



Uster, 6. Juli 2021
Nr. 95/2021
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/16

**WEISUNG 95/2021 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS
OBERUSTER, AUFSTOCKUNG NEUBAU, BEWILLIGUNG PRO-
JEKTIERUNGSKREDIT VON 885 000 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 885 000 Franken inkl. MWST betreffend «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Patricia Bernet, Primarschulpräsidentin



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

A Strategie

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 Anzahl Bauprojekte in Planung und **K 02** Gesamtinvestitionen werden erst mit dem LA+GB 2022-2025 festgelegt.

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

Einmalig Investitionsrechnung

11,5 Mio. Franken inkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

-

Folgekosten total
 - davon Kapitalfolgekosten
 - davon übrige Mehrkosten

Wird in der Projektierungsphase kalkuliert.



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 Schulhaus Oberuster vom 25. Januar 2021
- Machbarkeitsstudie Talweg 7 vom 5. Februar 2021



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 Schuleinheit Oberuster

Im Schuljahr 2020/2021 werden auf der Schulanlage Oberuster – bestehend aus dem Neubau, dem Altbau und dem Spezialtrakt – insgesamt 14 Primar- und 3 KIGA-Klassen geführt. Eine 15. Primarklasse wird ab Schuljahr 2021/2022 dazukommen. Im Schulraumgesamtentwicklungskonzept hat der Vergleich der Flächen mit dem Richtraumprogramm der Primarschulpflege gezeigt, dass die Raumsituation gut ist. Mit dem Einzug der zusätzlichen Primarklasse im Sommer 2021 ist das Raumpotential der Anlage erreicht. Auf der Anlage befindet sich nur noch eine kleine Raumreserve in Form der leerstehenden Hauswartwohnung im Spezialtrakt. In diesem Nebengebäude befindet sich u.a. der Therapieraum der Logopädie sowie das Kompetenzzentrum Sprache.

Zur Schuleinheit Oberuster gehören zwei weitere Anlagen: der Doppelkindergarten an der Stöcklerstrasse sowie das ehemalige Schulhaus Sulzbach. Das Schulhaus Sulzbach steht zwar nach wie vor im Gebäudeportfolio der Primarschule, wird jedoch seit Jahren nicht mehr für den Schulbetrieb genutzt und ist an einen lokalen Verein vermietet. Die Vertragslaufzeit wird jährlich erneuert. Dadurch ist sichergestellt, dass das Schulhaus Sulzbach als Raumreserve vorübergehend schulisch genutzt werden könnte, wenn dies erforderlich wäre. Das Klassenzimmer im 1. OG ist mit 52 m² Fläche für eine normale Klassengrösse jedoch zu klein.

Das an das Schulareal angrenzende Wohngebäude mit Scheune mit Baujahr 1835 am Talweg 7 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude und wurde vor dem Wettbewerb für das neue Schulhaus im Jahre 2001 von der Stadt Uster erworben, zwecks Raumreserve für das Schulhausareal. Das Gebäude ist in einem baulich schlechten Zustand.

Im Schulraumgesamtentwicklungskonzept vom 26. März 2020 wurde die Betriebsgrösse der Schuleinheit Oberuster (inkl. KIGA Stöcklerstrasse) 2024/2025 auf total 6 KIGA- und 18 Primarstufenklassen festgelegt. Es wird mit einer zusätzlichen KIGA- und vier Primarstufenklassen (im Vergleich zum Schuljahr 2019/2020) gerechnet.

2. Betriebsgrösse Betreuung

Die Tagesstrukturen sind auf zwei Standorte verteilt. Der eigentliche Hort Oberuster befindet sich in angemieteten Räumen an der Steigstrasse 9. Im Schuljahr 2019/2020 wies die Betreuung einen Belegungsanteil von 15 % (2-3 Gruppen à 22 Schülerinnen und Schüler) aus. Seither stieg die Zahl der betreuten Kinder auf 3-4 Gruppen an (62 bis 74 Mittagstischplätzen an den Spitzentagen). Im Neubau Oberuster ist im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum mit Küche vorhanden. Dieser konnte vor



zwei Jahren für einen zusätzlichen Mittagstisch eingerichtet werden. Im Schulraumgesamtentwicklungs-konzept wird bis ins Schuljahr 2024/2025 mit einem Belegungsanteil von 20% (4-5 Gruppen) gerechnet.

Verglichen mit den Vorgaben im Richtraumprogramm der Primarschule war die Raumsituation für die Tagesstrukturen bei der Schulraumanalyse im Jahr 2019/2020 mit 3.8m² pro Schüler/-in über beide Standorte knapp noch ausreichend. Unterdessen stehen nur noch 3,1m² pro SuS zur Verfügung. Die zusätzliche Primarklasse ab Schuljahr 2021/2022 wird die Raumsituation noch weiter verschärfen. Das Richtraumprogramm der Primarschule sieht eine Fläche von 4,1m² pro SuS für alle Stufen (Primar und KIGA) vor, wenn sich der Hort ausserhalb der Schulanlage befindet.

3. Monitoring Schüler/-innen- / Klassenzahlen

Der aktuelle Arbeitsbericht vom 9. Februar 2021 zum Monitoring der Schüler/-innen- und Klassenzahlen liegt vor. Für das Monitoring wurden die aktuellen Einwohner/innenzahlen sowie die Schüler/-innen und Klassenzahlen mit Stichtag 15. September 2020 einbezogen. Insgesamt wird in der Stadt Uster bis ins Schuljahr 2035/2036 mit zusätzlichen 16 Klassen auf der Primarstufe und 9 Klassen auf der Kindergartenstufe gerechnet. In den Prognoseeinheiten Krämeracker und Oberuster befinden sich grosse Reservezonen. Deshalb wurden die beiden Prognoseeinheiten in zwei Varianten berechnet.

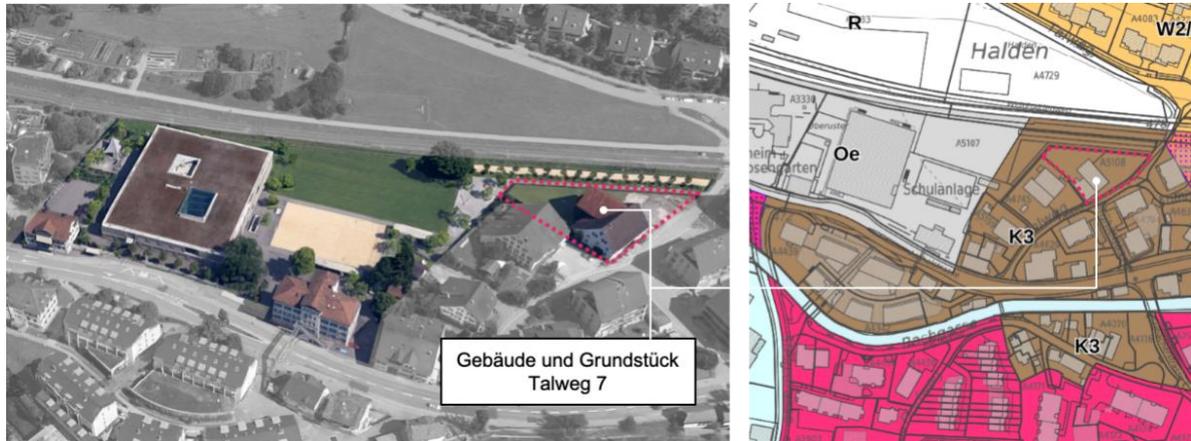
Als Erkenntnis aus dem Monitoring ist festzuhalten, dass die Anpassung gegenüber der Prognose vor zwei Jahren asymmetrisch ist. Während im Westen (Schuleinheiten Niederuster, Krämeracker und Pünt) die SuS-Zahlen weniger rasch steigen als bisher angenommen, nehmen diese im Osten (Schuleinheiten Hasenbühl und Oberuster) hingegen stärker zu. Auch ohne Reservezone Oberuster bleibt der Ausbau der beiden Schulanlagen Oberuster und Hasenbühl mittelfristig auf je 18 bis 20 Klassen notwendig.

B. Machbarkeitsstudien

Mit Beschluss der Primarschulpflege Nr. 426 vom 27. August 2020 wurde für die Erstellung der Machbarkeitsstudien «Schulhaus Oberuster, (Teil-)Aufstockung Neubau» und «Sanierung und Umnutzung Talweg 7» ein einmaliger Kredit von 100 000 Franken bewilligt. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro «Weber Hofer Partner AG» in Zürich für die Machbarkeitsstudie «Schulhaus Oberuster (Teil-) Aufstockung Neubau» und das Architekturbüro «Horisberger Wagen Architekten GmbH» in Zürich für die Machbarkeitsstudie «Sanierung und Umnutzung Talweg 7».

Die Machbarkeitsstudien zeigen auf, wie mittelfristig auf der Schulanlage 18 Primarschulklassen geführt und die Tagesstrukturen in der Schulanlage integriert werden können. Es wurde geprüft, wie das angrenzende Grundstück Talweg 7 umgenutzt und dem Schulbetrieb und/ oder Tagesstrukturen zur Verfügung gestellt werden kann. Dieses Gebäude steht im kommunalen Inventar kulturhistorischer Schutzobjekte. Aufgrund der Gebäudestruktur ist eine Nutzung für den Hort oder für Kindergartenklassen denkbar. Nebst dem Gebäude wäre auch der gewonnene Aussenraum ein grosser Mehrwert.

Die Machbarkeitsstudien sollten aufzeigen, wie Platz für das Raumprogramm geschaffen werden kann. Zudem wurde geprüft, wie viel Hauptnutzfläche mit einem Vollausbau des Neubaus geschaffen werden könnte.


 Gebäude und Grundstück
 Talweg 7

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 Neubaus inkl. der STRATUS-Gebäudezustandsaufnahme sowie die Energieverbrauchsdaten bildeten den IST-Zustand der Infrastrukturanlage ab. Die aktuellen Belegungspläne zeigten den betrieblichen IST-Zustand Schulhaus Neubau 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 erfolgte gemäss den Vorgaben im Richtraumprogramm der Primarschule Uster, vom 24. November 2019. Um mittelfristig auf der Schulanlage Oberuster 18 Primarschulklassen führen zu können, ist eine Aufstockung des Neubaus notwendig. Die Räume der Tagesstrukturen an der Steigstrasse 9 könnten zu einem späteren Zeitpunkt und bei Bedarf für zusätzliche KIGA-Klassen zur Verfügung gestellt werden. Weiter soll die Begabtenförderung, welche sich aktuell im Gebäude Talacker 3 (Spezialtrakt) auf der Schulanlage Talacker befindet, in das aufgestockte Schulhaus integriert werden.

Die zukünftigen Räumlichkeiten der Aufstockung 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
Primarschule				
Klassenzimmer	3	72	216	Gruppe für Primarschule
Gruppenraum	3	18	54	Möglich: 2 Klassenzimmer mit 1 Gruppenraum à 36 m2
Klassenzimmer Begabtenförderung	2	72	144	
Lehrkraftbereich	1	36	36	Im neuen DG, oder angrenzend an bestehenden Lehrkraftbereich
Sitzungszimmer	1	18	18	Im neuen DG, oder angrenzend an bestehenden Lehrkraftbereich
Förderung	1	18	18	
Werken oder Handarbeit	1	72	72	
Materialraum	1	18	18	Direkter Zugang vom Werken oder Handarbeit
Betreuung				
Aufenthalt pro Gruppe	4	72	288	In den Räumen sind Zahnputzbereiche integriert
Garderoben	4	20	80	Im Erschliessungsbereich möglich
Materialräume	1	18	18	Materialraum Innen
	1	18	18	Für Aussenspielgeräte von aussen/innen zugänglich
Betreuungspersonal	1	18	18	Büro Hortleitung, inkl. AP Mitarbeitende
	1	9	9	Pausenraum Betreuungspersonal
Garderoben Betreuungspersonal	1			1 abschliessbarer Spind je Mitarbeitende
Aufbereitungsküche	1	36	36	Als Regenerierküche ausgestattet
	1	12	12	Lager Küche



3. Resultate

Aufstockungsvarianten Schulhaus

Das beauftragte Architekturbüro «Weber Hofer Partner Architekten», Zürich, erstellte drei Teilaufstockungsvarianten. Alle Varianten, «mini» (ohne Betreuung), «midi» und «maxi» (mit Betreuung) erfüllen das Raumprogramm:

Variante	Ausbau	Fläche	Bemerkungen
mini	60%	1'760 m ²	Allseitig zurückversetzt, Schulräume gem. Empfehlung Kt. ZH
midi	75%	2'100 m ²	Süd- und nordseitig zurückversetzt,
maxi	100%	2'620 m ²	Innenhof im 2. OG, Best. Innenhof im 1.OG

Einbau Hort im Wohngebäude Talweg 7

Parallel dazu erfolgte die Machbarkeitsstudie für den Einbau der Betreuung (KIGA-Hortgruppe) im städtischen Objekt «Talweg 7». Vom Büro «Horisberger Wagen Architekten GmbH» wurden mehrere Nutzungsvarianten erstellt. Die aufgezeigten Varianten und die Besichtigung des Wohnhauses führten jedoch bald zu der Erkenntnis, dass eine Hortnutzung sowohl im Wohnhaus- wie auch im Scheunenteil unvorteilhaft ist. Die Kleinteiligkeit der Räume und die Verteilung der Nutzung über mehrere Geschosse sind nicht optimal. Eine Mischnutzung in Form von Wohnen im Wohnhausteil und einer Schulnutzung in der Scheune ist denkbar. Betrieblich wäre ein Doppelkindergarten in der Scheune möglich, der als Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde in der Machbarkeitsstudie Schulhaus Oberuster die Variante «maxi» (Vollaufstockung) weiterverfolgt und drei Szenarien mit dem Raumprogramm für die Schulräume und die Tagesstrukturen (KIGA- und Schulhort) erarbeitet.

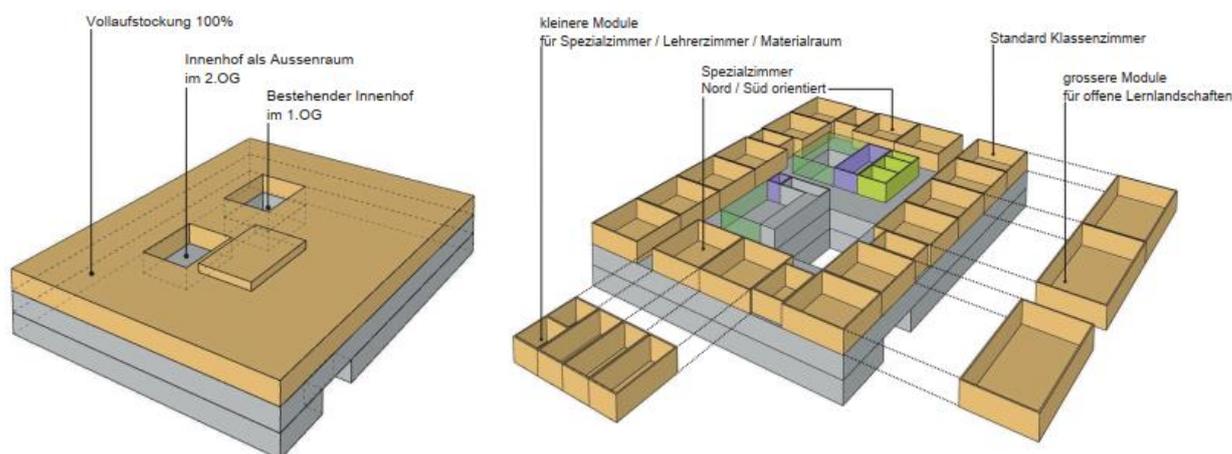
Im Scheunenteil des Gebäudes Talweg 7 hat die Primarschule eine langfristige Option für den Einbau von KIGA-Räumlichkeiten.

Nutzungskonzepte

Die Architekten zeigten in der Variante Vollausbau «maxi» drei Szenarien für den Einbau der Räumlichkeiten Primarschule und den Hort auf. Ziel war es, die Küche am bestehenden Standort im Erdgeschoss zu belassen. In den Szenarien 1 und 2 ist der Hort auf zwei Geschosse und im Szenario 3 auf insgesamt drei Geschosse verteilt.

Szenario	EG	OG	DG
1	KIGA, KIGA Hort, Schulhort und Küche	Schulhort (südseitig)	Schulzimmer
2	KIGA, KIGA Hort und Küche	Schulhort (nordseitig)	Schulzimmer
3	KIGA, KIGA Hort und Küche	Schulhort	Schulhort

Die Szenarien 1 und 3 sind die Hauptvarianten. Die Kosten wurden mit dem Szenario 1 berechnet. In der Projektierungsphase werden die Ergebnisse und Varianten der Machbarkeitsstudie in baulicher wie auch wirtschaftlicher Hinsicht einer vertieften Prüfung unterzogen.



Bauliche Massnahmen

Das Gebäude wurde statisch so geplant, dass eine Aufstockung in Leichtbauweise (ein zusätzliches Geschoss) auf der gesamten Fläche realisierbar ist. Die Betonwände der Kernzonen werden nach oben weitergeführt. Für die restliche Aufstockung wie Wände, Stützen und Deckenfelder wird ein Holzelementbau empfohlen. Auf das eingelegte thermoaktive Bauteilsystem ist Rücksicht zu nehmen

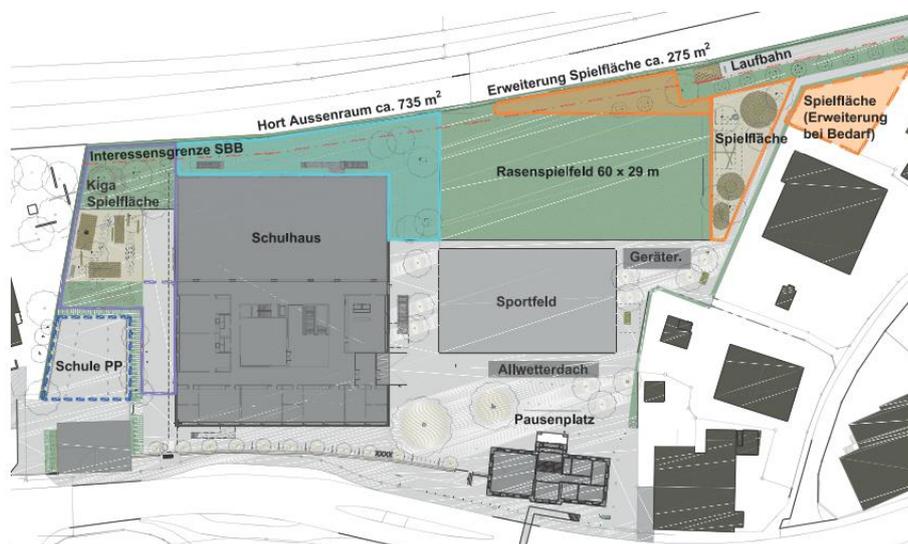
Energie und Umwelt

Der Gebäudestandard 2019 definiert die energetischen Anforderungen für die öffentlichen Bauten der Stadt Uster. Für die Aufstockung wird der Standard MINERGIE-P-Eco berücksichtigt (inkl. kontrollierter Lüftung), auch wenn das bestehende Gebäude nur im MINERGIE-Standard ausgeführt ist (inkl. einer bestehenden kontrollierten Lüftung).

Der Ausbau der Gasheizung ist nicht mit dem Gebäudestandard 2019 zu vereinen. Gemäss Potenzialplan der Stadt Uster sind Erdsonden denkbar, aber es würde voraussichtlich eine Fläche von ca. 3'700m² benötigt (bei einer Bohrtiefe bis 81 Meter). Ein Anschluss an Fernwärme gemäss Energieplan (P7/E7) ist nicht realistisch und nicht wirtschaftlich. Holzschnitzel- oder Pellet-Heizung sind möglich, wobei eine Holzschnitzelheizung ökologisch sinnvoller ist, aber mehr Platz beansprucht als eine Pelletheizung. Als Ersatz für die Gasheizung wird eine Pelletsfeuerungsanlage empfohlen und ist in der Kostenschätzung enthalten. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Heizung des Schulhauses an der Aathalstrasse 35 und des Wohngebäudes Talweg 7 soll eine zentrale Pelletsfeuerungsanlage geprüft werden (Wärmeverbund).

Umgebung

Das Erweiterungspotenzial der gesamten Aussenanlage wurde definiert. Für den Hort wurde im nördlichen Teil ein Aussenraum von ca. 735 m² auf der bestehenden Fläche ausgeschieden. Der im Westen liegende geschützte Bereich für den Kindergarten kann vergrössert werden. Im Osten kann eine Erweiterung der Spielfläche von ca. 275 m² erfolgen. Diese Anpassungen (Aufwertungen) müssen auf der heute bestehenden Fläche erfolgen. Durch eine mögliche Überdeckung der Parkplatzanlage im Westen, könnte zusätzliche Aussenraumfläche gewonnen werden. Auf dem Grundstück des Talwegs 7 (oranger Bereich) könnte später mit Einbau des Doppelkindergartens noch zusätzliche Spielfläche realisiert werden.



Provisorien

Zur Aufrechterhaltung eines regulären Schulbetriebs ist ein Schulprovisorium (ca. 320m² als Rochadeflächen) eingeplant und in der Kostenschätzung einkalkuliert, da das bestehende Schulhaus während den laufenden Bauarbeiten eingeschränkt nutzbar sein wird.

C. Kostenschätzung

1. Investitionskosten

Die Kostenschätzung des Architekturbüros «Weber Hofer Partner Architekten», Zürich, aus der Machbarkeitsstudie vom 25. Januar 2021 beläuft sich für die Aufstockung des Neubaus auf insgesamt 11,165 Mio. Franken inkl. MWST ($\pm 25\%$):

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	350 000.–
2	Gebäude	7 463 000.–
4	Umgebung	22 000.–
5	Baunebenkosten inkl. aller Honorare	2 345 000.–
6	Unvorhergesehenes, Reserven	373 000.–
9	Ausstattung	612 000.–
Total	Baukosten Machbarkeitsstudie Hochbau inkl. MWST	11 165 000.–



Folgende offenen Themenbereiche wurden mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie aufgezeigt und werden in der Projektierung zusätzlich geprüft:

A	Akustik: Überprüfung im Gebäudestand	
B	Wärmeverbund auf dem Areal: Neubau, Altbau Aathalstr. 35, Talweg 7	
C	Aussenraum: Entwicklungspotenzial	
Total	Zwischentotal zusätzliche planerische Themenbereiche	355 000.–
Total	Baukosten Hochbau inkl. MWST ab Phase 3.1 – 5.3	11 500 000.–

Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 11,5 Mio. Franken inkl. MWST enthalten.

D. Finanzplanung

Die erste Kostenschätzung über 6.5 Mio. Franken erfolgte im Jahr 2020 über eine approximative Volumenberechnung einer Teilaufstockung von ca. 1 500 m² Geschossfläche und einem Kostenbenchmark von 3'500 CHF/m² Gebäudefläche (BKP 1-9). Diese Kosten wurden in der aktuell gültigen Investitionsplanung 2021 und Folgejahre für das Projekt budgetiert. Zu dieser Zeit ging man von einer Teilaufstockung aus. Die Tagesstrukturen sollten aus dem Mietobjekt an der Steigstrasse in das Wohngebäude am Talweg 7 umziehen. Die Kosten für die Sanierung des Gebäudes am Talweg 7 und den Einbau der Tagesstrukturen im Wohnhaus wurden im Jahr 2020 auf 3.5 Mio. Franken geschätzt.

Da sich aber das Wohngebäude für diesen Einbau nicht eignet, die Nutzerfreundlichkeit nicht gegeben ist und die Umnutzung hohe Baukosten verursachen würden (Denkmalschutz und enge und unflexible Wohnungsstrukturen), ist der Raumbedarf der Tagesstrukturen nun in der Machbarkeitsstudie in der Aufstockung des Neubaus enthalten. Damit verbleibt das Projekt des Gebäudes am Talweg 7 mit den Sanierungskosten von ca. 2.0 bis 2.5 Mio. Franken im Finanzvermögen. Die Immobilie soll mittelfristig nicht ins Verwaltungsvermögen transferiert werden. Und die Kosten für den Einbau der Tagesstrukturen im Wohnhaus von schätzungsweise 0.5 bis 1.0 Mio. Franken fallen demzufolge nicht an. Die Kosten für den Einbau der Tagesstrukturen im «Neubau» werden weniger hoch zu erwarten sein, unter anderem durch die bereits vorhandene Kücheninfrastruktur im Erdgeschoss.

Die Gesamtaufstockung hat eine Geschossfläche von 2'620 m² (+ 100 %). Mit dem heutigen Wissensstand ist mit einem Kostenbenchmark von 4'259 CHF /m² Gebäudefläche (BKP 1-9) zu rechnen. Der Kostenkennwert von 770 CHF / m³ Gebäudevolumen (GV) (BKP2) der jetzt vorliegenden Kostenschätzung ist plausibel. Die Kosten für den Neubau beliefen sich (Bauabrechnung 2010) auf CHF 20.3 Mio. (BKP 1-9). Auch diesbezüglich können die Kosten als plausibel betrachtet werden.

Der Finanzbedarf für die Gebäudesanierungen der Schulliegenschaften in Oberuster ist separat in die Investitionsplanung eingestellt.

Für das Vorhaben «(Teil-)Aufstockung Neubau» wurde in der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre ein Bruttoinvestitionsvolumen (vor Abzügen von Beiträgen und Fördergeldern) von 6,5 Mio. Franken inkl. MWST budgetiert. Für das Vorhaben «Sanierung Wohnhaus Talweg 7» im Finanzvermögen wurden 3,5 Mio. Franken budgetiert. Die Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die nächsten Jahre:


**Aufstockung Neubau
 GF Primarschule (Verwaltungsvermögen)**

Jahr	Fr.
2022	300 000
2023	100 000
2024	1 000 000
2025	2 600 000
2026	2 500 000
Total Investitionen (Brutto)	6 500 000

**Sanierung und Umnutzung Wohnhaus mit Scheune, Talweg 7
 GF Liegenschaften (Finanzvermögen)**

Jahr	Fr.
2022	300 000
2023	800 000
2024	800 000
2025	1 400 000
2026	200 000
Total Investitionen (Brutto)	3 500 000

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

Wenn ein Wärmeverbund auf dem Areal angestrebt wird, dann können zusätzliche Baukosten anfallen.

E. Beiträge

Bei der Aufstockung des Neubaus 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, Gesamtanierungen 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 während 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	385 000
Landschaftsarchitekt	30 000
Bauingenieur	114 000
Heizung-Kälte	56 000
Lüftung-Klima	42 000
Elektro-Ingenieur	39 000
Sanitär	16 000
Bauphysik	15 000
Bauakustik (Bestand und Aufstockung)	35 000
Brandschutzplaner	15 000
Werkleitungsuntersuchungen	8 000
Zwischentotal Honorar Phase 3.1, 3.2 und 3.3	755 000
Nebenkosten und Reserven ca. 5% (gerundet)	40 000
Bauherrenleistungen	55 000
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	885 000



Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 11,5 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, Nr. 21860037 «SH Oberuster, Neubau (Teil-) Aufstockung» enthalten.

H. Terminplanung

Stadt Uster	
Genehmigung Projektierungskredit durch Primarschulpflege	Juni 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 «Weber Hofer Partner Architekten», Uster werden nach der erfolgten Genehmigung des Projektierungskredites in der Phase 2.2, Planerwahlverfahren, zuerst die Submission sämtliche 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 wird sein, die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie zu nutzen, 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 wird eine Steuergruppe mit Spezialisten und Beratern einberufen, die für eine effiziente, kompetente und breit akzeptierte Umsetzung der Vorlage sorgt.



J. Kreditbewilligung

Der Projektierungskredit ist in der aufgeführten Kostenschätzung von 11,5 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, Nr. 21860037 «SH Oberuster, Neubau (Teil-) Aufstockung» enthalten.

Vorhaben	Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21860037	5040.05
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 885 000	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ³	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Primarschulpflege	Fr. ---	

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 885 000 Franken inkl. MWST betreffend «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Primarschulpräsidentin

Guido Schär
Schreiber

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



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 Schulhaus Oberuster vom 25. Januar 2021
- Machbarkeitsstudie Talweg 7 vom 2. Februar 2021