Uster, 27.11.2007
Nr. 164/2007

uster
Primarschule

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag der Primarschulpflege betreffend Schulhaus Krämeracker Neubau

(Antrag Nr. 164)

Stadtrat und Primarschulpflege beantragen dem Gemeinderat gestützt auf Art. 20 lit. a der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Der Projektierungskredit von 1 415 200 Franken inkl. MwSt. für den Neubau Primarschulhaus Krämeracker mit Gesamtbaukosten von 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb) wird genehmigt.**
2. **Zusätzlich werden zum Projektierungskredit 315 200 Franken als vorgezogener Planungsaufwand für die Ausführung des Projektes, vorbehältlich der Genehmigung des Baukredites durch Primarschulpflege und Gemeinderat, genehmigt. Dieser Betrag ist in den Gesamtbaukosten von 25 Mio. Franken enthalten.**
3. **Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
4. **Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.**

Referent/innen der Primarschulpflege: Sabine Wettstein-Studer, Präsidentin
Enrico Müller, Präsident Projektausschuss Neubau SH Krämeracker

1. Ausgangslage

1.1. Grundlagen

An der Krämerackerstrasse soll eine neue Schulanlage « Krämeracker» entstehen, welche den zukünftigen Schulbedürfnissen auf Grund des neuen Schulgesetzes und auch der neuen Schülerentwicklung Stand hält. Grundlage dazu bildet eine Machbarkeitsstudie im Zusammenhang mit der Neuplanung der Schuleinheit Niederuster von Felix Huber Architekten.

Das Raumprogramm beinhaltet die Bedürfnisse der Primarschule aber auch die Integration von Räumlichkeiten für die Oberstufe der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU). Im Rahmen des Projektes werden Synergieeffekte durch gemeinsame Raumnutzungen von Primarschule und Heilpädagogischer Schule genutzt. Des Weiteren sollen neue Kindergartenräumlichkeiten grundstufentauglich ausgerüstet werden sowie nötige Infrastrukturen und Flexibilität für die Tagesstrukturen bieten. Im Speziellen soll in der Planung darauf geachtet werden, dass eine spätere Erweiterung der Schulanlage ohne Probleme gewährleistet werden kann.

Die Realisierung eines gemeinsamen Primarschul- und Oberstufenschulgebäudes musste verworfen werden, dass die Oberstufenschulpflege keinen Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausweisen kann. Gewisse Interessen bei der OSP bestehen in einer möglichen Mitbenützung der Doppelturnhalle.

Die Schuleinheit Pünt ist eine 12-er-Anlage und ist mit aktuell 15 Klassen überbelegt. Zusätzlich sind zwei Klassen aus dem SH Pünt ins SH Dorf verlegt. Die Schuleinheit Niederuster ist als 12er-Anlage mit 14 Klassen ebenfalls überbelegt. Hinzu kommen eine weitere Klasse, die ins SH Talacker verschoben wurde, und ab SH 2008/2009 wegen der Schülerentwicklung eine zusätzliche erste Klasse. Diese neun Klassenzimmer werden in der neuen Primarschule Krämeracker zur Verfügung gestellt.

Der Kindergarten mit zwei grundstufentauglichen Klassenzimmern sowie eine Doppelturnhalle ergänzen die Schuleinheit.

Die Heilpädagogische Schule wird in drei Klassenzimmern und den entsprechenden Nebenräumen am gleichen Ort geführt.

Von den geplanten neun PS-Klassenzimmern sind derzeit vier PS-Klassenzimmer von der Bildungsdirektion des Kantons Zürich bewilligt und damit subventionsberechtigt. Zwei weitere Primarschulklassen sind vor Baubeginn für die definitive Subventionsverfügung über die Raumbelegung der Schulhäuser Niederuster und Pünt von der Primarschulpflege Uster nachzuweisen, so dass dann sechs subventionsberechtigt wären.

Der Bedarf für die drei weiteren Klassenzimmer ergibt sich aus der zukünftigen Bauentwicklung im Bereich Uster-West. Die zusätzlichen drei Klassenzimmer werden zu gegebener Zeit beantragt und im Genehmigungsfall nachträglich subventioniert.

Die drei vorgesehenen HPSU-Oberstufenklassen sind «Transferklassen» (zwei Klassenzimmer vom Schulhaus Talacker und ein Klassenzimmer vom Schulhaus Hasenbühl, Winikerstrasse). Insgesamt ergibt sich im Bereich der Sonderschulung keine Veränderung der Konzeptplatzzahl, so dass der HPSU Raumbedarf vom Hochbauamt des Kantons Zürich (BiD) bereits bewilligt ist.

1.2. Projektwettbewerb Neubau Primarschulhaus Krämeracker

Der Wettbewerb hat eine Vielzahl von Lösungen mit beachtlichem Niveau erbracht. Das Ergebnis zeigt aber auch, wie schwierig es ist, an dieser diffizilen Lage, wo sich unterschiedlichste Muster und Räume begegnen, neu Gebautes so einzufügen, dass es mit seiner Nachbarschaft in eine Beziehung treten kann. Nicht weniger anspruchvoll ist es, ein komplexes Programm in ein Projekt umzusetzen, welches neben einem guten Betrieb auch spannende Innen- und Aussenräume bietet und wirtschaftlich zu sein hat.

1.3. Siegerprojekt «Das fliegende Klassenzimmer»

«Das fliegende Klassenzimmer» bietet durch die innovative architektonische Umsetzung des Raumprogrammes viel Spielraum und Flexibilität in der Nutzung. Die Cluster kommen einem modernen Lernen optimal entgegen. Die Kompaktheit des Baukörpers hat die gegenseitige Nähe aller Nutzungen zur Folge, was sich auf den Betrieb sehr positiv auswirkt. Die Raum einnehmende Präsenz der hohen, zentralen Haupthalle ist ein prägendes Element der inneren Organisation; sie verbindet alle Nutzungen auf übersichtliche Weise untereinander.

Eine Erweiterung um drei Klassenzimmer tangiert in ihrer vorgeschlagenen Art den solitären Charakter des Gebäudes kaum, ist sie doch als geschickte Rochade konzipiert, welche einen Abtausch unter Schulräumen sowie eine Inanspruchnahme der Atrien vorsieht. Somit ist im Bedarfsfall die Erweiterung des Schulhauses um drei Klassenzimmer sehr kostengünstig realisierbar.

Der kompakte Baukörper vereint auf effiziente Weise das gesamte Raumprogramm buchstäblich unter einem Dach, ohne massig zu wirken. Insbesondere das abgehobene, gefaltete Dach und die quer laufende Haupthalle verleihen dem Gebäude Transparenz und Leichtigkeit. Ebenfalls trägt dazu eine von Glas dominierte Konstruktion bei. Ein durch einen hohen Gehalt an Innovationen geprägter Vorschlag. Er bietet nicht nur gute Voraussetzungen für einen modernen Schulbetrieb, sondern stellt auch einen wertvollen architektonischen Beitrag für diesen Ort dar.

Heute liegt nun, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schülerprognosen bzw. des zukünftigen Schulraumbedarfes und gemäss den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Uster, ein realistisches, zweckmässiges aber auch den zukünftigen Schulbedürfnissen entsprechend innovatives Projekt vor.

2. Schulraumbedarf

2.1. Entwicklung für die Schuleinheit Niederuster / Krämeracker

Die laufend nachgeführte Schulraumplanung belegt, dass zur Zeit an der Primarschule Uster sechs Klassenzimmer mit zusätzlichen Nebenräumen fehlen und dass vor allem in den heute überbelegten Schulhäusern Niederuster (zwei Klassenzimmer und Nebenräume) und Pünt (vier Klassenzimmer und Nebenräume) Schulräume fehlen.

In dieser Berechnung sind die Bauentwicklung im Bereich Uster-West mit den Gebieten Looren, Hohfuren, Eschenbühl und Rüti und die sich im Gange befindliche Reduktion der Klassengrössen durch Kantonsrat oder Volksabstimmung noch nicht berücksichtigt. Die Schülerquote (Anzahl Schüler/innen pro Einwohner) liegt erfahrungsgemäss im Bereich von etwa 5 %, was ca. 50 Schüler/innen pro 1 000 Einwohnern entspricht. Für jeweils 1 000 neue Einwohner muss daher mit rund zweieinhalb zusätzlichen Schulklassen gerechnet werden.

Für die Primarschule sind als Entlastung der Schulhäuser Niederuster und Pünt neun Klassenzimmer mit Nebenräumen geplant. Mit den drei weiteren Klassenzimmern für die HPSU ergibt sich insgesamt eine 12er-Anlage. Diese wird den in der Schulraumplanung ausgewiesenen Bedarf decken. Sollte die Zunahme der Schüler/innen stärker ausfallen als gemäss Schülerentwicklung und Schulraumplanung vorgesehen ist, bietet das Projekt «Das fliegende Klassenzimmer» für das neue Schulhaus Krämeracker kostengünstig die Möglichkeit der Erweiterung um drei zusätzliche Klassenzimmer.

Für den Kindergarten sollten die im neuen Schulhaus Krämeracker vorgesehenen zwei Kindergärten ausreichen, umso mehr als im künftigen Bauentwicklungsgebiet Eschenbühl Raum für die allfällige Errichtung eines Doppelkindergartens ausgeschieden werden soll.

2.2. Entwicklung der Schülerzahlen in der gesamten Stadt Uster

Die Entwicklung der Stadt Uster verläuft je nach Quartier unterschiedlich. Während der Westteil von Uster boomt, ist im Bereich des Schulhauses Talacker eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Einwohner- und der Schülerzahlen zu verzeichnen.

Mit zusätzlichem benötigten Schulraum muss in Zukunft gerechnet werden, weil die Bauentwicklungsgebiete Looren, Hohfuren, Eschenbühl und Rüti zu zusätzlichen Einwohner/innen und entsprechend mehr Schulkindern führen wird.

Diese sind in der unten stehenden Schulraumplanung noch nicht enthalten:

Primarschule Niederuster

(*= 22,12 Schüler pro Klasse : 1,13 Sozialindex Uster = 19,57 Schüler pro Klasse / ** = Faktor f. Zusatzräume)

Schuljahr	Anz. Kinder	D. Klassenbest.*	Anz. Klassen	Faktor Zus.r.**	Zus.räume	R.Tagesstr.	Soll Räume	Ist Räume	Differenz
2007/2008	301	19,57	15,38	0,793	12,20	2	29,58	24,4	-5,18
2008/2009	296	19,57	15,13	0,793	12,00	2	29,13	24,4	-4,73
2009/2010	304	19,57	15,53	0,793	12,32	2	29,85	24,4	-5,45
2010/2011	325	19,57	16,60	0,793	13,16	2	31,76	24,4	-7,36
2011/2012	332	19,57	16,96	0,793	13,45	2	32,41	24,4	-8,01

Primarschule Pünt

(* = 22,12 Schüler pro Klasse : 1,13 Sozialindex Uster = 19,57 Schüler pro Klasse / ** = Faktor für Zusatzräume)

Schuljahr	Anz. Kinder	D.Klassen-best.*	Anzahl Klassen	Faktor Zus.r.**	Zus.räume	R.Tagesstr.	Soll Räume	Ist Räume	Differenz
2007/2008	299	19,57	15,28	0,793	12,12	2	29,40	29,7	+0,30
2008/2009	298	19,57	15,22	0,793	12,07	2	29,29	29,7	+0,41
2009/2010	329	19,57	16,81	0,793	13,33	2	32,14	29,7	-2,44
2010/2011	385	19,57	19,67	0,793	15,60	2	37,27	29,7	-7,57
2011/2012	388	19,57	19,83	0,793	15,73	2	37,56	29,7	-7,86

Die oben stehende Schulraumentwicklung von Niederuster und Pünt belegt, dass die beiden Schuleinheiten ab dem Schuljahr 2010/2011 15 bis 16 Schulräume zu wenig haben, was 8 bis 9 Klassenzimmern mit Nebenräumen entspricht.

Primarschule Talacker

(* = 22,12 Schüler pro Klasse : 1,13 Sozialindex Uster = 19,57 Schüler pro Klasse / ** = Faktor für Zusatzräume)

Schuljahr	Anz.Kinder	D.Klassen-best.*	Anzahl Klassen	Faktor Zus.r.**	Zus.räume	R.Tagesstr.	Soll Räume	Ist Räume	Differenz
2007/2008	316	19,57	16,15	0,793	12,81	2	30,96	31,7	+0,74
2008/2009	318	19,57	16,25	0,793	12,89	2	31,14	31,7	+0,56
2009/2010	278	19,57	14,21	0,793	11,27	2	27,48	31.7	+4,22
2010/2011	236	19,57	12,06	0,793	9,56	2	23,62	31,7	+8,08
2011/2012	233	19,57	11,91	0,793	9,44	2	23,35	31,7	+8,35

Diese einzelnen frei werdenden Schulräume in der Schuleinheit Talacker können jedoch nicht als Ausgleich für den Schulraummangel im Bereich Uster-West mit den Schuleinheiten Pünt und Niederuster und später Krämeracker verwendet werden, weil die Distanz zu gross ist. Wegen der Kosten und der mangelnden

sozialen Integration sollten Kinder nur in Ausnahmefällen in ein weit entfernt liegendes Schulhaus transportiert werden.

Sogar wenn alle leeren Räume im SH Talacker (8,35 Räume = ca. 4 Klassenzimmer mit Nebenräumen) mit Klas-sen aus den Schuleinheiten Niederuster und Pünt belegt werden, fehlen diesen beiden Schuleinheiten mindestens 4 bis 5 Klassenzimmer mit Nebenräumen!

3. Investitionskosten

3.1. Studienauftrag

Im Zuge des Studienauftrages Erweiterung der Schulanlage Niederuster wurde im Jahr 2004 von einer 6er-Primarschulanlage und einer 3er-Oberstufenanlage ausgegangen. Im Jahr 2005 hat die HPSU Interesse an einer Eigennutzung von Schulräumen im Neubau Krämeracker angemeldet. Die in der Investitionsplanung für die Primarschule eingestellten Kosten von 14.3 Mio. Franken beinhalten entsprechend sechs Primarschulklassen und drei HPSU-Klassen.

Die Oberstufenschulpflege «OSP» hat jedoch nach diversen Verhandlungen keinen Bedarf an zusätzlichen Schulräumen im geplanten Neubauprojekt der Primarschule im Krämeracker angemeldet. Infolge der steigenden Schülerprognosezahlen hat die Primarschule Uster daraufhin im August 2005 die Anlagegrösse Primarschule neu als 9er-Anlage definiert. Die ursprünglich bei der Oberstufe kostenmässig veranschlagten drei Klassenzimmer wurden in diesem Moment fälschlicherweise nicht in der Investitionsplanung der Primarschule nachgeführt.

3.2. Wettbewerbsprojekt «Das fliegende Klassenzimmer»

Die vorliegenden Investitionskosten beziehen sich auf das Raumprogramm der zweiten Wettbewerbsstufe vom 12.12.2006 (12er-Schulanlage (9 PS + 3 HPSU), zwei Kindergärten und Doppelturnhalle).

In der zweiten Stufe des Wettbewerbes hat das Büro für Bauökonomie aus Luzern für die fünf Wettbewerbsprojekte der engeren Wahl bereits eine «Vergleichende Kostenschätzung nach EKG-Makroelementen» erstellt. Diese Kostenschätzung ergab, dass die Baukosten der Projektbeiträge lediglich um 4% variieren. Unter Berücksichtigung der phasengerechten Kostengenauigkeit von +/- 20% sind die Kostenunterschiede vernachlässigbar gering. Die geringe Kostenspanne begründet sich damit, dass sich Mehr- und Minderkosten von Bauvolumen und Materialisierung bei den entsprechenden Projekten ausgleichen. Das Siegerprojekt bietet mit dem geringsten Bauvolumen und teuerster Materialisierung die höchsten Einsparpotenziale in der Weiterbearbeitung.

Der Kostengenauigkeitsgrad dieser Methode von +/- 20% ist im Wettbewerbsverfahren üblich und entspricht dem Planungsstand. Jedoch wird für den Projektierungskredit von Bauherrenseite eine erhöhte Kostensicherheit gewünscht. Aus diesem Grund wurden im Anschluss an den Wettbewerb zunächst die Kosten für «Das fliegende Klassenzimmer» von Architekt Thomas Fischer und dem Architekturbüro Bosshard und Partner detaillierter ermittelt.

Um für den innovativen Konzeptansatz des fliegenden Klassenzimmers eine realistische Kostenschätzung (Kostentoleranz +/-15%) als Basis für den Projektierungskredit zu erhalten, waren erste Vorabklärungen erforderlich. Es wurden hierfür Fachplaner beigezogen sowie von Seiten der Architekten kostenrelevante baurechtliche Vorabklärungen (Brandschutz etc.) vorgenommen. Der Auftrag für die Kostenschätzung +/- 15 % wurde in Höhe von 31 742 Franken inkl. MwSt. (Pauschal mit Kostendach) vorab per Präsidialentscheid von der Primarschulpflege vergeben.

Die erste Kostenschätzung lag mit den Materialiserungsvorstellungen des Architekten Thomas Fischer bei 25.9 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb). Anschliessend hat Architekt Thomas Fischer an der Sitzung des Projektausschusses am 16. Oktober 2007 zehn Vorschläge zur Kostenoptimierung bei Architektur und Tragkonstruktion präsentiert. Daraufhin wurde eine erste Materialisierungsoptimierung (Reduktion Glasanteil) hinsichtlich Ökonomie und MINERGIE-ECO beschlossen. Die aktuelle Kostenschätzung liegt bei 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb).

Die weiteren Kostenoptimierungspunkte erfordern zunächst weitere Planungsarbeit und werden im Zuge der Projektierung vorgenommen. Der Kostenexperte schätzt die weiteren Einsparpotenziale auf 6 - 8% der jetzigen Kostenschätzung.

Dem gegenüber steht die derzeit hohe und schwer abschätzbare Bauteuerung. Infolge der heute regen und noch weiter steigenden Bautätigkeit wird derzeit die Bauteuerung bis zum nächsten Jahr vom Kostenexperten auf 8 - 10% eingeschätzt.

Mit dem ehrgeizigen Ziel, die Bauteuerung durch Ausschöpfung der im Projekt vorhandenen Kosteneinsparpotenziale aufzufangen, wird in der Projektierung die Einhaltung der jetzigen Kostenschätzung für den Baukredit angestrebt. Das Kostendach wird auf 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb) festgelegt.

Die Baukosten von 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb) entsprechen den Baukosten vergleichbarer Schulbauprojekte im Kanton Zürich. Die «Vergleichende Kostenschätzung nach EKG-Makroelementen» im Wettbewerb hat bereits gezeigt hat, dass die Baukosten der anderen Wettbewerbsprojekte ebenfalls vergleichbar sind. Sollten für die Genehmigungsfähigkeit des Projektes weitere Kosteneinsparungen erforderlich sein, werden diese von den Kostenexperten bei der derzeitig regen Bautätigkeit nur mittels Reduktion des Raumprogrammes gesehen. Da das Siegerprojekt nicht hinreichend Potenzial für zwei Erweiterungsetappen bietet, wäre in diesem Fall eine Überarbeitung des Raumprogrammes und ein neuer Architekturwettbewerb erforderlich. Das Schulhaus Krämeracker könnte dann frühestens zwei Jahre später, also auf das Schuljahr 2013/2014, bezogen werden.

Die nachfolgende Kostenschätzung vom 24. Oktober 2007 beinhaltet alle notwendigen Erstellungskosten, Ausstattungen, Baunebenkosten und alle erforderlichen Planerleistungen.

Die Kosten des vorliegenden Wettbewerbsprojektes sind wie folgt aufgeteilt:

BKP	Beschrieb		Kosten	%
0	Grundstück (Buchwert)	Fr.	2 500 000	9.1
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	436 856	1.6
2	Gebäude (inkl. Honorare Architekt/Fachingenieure)	Fr.	20 122 684	73.2
3	Bauliche Betriebseinrichtungen	Fr.	0	0.0
4	Umgebung (inkl. Honorar Landschaftsarchitekt)	Fr.	958 421	3.5
5	Baunebenkosten (inkl. Honorar Bauherrenvertretung)	Fr.	1 586 454	5.8
9	Ausstattung	Fr.	1 895 585	6.9
0-9	**Total Investitionskosten inkl. MwSt.**	**Fr.**	**27 500 000**	**100.0**

4. Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde bereits zwischen erster und zweiter Wettbewerbsstufe in Zusammenarbeit mit der Bildungsdirektion des Kantons Zürich im Dezember 2006 einer weiteren Schulraumbedarfsoptimierung unterzogen. Hierbei stand im Vordergrund, die Synergieeffekte durch gemeinsame Raumnutzungen von Primarschule und Heilpädagogischer Schule zu nutzen.

Das vorliegende Wettbewerbsprojekt «Das fliegende Klassenzimmer» entspricht den zukünftigen Raumbedürfnissen für die Schuleinheiten Niederuster und Pünt, die Bauentwicklungsgebiete Uster-West. Die kantonalen Schulbaurichtlinien, welche Bestandteil des Wettbewerbes waren, sind in der weiteren Planung berücksichtigt.

In Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt der Baudirektion Kanton Zürich wurde das auf dem vorliegenden Raumprogramm basierende Wettbewerbsprojekt am 27.06.2007 vorgeprüft. Die kantonalen Vertreter haben sich im Wesentlichen mit Raumprogramm und Wettbewerbsprojekt einverstanden erklärt. Das Wettbewerbsprojekt entspricht bereits weitgehend den Schulbaurichtlinien. Die erforderlichen Anpassungen können in der anschliessenden Projektierungsphase ohne weiteres noch erfolgen.

5. Terminplanung

Im weiteren Vorgehen sind folgende Meilensteine vorgesehen:

1.	Projektierungskredit	Gemeinderat	Januar 2008
2.	Auftrag Phase 1, Architekt und Fachplaner	PSP	März 2008
3.	Baukredit	Primarschulpflege Gemeinderat Volksabstimmung	September 2008 November 2008 08. Februar 2009
4.	Baubeginn	Architekt	August 2009
5.	Bezug der neuen Schulhausanlage	Primarschule	Juli 2011

6. Projektierungskosten

6.1. Allgemein

Die Projektierungskosten für den Neubau Primarschulhaus Krämeracker basieren auf einer 9er-Primarschulanlage mit zusätzlich 3 HPSU-Klassenzimmern, auf dem Wettbewerbsprojekt «Das fliegende Klassenzimmer», dem gesetzten Kostendach, den SIA-Normen für die Honorare des Architekten und der Fachplaner sowie den Leistungen der Bauherrenvertretung durch die Stadt Uster, GF Liegenschaften.

6.2. Projektierungskosten insgesamt

Die Projektierungskosten beinhalten die bis zum abstimmungsreifen Bauprojekt erforderlichen Leistungsphasen «Vorprojekt bis Baubewilligung» (Phase 1).

Auf Grund des öffentlich ausgeschriebenen Architekturwettbewerbes wurde Architekt Thomas Fischer aus Zürich gemäss des Entscheides der Wettbewerbsjury im April 2007 zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Im Wettbewerb wurde Siegerarchitekt Thomas Fischer bei seinem Projekt «Das fliegende Klassenzimmer» umfangreich durch das Bauingenieurbüro Walt+Galmarini AG unterstützt. Mit dem speziellen Bauingenieursanteil am Siegerprojekt (Skelettkonstruktion und gefaltete Dachkonstruktion) hat die Walt+Galmarini AG einen berechtigten Urheberrechtsanspruch am Siegerprojekt.

Basierend auf dem durchgeführten Wettbewerb werden Architektur- und Bauingenieurleistungen im Freihändigen Verfahren vergeben. Die hierfür erforderlichen Verhandlungen wurden geführt und sind Basis der nachfolgenden Honorare für Architekten- und Bauingenieurleistungen.

Die übrigen Fachplanerhonorare sowie die Nebenkosten sind auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Diese werden im Rahmen des Submissionsverfahrens ermittelt bzw. die Aufträge erteilt.

Die gesamten Planungskosten inkl. Mehrwertsteuer für Phase 1 sind wie folgt zusammengestellt:

BKP	Leistungen	Fr.	Kosten
291	Architekt inkl. Kostenschätzung vom 24.10.2007	Fr.	735 500
292	Bauingenieur	Fr.	150 400
293	Elektroingenieur	Fr.	64 400
294	HLK Ingenieure (Heizung und Lüftung)	Fr.	80 400
295	Sanitäringenieur	Fr.	33 300
296	Geometer, Akustiker, Geologe und Bauphysik	Fr.	59 000
490	Landschaftsgestaltung	Fr.	30 100
558	Bauherrenvertretung und Projektleitung (Phase 1: 50%)	Fr.	168 500
52	Plankopien, Muster und Modelle	Fr.	85 600
56	Sitzungsentschädigungen	Fr.	8 000
	Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	**Fr.**	**1 415 200**

6.3. Vorgezogener Planungskredit

Damit der äusserst knapp bemessene Zeitplan eingehalten werden kann ist es notwendig, dass ein Teil der Vorbereitungsarbeiten (Anteil Ausführungsplanung und Submission) nach Genehmigung des Baukredites durch den Gemeinderat im November 2008 ausgeführt werden kann. Die Architekten und zuständigen Fachpersonen beziffern den dafür nötigen Betrag auf 315 200 Franken. Dieser ist in den Gesamtbaukosten von 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb) enthalten.

Die vorgezogenen Planungskosten inkl. Mehrwertsteuer für Phase 2 sind wie folgt zusammengestellt:

BKP	Leistungen	Fr.	Kosten
291	Architekt	Fr.	173 300
292	Bauingenieur	Fr.	37 000
293	Elektroingenieur	Fr.	15 800
294	HLK Ingenieure (Heizung und Lüftung)	Fr.	19 800
295	Sanitäringenieur	Fr.	8 200
296	Geometer, Akustiker, Geologe und Bauphysik	Fr.	5 000
490	Landschaftsgestaltung	Fr.	7 400
558	Bauherrenvertretung (Projektleitung)	Fr.	25 600
52	Plankopien, Muster und Modelle	Fr.	21 100
56	Sitzungsentschädigungen	Fr.	2 000
	Total vorgezogener Planungskredit inkl. MwSt.	**Fr.**	**315 200**

7. Antrag

Der Stadtrat und die Primarschulpflege beantragen dem Gemeinderat, den Projektierungskredit von 1 415 200 Franken (inkl. MwSt.) für den Neubau Primarschulhaus Krämeracker mit Gesamtbaukosten von 25 Mio. Franken inkl. MwSt. (ohne Landerwerb) +/- 15% zu genehmigen.

Zusätzlich sind zum Projektierungskredit 315 200 Franken als vorgezogener Planungsaufwand für die Ausführung des Projektes, vorbehältlich der Genehmigung des Baukredites durch Primarschulpflege und Gemeinderat zu genehmigen. Dieser ist in den Gesamtbaukosten von 25 Mio. Franken enthalten.

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Präsidentin: Sabine Wettstein-Studer

Leiter Schulverwaltung: Jürg Göppel

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident: Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber: Hansjörg Baumberger