

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag der Sekundarschulpflege betreffend Erteilung eines Ausführungskredites von Fr. 11'540'000 (inkl. MwSt.) für den Bau „Erweiterung Schulhaus Weidli und Integration Heilpädagogische Schule Uster (HPSU)“ (Antrag Nr. 200)

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

1. Für die Schulhauserweiterung Weidli mit der Integration der HPSU wird ein Ausführungskredit von Fr. 11'540'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Der Beschluss ist, gestützt auf Art. 11e der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, der Volksabstimmung zu unterbreiten.
3. Mitteilung an die Sekundarschulpflege zum Vollzug.

Referent/in der Sekundarschulpflege:

- Thomas Pedrazzoli, Präsident der Sekundarschulpflege
- Annett Krassnitzer, Ressortdelegierte Liegenschaften Sekundarschulpflege

SEKUNDARSTUFE USTER

A Strategie

Leitbild	Die Sekundarstufe stellt geeignete Schulräumlichkeiten und Infrastruktur zur Verfügung, um einen qualitativ hochwertigen Unterricht nach Vorgaben des gesetzlichen Rahmens sicherzustellen.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	optimalen Schulraum zur Verfügung stellen altersgerechte Umgebung für die Schülerinnen und Schüler der HPSU schaffen
Strategisches Ziel	Platz für steigende Schülerzahlen schaffen Integration HPSU
Massnahme	Erweiterungsbau Weidli

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

Bestehend	Im Schulhaus Weidli herrschen schon heute beengte Platzverhältnisse. Die Klassenzimmer entsprechen nicht den vom kantonalen Volksschulamt vorgegebenen Raumgrössen; auch gibt es nur 2 Gruppenräume für das ganze Schulhaus. Die HPSU-Sek hat ihren Standort im Moment auf dem Gelände des Primarschulhauses Hasenbühl.
Neu	den gesetzlichen Vorschriften entsprechend Schulraum zur Verfügung stellen; Integration der HPSU im Sekundarschulhaus

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Bauprojekt
Neu	Bauausführung

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Schülerzahlen, Platzverhältnisse beengt, nicht altersgerecht
Neu	qualitativ und quantitativ auf gutem Niveau; alters- und leistungsgerechte Durchmischung

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	Anzahl Klassenzimmer 12 Kl.
Neu	Anzahl Klassenzimmer 16 Kl. + 4 Kl. HPSU

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 11'540'000
Einmalig Laufende Rechnung	
Folgekosten total	Fr. 843'400
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 709'600
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 133'800

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung	30 % Hauswartung
Begründung bei Veränderung:	100 % Reinigungspersonal

1. Ausgangslage

Die Sekundarstufe Uster folgt dem Konzept der dreiteiligen Sekundarschule. In den drei Schulhäusern Freiestrasse, Krämeracker und Weidli werden im Moment ca. 700 Schülerinnen und Schüler von rund 80 Lehrpersonen unterrichtet. Zudem führt die Sekundarstufe Uster die Kunst- und Sportschule Uster und die Berufswahlschule Uster.

Uster ist die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich mit aktuell über 33'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Auf Grund der hervorragenden Lage – Anbindung an das S-Bahn-Netz von Zürich, intakter Naherholungsraum – weist Uster in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum der Wohnbevölkerung auf. Damit einher geht auch eine Zunahme der Sekundarschülerinnen und -schüler. Bis zum Jahr 2018/19 werden in der Sekundarstufe Uster 100 Schülerinnen und Schüler mehr erwartet. Ein Teil dieser Zunahme soll durch eine Erweiterung des Schulhauses Weidli aufgefangen werden. Gleichzeitig ist vorgesehen die Sekundarstufenklassen der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU) in das Schulhaus zu integrieren.

Schulhaus Weidli

Das Schulhaus Weidli wurde 1969 vom Architekturbüro Hertig, Hertig, Schoch aus Zürich realisiert. Es handelt sich um eine sorgfältig geplante Anlage, die durch ihre kubische Gliederung und die gute Einpassung in die Umgebung ein schönes Beispiel für den Schulhausbau der 60er Jahre in der Schweiz darstellt. Das Schulhaus wurde 1989 vom Architekturbüro Peter H. Wirth aus Uster saniert und im Sinne der Verfasser räumlich erweitert (Aufstockung Klassentrakt, Bau einer zweiten Turnhalle). 2012/2013 wurde das Schulhaus einer umfassenden Innensanierung – Ersatz der Sanitärräume, Duschen und Schulküchen, Oberflächensanierung in den Schulzimmern – unterzogen. Im Schulhaus Weidli werden im Moment 11 Sekundarklassen – 6 A-Klassen, 4 B-Klassen und 1 C-Klasse – unterrichtet. Nebst den Klassenzimmern verfügt das Schulhaus über 2 Gruppenräume, ein IF-Zimmer, ein Handarbeitszimmer, ein Naturkundezimmer, zwei Schulküchen, zwei Werkstätten, einen Lehrer- und Schulleitungsbereich, ein Lernatelier, zwei Turnhallen und einen Singsaal.

Heilpädagogische Schule Uster (HPSU)

Die heilpädagogische Schule Uster ist Teil der Primarschule Uster. Sie ist verantwortlich für die Bildung von Kindern mit einem speziellen Förderbedarf im Bezirk Uster. Zu diesem Zweck führt sie einen eigenen Kindergarten, je 2 Klassen in der Unter- und Mittelstufe und 4 Klassen in der Sekundarstufe. Gestützt auf die Sonderpädagogischen Leitsätze des Kantons Zürich und der Primarschule Uster strebt die HPSU eine möglichst weitgehende Integration der Schülerinnen und Schüler in die „Regelklassen“ an. Die insgesamt 25 Schülerinnen und Schüler, die separat in der Sekundarstufe unterrichtet werden, sind zurzeit noch in einem Schulgebäude an der Winikerstrasse 5 in Uster beheimatet. Sie sind zwischen 13 und 20 Jahre alt und werden im Rahmen ihrer Ausbildung auch auf eine spätere Berufstätigkeit vorbereitet.

2. Erwägungen

Für das Schuljahr 2018/2019 erwartet die Sekundarstufe Uster ca. 100 Schüler/innen mehr. Dazu kommt, dass die Sekundarschüler/innen der HPSU in einen Standort der Sekundarstufe integriert werden sollen. Mit dem Arbeitspapier „Schulraumstrategie“ (Ordner SSU / Register 2) wurde überprüft, welche Schulhäuser noch Kapazität haben, Schüler/innen aufzunehmen. Da das Schulhaus Freiestrasse keine weiteren Schulräume und Freiflächen zur Verfügung stellen oder neu generieren kann, müssen die zusätzlichen Klassen auf die Schulanlagen Krämeracker und Weidli verteilt werden. Vorgesehen ist, dass die Sekundarstufe vier Klassenzimmer im neuen Primarschulhaus Krämeracker mieten wird. Die anderen vier notwendigen Klassenzimmer sollen in der Schulanlage Weidli realisiert werden.

Die Integration der Sekundarschüler/innen der HPSU in das Schulhaus Weidli ist ein gemeinsames strategisches Ziel der Sekundarstufe Uster und der Primarschulpflege Uster, als Trägerin der HPSU. Am 1. November 2011 wurde eine Vereinbarung unterzeichnet, in welcher festgehalten ist, dass gemeinsam ein Erweiterungsbau auf dem Schulhaus Weidli realisiert werden soll. Die Federführung des Projektes liegt bei der Sekundarstufe, die Primarschule hat eine Mitspracherecht in der Planung und wird die Räume nach der Fertigstellung mieten (Ordner SSU / Register 1 - Absichtserklärung).

Am 8. Juni 2012 erfolgte die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs: Erweiterung Schulhaus Weidli/Integration HPSU mit dem Ziel, ein wirtschaftlich und architektonisch überzeugendes Projekt auszuloten. Es wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt. Aus 28 Büros, die sich in der Präqualifikationsrunde beworben hatten, wurden acht Büros qualifiziert. Diese acht Büros gaben anonym und fristgerecht am 12. Oktober 2012 ihre Projekte und Modelle ab. Die Fachjury wählte an zwei Tagen das beste Projekt aus (Ordner SSU / Register 6 - Bericht des Preisgerichts). Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro Allemann Bauer Eigenmann aus Zürich mit dem Projekt "Aquilotto". Am 23. Januar 2013 setzte die Baukommission mit den ausgewählten Architekten ihre Arbeit fort.

Am 18. Dezember 2012 bewilligte die Sekundarschulpflege und am 18. März 2013 der Gemeinderat den Projektierungskredit von Fr. 560'000 (Ordner SSU / Register 3+4)

In 7 Baukommissionssitzungen, ergänzt durch 10 Bauausschusssitzungen, wurde das Vorprojekt, welches als Basis für den Projektierungskredit diente, zum vorliegenden Bauprojekt entwickelt. Für die Ausarbeitung der Projektvorlage wurden zusätzlich zu den Architekturleistungen folgende Arbeiten submissioniert und vergeben

Architektur und Bauleitung	Allemann Bauer Eigenmann Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Bauingenieur	Marti + Dietschweiler AG, Männedorf
Elektroingenieur	Faisst + Partner AG, Eschenbach
HLKK-Ingenieur	Klimawandler GmbH, Zürich
Bauphysik	Mühlebach Partner AG, Wiesendangen

Die Ausarbeitung der Projektvorlage erfolgte in Zusammenarbeit mit den aufgeführten Spezialisten; zusätzlich wurden die Lehrerschaft des Schulhauses Weidli und die Lehrpersonen der HPSU in die Planung einbezogen. Die Baukommission setzte sich wie folgt zusammen

Annett Krassnitzer, Sekundarschulpflege, Ressortdelegierte Liegenschaften; Thomas Pedrazzoli, Präsident SSU; Patrick Borer, PSU; Lennie Grob, SSU; Marc Meyer, Bauherrenberatung; Annette Schifferli, Schulleitung Weidli; Kurt Hemmann, Schulleiter HPSU/PS; Sven Kessler, Lehrervertreter Weidli.

Der vorliegende Antrag wurde am 18. März 2014 von der Schulpflege der Sekundarstufe einstimmig angenommen und an den Gemeinderat überwiesen (Ordner SSU / Register x).

3. Erläuterungen zum Projekt

Pädagogische Leitsätze

Mit der Integration der Sekundarschüler/innen der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU) in das Schulhaus Weidli wird ein modellhaftes Projekt von grosser Bedeutung für alle Beteiligten realisiert. Das vorliegende Projekt versucht die hohen Ansprüche, die mit dieser Idee verbunden sind, in eine verbindliche architektonische Form umzusetzen. Als beispielhafte Interventionen können dazu erwähnt werden:

- ein gemeinsames Lehrerzimmer und ein gemeinsamer Lehrvorbereitungsbereich für alle beteiligten Lehrpersonen der Sekundarstufe und der HPSU
- räumliche Zusammenlegung der beiden Schulleitungen
- immer je zwei Schulzimmer für die Sekundarstufe und die HPSU pro Geschoss
- gemeinsame Nutzung der Turnhallen und des Aussenbereichs (Pausenplatz)

Sämtliche Bereiche sind zudem so gestaltet, dass zukünftige Entwicklungen im Schulauftrag gut adaptiert werden können (Bsp. „Standardschulzimmer“ und – gruppenräume).

Situation

Der geplante Erweiterungstrakt des Schulhauses Weidli besetzt als kompakter, viergeschossiger Baukörper den nordöstlichen Bereich der Parzelle und schliesst mit einem Flachbau an den bestehenden eingeschossigen Gebäudeteil an. Die Ausrichtung des Neubaus folgt der strassenseitigen Geometrie des bestehenden Schulhauses und akzentuiert gleichzeitig die Ecke Rehbühlstrasse / Wermatswilerstrasse.

Der Neubau orientiert sich in seiner Höhenentwicklung und plastischen Durchbildung am Bestand. Der bisherige Haupteingang behält seine Funktion. Die Pausenhalle wird bis zum Eingang des neuen Hauses erweitert und verbindet so sämtliche Nutzungen und Gebäude gedeckt miteinander. Darüber hinaus dient sie auch als Bindeglied zwischen Pausenhof und Sportplatz. Alle Innen- und Aussenräume sind barrierefrei begehbar.

Der Aussenraum wird weitestgehend beibehalten. Neu entsteht in der Mitte des oberen Pausenplatzes ein Bereich mit Spielgeräten und schattenspendenden Linden. Im Bereich zwischen Rehbühlstrasse und dem Neubau wird ein kleiner Schulgarten für die HPS-Schüler/innen eingerichtet.

Raum- und Nutzungskonzept

Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus befindet sich ein gegliederter Multifunktionsraum und eine Übungs- und Lernküche für die HPSU. Die Räume sind so konzipiert, dass sie möglichst flexibel betreiben werden können. Zudem sind sie direkt mit dem Aussenraum verbunden, was vielfältige Nutzungserweiterungen (Schulgarten, Mittagstisch, Feste) ermöglicht.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind jeweils 4 Klassenzimmer und 4 Gruppenräume um einen zentralen Erschliessungskern angeordnet. Die Grundrisstypologie lehnt sich eng an diejenige des bestehenden Schulhauses an.

Auf der obersten Etage liegen die Handarbeits- und Werkräume der HPSU, der Vorbereitungsbereich der Lehrpersonen sowie die Büroräumlichkeiten der Schulleitung. Im Untergeschoss befinden sich Lager- und Technikräume. In Ergänzung zum Wettbewerbsprojekt gibt es im Untergeschoss neu einen Verbindungsgang, der den Turnhallentrakt rollstuhlgängig erschliesst. Alle Räumlichkeiten entsprechen den Schulbaurichtlinien des Kantons Zürich.

Architektonischer Ausdruck

Der Erweiterungsbau bezieht sich mit seiner starken Plastizität stark auf den Bestand. Materialisierung und Fassadengestaltung sind differenzierte Interpretationen des Vorgefundenen, welche den Erweiterungstrakt als zeitgenössisches Gebäude auszeichnen sollen. Eine tragende Gebäudehülle aus gestocktem Beton verweist auf die Textur des im Bestand verwendeten grobkörnigen Kellenwurf-Putzes. Die Übereck-Fenster gewährleisten eine hervorragende Belichtung der quadratischen Klassenzimmer und geben dem massiven Baukörper eine angemessene Leichtigkeit.

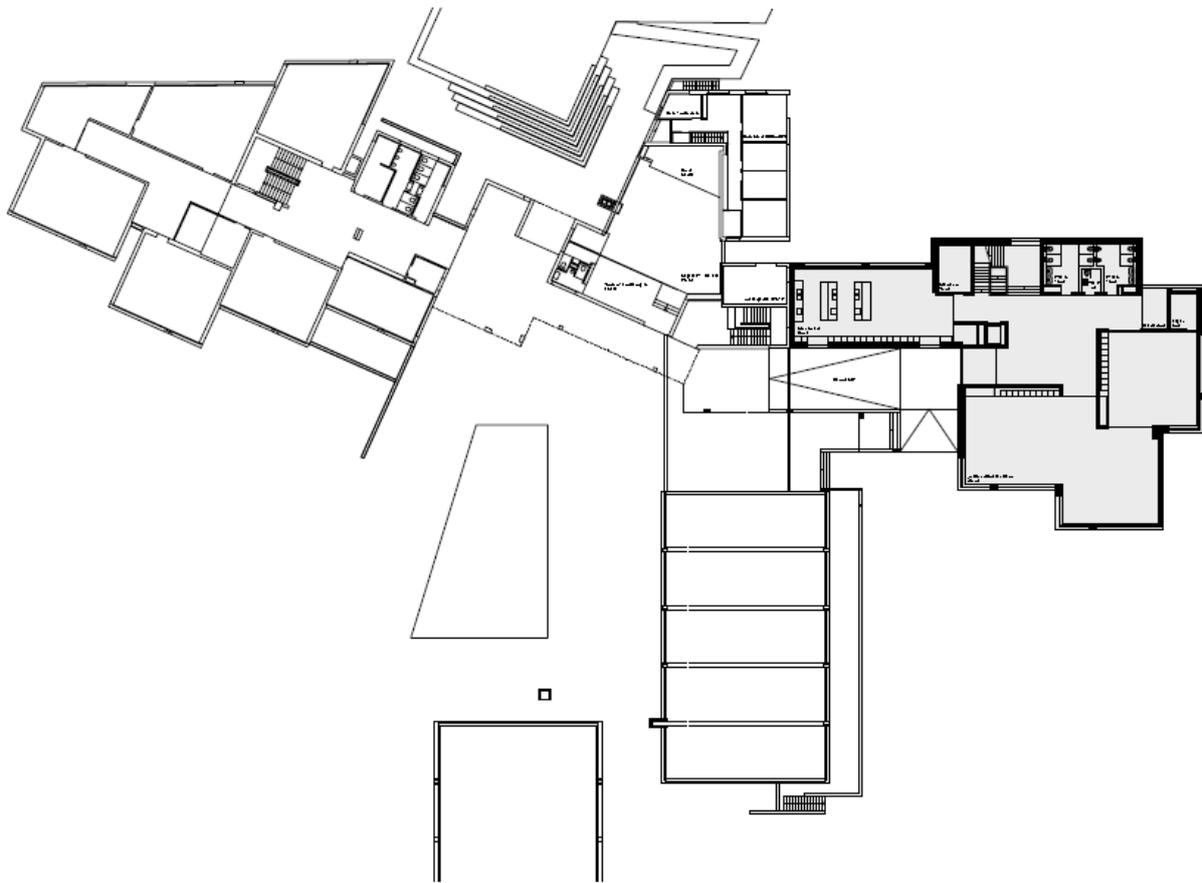
Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Konzeptionelle Grundvoraussetzung für die angestrebte hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bildet das kompakte Gebäudevolumen, die effiziente Typologie und eine Struktur, welche Planungs- und Nutzungsflexibilität gewährleistet. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf Rezyklierbarkeit und einen geringen Bedarf an Grauer Energie Wert gelegt. Die Leitungsführung erfolgt über klar zugewiesene, zugängliche Zonen. Alle Steigzonen sind vertikal durchgehend disponiert. Die konsequente Trennung von Rohbau, Ausbau und Installationen ermöglicht eine gezielte Erneuerung sanierungsbedürftiger Elemente und die einfache Anpassung von haustechnischen Anlagen. Der Erweiterungsbau wird im Minergie-Standard erstellt.

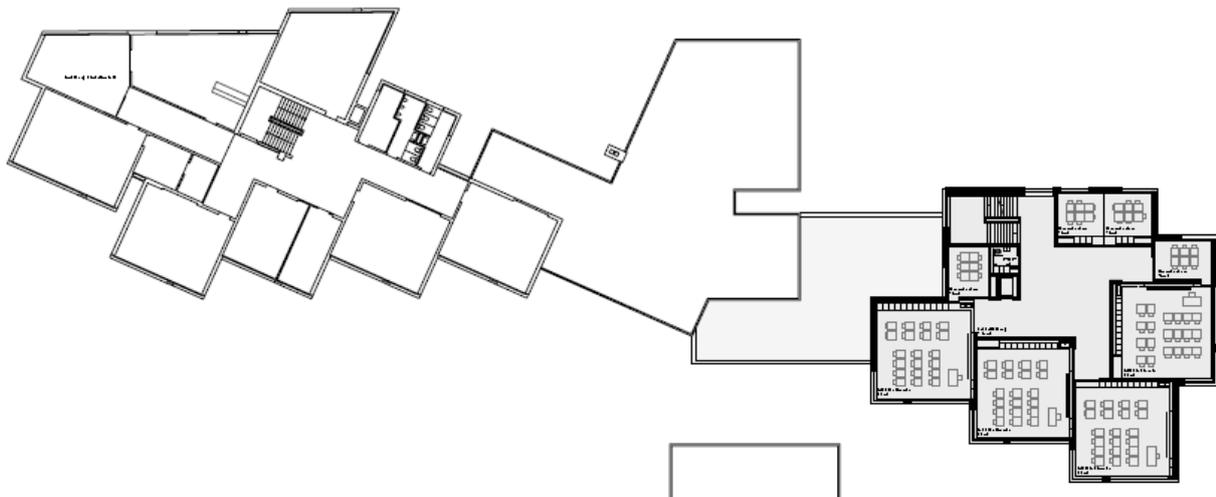


Situationsplan

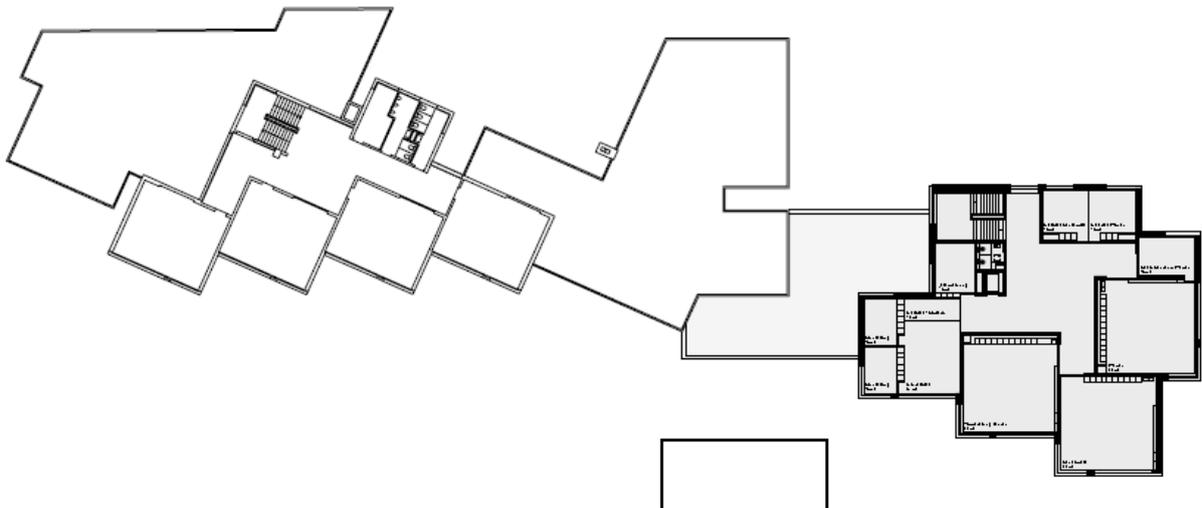
Grundriss EG



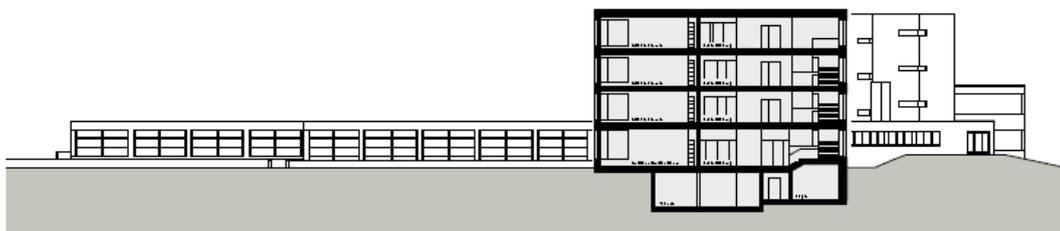
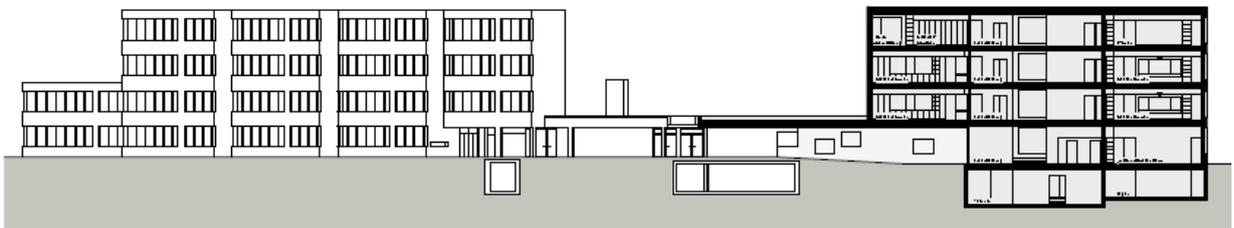
Grundriss 1. + 2. OG



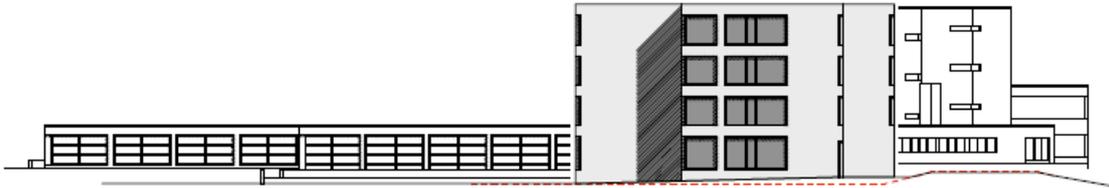
Grundriss 3. OG



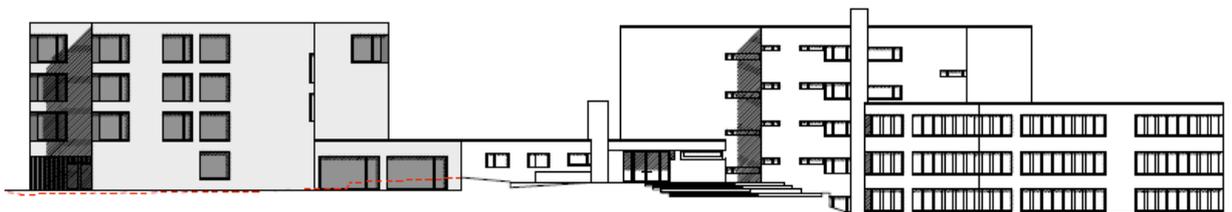
Schnitte



Ansicht SO



Ansicht NO



4. Kosten

BKP-Positionen 2stellig

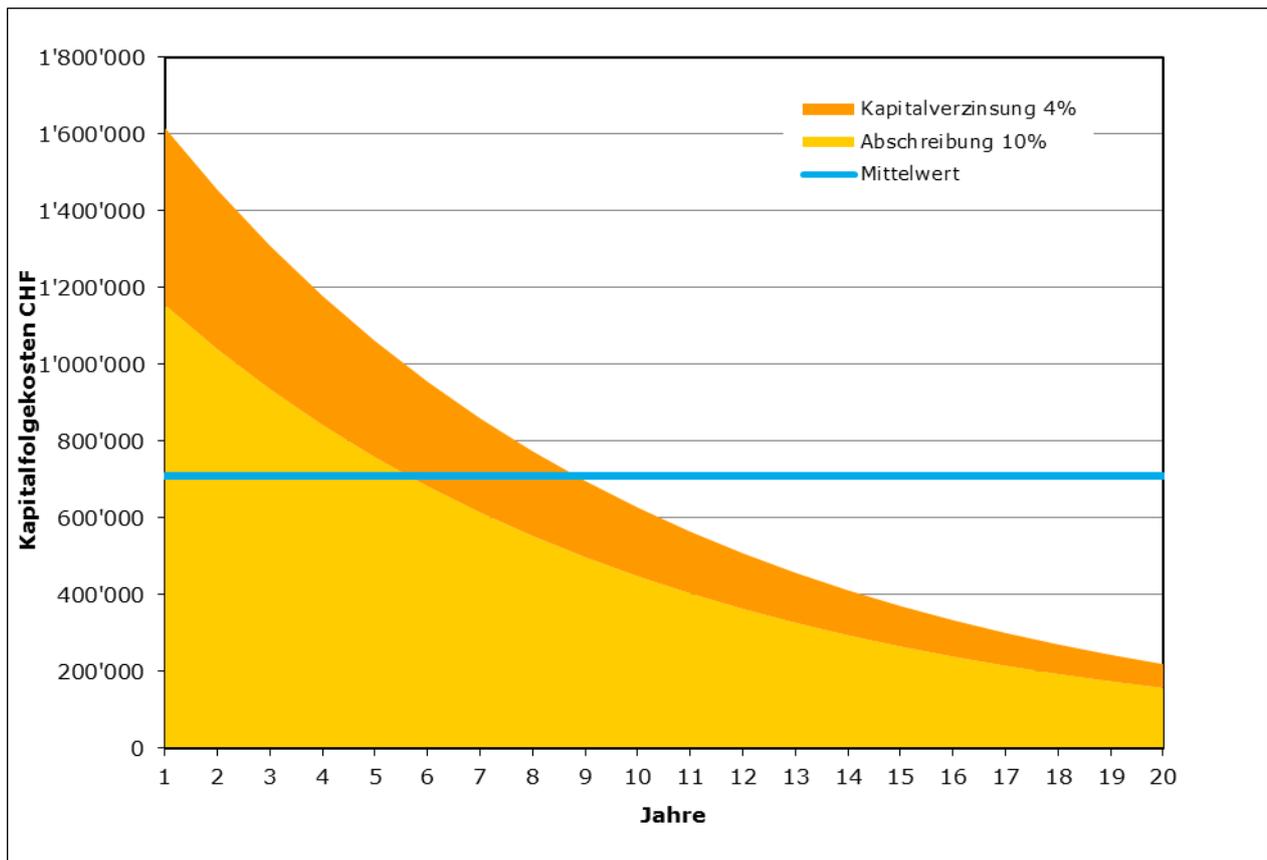
 Kostenvoranschlag +/- 10% inkl. MWST
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Bezeichnung	MC	Menge	EH	Kennwert	Betrag
							1'277'100
1		Vorbereitungsarbeiten					476'700
10		Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen					20'000
11		Räumungen, Terrainvorbereitungen					88'600
12		Sicherungen, Provisorien					7'000
13		Gemeinsame Baustelleneinrichtung					47'000
14		Anpassungen an bestehende Bauten					198'500
15		Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen					63'800
17		Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung					50'800
19		Honorare					1'000
2		Gebäude					8'430'800
20		Baugrube					292'900
21		Rohbau 1					2'003'300
22		Rohbau 2					768'500
23		Elektroanlagen					558'200
24		Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen					684'000
25		Sanitäranlagen					347'000
26		Transportanlagen					60'000
27		Ausbau 1					1'235'500
28		Ausbau 2					820'000
29		Honorare					1'661'400
4		Umgebung					751'000
42		Gartenanlagen					613'500
49		Honorare					137'500
5		Baunebenkosten und Uebergangskonten					244'700
51		Bewilligungen, Gebühren					33'800
52		Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation					100'900
53		Versicherungen					20'000
55		Bauherrenleistungen					60'000
56		Uebrige Baunebenkosten					30'000
6		Reserve					209'500
7		Mehrwertsteuer (MwSt.)					854'100
9		Ausstattung					573'200
90		Möbel					533'200
93		Geräte, Apparate					25'000
94		Kleininventar					15'000
	Total	Total					11'540'000

5. Folgekostenberechnung

Kapitalfolgekosten:

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich im Grundsatz auf § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Es wird eine jährliche Abschreibung von 10% des Anlagewerts und eine Kapitalverzinsung von 4 % angenommen. Über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet ergeben sich Kapitalfolgekosten von Fr. 709'600.



Grafik: Entwicklung der Abschreibungs- und Verzinsungskosten über 20 Jahre.

Berechnung der Folgekosten der ersten 5 Jahre:

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Wert/Restwert	11'540'000	10'386'000	9'347'400	8'412'660	7'571'394
Abschreibung (10%)	1'154'000	1'038'600	934'740	841'266	757'139
Zins (4%)	461'600	415'440	373'896	336'506	302'856
Jährliche Folgekosten	1'615'600	1'454'040	1'308'636	1'177'772	1'059'995
Mittelwert 20 Jahre		709'600			

Betriebliche Folgekosten:

Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Anlagekosten bemessen und betragen somit Fr. 230'800.

Personelle Folgekosten:

Die Schulhauserweiterung mit einer Fläche von ca. 1'500 m2 benötigt eine Hauswartung von 30 % und zusätzliches Reinigungspersonal. Insgesamt ergeben sich personelle Folgekosten von Fr. 120'000 jährlich.

Folgerträge:

Die Primarschule Uster, namentlich die HPSU wird Flächen von ca. 880 m2 Hauptnutzfläche und 70 m2 Nebennutzfläche mieten. Diese Vermietung wird jährlich Einnahmen von ca. Fr. 217'000.-- generieren (Ordner SSU / Register 5. - Protokoll 9. Bauausschusssitzung vom 6.11.2013).

Folgekostenberechnung pro Jahr

Bruttoinvestitionen	Fr.	11'540'000
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	Fr.	---
Nettoinvestitionen	Fr.	11'540'000
Kapitalfolgekosten ¹⁾ :		
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt		
Mittelwert der Abschreibung und Kapitalverzinsung	Fr.	709'600
Betriebliche Folgekosten		
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt		
2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb)	Fr.	230'800
Personelle Folgekosten	Fr.	120'000
Indirekte Folgekosten	Fr.	---
Zwischentotal	Fr.	350'800
Abzüglich Investitionsfolgerträge	Fr.	217'000
Übrige Mehrkosten	Fr.	133'800
Folgekosten total	Fr.	843'400

¹⁾ Abschreibung und Verzinsung

6. Termine

8. Juni 2012	Ausschreibung Architekturwettbewerb
12. Oktober 2012	Jurierung/Vergabe der Architekturleistung
18. Dezember 2012	Bewilligung Projektierungskredit SSU
18. März 2013	Freigabe Projektierungskredit GR
Frühjahr 2014	Behandlung der Vorlage in RPK, KBK und GR
30. November 2014	Urnenabstimmung
Januar 2015	Aufnahme Ausführungsplanung
Sommer 2015	Baubeginn
Februar 2017	Bezug des Erweiterungsbaus

7. Antrag

Die Sekundarstufe Uster ist überzeugt, mit dem ausgearbeiteten Projekt "Aquilotto" eine sehr gute und funktional sinnvolle Lösung vorlegen zu können.

Sie beantragt dem Gemeinderat, den erforderlichen Ausführungskredit von Fr. 11'540'000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

SEKUNDARSTUFE USTER

Thomas Pedrazzoli
Präsident

Annett Krassnitzer
Ressortdelegierte Liegenschaften

Beilagen (für die Aktenaufgabe des Gemeinderates bestimmt)

Ordner Allemann Bauer Eigenmann Architekten

Ordner Sekundarstufe:

1. Absichtserklärung
2. Bericht des Preisgerichts, dat. 18. November 2012
3. Protokollauszug SSU, 18.12.2012, Projektierungskredit
4. Protokollauszug GR, 18.3.2013, Projektierungskredit
5. Protokolle Baukommissionssitzungen/Bauausschusssitzungen
6. Statistik Entwicklung Schüler/innenzahlen Sekundarstufe