

Uster, 07. September 2021
87/2021
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

**WEISUNG 87/2021 DER SEKUNDARSCHULPFLEGE:
BWS ERSATZNEUBAU PAVILLON UND ERSATZ HEIZUNGSAN-
LAGE, GENEHMIGUNG AUSFÜHRUNGSKREDIT VON
CHF 7'815'000.00 (INKL. MWST.)**

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

- 1. Der Ausführungskredit für den Ersatzneubau Pavillon und den Ersatz der Heizung der Berufswahlschule Uster (BWS) mit Betrag von CHF 7'815'000.00 (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
Strategisches Ziel	Zeitgemässen Schulraum zur Verfügung stellen Möglichkeit Mittagessen zuzubereiten
Massnahme	Ersatz des alten Schulpavillons durch einen fixen Anbau Ersatz alter Heizungsanlage; Anschluss der Heizung an die Fernwärme Uster Nord Bau einer neuen Lernküche

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

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

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L03: Schulliegenschaften gemäss Investitions- und Planungsvorhaben bewirtschaften
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I04: Anzahl Projekte, welche innerhalb der Investitionsplanung durchgeführt werden I05: Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet sind
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K02 Anzahl Bau- und Sanierungsprojekte p.a. K03 Gesamtinvestitionen (ohne KuSs und Informatik) K04 Offene Verpflichtungskredite (siehe Investitionsplanung)
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	CHF 7'815'000
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	CHF 327'207
- davon Kapitalfolgekosten	CHF 297'207
- davon übrige Mehrkosten	CHF 30'000

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung	-
Begründung bei Veränderung:	

A. Ausgangslage

Die Berufswahlschule Uster ist ein ergänzendes Angebot der Sekundarstufe Uster. Sie fördert die Berufswahl, bereitet die Lernenden auf die berufliche Grundbildung vor und integriert fremdsprachige Jugendliche. Die BWS bietet im Rahmen des freiwilligen Berufsvorbereitungsjahres für ca. 190 Schülerinnen und Schüler unterschiedliche Profile an und stellt das Angebot allen interessierten Gemeinden zur Verfügung. Zielgruppen sind Jugendliche am Ende der obligatorischen Schulzeit, für die der direkte Übertritt in eine berufliche Grundbildung infolge von schulischen, sozialen oder persönlichen Förderbedarf (in Bezug auf die Berufswahl) nicht möglich ist.

Die Sekundarstufe Uster beteiligte sich 2014 an einem gemeinsamen Architekturwettbewerb mit der Nachbarschaft, der Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl. Die Ziele der Sekundarstufe waren der Ersatz des alten, provisorischen Pavillons der BWS, der Einbau einer neuen Heizungsanlage auf der Basis erneuerbarer Energie und der Ausbau der Küche zu einer Lernküche. Das erarbeitete Raumprogramm bildete die Grundlage für den Architekturwettbewerb. Das Siegerprojekt von neff neumann Architekten, Zürich war die Basis für einen gemeinsamen Gestaltungsplan, welcher am 5. September 2016 vom Gemeinderat genehmigt wurde.

Nach einem Planungsunterbruch wurde im März 2019 die Arbeit in der Baukommission wieder aufgenommen. Am 11. November 2019 stimmte der Gemeinderat der Weisung 39/2019 der Sekundarschulpflege für einen Projektierungskredit für den Ersatzneubau Pavillon und Ersatz Heizungsanlage von 425'000 Franken zu. Nach Abschluss des Vorprojekts zeigte sich, dass die im Wettbewerb prognostizierten Erstellungskosten zu tief kalkuliert wurden. In der Folge wurde von der Schulpflege am 1. Dezember 2020 ein Zusatzkredit für die Projektierung in der Höhe von CHF 200'000 gesprochen.

Modellfoto über den ganzen Gestaltungsperimeter



B. Erwägungen und Erläuterungen zum Projekt

Das vorliegende Bauprojekt (Beilagen 2-4, Baubeschrieb, Kostenvoranschlag, Pläne) entspricht vollumfänglich den Anforderungen des Schulbetriebes. In einem schlichten, zweckmässigen Anbau befinden sich die Klassenzimmer, die vorher im Pavillon untergebracht waren. Der schmale Verbindungstrakt zwischen alt und neu kann als Aufenthaltsort und als Arbeitsort genutzt werden. Die neue Lernküche wurde so konzipiert, dass die Schülerinnen und Schüler der Hotel-/ Gastroklassen eine vollwertige Ausbildung geniessen können. Die Aula im Erdgeschoss, die als neutraler Mehrzweckraum geplant wird, gewinnt durch ihre neue Anordnung an Qualität. Sie kann als Aula, Klassenzimmer, Aufenthaltsort, Erweiterung der Küche (Arbeitsort), Gruppenraum usw. genutzt werden.

Diese Flexibilität der Räume setzt sich im ersten Obergeschoss fort. Es gibt unterschiedlich grosse Klassenzimmer, die den verschiedenen Anforderungen des Schulbetriebes gerecht werden. Die Gruppenräume können, abgestimmt auf die Unterrichtssituation, integriert oder separat genutzt werden. Im Verbindungstrakt finden die Jugendlichen Platz, um in Kleingruppen zu arbeiten, Bewerbungsschreiben vorzubereiten oder einfach nur zu chillen. Ziel der gesamten Planung war es, dass das Provisorische, das Ausprobieren in diesem «Werkstattjahr» in der Architektur zum Ausdruck kommt.

Visualisierung des neuen Anbaus (Ersatz Pavillon)



Eine aus Sicht der Sekundarstufe sehr gute Lösung konnte bezüglich der Heizung gefunden werden. Die Wärmeenergie wird zukünftig aus dem Fernwärmeverbund Uster Nord bezogen. Die baulichen Anschlusskosten sind im Ausführungskredit enthalten. Die wiederkehrenden Kosten wurden vom Gemeinderat mit der Weisung 68/2020 am 9. November 2020 bewilligt. Auf dem Dach des Neubaus ist eine PV-Anlage mit ca. 35 kW_p integrierter Teil des Projekts. Diese Photovoltaikanlage wird in einem Contracting durch die Energie Uster AG erstellt.

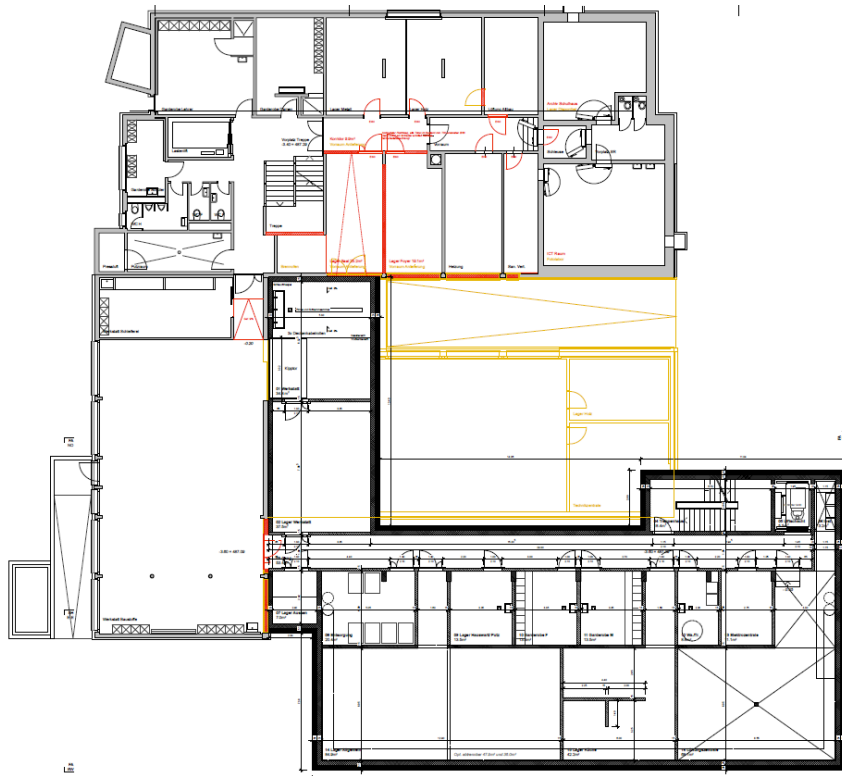
Einen wichtigen Punkt im gesamten Projekt bildet der Aussenraum, der gestützt auf den Gestaltungsplan gemeinsam mit der Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl entwickelt wurde. Er wurde so geplant, dass die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer abgedeckt sind und die Gestaltung für das Quartier eine Aufwertung darstellt.

C. Pläne

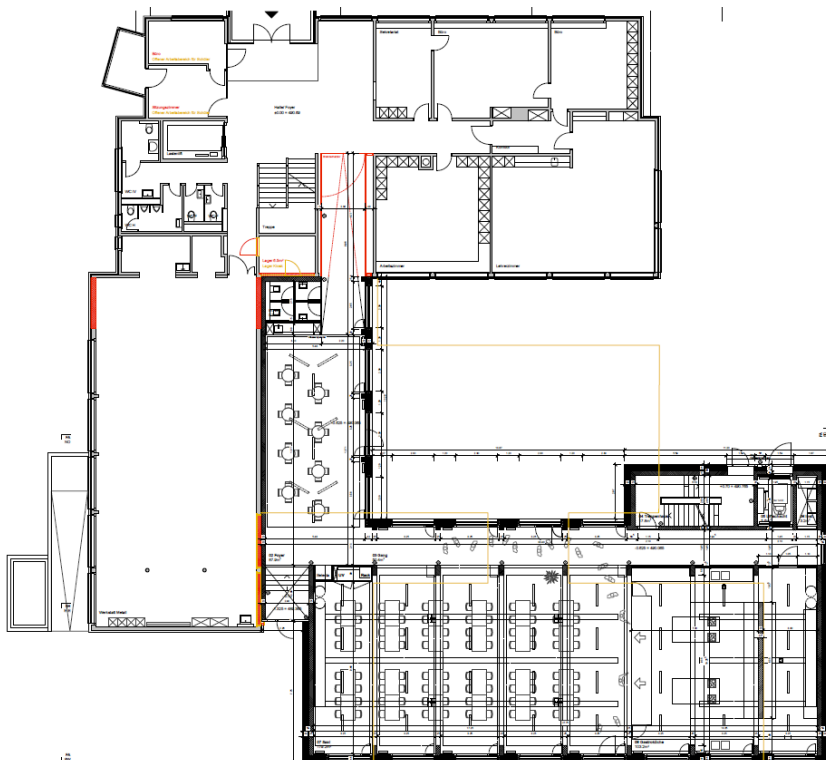
Umgebungsplan



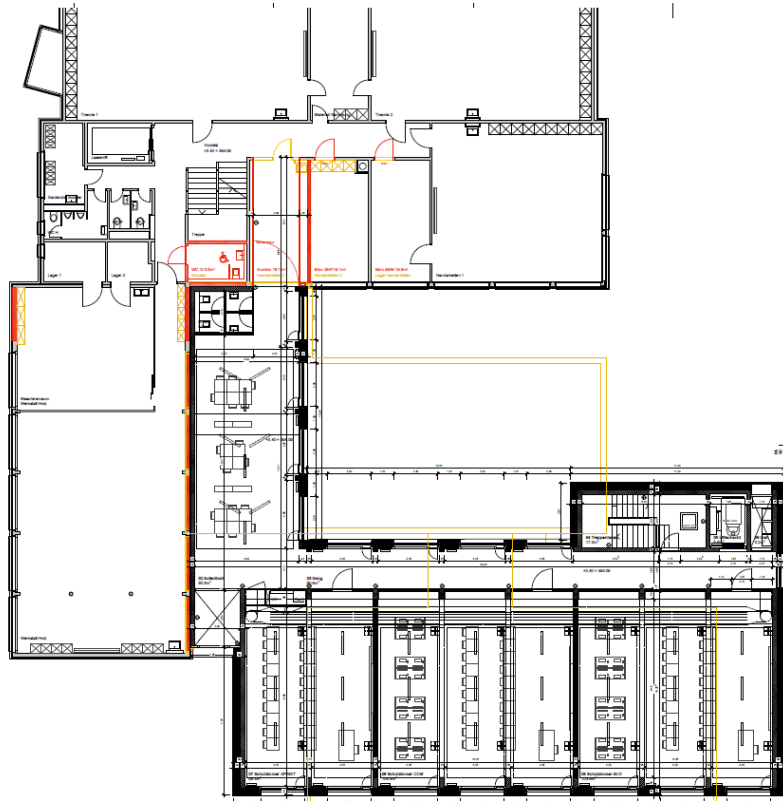
Untergeschoss



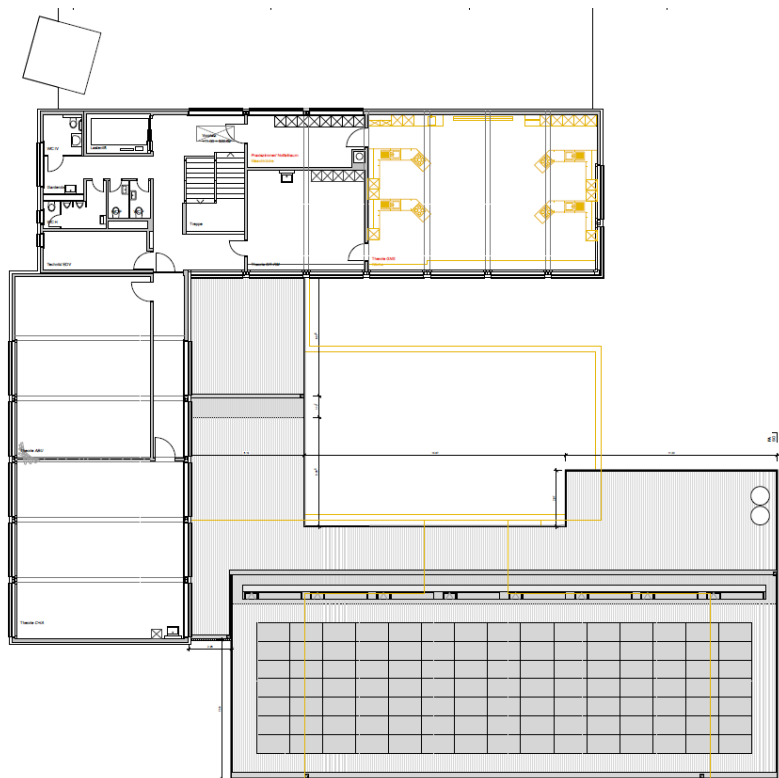
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



3. Obergeschoss / Dachaufsicht



D. Kosten

☒ Investitionsrechnung Konto 100.5040.00

Der Ausführungskredit von CHF 7'815'000.00 (inkl. MwSt.) wird beantragt.
 Der detaillierte Kostenvoranschlag +/- 10% liegt in der Beilage 3 vor.

In der Investitionsplanung Budget 2022 sind CHF 7'500'000.00 berücksichtigt. Die Korrektur auf CHF 7'815'000.00 wird mit der Planung 2023 vorgenommen.

Kostenzusammenstellung
 Kosten nach BKP inkl. MwSt.

BKP	Arbeitsgattung	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	643'720
2	Gebäude	4'823'885
3	Betriebseinrichtungen	581'145
4	Umgebung	518'300
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	427'500
6	Projektreserven	710'450
9	Ausstattung	110'000
0 – 9 Investitionskosten		7'815'000

Vergleich Kennzahlen

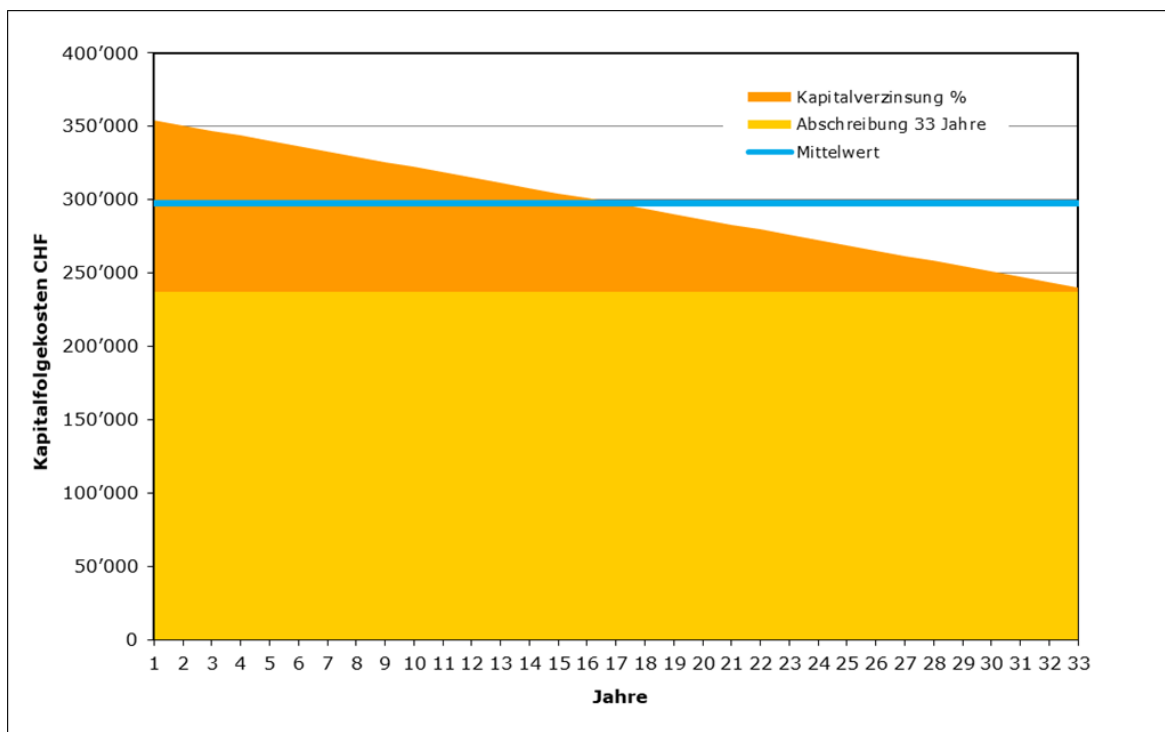
Objekt	Ort	Jahr	GF	BKP2/GF	BKP2/GV	Bemerkungen	Quelle
Ersatzneubau BWS	Uster	2021	1'539 m2	Fr. 3'134	Fr. 810		Kostenvoranschlag, 2021
Erweiterung SH Weidli	Uster	2018	2'974 m2	Fr. 2'957	Fr. 808		Bauabrechnung, 2018
Neubau SH Krämeracker	Uster	2018			Fr. 753	mit Turnhallen	Bauabrechnung, 2018
Neubau SH Oberuster	Uster	2008	6'421 m2	Fr. 2'550	Fr. 468	mit Turnhallen	Basler + Hofmann, 2012
SH Hardau	Zürich	2005	2'334 m2	Fr. 4'819	Fr. 1'328		Basler + Hofmann, 2012
SH Am Wasser	Zürich	2001	3'050 m2	Fr. 3'316	Fr. 703		Basler + Hofmann, 2012

E. Folgekostenberechnung

Beim Zinssatz für die Folgekostenberechnung lehnt sich die Sekundarstufe Uster dem Zinssatz der Stadt Uster an. Die Nutzungsdauer ist mit 33 Jahren, gem. Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Version Mai 2021) berücksichtigt.

Zusätzlich zu den Kapitalfolgekosten wird mit einem jährlichen Mehraufwand von CHF 30'000.00 für Gebäudeunterhaltskosten gerechnet.

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Wert/Restwert	7'815'000	7'578'182	7'341'364	7'104'545	6'867'727
Abschreibung (3%)	236'818	236'818	236'818	236'818	236'818
Zins (1.5%)	117'225	113'673	110'120	106'568	103'016
Jährliche Folgekosten	354'043	350'491	346'939	343'386	339'834
Mittelwert 33 Jahre		297'207			



F. Weiteres Vorgehen

- Antrag Projektierungskredit an die Schulpflege 07.09.2021
- Einreichen der Weisung an den Gemeinderat 09.09.2021
- Beurteilung der Weisung durch Gemeinderat (angestrebt) 08.11.2021

Vorausgesetzt bewilligter Ausführungskredit

- Volksabstimmung (angestrebt) 15.05.2022
- Baubeginn Februar 2023
- Bezug Neubauten Juli 2024

Das detaillierte Terminprogramm liegt in der Beilage 5 vor.

G. Antrag

Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Ausführungskredit für den Ersatzneubau Pavillon und den Ersatz der Heizung der Berufswahlschule Uster (BWS) mit Betrag von CHF 7'815'000.00 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege

SEKUNDARSCHULPFLEGE USTER


Benno Scherrer
Präsident
Annett Krassnitzer
Ressortdelegierte Liegenschaften**Beilagen**

- Beilage 1; Zusatzkredit, Protokollauszug 19. SPF
- Beilage 2; Baubeschrieb
- Beilage 3; Kostenvoranschlag +/- 10%
- Beilage 4; Pläne
- Beilage 5; Terminprogramm