uster
Wohnstadt am Wasser

Uster, 27. Mai 2014
Nr. 4/2014
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

ANTRAG DER PRIMARSCHULPFLEGE BETREFFEND SCHULANLAGE GSCHWADER, RAUMBEDARF TAGESSTRUKTUREN 2014

GENEHMIGUNG BAUKREDIT

(ANTRAG NR. 4)

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

1. **Der Baukredit von 987'000 Franken inkl. MWST für die 2. Etappe der Aufstockung auf dem Garderobentrakt der Turnhalle Gschwader auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. F1297 wird genehmigt.**

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 des Stadtrates: Sabine Wettstein-Studer, Präsidentin Primarschulpflege

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. 987'000 inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. -
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. 96’300 Fr. 58’600 (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 37’700 im Globalkredit ab 2015 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./. Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Begründung bei Veränderung:	keine

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

keine

A. Ausgangslage

1. Raumbedarf Tagesstrukturen

Der Schulhort Gschwader ist seit 2010 in der ehemaligen Hauswartwohnung im Turnhallengebäude untergebracht. Es konnten über die Mittagszeit maximal 18 Essensplätze angeboten werden. Der effektive Bedarf lag damals bereits bei 28 Plätzen. Die Kinder mit dem Angebot «Mittagstisch» wurden im Singsaal mit zusätzlich personellem Aufwand betreut.

2010 wurde ein Projekt erarbeitet, welches die Aufstockung der gesamten Garderobenanlage im Turnhallengebäude beinhaltet. Umgesetzt wurde in der 1. Etappe ein Teilprojekt mit einer Fläche von 74 m2, welche vom Schulhort genutzt wird. Um die Bauzeit vor Ort so kurz als möglich zu halten, wurde die Aufstockung als Holzelementbau ausgeführt.

Im Obergeschoss gibt es ein WC, welches ausschliesslich durch die Mahlzeiten zubereitende Person genutzt werden darf. Weiter hat es lediglich einen Raum mit einer Waschrinne, an welcher die Kinder ihre Zähne putzen können. Die Kinder nutzten die WC-Anlagen der Turnhalle im Erdgeschoss. Ein ausreichendes Zeitfenster für die Reinigung und Kontrolle der Anlage im Erdgeschoss ist durch die hohe Nutzungsfrequenz kaum mehr möglich. Eine behindertengerechte WC-Anlage ist im Gebäude nicht vorhanden, ist aber gemäss Auflage der Baubewilligung bei einer Realisierung der Räume der 2. Etappe einzubauen.

Eine weitere Auflage der Baubewilligung ist die Erstellung einer Liftanlage im Zusammenhang mit der Realisierung der 2. Etappe.

Durch den seit 2010 immer noch stetig gestiegenen Bedarf an Mittagstischplätzen ist die räumliche Kapazitätsgrenze bereits wieder erreicht. Der zusätzliche Platzbedarf wird mit der provisorischen Nutzung von Räumen im Pavillon auf der Schulanlage gedeckt.

Nach den Sommerferien 2014 werden neu an Spitzentagen ca. 66 Kinder für die Mittagsverpflegung erwartet. Zusätzlich werden die Pavillonräume wieder durch die Schule für Unterrichtszwecke benötigt und können der provisorischen Nutzung durch die Tagesstruktur nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

B. Bauprojekt

1. Baubeschrieb

Das 2010 erarbeitete Aufstockungs-Projekt soll als Holzelementbau vollständig mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 90 m2 umgesetzt werden. Durch die zusätzlichen Räume und damit verbundenen Fluchtwegdistanzen wird nun ein Fluchttreppenhaus an der Nord-West-Fassade nötig.

Um die behindertengerechte Erschliessung mit Rollstühlen und die Materialzulieferung zu gewährleisten wird ein Lift angebaut.

Der Kapazitätsengpass der WC-Anlagen im Erdgeschoss wird mit einer WC-Anlage im 1. Obergeschoss gelöst. Diese beinhaltet ein Knaben-WC mit zwei Kabinen und ein Mädchen-WC, welches auch als behindertengerechtes WC genutzt werden kann und die entsprechenden Masse aufweist.

Die wegfallende Waschrinne wird durch zwei grosse Waschbecken in den neuen Räumen kompensiert.

Die baulichen Massnahmen in den übrigen Gebäudeteilen werden so gering wie möglich gehalten und die Umsetzung so ausgeführt, dass die anstehende Turnhallensanierung möglichst frei geplant werden kann.

Die bestehende Küche in der ehemaligen Hauswartwohnung wird ersetzt und dem Kapazitätsbedarf entsprechend genügend Steamer und Kühlschränke eingebaut.

2. Termine

Folgende Meilensteine sind geplant:

Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	30. Juni 2014
Auftragsvergabe und Vorbereitung Ausführung	August 2014
Lieferfrist Holzelementbau	August - September 2014
Baubeginn	Oktober 2014
Übergabe an Betrieb Tagesstrukturen, Primarschule	Dezember 2014
Fertigstellungsarbeiten (Lift und Umgebung)	Frühjahr 2015

3. Kostenvoranschlag

Das beauftragte Architekturbüro Arnold-Dieterle AG, Uster, erarbeitete auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes einen detaillierten Kostenvoranschlag per 6. Mai 2014. Die Grundlage bilden die Richtofferten für die kostenrelevantesten Arbeitsgattungen.

Baukosten Aufstockung, Lift, Treppenhaus, Einbau WC-Anlage Knaben:

BKP	Beschrieb	Kosten		%
1/2/4	Gebäude / Umgebung	Fr.	828‘000	83.9
5	Baunebenkosten / Honorare	Fr.	126‘000	12.8
55	Honorar Bauherrenleistung	Fr.	17‘000	1.7
6	Unvorhergesehenes	Fr.	16‘000	1.6
1-9	**Total Baukosten inkl. MWST**	**Fr.**	**987’000**	**100.0**

Eckdaten:

Baukostenstand	6. Mai 2014
Projektstand	6. Mai 2014
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10% (gemäss SIA)
Nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 1. April 2014

4. Folgekostenberechnung

Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Bauvorhabens

Gesamtfolgekosten:

Bruttoinvestitionen [1]			**Fr.**	**987'000**
Abzüglich Einnahmen Dritter [2]			Fr.	0
Nettoinvestitionen [3]			**Fr.**	**987'000**
Kapitalfolgekosten [4]			Fr.	58'600
Abschreibungen:	Fr.	43'400		
Verzinsung:	Fr.	15'200		
Betriebliche Folgekosten: [5]			Fr.	19'700
Personelle Folgekosten: [6]			Fr.	10'000
Gebäudeunterhalt [7]			Fr.	8'000
Zwischentotal			**Fr.**	**96'300**
Abzüglich Folgeerträge [8]			Fr.	0
Total Folgekosten			**Fr.**	**96'300**

Zusammenstellung:

Kapitalfolgekosten:		
Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen	Fr.	58'600
Betriebskosten:		
Aufwand im Globalbudget	Fr.	37'700
Total Folgekosten (Aufwand)	**Fr.**	**96'300**

[1] Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 6. Mai 2014 insgesamt 987'000 Franken inkl. MWST.
[2] Da es sich um einen Teilneubau und keine reine Dachsanierung 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 43'400 Franken; Verzinsung 15'200 Franken) von insgesamt 58'600 Franken inkl. MWST 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 (987'000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 19'700 Franken inkl. MWST.
[6] Es handelt sich um einen Teilneubau. Es werden zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) von 10'000 Franken inkl. MWST erwartet.
[7] Gebäudeunterhalt 1% des Versicherungswertes (geschätzt 800'000 Franken inkl. MWST) beträgt 8'000 Franken inkl. MWST.
[8] Es sind keine weiteren Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

Finanzplanung:

Im Voranschlag 2014 (Finanzplan 2015 – 2017) ist das vorliegende Projekt mit insgesamt 680'000 Franken inkl. MWST aufgeführt.

Die zu erwartenden Kosten sind zu gering eingeschätzt worden, da seit Erstellung des Projektes vor vier Jahren die Anforderungen angepasst worden sind.

Aus dem Kostenvoranschlag vom 30. April 2014 mit 1‘063‘000 Franken inkl. MWST wurden für den vorliegenden Baukredit alle nicht zwingend erforderlichen Baumassnahmen gestrichen, so dass der überarbeitete Baukredit 987‘000 Franken inkl. MWST beträgt.

Die höheren Kosten von 307‘000 Franken inkl. MWST werden 2015 in der Investitionsplanung angepasst und setzen sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Kostenschätzung für Lift und Treppenhaus zu tief
- Ersatz der Küche
- Zusätzliche Sanitäre Anlagen in den Zimmern und neue WC-Anlage
- Anpassungen Brandschutz an aktuelle Vorgaben

Ein grosser Kostenfaktor ist das brandschutztechnisch erforderliche Treppenhaus, welches zwingend mit der Aufstockung ausgeführt werden muss.

C. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Baukredit von 987'000 Franken inkl. MWST für die 2. Etappe der Aufstockung auf dem Garderobentrakt der Turnhalle Gschwader auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. F1297 wird genehmigt.
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

Beilagen

Die Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt:

- Projektklassifikation vom 6. Januar 2014
- Organigramm vom 6. März 2014
- Baubeschrieb vom 27. März 2014
- Kostenvoranschlag vom 6. Mai 2014
- Kapitalfolgekostenberechnung vom 5. Mai 2014
- Pläne: Katasterplan und Baueingabepläne vom 15. April 2014