Uster, 5. Oktober 2010
Nr. 35/2010

L2.01.60/V4.0470

uster
Primarschulpflege

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag der Primarschulpflege betreffend Bewilligung Baukredit Schulhausanlage Niederuster, Aussengestaltung

(Antrag Nr. 35)

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

1. **Der Gesamtbaukredit von 497 000.00 Franken inkl. MwSt. für die Erneuerung und Sanierung der Aussenanlagen Primarschulhaus Niederuster der städtischen Parzelle Kat. Nr. C 2876 wird genehmigt.**
2. **Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
3. **Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug**

Referentin des Stadtrates: Sabine Wettstein-Studer, Präsidentin Primarschulpflege

Geschäftsfeld Primarschule / LG Schulliegenschaften

A Strategie

Leitbild	II: Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	4: Die Stadt Uster stellt eine bedarfsgerechte Infrastruktur für die Bildung sicher, schafft ein Jugendkonzept und ein bedarfsgerechtes Angebot an schulergänzender Betreuung, optimiert das Kultur- und Sportangebot und setzt das Alterskonzept um.
Strategisches Ziel	Z 05: Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges und hervorragendes Bildungsangebot an.
Massnahme	M 237: Bei Neu- und Umbauten den Bau von umfassenden, multifunktionalen Schulanlagen mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten prüfen.

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

Bestehend	Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Mit nachhaltigen Investitionen sowie einem gezielten betrieblichen und baulichen Unterhalt die Werterhaltung der Schulliegenschaften und deren Infrastruktur sicherstellen.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgabe durchgeführt: 100% Anteil Projekte, innerhalb bewilligten Verpflichtungskredite abgerechnet: 100%

B3 Kennzahl / en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	Soll 2010: 3 Bauprojekte in Planung p.a., Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 25.0 Mio. Fr; 5 Bauprojekte in Ausführung p.a., Investitionen gemäss Kreditbewilligung von 3.06 Mio. Fr.

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

Einmalig Investitionsrechnung	497 000.00 Franken
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. 39 400.00 Fr. 29 500.00 (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 9 900.00 im Globalkredit ab 2011 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./. Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine -

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

-

1. Ausgangslage

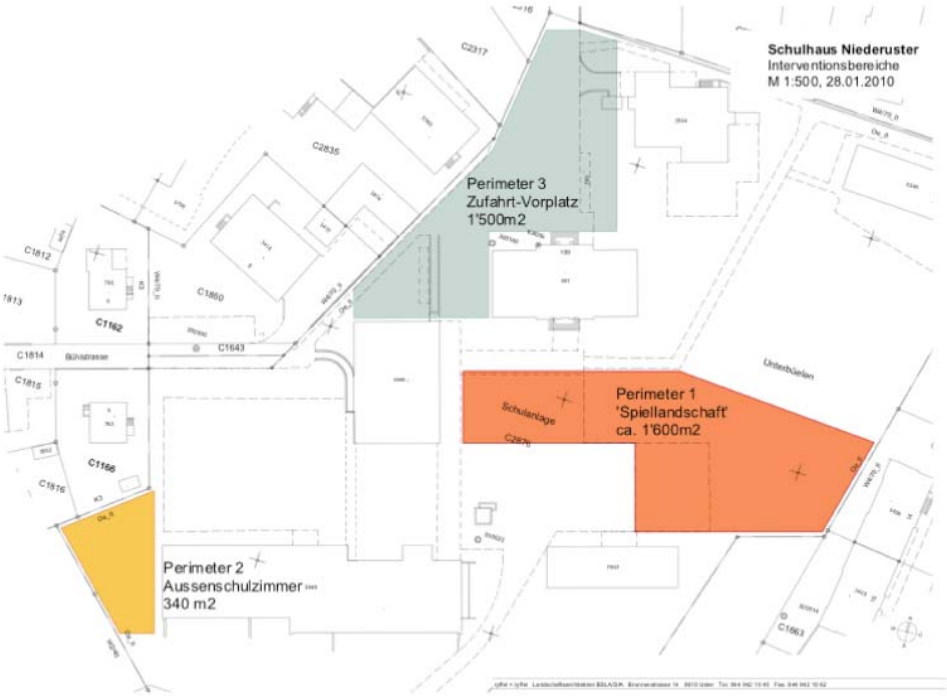
Auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. C 2876, mit einer Gesamtfläche von 16’853 m2, steht das Primarschulhaus Niederuster. Dieses entstand 1902 und erlebte vier Erweiterungen. Der Gebäudekomplex ist im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten. Die Schulhaus-umgebung wurde letztmals nach der Erstellung der Erweiterungsbauten Anfang der 60er-Jahre im grösseren Rahmen umgestaltet.

Die Primarschulpflege Uster beabsichtigt, die Aussenanlagen des Schulhauses Niederuster aufzuwerten und in 3 Teilbereichen (Perimeter) neu zu gestalten. Die auf dem Pausenplatz situierten Spielgeräte der Primarschule und des Kindergartens wurden im Inspektionsbericht der SWISS TS vom 24.05.2007 betreffend Sicherheit stark bemängelt. Es sind dies alles ehemalige Turngeräte, die heute als Spielgeräte genutzt werden, jedoch nicht mehr den heutigen Sicherheitsbestimmungen (bfu-Normen) entsprechen (Fingerfangstellen, ungenügender Fallschutz, etc.). Eine Überprüfung der bestehenden Spielgeräte hat ergeben, dass sich Massnahmen zur Behebung festgestellter Mängel nicht mehr lohnen (z.T. korrodiert und durchgerostet).

Nach erfolgter Konstituierung des Projektausschusses und Genehmigung des Projektauftrags am 07.04.2009 wurden in acht Projektausschussitzungen der Projektperimeter definiert, die Nutzerbedürfnisse in Zusammenhang mit den Schulbaurichtlinien eruiert, Planungsgrundlagen und der Kostenrahmen festgelegt, das Planerauswahlverfahren durchgeführt und zusammen mit den gewählten Landschaftsarchitekten ARGE Kaufmann Fürer aus Uster das Umgebungsprojekt erarbeitet.

2. Projekt

2.1. Situation



Die Massnahmen wurden sowohl örtlich als auch thematisch gebündelt. In den drei ausgeschiedenen Perimetern wurden die Schwerpunkte unterschiedlich gesetzt und der Einsatz der verfügbaren Geldmittel gewichtet.

Perimeter 1: ‚Spiellandschaft'

Dieser Perimeter umfasst die heutige Sandgrube mit Kletterstange und Turngeräten, die angrenzenden Spielbereiche, die Arena sowie den begrünten Bereich mit Labyrinth. Dieser Bereich wurde umfassend neu konzipiert und gestaltet. Dank den recht grossen zusammenhängenden Flächen konnte hier ein prägnantes Projekt entwickelt werden, das dem Schulareal einen neuen Auftritt geben wird. Klettern und Bewegungsspiele sollen hier im Vordergrund stehen. Das Konzept sieht vor, dass die zur Verfügung stehenden Geldmittel vor allem in die Aufwertung dieses Bereiches investiert werden.

Die Ausstattung der Spiel- und Turngeräte entspricht nicht mehr den neuen Sicherheitsbestimmungen und den aktuellen Bedürfnissen. Der Turnunterricht findet mehrheitlich in der Turnhalle statt, der Bedarf nach reinen, monofunktionalen Aussenturngeräten besteht kaum noch. Die Bedeutung von Spielgeräten, welche das Trainieren von Bewegungsabläufen und Geschicklichkeit erlauben, hat aber zugenommen. Kinder verbringen heute wesentlich mehr Zeit an der Schule, auch ist der Pausenplatz ausserhalb der Schulzeiten ein wichtiger Spiel- und Begegnungsort.

Der bestehende Asphaltplatz ist in einem schlechten Zustand und wird saniert. Sträucher, welche die Sichtbeziehungen unterbinden, werden entfernt, der Kiosk wird neben den neu gebauten Pavillon verlegt. Die gewünschte Spiellandschaft wird auf drei ‚Schollen' aufgeteilt.

Mit diesen Massnahmen erfüllt der Pausenplatz die Funktion eines Bindegliedes für alle Schulhausbauten des SH Niederuster.

Die Wegbeziehungen im Innern und der Zugang für den Unterhalt der Spielfelder werden verbessert. Beim Altbau wird die Achse, die seit der Erstellung der Neubauten an Bedeutung verloren hat, spielerisch in die Gesamtgestaltung aufgenommen. Die gedeckte Wegverbindung zwischen Altbau und Turnhalle wird ausgeweitet, sie wird dadurch heller und freundlicher. Die seitliche schräge Erschliessung entlang den Spielfeldern wird direkt auf den Pausenplatz verlängert, im Übergang entsteht ein kleiner peripherer Platz.

In der ersten Scholle wird die beliebte Arena mit dem bestehenden Rasenhügel integriert. Die Spielgeräte der mittleren ‚Scholle' sind eher auf die kleineren Kinder ausgelegt, die der dritten ‚Scholle' eher auf die grösseren. Die bestehenden Solitärbäume werden so in die ‚Schollen' eingebunden, dass genügend Platz für den Wurzelraum garantiert ist. Der Fallschutz besteht aus Holzschnitzeln, diese Flächen sind vertieft, so dass das lose Material weniger auf den Asphaltbelag gelangt.

Die Spielgeräte werden von einer Spezialfirma für den Ort entworfen und aus Holz gebaut. Ebenfalls aus Holz und im Stil der Spielgeräte werden Bänke platziert, mit ihrer Ausrichtung werden Orte - wie z.B. der Vorbereich der Turnhalle - aufgewertet.

Perimeter 2: ‚Aussenschulzimmer'

Das Aussenschulzimmer liegt peripher und soll künftig als ‚Aussenlabor' dienen. Das ermöglicht auch kleinere, temporäre Veränderungen. Die Ausgestaltung ist an den naturnahen Bereich im Süden des Neubaus angepasst: Kiesfläche, Schattenbäume, Wiese, vorhandene Steinquader werden als Bänke und für die Feuerstelle weiter verwendet.

Das Aussenschulzimmer wurde, weil schlecht beschattet, selten genutzt. Ausserdem wirkt es durch den nicht mehr genutzten Schulgarten ein bisschen verkommen. Durch eine angemessene Beschat-

tung, die Aufhebung des Schulgartens und einer Entwicklung Richtung ‚Aussenlabor' soll der Ort aufgewertet werden.

Perimeter 3: ‚Zufahrt und Vorplatz'

Der Bereich Zufahrt und Vorplatz aus Richtung Seestrasse vermag heute weder gestalterisch noch funktional zu überzeugen.

Die Zufahrt von der Seestrasse her ist eng, die Kinder teilen sich die Erschliessung mit kreuzenden Autos. Auch auf dem Vorplatz des Altbaus ist die Sicherheit der Schüler durch rangierende Autos beeinträchtigt.

Um die Sicherheit der Schüler im Zufahrtsbereich zu verbessern, sind folgende Massnahmen geplant:

- Klärung des Parkplatzregimes auf dem Vorplatz mittels Verschiebung der seitlich in der Verlängerung des Fusswegestreifens und vor dem Schulhaus liegenden Parkplätze. Ergänzung von 3 Parkplätzen an der Westseite.
- Reduzierung um 5 Parkplätze auf dem Vorplatz, Ersatz wird beim Zugang Unterbühlenstrasse erstellt. Die nur für Lehrer reservierten Parkplätze werden bei der Zufahrt mit einem Poller gesichert. Als Belag wird Schotterrasen verwendet.
- Schultaxistandort vor dem Schulhaus.
- Trennung mittels Pollern und vorhandenen Töpfen zwischen Fussgängern und Autos in der Zufahrt. Dadurch entsteht eine verkehrsfreie Verbindung zum Kindergarten, ausserdem wird ein sicherer Zugang zur Seestrasse 107 (Bibliothek und Hort) geschaffen.

Die Massnahmen werden mit geringem baulichem Aufwand realisierbar. Im Vordergrund stehen eine optimierte Anordnung der Parkplätze und kleinere Anpassungen in den Randbereichen. Ein kompletter Umbau dieses Bereiches erschien unrealistisch, weil zu aufwändig und zu teuer.

Weitere Massnahmen im übrigen Bereich

Ausserhalb dieser drei Perimeter werden kleinere Massnahmen zusätzlich umgesetzt (z.B. Wasserpumpe beim Kindergarten etc).

Die Entwicklung der Bepflanzung / Vegetation wird generell auf dem ganzen Areal überprüft. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:
- Rodung von kranken oder instabilen Bäumen: z.B. Silberahorn, Eschenahorn
- Ergänzungspflanzungen Bäume
- naturnahe Entwicklung der Grünflächen

Die geforderten Spiel- und Sportflächen werden entsprechend den Schulbaurichtlinien erfüllt. Das Konzept der Landschaftsarchitekten berücksichtigt zudem die Anliegen der Lehrer, Eltern und Nachbarn. Die Mitarbeit wird mittels aktiver Beteiligung bei der Umsetzung weiterverfolgt. Die Kinder aus dem Quartier finden hier ein ergänzendes Angebot zum Spielen.

3. Kostenvoranschlag und Folgekosten

3.1. Baukosten

Die beauftragte ARGE Kaufmann Fürer, Landschaftsarchitekten HTL BSLA aus Uster, erarbeitete auf Basis des aktuellen Bauprojektes einen Kostenvoranschlag. Die Eckdaten des Kostenvoranschlages sind:

MWST	8.00 %
Gliederung	nach BKP
Kostengenauigkeit	+/- 10 %
Projektstand	Bauprojekt September 2010

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben «Schulhaus Niederuster, Aussengestaltung» teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb		Kosten	%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60 000.00	12
4	Umgebung inkl. Architektenhonorar	Fr.	380 000.00	76
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	20 000.00	4
1-5	**Total**	**Fr.**	**460 000.00**	**92**
	MWST von 8.0 %	Fr.	37 000.00	8
	Total Baukosten (inkl. MwSt.)	**Fr.**	**497 000.00**	**100**

3.2. Berechnung der Nettoinvestitionen

3.2.1. Bruttoinvestitionen

Die Bruttobaukosten betragen gemäss Kostenvoranschlag insgesamt 497 000.00 Franken.

3.2.2. Staatsbeiträge

Grundsätzlich sind Sanierungen der Aussenanlagen anteilsmässig beitragsberechtigt. Gemäss Schulbaurichtlinien ist der wertvermehrende Anteil beitragsberechtigt; bei Neubau höchstens 125 Fr./m2 neu zu gestaltender zusätzlicher Umgebungsfläche. Nicht beitragsberechtigt ist der Anteil Unterhalt / Instandhaltung / Instandsetzung.

Die definitive Zusicherung des Staatsbeitrags durch die Baudirektion bzw. die Bildungsdirektion des Kantons Zürich erfolgt erst nach Genehmigung des Baukredites durch den Gemeinderat bzw. der Genehmigung des definitiven Bauprojektes durch die zuständige Behörde.

3.2.3. Nettoinvestitionen

Da die erwähnten Beiträge erst mit der Genehmigung des definitiven Bauprojektes von der zuständigen Behörde verbindlich zugesichert werden, wird ein Bruttokredit gesprochen.

3.3. Folgekostenberechnung

3.4. Kapitalfolgekosten

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich grundsätzlich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10 % der Nettoinvestitionen vorzusehen.

Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Aufgrund der aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibungen von 21 800.00 Franken und Verzinsung von 7 700.00 Franken) von insgesamt 29 500.00 Franken gerechnet werden.

3.5. Betriebliche Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten bemessen (497 000.00 Franken) und betragen somit ca. 9 900.00 Franken.

3.6. Personelle Folgekosten

Auf Grund der gleichbleibenden Grösse der Aussenanlagen wird sich der Reinigungsaufwand nicht vergrössern.

3.7. Folgeerträge

Aus den sanierten bzw. zusätzlichen Aussenflächen sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.

Zusammenstellung Folgekostenberechnung:

Nr.	**Kostenart**	**Jährliche Kosten inkl. MwSt.**	
1	Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich	Fr.	29 500.00
2	Betriebliche Folgekosten	Fr.	9 900.00
3	Personelle Folgekosten	Fr.	00.00
1-3	**Total jährliche Bruttomehrbelastung**	Fr.	39 400.00
4	Folgeerträge	Fr.	0.00
1-4	**Total jährliche Nettomehrbelastung**	**Fr.**	39 400.00

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2010 sind 500 000.00 Franken (2009 = 10 000.00 / 2010 = 490 000.00) für die neue Aussengestaltung des Primarschulhauses Niederuster enthalten.

4. Terminprogramm

PSP Baukreditgenehmigung an SR/GR	September 2010
Baueingabe	Oktober 2010
Bewilligungsverfahren	Nov – Jan 2010
Ausführungsplanung	Feb 2011 – April 2011
Baubeginn/Ausführung	Mai 2011 - Juli 2011
Bauvollendung (exkl. Baumpflanzung)	August 2011

5. Antrag

Die Primarschulpflege und der Stadtrat beantragen dem Gemeinderat:

1. Den Gesamtbaukredit von 497 000.00 Franken inkl. MwSt. für die Erneuerung und Sanierung der Aussenanlagen Primarschulhaus Niederuster der städtischen Parzelle Kat. Nr. C 2876 zu genehmigen.

2. Den Stadtrat zu ermächtigen, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

3. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Sabine Wettstein-Studer — Präsidentin
Jürg Göppel — Leiter Schulverwaltung

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser — Stadtpräsident
Hansjörg Baumberger — Stadtschreiber

Beilagen: (Aktenauflage Gemeinderat)

- PS Beschlüsse: Baukredit vom 23.09.2010
- Dokumentation Bauprojekt:
  - Projektbeschrieb – Bauprojekt 09.09.2010
  - Bestandesplan M 1:1000 auf A3 erstellt durch ryffel +ryffel
  - Projektplan M 1:1000 auf A3 vom 08.09.2010
  - Ausschnitt Projektplan Perimeter 1 auf A4 vom 08.09.2010
  - Referenzbilder Spielplatz
  - Kostenvoranschlag nach BKP vom 09.09.2010, rev. 24.09.2010
  - Kostenvergleich Budget – KV Projekt 2010 vom 09.09.2010, rev. 24.09.2010
  - Projekthandbuch (Ordner)