

Uster, 27. August 2019  
39/2019  
V4.04.70  
Zuteilung: KBK/RPK

**WEISUNG 39/2019 DER SEKUNDARSCHULPFLEGE: BWS ER-  
SATZNEUBAU PAVILLON UND ERSATZ HEIZUNGSANLAGE,  
GENEHMIGUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT VON CHF 425'000  
(INKL. MWST.)**

**Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 14 lit. d der Ge-  
meindeordnung vom 27. September 2009, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Der Projektierungskredit für den Ersatzneubau Pavillon und den Ersatz der Heizung der Berufswahlschule Uster (BWS) mit Betrag von CHF 425'000.00 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege.**

Referent/in der Sekundarschulpflege:

- Benno Scherrer, Präsident
- Annett Krassnitzer, Ressortdelegierte Liegenschaften

## A Strategie

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Leitbild                      | Die Sekundarstufe Uster stellt geeignete Schulräumlichkeiten und Infrastruktur zur Verfügung, um einen qualitativ hochwertigen Unterricht nach Vorgaben des gesetzlichen Rahmens sicherzustellen |
| Strategischer Schwerpunkt Nr. | Ersatz alter Heizungsanlage<br>Ersatz 20-jähriger Pavillon<br>Erweiterung Küche zu Gastro-/Lernküche   |
| Strategisches Ziel            | Zeitgemässen Schulraum zur Verfügung stellen<br>Möglichkeit Mittagsküche   |
| Massnahme                     | --   |

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

|           |   |
|-----------|---|
| Bestehend | <p><b>Z01:</b> Balance herstellen zwischen Bedürfnissen der Nutzer/innen, dem Werterhalt der Liegenschaften und den vorhandenen Ressourcen;</p> <p><b>Z02:</b> Werterhalt der Schulliegenschaften mit nachhaltigen Investitionen (z.B. gezielte Baumaterialwahl, bewusste Wahl des Energieträgers) garantieren;</p> <p><b>Z03:</b> Energieverbrauch optimieren</p> <p><b>Z04:</b> Neu- und Umbau weitsichtig planen und umsetzen niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität</p> |
|-----------|---|

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

|           |  |
|-----------|--|
| Bestehend | <p><b>L01:</b> Grundstückbewirtschaftung: begleitet und unterstützt die Interessen der Sekundarschule (Grundeigentümerin/Mieterin)</p> <p><b>L02:</b> Erbringt Dienstleistungen für die Sekundarschule in den Bereichen Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung sowie Projektmanagement</p> <p><b>L03:</b> Schulliegenschaften gemäss Investitions- und Planungsvorhaben bewirtschaften</p> |
|-----------|--|

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

|           |   |
|-----------|---|
| Bestehend | <p><b>I04:</b> Anzahl Projekte, welche innerhalb der Investitionsplanung durchgeführt werden</p> <p><b>I05:</b> Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet sind</p> |
|-----------|---|

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

|           |    |
|-----------|----|
| Bestehend | -- |
| Neu       | -- |

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

|  |             |
|--|-------------|
| Einmalig Investitionsrechnung  | CHF 425'000 |
| Einmalig Laufende Rechnung   | -           |
| Folgekosten total<br>- davon Kapitalfolgekosten<br>- davon übrige Mehrkosten |             |

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

|  |    |
|--|----|
| Veränderung<br>Begründung bei Veränderung: | -- |
|--|----|

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

## A. Ausgangslage

Die Berufswahlschule (BWS) ist ein ergänzendes Angebot der Regelschule. Sie ermöglicht Schülerinnen und Schülern, die nach der obligatorischen Schulzeit keine Anschlusslösung gefunden haben, in einem 10. Schuljahr ihre Berufswahl zu vertiefen. Unsere Schule bietet Platz für ca. 190 Schüler/innen.

Die BWS beteiligte sich 2014 an einem gemeinsamen Projektwettbewerb mit der Nachbarschaft, der Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl. Ziel war die Planung für den Ersatz des provisorischen Pavillons, den Ersatz der alten Heizungsanlage und ein Ausbau der Küche. Es wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt war die Grundlage für einen gemeinsamen Gestaltungsplan, welcher am 5. September 2016 vom Gemeinderat genehmigt wurde (Beilage 2).

## B. Erwägungen

Die Bedürfnisse der BWS haben sich seit 2014 (Projektwettbewerb) verändert. Grundsätzlich ist der Raumbedarf ähnlich, aber von Synergien zur Nachbarschaft wird abgesehen. Die Klassenzimmer im Pavillon müssen mittelfristig ersetzt werden, da die vorgesehene Gebrauchsdauer erreicht ist und verschiedene Bauteile nicht mehr funktionstüchtig sind. Zudem wird seitens der Schule ein Ausbau der bestehenden Schulküche zu einer eigentlichen Lernküche gewünscht, welche für die Ausbildung im Profil Gastgewerbe/Hauswirtschaft/Hotellerie benötigt wird. Mit der neuen Kücheninfrastruktur können dann auch die rund 100 Essen pro Tag professionell zubereitet werden. Nebst den baulichen Anpassungen/Erneuerungen muss auch die Wärmeerzeugung der gesamten Schule dringend erneuert werden.

Aus all diesen Gründen wurde die Planung wieder aufgenommen. Seit März 2019 wurden vier Sitzungen mit der neuen Baukommission abgehalten (Beilage 1a-d). Die Arbeit in der Baukommission zeigte, dass ein neues Auswahlverfahren, wie es im Antrag vom 29.01.2019 (Beilage 4) angedacht war, nicht möglich ist, da die Bauaufgabe sich nicht wesentlich verändert hat. Das Büro neff neumann architekten ag, welches den Wettbewerb gewonnen hatte, hat somit automatisch das Planungsrecht. Auch im vom Gemeinderat bewilligten Gestaltungsplan ist auf Seite 5 unter Ziel 2 vermerkt (Beilage 3), dass eine Realisierung mit dem Architekturbüro neff neumann architekten ag angestrebt werden sollte.

Deshalb hat die Sekundarstufe die Arbeit mit dem Architekturbüro neff neumann architekten ag wieder aufgenommen. Das Büro neff neumann architekten ag konnte unter den veränderten Gesichtspunkten erste Kalkulationen und Berechnungen erarbeiten, auf welche sich die nachfolgenden Kostenaufstellungen stützen.

## C. Planungsaufgabe

Auf der Beilage 5 wurden das aktuelle Raumprogramm und die Raumbezüge zusammengestellt. Da sich das Projekt in gestalterischer Hinsicht verändert, werden den Kosten Kubaturberechnungen zugrunde gelegt.

## D. Kosten

budgetiert  Investitionsrechnung 100.5040.00.1335290001

### Kennzahlen

|     |          |              |     |           |
|-----|----------|--------------|-----|-----------|
| HNF | 700 m2   | CHF 7'500/m2 | CHF | 5'250'000 |
| NNF | 350 m2   |              |     |           |
| GF  | 1'300 m2 |              |     |           |

|   |                        |     |         |
|---|------------------------|-----|---------|
| Architekturleistungen Planung (60 %)    | Bausumme CHF 3'500'000 | CHF | 190'000 |
| Architekturleistungen Ausführung (40 %) | Bausumme CHF 3'500'000 | CHF | 25'000  |
| Bauingenieurleistungen Bausumme         | Bausumme CHF 550'000   | CHF | 25'000  |
| Elektroanlagen Bausumme                 | Bausumme CHF 250'000   | CHF | 15'000  |
| HLKKS Bausumme                          | Bausumme CHF 1'000'000 | CHF | 50'000  |
| Gastroplanung Annahme                   | Aufwand                | CHF | 20'000  |
| Bauphysik Annahme                       | Aufwand                | CHF | 10'000  |

|                           |                      |       |         |
|---------------------------|----------------------|-------|---------|
| Umgebung Annahme          | Bausumme CHF 300'000 | CHF   | 25'000  |
| Bauherrenberatung Annahme | Aufwand              | CHF   | 15'000  |
| Bauherrschaft Annahme     | Aufwand              | CHF   | 10'000  |
| Reserve                   |                      | CHF   | 40'000  |
|                           |                      | <hr/> |         |
| Total (inkl. MwSt)        |                      | CHF   | 425'000 |
|                           |                      | <hr/> |         |

#### E. Weiteres Vorgehen

- Antrag Projektierungskredit an die Schulpflege 27.8.2019
- Einreichen der Weisung an den Gemeinderat 28.8.2019
- Beurteilung der Weisung durch Gemeinderat (angestrebt) 23.9.2019 oder 11.11.2019

Vorausgesetzt bewilligter Projektierungskredit:

- Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung) März 2020
- Ausführungsprojekt mit Kostenvoranschlag (KV) August 2020
- Antrag Weisung für Objektkredit an Schulpflege August 2020
- Weisung an den Gemeinderat September 2020
- Baueingabe (vorbehältlich Genehmigung GR) Oktober 2020
- Volksabstimmung März oder Juni 2021
- Baubeginn Februar 2022
- Bezug Neubauten Juni 2023

#### F. Antrag

Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Projektierungskredit für den Ersatzneubau Pavillon und den Ersatz der Heizung der Berufswahlschule Uster (BWS) mit Betrag von CHF 425'000.00 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege

SEKUNDARSCHULPFLEGE USTER

  
Benno Scherrer  
Präsident

  
Annett Krassnitzer  
Ressortdelegierte Liegenschaften

#### Beilagen

- Protokolle der bisherigen Baukommissionssitzungen (Beilagen 1a-d)
- Bewilligung Weisung 56/2016 Öffentlicher Gestaltungsplan Rehbühl vom 05.09.2016 (Beilage 2)
- Antrag Weisung 56/2016 Öffentlicher Gestaltungsplan Rehbühl vom 12.01.2016 (Beilage 3)
- Protokollauszug der 5. Sitzung der Sekundarschulpflege vom 29.01.2019 (Beilage 4)
- Raumprogramm und Raumbezüge vom 24.05.2019 (Beilage 5)