



Zuteilung: KÖS/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Erstellung eines Elementbaus zum Zweck der Vermietung von Schulraum an die Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster - Genehmigung Baukredit

(Antrag Nr. 74)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 lit. a der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Baukredit von CHF 591'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines Elementbaus auf der städtischen Parzelle Nr. C 2975 in der Hohfuren zum Zweck der Vermietung von Schulraum an den Kanton Zürich bzw. an die «Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster» wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates:

Heinz Wolfensberger, Abteilungsvorsteher Finanzen

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Da der Schulhausneubau in Oberuster realisiert wird (Baubeginn November 2006), muss ein zweigeschossiger Elementbau auf dem Schulhausareal entfernt werden. Der Elementbau wurde im Jahre 2001 bei der Sanierung des Schulhausaltbaus an der Aathalstrasse 35 für die Sanierungszeit, aber auch für den mittelfristigen Schulraumbedarf, als Provisorium erstellt. Der Elementbau ist noch in einem guten Substanzzustand und sollte daher noch weiter, nach Möglichkeit für schulische Zwecke, genutzt werden.

Auf der Suche nach zusätzlichem Schulraum hat die Bildungsdirektion des Kantons Zürich die Stadt Uster nach Lösungen angefragt. Im Gespräch zwischen Vertretungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich und Vertretungen der Stadt Uster wurde vorgeschlagen, den frei werdenden Pavillon beim Schulhaus Oberuster zu verschieben und als zusätzlichen Schulraum für die Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster (GIBU) zu nutzen. Die GIBU benötigt dringend zusätzlichen Schulraum. Sie verwaltet die Infrastruktur der Schulen im Bildungszentrum Uster und ist für deren Betrieb und Unterhalt zuständig. Die Primarschulpflege Uster hat im Februar 2007 beschlossen, den Pavillon für diese Nutzung freizugeben. Anstelle der Vernichtung der Bausubstanz, könnte das Gebäude mit dieser Lösung weiterverwendet werden.

Der Stadtrat ist sehr an der Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum zu Gunsten der GIBU interessiert, da damit der Bildungsstandort Uster gefestigt werden kann.

2. Zusätzliche Schulraumnutzung ab August 2007 im Bildungszentrum Uster

Angebot und Profil der Kantonsschule Glattal (KGL)

Die KGL bietet im Anschluss an die 6. Klasse der Primarschule eine zweijährige gymnasiale Unterstufe sowie im Anschluss an diese oder an die 2./3. Klasse der Sekundarschule eine vierjährige Maturitätsausbildung in fünf Profilen an. Sie führt in der Regel auf Profilstufe drei Parallelklassen, welche organisatorisch alle fünf Profile abdecken. Dies erfordert insbesondere eine grosse Flexibilität aller Beteiligten bezüglich Stundenplangestaltung für Lernende/Lehrpersonen und Verfügbarkeit der technischen Infrastruktur (Labor, Informatik, Sammlungen, Sport etc.).

Die Kündigung von Schulraum durch die Oberstufenschulpflege Dübendorf auf August 2007 zwingt die Verantwortlichen der KGL auf den gleichen Zeitpunkt nach Ersatzlösungen zu suchen bzw. diese bereitzustellen, damit das Angebot der KGL im bisherigen Umfang aufrechterhalten werden kann.

Neuausrichtung in Uster

Die Zentrumsleitung des Bildungszentrums Uster BZU unterstützt die KGL bei der Bereitstellung von Ersatzlösungen in Uster zur Überbrückung ihrer Notsituation. Sie hat entschieden, im Gebiet der Hohfuren in Uster nach Lösungen zu suchen.

Die BZU Leitung bietet zusammen mit ihren Mitarbeitern auf der Sekundarstufe II in Uster ein qualitativ hoch stehendes Bildungsangebot an. Sie betrachtet ihr Angebot als Beitrag zur Erhöhung der Standortattraktivität von Uster.

Ergänzungsbau

Die Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster stellt der KGL im bestehenden Pavillon an der Berufsschulstrasse 1 ab 26. Februar 2007 zwei Schulungsräume plus die Sporthallennutzung als Ergänzung zur Verfügung. Dadurch ist es möglich, einen Teil des Engpasses in Dübendorf auszugleichen. Die Kaufmännische Berufsschule und die Höhere Fachschule Uster sind von dieser Massnahme nicht unmittelbar betroffen. Auf Beginn des neuen Schuljahres (20. August 2007) benötigt die KGL jedoch noch mindestens drei weitere Schulräume um das Gesamtangebot von allen fünf Profilen mit drei Parallelklassen an der KGL wirkungsvoll anbieten zu können.

Die Verlegung des Elementbaus mit vier Klassenzimmern und Nebenräumen von Oberuster in die Höfen an den Kilchwiesenweg würde die Situation im Bildungszentrum Uster, GIBU und KGL, entspannen. Durch diese Massnahme kann das bestehende Bildungsangebot der KGL bis 2012 in Dübendorf und Uster sichergestellt werden. Gleichzeitig erhält die KGL im Bildungszentrum Uster die einmalige Möglichkeit, die angestrebte Zusammenarbeit unter den beteiligten Schulen und Mitarbeitenden weiter auszubauen und zu festigen.

3. Erläuterungen zum Projekt

Beim Pavillon handelt es sich um einen Elementbau bestehend aus vier Klassenzimmern und Nebenräumen. Das Gebäude ist isoliert und entspricht den energetischen Vorschriften.

Konstruktion:

Der zweigeschossige Montagebau aus Holz mit Aussentreppe wird in Oberuster demontiert, transportiert und am neuen Standort wieder aufgebaut. Fassadenbauteile werden abgedichtet, die Flachdachhaut wird erneuert und mit extensiver Begrünung versehen. Die Decken erhalten zum Schallschutz neue Gipsdecken an Federbügeln, sowie Zementunterlagsböden mit Trittschalldämmung. Als Bodenbeläge sind Marmoleum / PVC vorgesehen. Wand- und Deckenanstriche werden nachgebessert. Wo notwendig werden technische Installationen angepasst.

Aussenraum:

Ein Fussweg führt über den Vorplatz des daneben stehenden Gebäudes zum Elementbau. Der übrige Aussenraum des Planungsperrimeters ist mit Rasen und Bepflanzung vorgesehen.

Der Elementbau wird an die vorhandenen Kanalisations- und Werkleitungen angeschlossen. Die Erschliessung erfolgt über den Kilchwiesenweg.

Baublauf:

Mit der Realisierung des Schulhausneubaus in Oberuster muss der heute dort stehende Elementbau spätestens im März 2007 abgebaut werden. Folgende Meilensteine sind geplant:

Genehmigung Baukredit durch den Stadtrat	13. März 2007
Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	16. April 2007
Baubeginn	Juni 2007
Übergabe der Anlage an die GIBU	August 2007
Mietbeginn	20. August 2007
Mietende	31. Juli 2012

Bis zur Verwendung als Schulraum wird der Pavillon ab Mitte März 2007 auf der Parzelle Nr. C 2975 längs dem Kilchwiesenweg deponiert. Die entsprechende Bewilligung liegt vor.

Die Baueingabe für das Vorhaben ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Stadtrat in Vorbereitung. Es muss eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, da die Nutzung als Schulraum nicht zonenkonform ist. Die Baubewilligung kann längstens für fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Juli 2012 erteilt werden. Für den auf der gleichen Parzelle bereits bestehenden, im Baurecht erstellten Schulpavillon, wurde kürzlich eine Baubewilligung bis zum 31. Juli 2012 erteilt.

Weitere Verwendung des Pavillons

Aufgrund von baurechtlichen Auflagen kann der Pavillon maximal fünf Jahre genutzt werden. Vorausichtlich kann der Pavillon anschliessend nicht weiter verwendet werden und muss abgebrochen werden. Das nach dieser Zwischennutzung zur Verfügung stehende Bauland kann verkauft werden.

4. Baukosten und Folgekosten

Baukosten

Das beauftragte Architekturbüro Weber + Hofer Architekten AG, Zürich, erarbeitete einen detaillierten Kostenvoranschlag. Die Grundlage dafür bilden die Projektpläne und der detaillierte Baubeschrieb, welcher mit den entsprechenden Massenauszügen und Richtpreisen hinterlegt ist. Die Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt + / - 10 %.

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb	Kosten		%
2	Gebäude	CHF	409'000	76
4	Umgebung	CHF	90'000	17
5	Baunebenkosten	CHF	42'000	7
1-9	Total Baukosten (inkl. MWST)	CHF	541'000	100

Die Kosten für die Demontage und Verschiebung des Elementbaus gehen zu Lasten des Neubauprojektes Schulhausanlage Oberuster. Im vorliegenden Kostenvoranschlag sind die Kosten für den Abbruch des Gebäudes und die Wiederherstellung des Grundstückes nach der fünfjährigen Nutzung nicht enthalten. Es ist mit zusätzlichen Kosten in der Höhe von CHF 50'000 zu rechnen. **Die Gesamtkosten betragen somit CHF 591'000.**

Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Vorhabens

Der Pavillon Oberuster wurde der Nutzung entsprechend dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Der Pavillon wird nun auf die städtische Parzelle Nr. C 2975 verschoben, welche dem Finanzvermögen zugewiesen ist. Der Pavillon wird zu marktüblichen Konditionen an die GIBU vermietet. Buchhalterisch erfolgt somit eine Umbuchung des Restwertes des Gebäudes von CHF 371'000 ins Finanzvermögen (Ursprünglicher Erstellungswert des Gebäudes abzüglich 10 % Abschreibungen). Da dieser Wert bereits vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Erstellung des Pavillons Oberuster (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2001) bewilligt wurde, muss der Restwert nicht mehr im Kredit berücksichtigt werden.

Kreditrechtlich relevant sind die nun beantragten CHF 591'000. Dieser Betrag wird im Finanzvermögen aktiviert. Somit erfolgt keine Abschreibung nach den Vorschriften des Verwaltungsvermögens. Gemäss den Vorschriften des Rechnungsmodells erfolgt nach der Erstellung des Pavillons in der Hofuren eine Neubewertung des Grundstückes. Wird das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr genutzt, erfolgt eine erneute Neubewertung der Liegenschaft mit einer entsprechenden Wertkorrektur. Bei der Neubewertung von Grundstücken handelt es sich jedoch lediglich um buchmässige Korrekturen, welche kreditrechtlich keine Relevanz haben.

Folgekostenberechnung

Bei der Berechnung der Folgekosten handelt es sich um eine rein kalkulatorische Betrachtungsweise. Die buchhalterische Behandlung des Vorhabens wurde oben beschrieben.

Das Gebäude kann aus baurechtlichen Gründen fünf Jahre genutzt werden. Aus Gründen der Transparenz ist somit, obwohl dies vom Rechnungsmodell der Gemeinden nicht vorgesehen ist, für die Berechnung der Folgekosten eine Abschreibung der Investitionskosten innerhalb von fünf Jahren vorzusehen. Das investierte Kapital ist für die Folgekostenbetrachtung ebenfalls zu verzinsen.

Aus diesen Überlegungen heraus ergibt sich die untenstehende Folgekostenberechnung:

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	CHF	591'000
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	CHF	0
Nettoinvestitionen	CHF	591'000
Kapitalfolgekosten		
Abschreibungen:		
Es wird eine lineare Abschreibung der Nettoinvestitionen innerhalb von fünf Jahren berücksichtigt		
	CHF	118'200
Verzinsung:		
Da es sich um eine Investition im Finanzvermögen handelt, erfolgt lediglich eine Verzinsung des durchschnittlich beanspruchten Kapitals von CHF 295'500 zu 3 % (1/2 der Nettoinvestitionen zum aktuellen Hypothekenzinssatz der ZKB)		
	CHF	8'900
Betriebliche Folgekosten		
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt		
2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb)		
	CHF	11'800
Personelle Folgekosten	CHF	0
Indirekte Folgekosten	CHF	0
Zwischentotal	CHF	138'900
Abzüglich Investitionsfolgeerträge	CHF	120'000
Total jährliche Folgekosten	CHF	18'900

Für die Bewilligung von Staatsbeiträgen durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist Voraussetzung, dass das Gebäude mindestens zehn Jahre genutzt wird. Der Elementbau wird am neuen Standort in der Hofuren nur für max. fünf Jahre bewilligt und erfüllt dieses Subventionskriterium somit nicht.

Da bei der Sanierung des Schulhauses an der Aathalstrasse 35 im Jahre 2003/2004 bereits ein Staatsbeitrag für den Elementbau ausgesprochen wurde, wird zudem für die Verschiebung des Elementbaus von Oberuster in die Hofuren kein weiterer Beitrag bewilligt.

Für das vermietete Raumangebot der vier Klassenzimmer inkl. der Nebenräume im Elementbau ist ein jährlicher Erlös von CHF 120'000.00 (je Klassenzimmer CHF 30'000.00) zu erwarten.

Finanzplanung

In dem durch den Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2007 sind die Kosten für den Elementbau unter dem Objekt «Schulhausanlage Nänikon, Elementbau» enthalten.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat:

1. Der Baukredit von CHF 591'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines Elementbaus auf der städtischen Parzelle Nr. C 2975 in der Hohfuren zum Zweck der Vermietung von Schulraum an den Kanton Zürich bzw. an die «Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster» wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger

Beilage Situationsplan Schulpavillon Hohfuren