



Uster, 10. September 2019
Nr. 37/2019
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/8

**WEISUNG 37/2019 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULAN-
LAGE HASENBÜHL, INTEGRATION TAGESSTRUKTUREN,
BAUKREDIT VON 2 488 000 FRANKEN INKL. MWST**

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

- 1. Für das Projekt «Schulanlage Hasenbühl, Integration Tagesstrukturen» wird ein Investitionskredit von 2 488 000 Franken inkl. 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 der Primarschulpflege: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet



ABTEILUNG BILDUNG

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: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität).
-----------	--

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 der Kreditvorgaben abgerechnet werden.
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	BU 2019 K 02: 1 Bauprojekt in Planung p.a.; Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 2 100 000
-----------	---

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

Einmalig Investitionsrechnung	2 488 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 226'545
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 149'125 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 77'420 im Globalkredit ab 2021 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Zunahme 0.12 Stellen; Infolge Mehrfläche
--	---

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Keine



A. Ausgangslage

Die Primarschule Uster ist in neun Schuleinheiten unterteilt. Die Schülerzahlen und der Bedarf an Schulraum und Plätzen für die Tagesstrukturen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Im Rahmen der übergeordneten Schulraumentwicklung werden die Raumnutzungen und die Auslastung der einzelnen Schuleinheiten überprüft und hinsichtlich Erweiterungspotenzial beurteilt.

Das Schulhaus Hasenbühl und die zugehörige Turnhalle an der Hasenbühlstrasse 10 (Hasenbühl 1) wurden in den Jahren 1913/14 erbaut. Die Schulanlage wurde 1968 mit dem Schulhaus der Heilpädagogischen Schule Uster an der Winikerstrasse 5a und 1998 mit einem weiteren Schulhaus mit Turnhalle der Primarschule Uster an der Hasenbühlstrasse 10 (Hasenbühl 2) ergänzt. Bereits im Jahr 2004 musste mit einem Pavillon (Hasenbühl 3) erneut zusätzlicher Schulraum geschaffen werden. Der Pavillon konnte unbefristet erstellt werden.

Die Firma «Basler & Hofmann AG» wurden durch die Primarschule Uster beauftragt, in einer Nutzungsstudie zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Raumerweiterung auf der Schulanlage Hasenbühl bestehen. Eine mögliche Aufstockung des HPSU-Gebäudes sowie ein Neubau auf der angrenzenden Langweid sind bis ins Jahr 2020 nicht zu realisieren. Von einem Neubau wird aufgrund des grossen zusätzlichen Platzbedarfs abgesehen. Die Tagesstrukturen für die Kinder der Schulanlage Hasenbühl sind im Gebäude des Verbandes Zürcher Krankenhäuser (VZK) an der Wagerenstrasse 45 untergebracht. Da das Gebäude ab Sommer 2020 einer neuen Nutzung zugeführt wird, muss der Hort bis zu diesem Zeitpunkt in Räumen der Primarschulanlage Hasenbühl untergebracht worden sein.

Mit Beschluss der Primarschulpflege Nr. 134 vom 6. September 2018 wurde die strategische Absichtserklärung zur Aufstockung des Pavillons, zum Umbau der Hauswartwohnung und Erstellung von Gruppenräumen durch Trennwände, unter Vorbehalt der notwendigen Bewilligungen, genehmigt.

Mit Beschluss der Primarschulpflege Nr. 204 vom 21. März 2019 wurde der Projektierungskredit (SIA-Phase 3) von 200 000 Franken genehmigt.

In der Projektierungsphase wurde die Notwendigkeit einer Aufstockung des Pavillons aus baulichen Gesichtspunkten geprüft. Es wurden diverse Möglichkeiten untersucht, ob auf eine Aufstockung des Pavillons verzichtet werden kann. Die Machbarkeit eines Dachgeschossausbaus des Schulhauses Hasenbühl 1 sowie des Schulhauses Hasenbühl 2 wurden abgeklärt. Aus kosten- sowie aus denkmalpflegerischen Gründen brachten diese Varianten keine umsetzbaren Lösungen. Ebenso konnte nicht genügend benötigte Fläche generiert werden. Der betriebliche Bedarf für die Aufstockung ist somit ausgewiesen.

B. Projekt

Um das Projekt besser zu strukturieren, wird es in fünf Teilprojekte gegliedert:

Teilprojekt 1; Ein- und Umbauten Schulhaus Hasenbühl 1

Um der Lehrerschaft ein gemeinsames Lehrerzimmer zur Verfügung zu stellen, werden die Lehrerzimmer des Schulhauses Hasenbühl 1 und des Schulhauses Hasenbühl 2 zusammengelegt. Dazu werden im Erdgeschoss in der ehemaligen Hauswartwohnung die nicht statischen Innenwände und eine Nasszelle abgebrochen. Im ehemaligen Badezimmer werden zwei getrennte WC-Räume eingebaut. Der Grundriss wird in einen Aufenthalts- und in einen Vorbereitungsbereich unterteilt, sowie im separaten Vorraum die Garderobe eingebaut. Die bestehende Wohnküche wird durch eine Teeküche ersetzt.

Bis anhin hat es in der Schulanlage Hasenbühl zu wenig Gruppenräume. Daher wird im ersten Obergeschoss ein Klassenzimmer durch zwei neue Trennwände in zwei Gruppenräume mit einem



gemeinsamen Vorraum unterteilt. Die Trennwände werden infolge denkmalpflegerischen Vorgaben mit Oblichtern versehen.

Für die organisatorische Nähe zum neuen Lehrerzimmer wird im zweiten Obergeschoss das Schulleiterbüro des Schulhauses Hasenbühl 2 in das bestehende Lehrerzimmer des Schulhauses Hasenbühl 1 verlegt. Der ehemalige Vorbereitungsraum wird neu ein Gruppenraum. Die bestehende Verbindungstür zum Schulleiterbüro wird verschlossen.

Im ersten Dachgeschoss werden keine baulichen Massnahmen umgesetzt.

Die Ein- und Umbauten werden durch die Denkmalpflege eng begleitet, was zu einem Mehraufwand in der Detailgestaltung führt.

Teilprojekt 2; Aufstockung Pavillon Hasenbühl 3

Die Tagesstrukturen werden neu im Pavillon der Schulanlage Hasenbühl untergebracht. Im Erdgeschoss wird in ein ehemaliges Klassenzimmer eine Gastro-Küche eingebaut, gemäss den Raumstandards für den Bau von Betreuungsstätten der Volksschule der Stadt Zürich. Neben einem Lagerraum wird eine kleine separate Garderobe abgetrennt. Die restliche Raumaufteilung bleibt bestehen damit die Räume zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf gut umgenutzt werden können. Lediglich zwischen den zwei weiteren ehemaligen Klassenzimmern wird zur Übersicht der betreuenden Personen ein Wanddurchbruch erstellt. Aus dem ehemaligen Gruppenraum wird das Mitarbeiterbüro. Für den Betrieb des Mittagstisches sowie für die Behindertengängigkeit wird im Korridor ein Lift eingebaut.

Im ersten Obergeschoss wird zwischen zwei ehemaligen Klassenzimmern ein Wanddurchbruch zur Übersicht der betreuenden Personen erstellt. Aus dem ehemaligen Gruppenraum entsteht der Time-Out-Raum für Kinder mit kurzzeitigem Rückzugsbedarf. Ein Aufenthaltsraum erhält einen zweiten Waschtisch.

Um für den Betrieb der Tagesstrukturen und der Primarschule die noch benötigte zusätzliche Fläche zu schaffen, wird das zweite Obergeschoss neu aufgestockt. Hier werden neben den Räumen für den Hortbetrieb (Büro Hortleitung, Kreativ- und Ruheraum), ein Klassenzimmer und die Bibliothek für die Primarschule untergebracht.

Das nach einem Wasserschaden 2018 temporär bewilligte Satteldach wird abgebrochen. Die Aufstockung wird aus baurechtlichen Gründen mit einem Flachdach ausgeführt.

Für die Betreuung der Kindergärtner wird im Erdgeschoss neu ein vorgeschriebener eingezäunter Sitzplatz angeboten, welcher durch eine zusätzliche Tür in der Westfassade direkt erschlossen ist. Neue Ausstellmarkisen dienen der Beschattung.

Da die Statik des bestehenden zweigeschossigen Pavillons nicht für zusätzliche Lasten ausgelegt ist, muss diese für das Gewicht des aufgestockten Geschosses umfangreich verstärkt werden (Fassade, Geschossdecken).

Zur Optimierung des Energieverbrauchs und infolge Brandschutzauflagen wird die bestehende Beleuchtung durch Beleuchtung mit LED-Technologie ersetzt.

Teilprojekt 3; Ein- und Umbauten Schulhaus Hasenbühl 2

Durch die Umnutzung des Lehrerzimmers zum Gruppenraum ist das bestehende Lehrer-WC im Erdgeschoss nicht mehr frei zugänglich. Das Lehrer-WC wird durch eine neue Zugangstür vom Windfang erschlossen.

Um auch im Schulhaus Hasenbühl 2 genügend Gruppenräume anbieten zu können wird im ersten Obergeschoss ein Klassenzimmer durch eine neue Trennwand in zwei Gruppenräume unterteilt.



Auf den Einbau eines Lifts im Schulhaus Hasenbühl 2 kann gemäss Behindertenkonferenz infolge der hohen Kosten für die umfangreichen baulichen Massnahmen verzichtet werden. Die beiden Treppen ins erste und zweite Obergeschoss werden stattdessen mit einem Treppenlift ergänzt.

Die weiteren Umnutzungen und Raumzuteilungen erfolgen ohne bauliche Eingriffe.

Teilprojekt 4; Möblierung

Es werden nur Räume neu möbliert, welche neu geschaffen werden und daher kein bestehendes Mobiliar vorhanden ist. Das sind das neue Lehrerzimmer und das neue Büro der Hauswartung. Wo nötig, wird defektes Mobiliar ersetzt.

Teilprojekt 5; ICT

Im Rahmen des Neubaus Schulanlage Krämeracker wurde ein Standard für die ICT-Anlagen der Primarschule Uster erarbeitet. Dieser wird in den neu entstehenden Räumen umgesetzt. In den anderen, bestehenden Räumen wird die Installation belassen.

C. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des GF Liegenschaften vom 9. August 2019 basiert auf dem Kostenvoranschlag für die Teilprojekte 1+3 von «APB Architekten», Uster, vom 7. August 2019, für das Teilprojekt 2 von «Jaeger Baumanagement», Zürich, vom 9. August 2019, und für die Teilprojekte 4+5 des GF Liegenschaften vom 9. August 2019:

BKP	Arbeitsgattung	Teilprojekt 1+3 Fr. inkl. MWST	Teilprojekt 2 Fr. inkl. MWST	Teilprojekt 4 Fr. inkl. MWST	Teilprojekt 5 Fr. inkl. MWST
0	Grundstück	10 000.–	0.–	0.–	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	39 000.–	234 000.–	0.–	0.–
2	Gebäude	625 000.–	1 316 000.–	0.–	25 000.–
4	Umgebung	5 000.–	21 000.–	0.–	0.–
5	Baunebenkosten	18 000.–	60 000.–	0.–	0.–
6	Unvorhergesehenes	35 000.–	70 000.–	0.–	0.–
9	Ausstattung	0.–	0.–	30 000.–	0.–
0-9	Gesamtkosten (inkl. MWST)	732 000.–	1 701 000.–	30 000.–	25 000.–
0-9	Gesamtkosten ohne Option (inkl. MWST)				2 488 000.–

Von den total 2 488 000 Franken inkl. MWST sind ca. 275 000 Franken inkl. MWST gebundene Kosten. Der Mehrwert liegt somit bei ca. 2 213 000 Franken inkl. MWST.

Falls der Kredit nicht bewilligt wird, werden die gebundenen Arbeiten trotzdem ausgeführt.



D. Finanzplanung

Im aktuellen vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2019 oder Finanzplan 2020 – 2022 sind für das vorliegende Projekt «Schulanlage Hasenbühl, Integration Tagesstrukturen» insgesamt 1 500 000 Franken (2019: 500 000 Franken; 2020: 1 000 000 Franken) vorgesehen. In der noch zu genehmigenden IP 2020 + Folgejahre sind zusätzliche 600 000 Franken eingestellt.

Der Kostenvoranschlag liegt infolge der aufwändigen Statikverstärkung und des hohen Aufwandes für die Küche und deren Einbau über dem eingestellten Budget. Beides wurde erst in der Projektierung erkennbar. Ebenso generierte die Sicherstellung der Behindertengängigkeit (Lift und Treppenlift) Zusatzkosten.

E. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 226 545 Franken.

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 2 488 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. 0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 2 488 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr. 149 125.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr. 124 400.–
Verzinsung	Fr. 24 725.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 49 760.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 8 000.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 19 660.–
Zwischentotal	Fr. 226 545.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr. 0.–
Total Folgekosten	Fr. 226 545.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 9. August 2019 insgesamt 2,488 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 124 400 Franken; Verzinsung 24 725 Franken) von insgesamt 149 125 Franken gerechnet werden.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (2,488 Mio. Franken) bemessen und betragen 49 760 Franken.

⁶⁾ Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 8 000 Franken.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 966 000 Franken) 19 660 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	August 2019
Genehmigung Bauprojekt durch SR	September 2019
Genehmigung Bauprojekt durch GR	Dezember 2019
Baubeginn	Februar 2020
Bezug Hasenbühl 1 + 2	August 2020
Bezug Pavillon	Dezember 2020

H. Antrag

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



- 1. Für das Projekt «Schulanlage Hasenbühl, Integration Tagesstrukturen» wird ein Investitionskredit von 2 488 000 Franken inkl. 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.**

Primarschulpflege Uster

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