



Uster, 28. Mai 2013
Nr. 172/2013
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/6

ANTRAG DER PRIMARSCHULPFLEGE BETREFFEND SCHULHAUS PÜNT, SANIERUNG HAUSTECHNIK UND FASSADE

GENEHMIGUNG BAUKREDIT

(ANTRAG NR. 172)

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

- 1. Der Baukredit des Wert vermehrenden Anteils von 500'000 Franken inkl. MwSt. für den Ersatz der Oel/Gas-Heizzentrale durch eine Erdsondenheizung auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. B6824 wird genehmigt. Diese Kosten sind Bestandteil der Gesamtbaukosten von 1'277'000 Franken inkl. MwSt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. die Primarschulpflege zum Vollzug.**

Referentin der Primarschulpflege: Sabine Wettstein-Studer, Präsidentin Primarschulpflege



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

A Strategie

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr.	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	Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges und hervorragendes Bildungsangebot an.
Massnahme	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	Z 01: Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität)
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 02: Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01: Anteil Projekte, in Terminvorgabe durchgeführt: 100% I 02: Anteil Projekte, in Kreditvorgabe abgerechnet: 100% I 03: Vorgaben einhalten
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	-
-----------	---

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 500'000 inkl. MwSt.
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 0.00 im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr. 44'700
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 29'700 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 15'000 im Globalkredit ab 2015 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine / Zunahme / Abnahme
---	---------------------------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc



A. Ausgangslage

1. Haustechnik

Die Schulanlage Pünt wird durch drei Heizzentralen beheizt:

- Zentrale 1 (Baujahr 1995) beheizt mit Oel die Turnhalle, die Anbauten Z5, Z6 und die Stadthalle
- Zentrale 2 (Baujahr 1987) beheizt mit Gas und Oel die Schulhaustrakte Z3 und Z2.
- Zentrale 3 (Baujahr 1990) beheizt mit Oel den Schulhaustrakt Z1. Diese soll aufgehoben und der Schulhaustrakt Z1 durch die Zentrale 2 mitgeheizt werden.

Im 2011 beauftragte das Geschäftsfeld Liegenschaften einen externen Spezialisten mit einer Studie zur Modernisierung der Wärmeanlage und gleichzeitiger Empfehlung für entsprechende Massnahmen.

Alle Heizzentralen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Wartung und Unterhalt werden immer aufwändiger. Sie müssen mittelfristig ersetzt werden.

B. Bauprojekt

1. Baubeschrieb

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 15. Mai 2012 wird das seit 2001 geführte Label „Energistadt“ wieder beantragt. Dies fordert die Einhaltung der Vorgaben „Gebäudestandard 2011“, welche im Leistungsauftrag 2013 verankert sind.

Bei Umbauten ist anzustreben, dass der ganze Wärmebedarf mit erneuerbaren Energien abgedeckt wird. Die Mindestvorgabe beläuft sich auf 50% erneuerbare Energien.

Die geforderten Heizleistungen der Zentralen 1 und 2 sind etwa gleich. Gemäss Vorgabe aus dem „Gebäudestandard 2011“ und Empfehlung aus der Studie soll die Zentrale 1 durch eine Erdwärmepumpe und die Zentrale zwei mit einem Oel-Gas-Kombi-Gerät ersetzt werden.

Um die geforderte Heizleistung der Wärmepumpe zu erreichen werden 18 Erdsonden benötigt, welche im Erdreich bis in eine Tiefe von 260 Meter reichen. Positioniert werden diese in der Grünfläche des Innenhofs. Die genauen Positionen ergeben sich aus der Lage des Pavillons und der bestehenden Werkleitungen. (s. Beilage)

Falls die Wert vermehrenden Kosten einer Erdsondenheizung durch Stadt- und Gemeinderat nicht genehmigt werden, kann die bestehende Heizung durch eine konventionelle Gasheizung ersetzt und damit instandgesetzt werden.



2. Termine

Folgende Meilensteine sind geplant:

Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	24. Juni 2013
Auftragsvergabe und Vorbereitung Ausführung	Juni – August 2013
Baubeginn „Haustechnik Zentrale 1: Erdsonde“	Frühjahr 2014
Bauende „Haustechnik Zentrale 1: Erdsonde“	Herbst 2014
Baubeginn „Haustechnik Zentrale 2: Gas/Oel“	Frühjahr 2015
Bauende „Haustechnik Zentrale 2: Gas/Oel“	Herbst 2015

3. Kostenvoranschlag

Die beauftragten Haustechnikplaner der Firma Amstein + Walthert AG, Zürich, erarbeiteten auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes einen detaillierten Kostenvoranschlag per 27. März 2013. Die Grundlage bilden die Richtofferten für die kostenrelevantesten Arbeitsgattungen.

Baukosten Erneuerung Heizzentrale 2 und Ersatz der Zentrale 1:

BKP	Beschrieb	Kosten		%
0	Grundstück	Fr.	13'000	1.0
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0	0
2	Gebäude Instandsetzung	Fr.	498'000	39.0
2	Gebäude Wertvermehrung (Erdsonde anstelle Gas)	Fr.	500'000	39.2
4	Umgebung	Fr.	0	0
5	Baunebenkosten / Honorare	Fr.	211'000	16.5
55	Honorar Bauherrenleistung	Fr.	20'000	1.6
6	Unvorhergesehenes	Fr.	35'000	2.7
1-9	Total Baukosten inkl. MwSt.	Fr.	1'277'000	100.0

Eckdaten:

Baukostenstand	27. März 2013
Projektstand	27. März 2013
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10% (gemäss SIA)
Nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 1. April 2013



4. Folgekostenberechnung

Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Bauvorhabens

Gesamtfolgekosten:

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	500'000
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	0
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	500'000
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	29'700
Abschreibungen:	Fr.	22'000
Verzinsung:	Fr.	7'700
Betriebliche Folgekosten: ⁵⁾	Fr.	10'000
Personelle Folgekosten: ⁶⁾	Fr.	0
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	5'000
Zwischentotal	Fr.	44'700
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr.	0
Total Folgekosten	Fr.	44'700

Zusammenstellung:

<u>Kapitalfolgekosten:</u>		
Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen	Fr.	29'700
<u>Betriebskosten:</u>		
Aufwand im Globalbudget	Fr.	15'000
Total Folgekosten (Aufwand)	Fr.	44'700

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 27. März 2013 insgesamt 500'000 Franken inkl. MwSt.

²⁾ Da es sich um eine Heizanlage mit einer Heizleistung von über 40 kW handelt wird kein Fördergeld entrichtet.

³⁾ Da keine Beiträge zu erwarten sind, wird ein Bruttokredit beantragt.

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5% ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, zurzeit rund 3 %, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlich jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 22'000 Franken; Verzinsung 7'700 Franken) von insgesamt 29'700 Franken gerechnet werden. Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten wird eine 20-jährige Nutzungsdauer angenommen.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (500'000 Franken) bemessen und betragen 10'000 Franken.

⁶⁾ Da es sich um Ersatzbeschaffungen der bestehenden Heizzentralen handelt werden keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) erwartet.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt 1% des Versicherungswertes (geschätzt 500'000 Franken) beträgt 5'000 Franken.

⁸⁾ Es sind keine weiteren Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

Finanzplanung:

Im Voranschlag 2013 (Finanzplan 2014 – 2016) ist das vorliegende Projekt im mit insgesamt 1'120'000 Franken inkl. MwSt. enthalten und vom Gemeinderat bereits genehmigt.



C. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Ersatz der Heizzentrale 1 in der Schulanlage Pünt werden die Wert vermehrenden Kosten von 500'000 Franken inkl. MwSt. bewilligt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. an die Primarschulpflege zum Vollzug.

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Sabine Wettstein-Studer
Präsidentin

Markus Vanza
Sekretär

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber