

B7.L3.2.2

KuSs ZO Dürrbach

Mieterausbau; Genehmigung Mietvertrag und Ausbau; Verpflichtungskredit

Ergänzende Dokumente:

- Gesuch an das Volksschulamt (VSA) des Kantons Zürich für die Führung und den Betrieb einer Schulfiliale der KuSs ZO Uster im Sportzentrum Zürich Wangen-Brüttisellen vom 28. Mai 2024
- RRB 1310/2024. Besondere Schule, Filiale der Kunst- und Sportschule Zürcher Oberland in Wangen-Brüttisellen, Dürrbach (Bewilligung)
- Weisung 85/2024

Ausgangslage

Die Sekundarstufe Uster beabsichtigt eine Filiale der Kunst- und Sportschule Zürcher Oberland (KuSs ZO) im Sportzentrum Zürich in Wangen-Brüttisellen für 35 Sportschülerinnen und -schüler zu führen.

Die Sportzentrum Dürrbach AG (SDAG) erstellt in Wangen bei Dübendorf ein Kompetenzzentrum für den Breiten- und Leistungssport. Die KuSs ZO ist wegen ihrer Stellung als «Besondere Schule im Kanton Zürich» und wegen ihrer Kompetenz in der Kombination von Schule und Nachwuchsleistungssport seit Beginn als schulische Partnerin und Mieterin für Schulräume im Projekt vorgesehen.

Der Bedarf für 35 zusätzliche Plätze an einer Kunst- und Sportschule im Raum Glattal / Zürcher Oberland ist ausgewiesen. Die KuSs ZO Uster kann seit vielen Jahren die Nachfrage von qualifizierten Sporttalenten nicht decken und muss aus Kapazitätsgründen jedes Jahr ausgewiesene Talente abweisen.

Im Sportzentrum Zürich werden mit dem Zürcher Turnverband und dem Regionalverband Zürich Tennis zwei grosse Sportverbände ihre Leistungszentren betreiben. Die Filiale «KuSs ZO Dürrbach» bietet für diese Sportarten eine optimale Schullösung. Auch sollen Talente aus weiteren Sportarten mit ähnlichen Trainingsstrukturen und hohem Trainingsaufwand in die Filiale aufgenommen werden.

Die Sekundarstufe Uster als Trägerin der KuSs ZO hat 2019 eine Absichtserklärung für einen Mietvertrag für den Betrieb einer Filiale der KuSs ZO im Sportzentrum Dürrbach vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsrats unterzeichnet. 2023 wurde die Absichtserklärung erneuert. Ein Mietvertrag mit der Sportzentrum Dürrbach AG (SDAG) liegt nun vor. Die Laufzeit des Vertrages beträgt zehn Jahre - mit zwei Erneuerungsoptionen von jeweils fünf Jahren.

Die KuSs ZO beabsichtigt, im Sportzentrum 517.0 m² Innenräume zu mieten und diese als Schulungsräume für 35 Sportschülerinnen und -schüler zu nutzen. Es sind neben einem grossen Lernatelier ein Aufenthaltsraum und drei unterschiedlich grosse Gruppenarbeitsräume geplant. Dazu kommen Nebenräume wie ein kombinierter Raum für Lehrpersonen und Schulleitung, ein Garderobenraum und Nasszellen sowie eine offene, direkt zugängliche Loggia von 21.4 m² als Aussenraum.

Seit 2024 ist die HRS als Totalunternehmung im Auftrag der SDAG mit der Umsetzung des Projekts betraut. Die HRS plante aufgrund unserer Vorgaben den Mieterausbau der Schulräume. Sie garantiert die Fertigstellung der Anlage und des Mieterausbaus bis zum Beginn des Schuljahres 2026/27 zu einem Fixpreis. Mit einer Verzichtsplanung und Kostenoptimierungen beläuft sich die Offerte auf CHF 729k (exkl. MWSt.) bzw. CHF 788k (inkl. MWSt.).

Der Mietvertrag mit der Sportzentrum Dürrbach AG (SDAG) ist unterschiftsbereit. Damit dieser abgeschlossen werden kann, benötigt es die Zustimmung der Sekundarschulpflege zu diesem Antrag und des Gemeinderats zur Weisung sowie einen Beschluss des Regierungsrats, der bereits vorliegt. Mit RRB 1310/2024 vom 18. Dezember 2024 hat der Regierungsrat die Filiale KuSs ZO Dürrbach bewilligt.

Erwägungen

Mit der Unterzeichnung der Absichtserklärung wurde die SSU vertraglich zur Partnerin im Projekt Sportzentrum Zürich. Die Filiale KuSs ZO Dürnbach ist für die Positionierung der KuSs ZO wichtig. Sie stärkt die KuSs ZO als (über-)regionales Bildungszentrum für Musik-, Sport und Tanztalente. Sie wird talentierte Jugendliche anziehen und diesen für sämtliche Turnsportarten sowie für Tennis ideale Trainings- und Schulumöglichkeiten bieten. Im Sportzentrum Zürich werden die KuSs ZO als Sporttalentschule, die sportmedizinische Betreuung und die Trainings mit den Trainingsverantwortlichen unter einem Dach vereinigt. Das eröffnet Chancen für eine enge und ganzheitlichen Betreuung der Talente. Mit dem Stammhaus KuSs ZO Uster und der Filiale KuSs ZO Dürnbach ergeben sich Synergien im Schulbetrieb.

Das Sportzentrum wird im Spätsommer 2026 eröffnet. Als Mietbeginn ist der 1. August 2026 vorgesehen. Die SDAG bestätigt diesen Termin im Mietvertrag, damit der Schulbetrieb rechtzeitig zu Beginn des Schuljahres 2026/2027 starten kann.

Finanzielle Angaben

Die Filiale KuSs ZO Dürnbach muss mittelfristig kostenneutral innerhalb der LG Kunst- und Sportschule KuSs ZO betrieben werden können. Dieses Ziel wird bei einer Vollbelegung der Plätze erreicht.

Der Mieterausbau wurde in der Investitionsplanung 2025-2028 mit CHF 1'000'000 eingestellt. Mit Budget 2026 wird die Investitionsplanung angepasst.

Die Miete liegt bei CHF 124'009.50 inkl. MWSt. pro Jahr, berechnet mit 527.7 m2 zu CHF 235.00

- 517.0 m2 Innenräume
- 21.4 m2 Aussenräume (mit 50% zu berechnen)
- 527.7 m2 total berechnete Mietfläche

Der Mietpreis ist indexiert und kann jährlich an den Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Über die Vertragslaufzeit von 10 Jahren geht die SSU damit eine Verpflichtung von CHF 1,24 Mio. (ohne Nebenkosten) ein.

Die Kosten für den Mieterausbau auf CHF 729'000 exkl. MWSt., also CHF 788'049.00 inkl. MWSt. Dieser Preis ist ein Fixpreis. Der Betrag wird im Jahr 2026 in drei Tranchen zur Zahlung fällig.

Für Mobiliar und digitale Infrastruktur werden zusätzlich CHF 80'000 benötigt.

Kostenaufstellung (inkl. MWSt.)

Verpflichtungskredit	pro Jahr	Verpflichtung 10 J.
Innenausbau	CHF 78'804.90	CHF 788'049.00
Mobiler Ausbau	CHF 20'000.00	CHF 80'000.00
Mietzins	CHF 124'009.50	CHF 1'240'095.00
Total Verpflichtung		CHF 2'108'144.00

Folgekosten		
Nebenkosten 10% des Mietzinses	CHF 12'400.95	CHF 124'009.50
Kapitalkosten/Verzinsung ¹	CHF 8'680.50	CHF 82'004.90
Betriebliche Folgekosten ²	CHF 15'761.00	CHF 157'610.00
Total Gebundene Ausgaben		CHF 363'624.40

¹ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 1.0 % ausgegangen. 10 Jahre Abschreibung für den Innenausbau sowie mit Ø 4 Jahre für den mobilen Ausbau. Die jährlichen Kosten liegen von 08.2026-07.2030 somit bei CHF 8'680.50 und ab 08.2030-07.2036 bei CHF 7'880.50.

² Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt Punkt 5.4.4 entsprechend mit 2.0 % der Investitionskosten (ohne mobilen Ausbau) bemessen.

Der Verpflichtungskredit auf die nächsten 10 Jahre beläuft sich somit auf insgesamt CHF 2'108'144.00. Die Folgekosten sind im beleuchtenden Bericht zu erwähnen, werden der Verpflichtung gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt jedoch nicht zugeordnet.

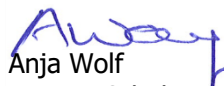
Die Schulpflege beschliesst:

1. Die Weisung 85/2025 an den Gemeinderat wird genehmigt.
2. Der Verpflichtungskredit in Höhe von total CHF 2,108 Mio. wird bewilligt.
3. Der Präsident der SSU bekommt vorbehältlich der Zustimmung des Gemeinderats die Kompetenz, den Mietvertrag mit der SDAG (10 Jahre Laufzeit, Miete CHF 124'009.50 pro Jahr) mit dem Mieterausbau zu Kosten von CHF 788'049.00 inkl. MWSt zu unterzeichnen.
4. Die Beraterstunden für die Begleitung des Projektes durch U. Wegmann werden bis zum Ende des Projekts im Mandatsverhältnis bis zu einem jährlichen Kostendach von Fr. 5'000 (CHF 98.16/h) mit Nachweis vergütet.
5. Mitteilung an
 - Parlamentsdienst z.H. Gemeinderat Uster
 - Benno Scherrer, Präsident
 - Anina Bigler
 - Philip Arbenz, Schulleiter KuSs ZO
 - Urs Wegmann, Breitigasse 52, 8610 Uster
 - Finanzen SSU
 - ad acta

Für den richtigen Protokollauszug:



Benno Scherrer
Präsident



Anja Wolf
Leiterin Schulverwaltung