteil der Projekte, die innerhalb dem Kredit abgerechnet werden.
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	BU 2018 K 02: 1 Bauprojekt in Planung p. a.; Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 750 000 Franken
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Einmalig Investitionsrechnung	1 050 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	94 823 Franken
- davon Kapitalfolgekosten	54 823 Franken (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	40 000 Franken im Globalkredit ab 2019 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine
--------------------------------------------	-------

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

Keine



A. Ausgangslage

Bedarfsnachweis

In Nänikon ist in den vergangenen Jahren viel gebaut worden. Damit alle Näniker Kinder im eigenen Dorf zur Schule gehen können, braucht es dringend mehr Schulraum. Dieser ist im Schulhaus Singvogel bereits heute zu knapp. Eine 6. Primar- sowie eine Kindergartenklasse und die Horträume sind aus Platzgründen heute im Oberstufenschulhaus Wüeri untergebracht. Ab Schuljahr 2019/2020 wird noch eine zusätzliche 1. Primarklasse geführt.

Die zunehmenden Schülerzahlen sagen auch für den Hort und für den Mittagstisch einen steigenden Platzbedarf voraus. Insbesondere beim Mittagstisch ist der Platz schon heute sehr knapp. An Spitzentagen essen über 40 Kinder am Mittagstisch im Foyer des Schulhauses Singvogel. Die Primarschule Uster rechnet in den nächsten Jahren mit einer jährlichen Zunahme von 10% für Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung.

Durch den Neubau des Schulhauses Krämeracker auf dem Stadtgebiet Uster hat sich die Raumsituation im Schulhaus Pünt entspannt. Der bestehende Pavillon wird nicht mehr benötigt. Die Primarschulpflege beantragt, den Schulpavillon Pünt nach Nänikon, direkt neben das Schulhaus Singvogel, zu verlegen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Verlegung des Pavillons im Frühjahr 2019 beginnen und noch vor den Sommerferien abgeschlossen sein. Die gemieteten Räume im Oberstufenschulhaus Wüeri könnten per Ende Schuljahr 2018/2019 gekündigt werden.

Im Erdgeschoss des Pavillons werden der Kindergarten und Schulhort einziehen. Ein Zimmer davon kann multifunktional für Hort- und Gruppenunterricht genutzt werden. Im Obergeschoss stehen vier Schulzimmer zur Verfügung. Eines davon wird durch eine Mittelstufenklasse, ein weiteres durch die neue Unterstufenklasse belegt werden. Die beiden übrigen Schulzimmer stehen als Reserve und für den Halbklassenunterricht zur Verfügung.

B. Projekt

Baubeschrieb

Der bestehende Schulpavillon auf der Schulhausanlage «Pünt» wird demontiert und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Die Ausnahme bildet die bestehende Hecke sowie die Spielgeräte welche durch den Kindergarten benutzt wurden. Die Primarschule wird im Rahmen eines separaten Projektes (inklusive der Kosten) die zukünftige Umgebung beim Schulpavillon neu definieren.

Das bestehende Schulpavillon-Provisorium wird «1:1» am neuen Standort auf der Schulhausanlage «Singvogel» in Nänikon auf der städtischen Parzelle Nr. E3592 auch wieder in der Form eines Provisoriums aufgestellt. Daher wird die gesamte Gebäudeinfrastruktur inklusive der Haustechnik (Elektro, Sanitär und Heizung) weiterhin in der gleichen Konzeption benutzt. Da es nur unter sehr hohen Kostenfolgen möglich wäre an die bestehende Gasheizung des Schulhauses anzuschliessen, wird der Schulpavillon weiterhin als Provisorium mit einer neuen kleinen Gasheizungsanlage (kleiner Gasbrenner im Technikraum) ausgerüstet. Da es sich um eine Verschiebung und nicht um einen Neubau/Sanierung handelt, wird der Wärmebedarf mit den bestehenden Heizungsinstallationen (Radiatoren mit 60 Grad Heiz-Temperatur) mittels Energieträger Gas gedeckt. Die Vorgabe gemäss «Gebäudestandard 2015», dass der Wärmebedarf mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen erfolgen soll, ergeben sich bei konkreten Anwendungen bei Heizungsersatz und Neubauten.

Die TU-Leistungen werden gemäss dem «Öffentlichen Beschaffungswesen» im offenen Verfahren ausgeschrieben, bewertet und das wirtschaftlich günstigste Angebot vergeben und dann umgesetzt.

Da die Belegung am neuen Standort in etwa identisch ist, werden im Innern des Schulpavillons nur kleinere Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen (Glasersatz der Haupteingangstüre, zusätzliche



Schiebetüre als Abtrennung der Leitung Tagesstruktur, grössere Waschtische bei der Tagesstruktur, neue Türe für das sep. Lehrer-WC). Die Schulräume (Kindergarten, Klassenzimmer, Gruppenräume) sowie das Büro der Leitung Tagesstruktur werden neu möbliert. Die Tagesstrukturräume werden leer übergeben oder werden durch den Hortbetrieb selber ausgerüstet.

Die Umgebung wird mit neuen Spielgeräten, welche den gesetzlichen Anforderungen entsprechen (inklusive Fallschutz) sowie einer Umzäunung ausgerüstet. Beim Vorplatz werden drei Auto- sowie Veloabstellplätze erstellt.

Da die Parzelle Nr. E 3592 wie auch das bestehende Schulhaus in der Dorfzone liegen, erfolgt die Baueingabe für den Schulpavillon als Provisorium für 5 Jahre.

Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm entspricht dem Nachweis des zukünftigen Schulraumbedarfs für die Schuleinheit Nänikon-Gschwader.

Raumzusammenstellung Erdgeschoss:

Ort	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Nänikon Schulpavillon	
		ca. NF m2	Definition Beschrieb
	1 Kindergarten inkl. Puppen	89	
	2 Tagesstrukturen à 71 m2	142	
	1 Tagesstruktur/Klassenzimmer	71	
	1 Büro Tagesstruktur	18	
	WC Mädchen und WC Knaben	9	Nebenraum
	Putzraum und Technikraum	9	Nebenraum
	Eingang/Korridor/Garderoben	78	Nebenraum
EG	Total Erdgeschoss	416	Nutzflächen

Raumzusammenstellung Obergeschoss:

Ort	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Nänikon Schulpavillon	
		ca. NF m2	Definition Beschrieb
	4 Klassenzimmer à 71 m2	284	
	2 Gruppenräume à 18 m2	36	
	WC Mädchen / Knaben und WC Lehrer	14	Nebenraum
	Putzraum	4	Nebenraum
	Korridor/Garderoben	78	Nebenraum
OG	Total Obergeschoss	416	Nutzflächen
EG+OG	Schulpavillon	832	Nutzflächen

C. Kreditbewilligung

Kostenvoranschlag

Gemäss dem Antrag Nutzungsbedarf 2019 und Folgejahre beantragte die Primarschule eine Erhöhung der Investitionen von 300 000 Franken (bisher: 750 000 Franken; Neu: 1,05 Mio. Franken). Die Mehrkosten des Kostenvoranschlages von 300 000 Franken ergaben sich aus veränderten Grundlagen in der Vorprojektierungsphase. Insbesondere musste eine Neumöblierung der Schulräume eingerechnet werden (Die Möblierung wird im Schulhaus Pünt weiterverwendet. Geplant war, den Bestand nach



Nänikon zu zügeln). Des Weiteren musste das Budget für die Umgebung (grössere Fläche in Nänikon), sowie zu niedrige Reserven, Honorare (Baueingabe, funktionaler Leistungsbeschreibung) eingerechnet werden.

Dem Kostenvoranschlag vom 21. August 2018 liegen die Projektpläne von «JÄGER BAUMANAGEMENT AG», Zürich, zugrunde. Der Kostenvoranschlag für den «Raumbedarf Nänikon / Pavillon» mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	164 496.–
2	Gebäude	428 668.–
4	Umgebung	134 195.–
5	Baunebenkosten	90 288.–
6	Reserve	55 353.–
9	Ausstattung	177 000.–
Total Baukosten		1 050 000.–

D. Finanzplanung

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2018 oder Finanzplan 2019 – 2021 sind für das vorliegende Projekt «Raumbedarf Nänikon / Pavillon» insgesamt 750 000 Franken (2018: 50 000 Franken; 2019: 700 000 Franken) vorgesehen.

Im durch den Stadtrat beantragten Voranschlag 2019 oder Finanzplan 2020 – 2022 wurden für das vorliegende Projekt «Raumbedarf Nänikon / Pavillon» insgesamt 1,05 Franken (2018: 50 000 Franken; 2019: 1 Mio. Franken) vorgesehen.

E. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM1) 94 823 Franken. Nach der ab 2019 geltenden Rechnungslegung (HRM2) betragen die Folgekosten (netto) jährlich 153 663 Franken. Die Differenz ergibt sich nur aus der Nutzungsdauer von 10 Jahren. In dieser Zeit werden die Gesamtinvestitionen von 1,05 Mio. Franken abgeschrieben.

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	1 050 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	1 050 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	54 823.–
Abschreibungen (HRM1)	Fr.	46 117.–
Verzinsung	Fr.	8 706.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr.	21 000.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr.	15 000.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	4 000.–
Zwischentotal	Fr.	94 823.–
Abzüglich Folgerträge ⁸⁾	Fr.	0.–
Total Folgekosten	Fr.	94 823.–



(Total Folgekosten unter HRM2 ab 2019) Fr. (153 663.–)

- ¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 31. Mai 2018 insgesamt 1,05 Mio. Franken inklusiv MWST.
- ^{2) 3)} Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt.
- ⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, derzeit rund 1,5 %, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 46 117 Franken; Verzinsung 8 706 Franken) von insgesamt 54 823 Franken gerechnet werden. Ab 01. Januar 2019 betragen die Kapitalfolgekosten basierend auf der neuen Rechnungslegung (HRM2) 113 663 Franken.
- ⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1,05 Franken) bemessen und betragen 21 000 Franken.
- ⁶⁾ Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 15 000 Franken.
- ⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 428 000 Franken) 4 000 Franken.
- ⁸⁾ Aus den zusätzlichen Schulräumlichkeiten sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

F. Subventionen

Für dieses Projekt können keine Subventionen eingeholt werden.

G. Termine

Genehmigung Bauprojekt durch PSP	27. September 2018
Baueingabe	28. September 2018
Genehmigung Bauprojekt durch SR	6. November 2018
Genehmigung Bauprojekt durch GR	3. Dezember 2018
Baubewilligung	Januar 2019
Baubeginn	April 2019
Bauende	Juli 2019
Betriebsbeginn	19. August 2019

H. Antrag

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

- Für das Projekt «Raumbedarf Nänikon / Pavillon» wird ein Investitionskredit von 1,05 Mio. Franken inklusiv MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.**
- Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- Mitteilung an den Stadtrat bzw. an die Primarschulpflege zum Vollzug.**



Patricia Bernet
Präsidentin Primarschulpflege

Susanne Ita-Graf
Sekretärin

Antrag des Stadtrates

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

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber