



Seite 1/6

---

Uster, 16. Januar 2024

Nr. 53/2024

V4.04.70

Zuteilung: KBG / RPK

## **WEISUNG 53/2024 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS GSCHWADER, GENEHMIGUNG ZUSATZKREDIT ZUM PROJEKTIERUNGSKREDIT**

**Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Ziff. 8 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Der Zusatzkredit von 350 000 Franken inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Referentin der Primarschulpflege: Patricia Bernet, Präsidentin der Primarschulpflege



## GESCHÄFTSFELD PRIMARSCHULE

### A Strategie

Leitsatz	Bildung, Kultur und Sport – «Uster bewegt und bildet» Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
Schwerpunkt Nr.	Arbeitsplatzqualität und Zufriedenheit des Lehr- und Betreuungspersonals und der Schülerinnen und Schüler ist zentral für die Qualität des Unterrichts und der Betreuungsangebote.
Massnahme	

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

Bestehend	Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität) Z05: Ziele der Energiestadt Uster mittragen
-----------	---

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01: Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	---

### 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 der Kreditvorgaben abgerechnet werden
-----------	---

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
-----------	-------

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

Einmalig Investitionsrechnung	350 000 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:	-
---	---

### C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



## A. Ausgangslage

Mit der Weisung 94/2021 hat der Gemeinderat am 6. Juli 2021 den Projektierungskredit über 600 000 Franken für das Projekt «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» genehmigt.

## B. Erläuterung

Die Planung des Projektes «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» ist in Arbeit.

Nebst kostentreibenden Faktoren wie Teuerungsentwicklung (Erhöhung Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik für Neubauten in der Grossregion Zürich um +14 % im Zeitraum von Januar 2021 (Machbarkeitsstudie) bis November 2023 (Kostenschätzung)) und Mehrwertsteuererhöhung führen weitere Gründe zu erhöhtem Projektierungsaufwand.

Die Kosten erhöhten sich aufgrund der externen Beratung und der Durchführung des gegenüber der Machbarkeitsstudie geänderten Planerwahlverfahrens (selektives Verfahren gegenüber offenem Verfahren), dem entsprechenden zusätzlichen Zeitbedarf sowie dem Einsatz einer Bauherrenvertretung. Diese ist aufgrund von Kapazitätsengpässen des städtischen Baumanagements erforderlich. Die planerische Umsetzung des im Planerwahlverfahren ausgewählten architektonischen Konzeptes ergibt zudem eine leichte Erhöhung der in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen Flächen und Kubatur.

Die Kostenschätzung gemäss Machbarkeitsstudie betrug 6,96 Mio. Franken ( $\pm 25\%$ ). Die Kostenschätzung gemäss Vorprojekt beträgt rund 12,6 Mio. Franken ( $\pm 15\%$ ) (inkl. Projektierungskredit von rund 0,95 Mio. Franken). Die höheren Kosten im Vorprojekt resultieren aus den oben erwähnten Gründen. Hinzu kommen Mehrkosten für nicht vorhersehbare Vorbereitungsarbeiten, die Sanierung von Altlasten unter dem Pausenplatz, die Verlegung von Grundleitungen und Schächten sowie weiteren Anpassungen am Bestand. Der Bearbeitungssperimeter der Umgebung wurde leicht vergrössert. Zudem sind Mehrkosten im Bereich der Fassadenverkleidung, der inneren Verputzarbeiten und zusätzlichen Aussentüren gegenüber der Machbarkeitsstudie zu erwarten. Mit der Vorgabe die bestehende Gasheizung zu ersetzen und dem Entscheid der Energie Uster, die KEZO-Fernwärme nicht nach Uster zu führen, müssen alternative Wärmeergezungen geplant und realisiert werden. Diese sind kostspieliger als die in der Machbarkeitsstudie angenommenen Anlagen.

Aufgrund der kostenabhängigen Honorierung haben die erhöhten Gesamtkosten ebenfalls einen Einfluss auf den Projektierungskredit.

Die detaillierten und abschliessenden Kostenberechnungen für die Beantragung des Baukredits ( $\pm 10\%$ ) werden im Rahmen des Projektierungskredits erarbeitet.

Das Planungsteam und die Baukommission setzen sich intensiv mit Optionen, Sparmassnahmen und Projektoptimierungen auseinander. Dies führt jedoch ebenfalls zu höheren Planungskosten. Der daraus gewonnene Detaillierungsgrad der Planung soll im Projektfortschritt die Kosten- und Planungsgenauigkeit erhöhen. Bei der weiteren Planung werden weiterhin Einsparmöglichkeiten geprüft.



Die aktuelle Prognose des Projektierungskredits setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>Stand 2021</b>	<b>Stand 2023</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Phase 2 (SIA 2.2 Planerwahlverfahren)</b>		
Externe Beratung	10 000	17 000
Juristische Beratung	10 000	5 000
Bauherrenleistungen	10 000	8 000
Nebenkosten	5 000	1 000
Bauherrenvertretung	0	54 000
Entschädigung Teams Planerwahlverfahren	0	25 000
Entschädigung Beurteilungsgremium / Experten	0	17 000
<b>Zwischentotal Honorar Phase 2.2</b>	<b>35 000</b>	<b>127 000</b>
<b>Phase 3 (SIA 3.1, 3.2 und 3.3)</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Architekt	271 000	348 000
Bauingenieur	35 000	77 000
Landschaftsarchitekt	25 000	52 000
Heizung-Kälte (inkl. Fach-Koordination)	43 000	48 000
Lüftung-Klima	9 000	12 000
Elektro-Ingenieur	29 000	39 000
Sanitär	14 000	16 000
Bauphysik	15 000	8 000
Geometer	10 000	8 000
Brandschutzplaner	15 000	0
Gastroplanung	0	8 000
Weitere Spezialisten	0	14 000
<b>Zwischentotal Honorar Phase 3.1, 3.2 und 3.3</b>	<b>466 000</b>	<b>630 000</b>
Plangrundlagen (Digitalisierung)	20 000	13 000



	Fr.	Fr.
Werkleitungsuntersuchungen	10 000	15 000
<b>Zwischentotal Grundlagenleistungen</b>	<b>30 000</b>	<b>28 000</b>
Nebenkosten / Reserven ca. 5 % (gerundet)	30 000	34 000
Bauherrenleistungen	39 000	47 000
Bauherrenvertretung	0	84 000
<b>Zwischentotal Nebenkosten / Reserven / Bauherrenleistungen</b>	<b>69 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Total Projektierungskredit (Phase 2 und 3) inkl. MwSt.</b>	<b>600 000</b>	
<b>Zusatzkredit inkl. 8.1 % MwSt.</b>		<b>350 000</b>
<b>Projektierungskredit + Zusatzkredit inkl. MWST.</b>		<b>950 000</b>

### C. Finanzplanung

In der Investitionsrechnung sind ab 2023 und Folgejahre aktuell 7,0 Mio. Franken für das Projekt «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» eingestellt.

### D. Kreditbewilligung Zusatzkredit

Vorhaben	<b>Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen</b>	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21860038	5040.00
<b>Kreditbetrag einmalig<sup>1</sup></b>	<b>Fr. 350 000</b>	
<b>Kreditbetrag wiederkehrend<sup>2</sup></b>	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat (Gesamtsumme massgebend)	
Artikel Gemeindeordnung <sup>3</sup>	Art. 24 Ziff. 8	
Ausgabe im Voranschlag enthalten <sup>4</sup>	-	
Beanspruchung Kreditkompetenz	Fr. ---	

<sup>1</sup> Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

<sup>2</sup> dito

<sup>3</sup> Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 103 Gemeindegesetz

<sup>4</sup> Inklusive Nachtragskredite



Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet  
Präsidentin

Guido Schär  
Schreiber

**Antrag des Stadtrates**

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Antrag der Primarschulpflege anzunehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber