



Uster, 3. September 2019
Nr. 38/2019
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/7

**WEISUNG 38/2019 DES STADTRATES: MUSIKSCHULE USTER
GREIFENSEE (MSUG), ERWEITERUNG UND OPTIMIERUNG
RAUMBEDARF SCHULHAUS DORF, GENEHMIGUNG EINES
BAUKREDITES VON 1'617'000 FRANKEN INKL. MWST**

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

- 1. Für das Projekt «MSUG, Erweiterung und Optimierung Raumbedarf SH Dorf» wird ein Investitionskredit von 1 617 000 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.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Bildung, Patricia Bernet



ABTEILUNG BILDUNG

A Strategie

Leitsatz

I: Uster ist ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. **III:** Uster ist finanziell gesund

Schwerpunkt Nr.

3. Uster fördert den qualifizierten Bildungsstandort und lebt Kultur. **4.** Uster trägt seiner wertvollen Umwelt und Infrastruktur Sorge. **6.** Uster gewährleistet Sicherheit und fördert Identität, Gemeinschaft, Zusammenleben und die Gesundheit. **11.** Uster setzt eine verantwortungsvolle Finanzpolitik um.

Massnahme

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

Bestehend

Bildung:
Z01: Mittels Beiträgen sowie Bereitstellung von Unterrichtsräumen sicherstellen, dass berechnete Schulkinder resp. Jugendliche eine musikalische Grundausbildung durch gutes Fachpersonal erhalten und Instrumente erlernen können.
Baumanagement:
Z 01: Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. **Z 02:** Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität). **Z04:** Die Substanz der strategisch relevanten Objekte den Nutzerbedürfnissen entsprechend erhalten, in dem unter Berücksichtigung der Gebäudezustandsanalyse Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

Bildung:
L01 Grundausbildung, **L03** Ensembleunterricht, **L04** Blockflötenunterricht
Baumanagement:
L 02: Verwaltungsvermögen (Schulliegenschaften)

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

Baumanagement
I 01: Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgaben durchgeführt: 100 %.

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

Baumanagement
K01: Anzahl 6, **K02:** Gesamtinvestition gemäss Grobkostenschätzung



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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 1 617 000.00
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 0.00
Folgekosten total	Fr. 143 519.00
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 96 919.00
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 0.00

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

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

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

keine



A. Ausgangslage

Das Schulhaus Dorf wurde 1866/67 vom Architekten Johann Rudolf Roth, Zürich, und Heinrich Bünzli erbaut. Typisch für diese Phase sind die zentrale Erschliessungsachse und die dreiseitig befensterten Schulzimmer wie sie Architekt Johann Rudolf Roth für viele Gemeinden im Kanton Zürich entworfen hat. Das Schulhaus ist darum auch im Inventar der schützenswerten Bauten mit der Nummer C 002 inventarisiert.

Seit Sommer 2018 wird das Schulhaus nicht mehr von der Primarschule belegt. Die Musikschule Uster Greifensee (MSUG), die ihren Hauptsitz in der angrenzenden Alterssiedlung Kreuz hat, unterrichtet zurzeit in diversen Räumen des Schulhauses. Die MSUG ist zudem in verschiedenen Gebäuden in Uster eingemietet. Der Mietvertrag im VZK-Gebäude an der Wagerenstrasse 45 wird im Juli 2020 nicht mehr erneuert, da die Stadt Uster die Liegenschaft erwerben und der Spitex zur Verfügung stellen wird. Mit Beschluss Nr. 178 hat der Stadtrat am 11. April 2017 entschieden, dass durch die Neubelegung der Spitex im VZK-Gebäude die MSUG umziehen muss.

Im Rahmen der «Schulraumgesamtplanung» der Primarschulpflege Uster (PSP), erstellte das Büro Basler & Hofmann AG, Zürich, eine «Machbarkeitsüberprüfung Musikschule Uster» vom 28. November 2017. Im Diskussionspapier der PSP vom 14. Dezember 2017 erklärt die PSP ihre Zustimmung zur langfristigen Strategie, die MSUG im Zeughausareal (Gebäude K1) zu integrieren. Da die Entwicklung und Planung des Kulturzentrums im Zeughausareals aber zeitlich nicht mit dem Auszug der MSUG aus dem VZK-Gebäude korreliert, soll als Zwischenlösung die MSUG vorübergehend im Schulhaus Dorf untergebracht werden.

Mit Beschluss Nr. 73 vom 17. Mai 2018 hat die PSP beschlossen, das Schulhaus Dorf bis im Sommer 2020 den Nutzerbedürfnissen der MSUG entsprechend anzupassen. In Zusammenarbeit mit den Nutzern sollen die Arbeiten so geplant werden, dass die räumlichen Bedürfnisse der Musikschule für die Dauer des Provisoriums erfüllt sind. Da es sich um eine provisorische Nutzung handelt, muss der nutzerspezifische Eingriff reversibel sein. Zudem muss die denkmalpflegerische Substanz erhalten bleiben.

Gleichzeitig hat die Bausubstanz einen gewissen Erneuerungsbedarf. Für die Umnutzung des Schulhauses Dorf werden auch Anpassungen an den Brandschutz, Denkmalpflege, Sicherheit und Hindernisfreiheit notwendig. Zudem muss eine Schadstoffsanierung umgesetzt werden.

Die Projekte «Sanierung SH Dorf» und «Einbau MSUG, SH Dorf», welche in der Investitionsplanung separat eingestellt wurden, sind im GF Bildung zu einem Projekt zusammengefasst worden und laufen unter «Musikschule Uster Greifensee (MSUG), Erweiterung und Optimierung Raumbedarf Schulhaus Dorf».

Mit Beschluss Nr. 120 vom 2. April 2019 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit in der Höhe von 172 000 Franken bewilligt. Zusammen mit dem Architekturbüro «apb architekten ag», Uster, begann im April 2019 die «Vorprojektphase» (gemäss SIA 3.1).

B. Projekt

Für die Bedürfnisse der MSUG müssen fünf grosse Klassenzimmer in kleinere Unterrichtszimmer unterteilt werden. Dies geschieht mittels Leichtbauwänden, welche später wieder entfernt werden können. So entstehen neu 10 Musikzimmer à 27 bis 32 m² und 5 Einspielzimmer à 14 m². Für den Schlagzeugunterricht werden aus akustischen Gründen spezielle Schlagzeugboxen angeschafft. Diese werden im 1. und 2. Obergeschoss frei im Raum aufgestellt. Zwei grössere Räume werden als Ensembleräume genutzt und brauchen keine Unterteilung. Das bestehende Lehrerzimmer im Dachgeschoss mit kleiner Küche kann mit wenigen Anpassungen weiter genutzt werden.



Aufgrund der gesetzlichen Auflagen müssen die Brandschutzvorschriften umgesetzt werden, was zu einer Erneuerung der Beleuchtung im Fluchtwegbereich führt. In den Fluchtwegen werden zudem neue Brandschutztüren benötigt.

Um die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 zu erfüllen, wurde der Einbau eines Lifts geprüft. Das Schulhaus Dorf zeichnet sich durch viele Niveauunterschiede und dementsprechend vielen Treppen aus. Kein Raum ist im heutigen Zustand schwellenlos erreichbar. Die beiden ost- und westseitigen Hauptzugänge sind über eine imposante Treppenanlage zum Erdgeschoss erschlossen. Das Untergeschoss weist in sich nochmals drei verschiedene Niveaus aus. Auch die beiden Nebeneingänge zum Untergeschoss sind entweder mit drei Treppenstufen ausgestattet oder führen durch den Vorraum des Heizraumes. Die Nutzung durch die MSUG und auch eine zukünftige Nutzung durch die Schule erfordert aber eine bessere öffentliche Zugänglichkeit. Im Schuljahr 2019/20 sind bei der MSUG 1880 Kinder eingeschrieben, welche von 71 Lehrpersonen unterrichtet werden. Aus diesem Grund ist der Einbau eines Lifts im Bereich der Erschliessung notwendig. Dadurch können alle Geschosse vom Untergeschoss bis Dachgeschoss erschlossen werden. Um die Rollstuhlgängigkeit zu gewährleisten, muss zudem der ebenerdige Zugang von der Apothekestrasse her umgebaut werden.

Als Variante wurde seitens Projektteam die hindernisfreie Erschliessung nur des Unter- und Erdgeschosses geprüft. Dabei würde anstelle des Lifts ein Treppenlift vom Untergeschoss ins Erdgeschoss erstellt. Die Massnahmen im Untergeschoss, sowie der ebenerdige Zugang auf der Seite Apothekestrasse wären dieselben. Das IV-WC müsste im Erdgeschoss erstellt werden. Der betriebliche Nutzen des Treppenliftes ist sehr gering, da die drei oberen Geschosse nicht erschlossen würden.

Die Gegenüberstellung der beiden Variante zeigt folgende Baukosten:

- Lifteinbau: Erschliessung UG bis DG (3.OG) sind: 1 617 000 Franken
- Treppenlift: minimale Erschliessung UG bis EG 1 278 000 Franken

Die hohen Kosten des Lifteinbaus (mehr als 20 % der Baukosten) würden die Bauherrschaft rechtlich von der Erstellung des Lifts gemäss Behindertengleichstellungsgesetzes entbinden. Als Auflage ist zu erwarten, dass mindestens das Unter- und Erdgeschoss hindernisfrei erschlossen werden muss. Das Schulhaus Dorf wird aber nach dem Auszug der MSUG einen grösseren Renovationsbedarf benötigen. Die zu erwartende Höhe der Umbaukosten wird die gesetzliche Auflage für die Erstellung eines Lifts auslösen. Unter diesem Aspekt rechtfertigt sich die Investition mit den jetzigen Umbauten zu tätigen.

C. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag von «apb architekten ag», Uster, vom 26. Juli 2019 (+/- 10 %) zeigt folgende Kosten:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	42 000.–
2	Gebäude	1 448 000.–
5	Nebenkosten	34 000.–
6	Reserve (ca. 5 %)	73 000.–
9	Umzug / Provisorien	20 000.–
1-9	Total Baukosten inkl. MWST	1 617 000.–

Von den 1 617 000 Franken sind total ca. 479 000 Franken inkl. MWST als gebundene Kosten (Auflagen Feuerpolizei, Schadstoffe, Sicherheit, Hindernisfreiheit etc.) zu deklarieren.



Von den gebundenen Kosten machen die Massnahmen für die gesetzlich minimale Erschliessung des Unter- und Erdgeschosses rund 286 000 Franken aus.

Die Erschliessung aller Stockwerke (UG bis DG) durch den Lifteinbau verursacht Kosten von 625 000 Franken inkl. MWST. Bei einer negativen Entscheidung zu diesem Antrag, werden die gebundenen Kosten für die Hindernisfreiheit von 286 000 Franken trotzdem fällig.

D. Finanzplanung

Im Voranschlag 2019/2020 sind für das vorliegende Projekt «Instandsetzung und Einbau MSUG, SH Dorf» insgesamt 970 000 Franken in der Investitionsplanung (2019: 270 000 Franken; 2020: 700 000 Franken) vorgesehen.

E. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 143 519 Franken:

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 1 617 000.–
<i>Abzüglich Einnahmen Dritter</i> ²⁾	Fr. 0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 1 617 000.–
<i>Kapitalfolgekosten</i> ⁴⁾	Fr. 96 919.–
<i>Abschreibungen (HRM1)</i>	Fr. 80 850.–
<i>Verzinsung</i>	Fr. 16 069.–
<i>Betriebliche Folgekosten</i> ⁵⁾	Fr. 32 340.–
<i>Personelle Folgekosten</i> ⁶⁾	Fr. 0.–
<i>Gebäudeunterhalt</i> ⁷⁾	Fr. 14 260.–
Zwischentotal	Fr. 143 519.–
<i>Abzüglich Folgeerträge</i> ⁸⁾	Fr. 0.–
Total Folgekosten	Fr. 143 519.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 26. Juli 2019 insgesamt 1 617 000 Franken inkl. 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 80 850 Franken; Verzinsung 16 069 Franken) von insgesamt 96 919 Franken gerechnet werden.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1,617 Mio. Franken) bemessen und betragen 32 340 Franken.

⁶⁾ Es resultieren keine personellen Folgekosten.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (geschätzt BKP 2: 1 426 000 Franken) beträgt 14 260 Franken.

⁸⁾ Aus der Instandsetzung und Einbau MSUG der Liegenschaft SH Dorf sind keine Einnahmen zu erwarten.

F. Termine

Genehmigung Bauprojekt durch SR	3. September 2019
Genehmigung Bauprojekt durch GR	11. November 2019
Baubewilligungsverfahren	September 2019 – Januar 2020
Baubeginn	Februar 2020
Bauende	August 2020



G. Antrag

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

- 1. Für das Projekt «MSUG, Erweiterung und Optimierung Raumbedarf SH Dorf» wird ein Investitionskredit von 1 617 000 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.**

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen

1. MSUG Kostenvoranschlag vom 27.08.2019
2. Kapitalfolgekostenberechnung
3. Projektpläne vom 26.08.2019