



Uster, 6. Juli 2021
Nr. 94/2021
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/12

**WEISUNG 94/2021 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS
GSCHWADER, SANIERUNG TURNHALLE UND ERWEITERUNG
TAGESSTRUKTUREN, BEWILLIGUNG PROJEKTIERUNGSKRE-
DIT VON 600 000 FRANKEN INKL. MWST**

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

- 1. Der Projektierungskredit von 600 000 Franken inkl. MWST betreffend «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Referentin der Primarschulpflege: Patricia Bernet, Primarschulpräsidentin



GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN / LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

A Strategie Uster 2030

Schwerpunkt Nr.

4. Bildung, Kultur und Sport – «Uster bewegt und bildet»

Massnahme

Uster baut Tagesschulen flächendeckend aus und engagiert sich für sein Bildungszentrum mit Kantonsschule und Berufsfachschule.

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

Bestehend

Z 01 Städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und den finanziellen Mitteln, verfolgen und die Ziele der Energiestadt mittragen. **Z 02** Planungsgrundlagen erarbeiten und die Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards und Einhalten «Gebäudestandard 2019» umsetzen. **Z 03** Mit nachhaltigen Investitionen sowie einem gezielten betrieblichen und baulichen Unterhalt die Werterhaltung der Schulliegenschaften und deren Infrastruktur sicherstellen (allgemein anerkannter Standardwert pro Jahr: 2% des Gebäudeversicherungswertes. **Z 04** Die Betriebs- und Unterhaltskosten und der benutzergerechte Qualitätsstandard stehen in einem optimalen Verhältnis zueinander.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 03 Dienstleistungen für die Primarschule in den Bereichen Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung sowie Projektmanagement.

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

K 01 3 Bauprojekte in Planung. **K 02** Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 7,05 Mio. Franken.

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

Einmalig Investitionsrechnung

6,96 Mio. Franken inkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

-

Folgekosten total
- davon Kapitalfolgekosten

Wird in der Projektierungsphase kalkuliert.



- davon übrige Mehrkosten

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Veränderung:

Wird in der Projektierungsphase kalkuliert.

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

- Schulraumplanung Primarschule Uster, Gesamtentwicklungskonzept Schlussbericht, vom 26. März 2020
- Schulraumplanung Monitoring, Management Summary vom 21. Juni 2021
- Präsentationsfolien Monitoring 2021 vom 11. Juni 2021
- Monitoring Schülerprognosen Eckhaus AG vom 9. Februar 2021
- Roadmap Primarschule Uster 2021 vom 31. März 2021
- Machbarkeitsstudie Turnhalle Gschwader vom 11. Januar 2021, inkl. Beilagen



A. Ausgangslage

Die Primarschulpflege Uster hat im Zeitraum von 2018 bis 2020 ein Gesamtentwicklungskonzept über alle Schulanlagen erarbeitet, welches die notwendigen baulichen Massnahmen in den kommenden Jahren aufzeigt. Die Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen werden dabei aufeinander abgestimmt. Neben einer deutlichen Zunahme an Schulraum aufgrund wachsender Schülerzahlen steigt auch die Nachfrage nach Betreuungsangeboten der Primarschule.

Für jede Schulanlage wurde geprüft, welche Raumkapazitäten heute verfügbar sind (Betriebsgrößen), und wieviel Raum wann zusätzlich notwendig wird. Dabei wird mittelfristig (bis 2025) und langfristig (2026-33) geplant. Die mittelfristigen Massnahmen werden in den kommenden Jahren etappenweise umgesetzt. Die Primarschulpflege hat das Entwicklungskonzept in einer Roadmap abgebildet. Diese zeigt auf, wie die mittelfristigen Massnahmen über die kommenden Jahre gestaffelt umgesetzt werden. Die langfristigen Planungen stützen sich auf die Schülerzahlprognosen und werden erst realisiert, wenn der Bedarf der weiteren Schülerzahlentwicklung effektiv bestätigt ist.

Die Primarschulpflege hat im Juni 2020 im Gemeinderat über das Gesamtentwicklungskonzept und den mittelfristigen Investitionsbedarf informiert (Weisung 62/2020 vom 2. Juni 2020).

1. Betriebsgrösse Schulanlage Gschwader

In der Schuleinheit Gschwader werden 12 Primar- und 4 KIGA-Klassen geführt. Mittelfristig (bis Schuljahr 2024/25) ergeben sich keine Änderungen in den Klassenzahlen. Im Schulraumgesamtentwicklungskonzept hat der Vergleich der Flächen mit dem Richtraumprogramm der Primarschulpflege gezeigt, dass die Raumsituation der Schuleinheit grundsätzlich gut ist. Bei den Gruppenräumen verfügt die Schulanlage jedoch über ein zu geringes Angebot. Die Schuleinheit Gschwader hat keine Raumreserven.

Wenn in einigen Jahren die Sanierung des Kindergartengebäudes ansteht, soll bei Bedarf eine Aufstockung geprüft werden. Dadurch könnte für den Zeitraum bis 2033/34 der Raum für je eine weitere prognostizierte KIGA- sowie eine Primarklasse geschaffen werden.

Der 2011 erstellte Pavillon weist einen guten baulichen Zustand aus und soll bis auf Weiteres genutzt werden. Dies erfordert eine Verlängerung der Baubewilligung um weitere 5 Jahre.

Die Turnhalle mit Baujahr 1962 weist den grössten Instandsetzungsbedarf aus. Das Gebäude ist heute in einem schlechten Zustand und muss rasch möglichst gesamterneuert werden. Verzögerungen hätten eine Verteuerung der Sanierungsmassnahmen zur Folge. Das dreigeschossige Gebäude beinhaltet eine Einzelturnhalle, welche von der Primarschule und Sportvereinen genutzt wird. Im Untergeschoss verfügt die Abteilung Sicherheit, Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz, über eine grosse Zivilschutzanlage (Geschützte Unterkunft für Partnerorganisationen GUP). Dieser wurde in den Jahren 2019 bis 2021 saniert und zu einem öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzung als Herberge umgebaut (SRB Nr. 77 vom 26. Juni 2018).

Auf die Erstellung einer Doppeltturnhalle kann verzichtet werden, da die Schuleinheit Gschwader die Turnhalle im VZK-Gebäude mitnutzen kann. Obwohl das VZK-Gebäude im ersten Halbjahr 2021 für die Spitex umgebaut wurde, steht das Untergeschoss mit der Turnhalle und den Garderoben weiterhin der Primarschule und den Sportvereinen zur Verfügung. Sollte sich eine Änderung der Nutzung aufgrund der Bedürfnisse der Spitex ergeben, müsste die Turnhallensituation analysiert und neue Lösungen gefunden werden.

Ab Schuljahr 2021/2022 werden vier Lektionen Turnunterricht, die bisher in der Turnhalle in Nänikon durchgeführt wurden und aufgrund der dortigen Klassenzunahme nicht länger stattfinden können, in die Turnhalle im VZK-Gebäude verlegt. Die Turnhalle im VZK-Gebäude könnte auch als Provisorium während der Bauphase noch vermehrt genutzt werden.



2. Betriebsgrösse Betreuung

Im 1.OG der Turnhalle befinden sich die Räume des Schulhorts. Dazu wurde im Jahr 2004 die ehemalige Hauswartwohnung umgenutzt. In den Jahren 2010 und 2014 musste diese Fläche wegen Platzmangel zusätzlich erweitert werden. Vier Gruppen à 22 Schülerinnen und Schüler (SuS) werden heute an Spitzentagen betreut. Bis zu 86 Kinder essen am Mittagstisch. Das stellt hohe Anforderungen an den Betrieb, insbesondere was die Essensausgabe und den Ruhebereich betrifft. Der Aufenthaltsbereich der Tagesstrukturen beträgt heute knapp 200 m². Mit 2,3 m² pro SuS ist die Raumsituation ungenügend. Für den Schulhort gibt das Richtraumprogramm der Primarschule einen idealen Flächenbedarf pro SuS mit 3,2m² (Primarstufe) und 4,1 m² (Kindergartenstufe) vor.

Im Jahr 2020 musste an den drei Spitzentagen Montag, Dienstag und Donnerstag u.a. auch wegen der pandemiebedingten Einhaltung von grösseren Abständen eine Gruppe zum Mittagessen in den Singsaal ausgelagert werden. Die Anforderungen an das Personal infolge von täglichem Auf- und Abbau der Mittagstischinfrastruktur sind hoch.

Im Schuljahr 2019/2020 wies die Betreuung einen hohen Belegungsanteil von 26% aus. Dieser Anteil wird bis ins Schuljahr 2024/2025 auf rund 30% ansteigen. Im Rahmen der Gesamtsanierung der Turnhalle soll deshalb Raum für eine zusätzliche 5. Betreuungsgruppe geschaffen werden.

Die Primarschulpflege hat dafür eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser soll zusätzlich geklärt werden, ob auch ein Ausbau der Betreuung bis zu einem Belegungsanteil von 35% (6. Betreuungsgruppe) baulich möglich wäre. Sollte das Flächenangebot mit einem 5. Gruppenraum für die Tagesstrukturen bis auf weiteres ausreichend sein, könnte dieser zusätzliche Raum auch dem Schulbetrieb, dem gemäss Richtraumprogramm zusätzliche Gruppenräume zustehen würde, zur Verfügung gestellt werden.

B. Machbarkeitsstudie

Mit Beschluss der Primarschulpflege Nr. 425 vom 27. August 2020 wurde für die Erstellung der Machbarkeitsstudie «Turnhalle Gschwader, Sanierung und Erweiterung Tagesstrukturen» ein einmaliger Kredit von 55 000 Franken bewilligt. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro «moos.giuliani.herrmann.architekten» in Uster.

Für das Projekt wurde eine Steuergruppe gebildet. Diese bestand aus Vertreterinnen und Vertretern der Primarschulpflege, des GF Liegenschaften, der Abteilung Bildung sowie einer externen Bauherrenberatung.

1. Grundlagen

Die baulichen Bestandespläne des Turnhallengebäudes inkl. der STRATUS-Gebäudezustandsaufnahme sowie die Energieverbrauchsdaten bildeten den IST-Zustand der Infrastrukturanlage ab. Die aktuellen Belegungspläne zeigten den betrieblichen IST-Zustand des Hortes und der Turnhallennutzung auf.

Die Stadt Uster ist Energiestadt. Die Sanierung und Erweiterung richtet sich nach den Vorgaben gemäss «Gebäudestandard 2019» für die öffentlichen Bauten der Stadt Uster.

2. Raumprogramm Betreuung

Das Raumprogramm der Machbarkeitsstudie richtet sich nach den Vorgaben des Richtraumprogramms der Primarschule Uster. Das Raumprogramm wurde ergänzt mit den Betriebsräumen, die im Austausch mit den Nutzervertretern festgelegt worden sind. Die zukünftigen Räumlichkeiten des Erweiterungsbaus sollen so ausgestaltet werden, dass während der Lebensdauer des Gebäudes auch Nutzungsanpassungen erfolgen können.



Folgendes Raumprogramm wurde als Grundlage für die Machbarkeitsstudie definiert:

Beschrieb	Anzahl	M2 HNF	M2 Total HNF	Spezifikation
Aufenthalt pro Gruppe	4	72	288	Gruppe für Primarschule
	1	90	90	Kindergartengruppe
Garderobebereich	5			im Erschliessungsbereich möglich
Materialräume	1			Raum im Inneren
	1			Raum für Aussenspielgeräte
Betreuungspersonal	1	12	12	Büro Hortleitung
	1	12	12	Arbeitsplätze
	1	9	9	Pausenraum
Aufbereitungsküche	1	55	55	Als Regenerierküche
	1	18	18	Lager Küche
WC-Anlagen Schüler/in- nen				Pro 2 Gruppen 1 WC-Einheit K+M
WC-Betreuung				1 WC mit Lavabo
Turnhalle	1			

3. Resultate

Das beauftragte Architekturbüro «moos.giuliani.herrmann.architekten» erstellte insgesamt drei Varianten.

Die Variante 1 besteht aus einer Aufstockung (3. Geschoss) und einem einseitigen Anbau. Aufgrund der Gebäudestatik (Tragwerk ist statisch ausgereizt) wie auch aus betrieblichen Gründen (Betreuung auf zwei Geschossen) ist diese Variante nicht ideal. Die zukünftig wiederkehrenden Betriebskosten der Tagesstrukturen würden sich durch die personalintensivere Betreuung erhöhen.

Die Variante 2 «dreiseitiger Kranzbau im Obergeschoss» sieht die Erweiterung in der Horizontalen vor. Der Hort befindet sich mehrheitlich auf einem Geschoss und vom Tragwerk kann möglichst viel übernommen werden.

Die Variante 3 «Ersatzneubau» ist die teuerste Variante mit vergleichsweise geringem Nutzen. Das bestehende Gebäude wird mit Ausnahme des Untergeschosses abgebrochen. Mit einem Ersatzneubau könnte zwar die Turnhalle den heutigen Normen entsprechend gebaut werden. Das Vorhaben wäre aber mit höheren Risiken bezüglich Kosten- und Terminrahmen verbunden.

Im Verlauf der Studie kristallisierte sich die Variante 2 «dreiseitiger Kranzbau im Obergeschoss» als favorisierte Lösung heraus. Eine aufgeständerte, eingeschossige Raumschicht ergänzt die vorhandenen Räumlichkeiten. Die realisierbare Fläche ist mit 664 m² zwar etwas kleiner als das Richtprogramm vorgibt (692m²), dennoch ist diese Variante für den Betrieb ideal. Einzig der Raum für die optionale 6. Hortgruppe ist im Erdgeschoss vorgesehen.

In den Kosten für die Machbarkeitsstudie ist die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle eingerechnet. Sie wird einen Neubaustandard aufweisen und den Vorgaben des «Gebäudestandards



2019» entsprechen. Durch umfassende Verbesserung der thermischen Hülle sowie den Einsatz effizienter Apparate und Armaturen werden Wärme-, Wasser- und Strombedarf auf ein Minimum reduziert. Der Vorschlag einer umfassenden Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien (Erdsonden und Fotovoltaik Anlage) entspricht den Zielen im Planungsbericht «Kommunale Energieplanung» der Stadt. Der Ansatz des Wärmeversorgungskonzepts ist so gewählt, dass die Umstellung der Wärmeversorgung aller Gebäude auf dem Areal von fossiler Energie (heute Erdgas) neu auf erneuerbare Energien (Erdwärmenutzung mit Sole-Wasser-Wärmepumpe) in Etappen umgestellt werden kann. Der Anschluss an eine Fernwärmeleitung wurde abgeklärt und ist nicht wirtschaftlich (Planungsgebiet P7).

Nach der Sanierung der Turnhalle und der Erweiterung des Hortes wird der Sportplatz saniert. Bei der Umsetzung ist ein Provisorium für den Hortbetrieb unumgänglich. Für den Turnhallenbetrieb kann kein Provisorium erstellt werden. Der Unterricht muss in der VZK-Halle oder im Freien stattfinden.

In der Projektierungsphase werden die Ergebnisse und Varianten der Machbarkeitsstudie in baulicher wie auch in wirtschaftlicher Hinsicht einer vertieften Überprüfung unterzogen.

C. Kostenschätzung

Investitionskosten

Die Kostenschätzung des Architekturbüros «moos.giuliani.herrmann.architekten» aus der Machbarkeitsstudie vom 11. Januar 2021 beläuft sich für die Sanierung der Turnhalle und Erweiterung der Tagesstrukturen (inkl. Umgebung) auf insgesamt 6,96 Mio. Franken inkl. MWST ($\pm 25\%$):

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	287 000.–
2	Gebäude inkl. aller Honorare	5 388 000.–
3	Betriebseinrichtungen	140 000.–
4	Umgebung	570 000.–
5	Baunebenkosten	520 000.–
9	Ausstattung	55 000.–
Total	Baukosten Hochbau inkl. MWST ab SIA Phase 3.1 – 5.3	6 960 000.–

Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 6,96 Mio. Franken inkl. MWST enthalten. Ebenfalls enthalten sind die Aussenraumarbeiten (Belagssanierungen Sportplatz). Nicht berücksichtigt sind die Kosten für Provisorien während der Bauzeit.

D. Finanzplanung

Eine erste Schätzung des Finanzbedarfs erfolgte im Jahr 2020 über eine approximative Volumenstudie für die notwendigen Erweiterungen und einer Schätzung des Instandsetzungsbedarfs auf der Grundlage der Stratusauswertungen (Tool Portfoliomanagement der Stadt Uster).

Der Investitionsbedarf wurde damals auf 5,05 Mio. Franken geschätzt. In dieser ersten Schätzung ging man für die Sanierung des Gebäudes von einem Benchmark von 450 Fr./m³ (BKP 2) aus. Unter Berücksichtigung der obig aufgeführten Themen resultieren aus der Machbarkeitsstudie Kosten von 530 Fr./m³ (BKP2) für die reinen Sanierungsmassnahmen am Gebäude.



Die Machbarkeitsstudie hatte zum Ziel, einerseits die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen und andererseits auch den Investitionsbedarf als Grundlage für den Projektierungskredit mittels einer genaueren Kostenschätzung zu überprüfen. Der Investitionsbedarf wird in der Machbarkeitsstudie mit 6,96 Mio. Franken inkl. MWST ($\pm 25\%$) ausgewiesen. In dieser Schätzung konnten die notwendigen Erdbebenertüchtigungsmassnahmen, die Anforderungen an den Brandschutz und die energetischen Anforderungen planerisch mitberücksichtigt werden. Um die Anforderungen an den Gebäudestandard zu erfüllen, sind für die Wärmeerzeugung Erdsonden mit Wärmepumpe geplant. Diese sind in den Investitionskosten etwas höher als eine Luft-Wasserwärmepumpe, dafür ist auch der Wirkungsgrad höher und die wiederkehrenden Betriebskosten werden tiefer ausfallen. Zur Erfüllung des Gebäudestandards sind Dämmmassnahmen zur GUP (Geschützte Unterkunft für Partnerorganisationen) nötig. Die Heizkapazitäten werden so geplant, dass auch der Bereich der GUP mitberücksichtigt ist.

Auch für die Erweiterungsmassnahmen des Hortbereichs resultieren Mehrkosten. Dies aufgrund der eingeschossigen Erweiterung für den Hort, die daraus resultierende grössere Fassadenabwicklung und die Integration der sechsten Hortgruppe. Auch sind in der jetzigen Kostenschätzung Reserven für Unvorhergesehenes im Umfang 269 000 Franken berücksichtigt (5% von BKP 2).

In der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre wurde ein Bruttoinvestitionsvolumen (vor Abzügen von Beiträgen und Fördergeldern) von 5,05 Mio. Franken inkl. MWST budgetiert. Es beinhaltet die beiden Vorhaben «Sanierung der Turnhalle und Erweiterung der Tagesstrukturen» sowie die geplanten «Belagssanierungen». Die Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die nächsten Jahre.

Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen

	Fr.
Jahr	
2021	150 000
2022	100 000
2023	1 300 000
2024	1 700 000
2025	1 300 000
Zwischentotal Gebäude	4 550 000

Belagssanierungen

Jahr	
2025	250 000
2026	250 000
Zwischentotal Umgebung	500 000

Total Investitionen (Brutto)	5 050 000
-------------------------------------	------------------

In der Investitionsplanung 2022 und Folgejahre werden die aktualisierten Investitionsvolumen basierend auf der Machbarkeitsstudie berücksichtigt.



E. Beiträge

Bei der Sanierung der Turnhalle und der Erweiterung der Tagesstrukturen wird auf eine energetisch optimale und ökologische Lösung geachtet. Das Bauprojekt wird gemäss den Vorgaben «Gebäudestandard 2019» geplant und umgesetzt. Für die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen, Gesamtsanierungen nach «Gebäudestandard 2019» sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien ist mit Förderbeiträgen vom Kanton Zürich und vom Ökofonds der Energie Uster AG zu rechnen. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist bei den zuständigen Stellen ein entsprechender Antrag einzureichen.

F. Betriebskosten

Die künftigen Betriebskosten werden im Zeitpunkt der Projektierung überprüft und nach Vorliegen des Bauprojektes, in Abhängigkeit des definitiven Gebäudevolumens errechnet.

G. Projektierungskredit

Die Kosten für das Planerwahlverfahren (SIA-Phase 2.2) setzen sich wie folgt zusammen:

Phase 2 (SIA 2.2 Planerwahlverfahren)	Fr.
Externe Beratung	10 000
Juristische Beratung	10 000
Bauherrenleistungen	10 000
Nebenkosten	5 000
Zwischentotal Honorar Phase 2.2	35 000

Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phase 3.1, 3.2 und 3.3) setzen sich auf der Grundlage der Baukosten der Machbarkeitsstudie, bzw. geschätzten honorarberechtigten Baukosten, wie folgt zusammen:

Phase 3 (SIA 3.1, 3.2 und 3.3)	Fr.
Architekt	271 000
Landschaftsarchitekt	25 000
Bauingenieur	35 000
Heizung-Kälte (inkl. Fach-Koordination)	43 000
Lüftung-Klima	9 000
Elektro-Ingenieur	29 000



Sanitär	14 000
Bauphysik	15 000
Geometer	10 000
Brandschutzplaner	15 000
Zwischentotal Honorar Phase 3.1, 3.2 und 3.3	466 000
Plangrundlagen (Digitalisierung)	20 000
Werkleitungsuntersuchungen	10 000
Zwischentotal Grundlagenleistungen	30 000
Nebenkosten / Reserven ca. 5% (gerundet)	30 000
Bauherrenleistungen	39 000
Total Projektierungskredit (Phase 2 und 3) inkl. MwSt.	600 000

Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 6,96 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, Projekt Nr. 21860038 «SH Gschwader, Sanierung TH/Erweiterung Hort» enthalten.

H. Terminplanung

Stadt Uster	
Genehmigung Projektierungskredit durch Primarschulpflege	Mai 2021
Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Juli 2021
Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeinderat	September bis November 2021
Planerwahlverfahren Phase 2.2	September 2021 bis März 2022
Projektierung Phase 3	März 2022 bis März 2023
Baubewilligungsverfahren	Juli 2023 bis März 2024
Genehmigung Baukredit durch Stadtrat, Gemeinderat, Volk	Juli 2023 bis Dezember 2023
Rechtskraft Baubewilligung	März 2024
Ausschreibungsphase	Januar 2024 bis September 2024
Baubeginn	Oktober 2024



Bauvollendung und Betriebsstart

Dezember 2025

I. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der erfolgten Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro «moos.giuliani.herrmann.architekten» wird nach der erfolgten Genehmigung des Projektierungskredites in der Phase 2.2, Planerwahlverfahren, zuerst die Submission der Planer gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens bzw. der Submissionsvorgaben der Stadt Uster vorgenommen.

Danach wird in der SIA-Phase 3, die Projektierung, das Vorprojekt und das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) ausgearbeitet und das Bewilligungsverfahren eingeleitet. Das Projektziel bezüglich Varianten soll ergebnisoffen sein. Der Bedarf bezüglich Provisorien muss im Rahmen Projektierungsarbeiten geklärt werden. Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie werden genutzt, um ein wirtschaftliches, kostenoptimiertes und energetisch nachhaltiges Bauprojekt zu erarbeiten. Dieses Projekt wird die Grundlage für den Baukreditantrag an die Instanzen bilden.

Für die Projektierungs- und Ausführungsphase soll eine Steuergruppe mit Spezialisten und Beratern einberufen werden, die für eine effiziente, kompetente und breit akzeptierte Umsetzung der Vorlage sorgt.

J. Kreditbewilligung

Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 6,96 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, Nr. 21860038 «SH Gschwader, Sanierung TH/Erweiterung Hort» enthalten.

Vorhaben	Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21860038	5040.05
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 600 000	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ³	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Primarschulpflege	Fr. ---	

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



K. Antrag

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

- 1. Der Projektierungskredit von 600 000 Franken inkl. MWST betreffend «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Primarschulpräsidentin

Guido Schär
Sekretär

Antrag des Stadtrates

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

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe bestimmt)

- Schulraumplanung Primarschule Uster, Gesamtentwicklungskonzept Schlussbericht, vom 26. März 2020
- Schulraumplanung Monitoring, Management Summary vom 21. Juni 2021
- Präsentationsfolien Monitoring 2021 vom 11. Juni 2021
- Monitoring Schülerprognosen Eckhaus AG vom 9. Februar 2021
- Roadmap Primarschule Uster 2021 vom 31. März 2021
- Machbarkeitsstudie Turnhalle Gschwader vom 11. Januar 2021, inkl. Beilagen