



Uster, 21. Dezember 2012  
Nr. 155A/2012  
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/9

**ANTRAG DER PRIMARSCHULPFLEGE BETREFFEND  
GENEHMIGUNG EINES GESAMTBAUKREDITES VON  
1'100'000 FRANKEN FÜR DIE AUFSTOCKUNG DES  
BESTEHENDEN SCHULPAVILLONS 1 AUF DER  
SCHULHAUSANLAGE PÜNT**

**(ANTRAG NR. 155A)**

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

- 1. Für die Aufstockung des bestehenden Schulpavillons 1 auf der Schulhausanlage Pünt wird ein Gesamtbaukredit von 1'100'000 Franken inkl. MwSt. bewilligt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat bzw. die Primarschulpflege zum Vollzug.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin, Sabine Wettstein



## LEISTUNGSGRUPPE SCHULLIEGENSCHAFTEN

### A Strategie

Leitbild	<b>II:</b> Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr.	<b>4:</b> 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	<b>Z 05:</b> Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges und hervorragendes Bildungsangebot an.
Massnahme	<b>M 237:</b> 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	<b>Z 02:</b> Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. <b>Z 03:</b> Mit nachhaltigen Investitionen sowie einem gezielten betrieblichen und baulichen Unterhalt die Werterhaltung der Schulliegenschaften und deren Infrastruktur sicherstellen (allg. anerkannter Standardwert pro Jahr: 2% des Gebäudeversicherungswertes).
-----------	--

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	<b>L 01:</b> Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	--

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	<b>I 02:</b> Positive Nachbeurteilung durch Stadtbildkommission <b>I 03:</b> Anteil Projekte, in Terminvorgabe durchgeführt: 100% <b>I 04:</b> Anteil Projekte, in bew. Verpflichtungskredite abgerechnet: 100%
-----------	---

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	Soll 2013: <b>K 04:</b> 14 Bauprojekte in Ausführung p. a., Investitionen gemäss Kreditbewilligung von 4.45 Mio. Franken
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 1'100'000 inkl. MwSt.
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 106'600
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 65'300 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 41'300 im Globalkredit ab 2013 (Anteil 4.5 Mte.) bzw. 2014 einzustellen.

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

### C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen, etc

Keine
-------



## A. Ausgangslage

### 1. Schulhaus Pünt mit Zentrumsfunktion

An ihrer Sitzung vom 1. November 2012 hat die Primarschulpflege als Konsequenz der Schülerprognosen 2013 – 2023 und angesichts der in den nächsten Jahren zu erwartenden Zunahme der Schüler/innen im Gebiet der Schulhäuser Niederuster/Pünt/Gschwader die Aufstockung des bestehenden Pavillons Pünt um weitere 4 Klassenzimmer mit Nebenräumen auf Beginn des Schuljahres 2013/14 beschlossen. Mit dieser Maßnahme kann die im Moment noch schwer abschätzbare Zunahme von Kindergartenkindern und Primarschüler/innen als Folge der Bautätigkeit im Zellweger-Areal (190 neue Wohnungen ab März bzw. ab September 2013) und von weiteren Bauvorhaben im Raum Niederuster/Hohfuren/Gschwader/Loren aufgefangen werden. Wegen der zentralen Lage kommt dem Schulhaus Pünt eine spezielle Rolle zu, weil es sowohl das Schulhaus Niederuster als auch das Schulhaus Gschwader entlasten kann.

Die Zunahme von 110 Schüler/innen an der Primarschule in den nächsten drei Jahren gemäß Schülerprognosen wird sich auf die Schulhäuser Gschwader, Niederuster und Pünt auswirken. Dieser Zuwachs berücksichtigt den Zuzug von Schülern wegen der Schaffung von neuem Wohnraum in Uster noch nicht. Weil das Schulhaus Krämeracker frühestens ab dem Schuljahr 2017/18 zur Verfügung steht, aber in einigen Schuleinheiten vorher schon weitere Schulräume nötig sind, soll für den zusätzlichen Raumbedarf als Überbrückungsmassnahme der bestehende Pavillon auf dem Areal des Schulhauses Pünt aufgestockt werden. Die neuen Räume stehen auch für Schulkinder aus den Schulhäusern Niederuster und Gschwader zur Verfügung, wenn diese ihre Raumreserven ausgeschöpft haben und die Zuteilung von Schüler/innen in andere Schulhäuser wegen der Länge des Schulweges nicht möglich ist.

In der Gemeinderatsweisung über den Kredit für die Erstellung des Pavillons (Erdgeschoss) auf der Schulhausanlage Pünt auf das Schuljahr 2012/13 wurde im Kapitel 2.2. Konzept darauf hingewiesen, dass gemäss aktueller Schulraumplanung in einer ersten Phase auf das Schuljahr 2012/13 nur das Erdgeschoss des Pavillons erstellt wird und dass auf den Schulbeginn 2013/14 die Aufstockung des Pavillons mit weiteren 4 Klassenzimmern und Nebenräumen erfolgen wird. Die kurz nach der Weisung für die Schulraumstrategie 2012/2013 erstellten Schülerprognosen haben dann ergeben, dass an der Primarschule auf das nächste Schuljahr mit weniger Primarschüler/innen gerechnet werden muss, so dass die Aufstockung des Pavillons Pünt noch hinaus geschoben werden kann. Die soeben erstellte und von der Primarschulpflege genehmigte Schulraumstrategie 2013-2023 zeigt nun aber wieder einen Zuwachs auf das Schuljahr 2013/2014 sowohl bei den Kindergartenkindern (+24 Kinder) als auch an der Primarschule (+32 Schüler/innen), der auf die starke Bautätigkeit zurück zu führen ist. In diesen Zahlen ist der Zuwachs von Kindergartenkindern und Primarschüler/innen aus dem Baugebiet Zellweger-Areal (Bezug der Wohnungen im März und im September 2013) noch nicht berücksichtigt. Weil die drei erwähnten Schuleinheiten praktisch keine Schulraumreserven mehr haben, ist die Aufstockung des Pavillons Pünt auf das Schuljahr 2013/14 gemäss ursprünglicher Planung nötig.

### 2. Konzept für den zusätzlichen Schulraum

Der im 2012 erbaute 4-Klassen-Pavillon (Erdgeschoss) wurde in «Modulbauweise» erstellt. In einer ersten Phase wurde gemäss der aktuellen Schulraumplanung das Erdgeschoss mit 3 Klassenzimmern und einem Kindergarten, mit den notwendigen Nebenräumen sowie der Aussengestaltung, auf den Schulbeginn 2012/2013 errichtet. Auf Grund der aktualisierten Schülerprognosen erfolgt nun im Jahr 2013 für den Schulbeginn 2013/2014 über eine interne Treppenanlage im Vorplatzbe-



reich die Aufstockung des Schulpavillons mit weiteren 4 Klassenzimmern sowie den erforderlichen Nebenräumen.

Das Gebäude kann bei Bedarf von zusätzlichem Schulraum in einem späteren Zeitpunkt einfach und zweckmässig demontiert und an einem anderen Standort wieder montiert werden. Zukünftige Schulraumbedürfnisse oder Schulraumverschiebungen können mit diesem 8-Klassen-Pavillon flexibel bewirtschaftet werden. Die Nutzungsdauer für diesen Pavillon beträgt ca. 20 bis 50 Jahre und ist abhängig von der Anzahl der Standortverschiebungen.

Für die Erstellung des Pavillons (Erdgeschoss) im 2012 erfolgte eine Generalunternehmer-Submission im offenen Verfahren, mit der Option einer zukünftigen Aufstockung (Obergeschoss) 2013). Somit sind im Kostenvoranschlag unter BKP 2 die Gebäudekosten bereits als Vergabesumme (inkl. geschätzte Teuerung April 2011-2013) hinterlegt. Die Arbeitsvergabe der GU-Leistungen für das Obergeschoss kann sofort nach Vorliegen der Rechtskraft des Baukredites erfolgen. Mit der Baueingabe für den Schulpavillon 1 (Erdgeschoss) wurde auch die Aufstockung (Obergeschoss) beantragt. Somit liegt die rechtskräftige Baubewilligung für die Aufstockung bereits vor (gültig bis 26. März 2015).

## **B. Bauprojekt**

### **1. Erläuterungen zum Projekt**

#### **1.1. Baubeschrieb**

##### 1. Etappe Erdgeschoss im 2012 (informell)

Die Erschliessung des 4-Klassen-Pavillons erfolgt ebenerdig über den Pausenplatz. Dabei wurden die vorhandenen Grünflächen nur geringfügig reduziert und die Anbindung des neuen Pavillons erfolgte über den zentralen Pausenplatz der Schulhausanlage. Der Aussenbereich des Kindergartens wurde in das bestehende Aussengestaltungskonzept des Stadtparks auf der Südseite des Schulpavillons integriert.

Die Werkerschliessungen (Wasser, Elektrizität, Kommunikation und Wärme) wurden über die in der Nähe liegenden bestehenden Schulhausbauten sowie den vorhandenen Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation angehängt.

##### 2. Etappe Obergeschoss (2013)

Die geplante Aufstockung des Obergeschosses im 2013 mit weiteren 4 Klassenzimmern und den erforderlichen Nebenräumen erfolgt über eine interne Treppenanlage im Vorplatzbereich.

Die Pavillonaufstockung wird wie in der 1. Etappe in Leichtbaukonstruktion in Holz (Rohbau) auf den bestehenden Pavillon gestellt. Sämtliche Räumlichkeiten werden entsprechend den Anforderungen an einen modernen Schulraum ausgebaut und mit den notwendigen Schuleinrichtungen und Mobiliar ausgestattet.

Bezüglich Konstruktion und Ausbau entspricht der fertig erstellte zweistöckige Schulpavillonbau den Standards der Pavillons Niederuster und Gschwader. Aus Rücksicht auf den empfindlichen Standort «Stadtparkareal» als gesamte Aussenraumeinheit wird bezüglich dem äusseren Erscheinungsbild die Optik der Fassaden mit einer Stülpchalung aufgewertet und farblich auf die Grüntöne der Stadtparkmöblierung abgestimmt.

Im vorliegenden Baukreditantrag sind nur die Kosten für das Erstellen der Pavillon-Aufstockung (2. Etappe) eingerechnet.



Wie im Kapitel 1. dargelegt, war immer eine Etappierung des Pavillons beim Schulhaus Pünt geplant, um flexibel auf die Entwicklung der Schülerzahlen reagieren zu können. Diese Etappierung ist auch in der Investitionsplanung der Stadt Uster vorgesehen. Im Vergleich mit dem Erdgeschoss des Pavillons sind die Kosten für das Obergeschoss tiefer, was vor allem darauf zurück zu führen ist, dass für das Obergeschoss keine Fundamente anfallen und für die Anschlüsse die schon vorhandenen Leitungen verwendet werden können. Wegen der Erstellung des Pavillons in zwei Phasen fallen Mehrkosten von ca. Fr. 150'000 an für die Anpassung des vorhandenen Pavillons ans Obergeschoss, für Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten und für Zusatzleistungen von Architekt, Generalunternehmer und Projektleiter Bauherr. Ein Teil dieser Mehrkosten war schon in den Kredit für das Erdgeschoss des Pavillons eingerechnet, ein weiterer Teil ist im vorliegenden Kreditantrag enthalten.

## 1.2. Termine

Folgende Meilensteine sind geplant:

Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	Februar 2013
Auftragsvergabe und Vorbereitung Ausführung	März – Mai 2013
Produktion der Elemente	Mai – Juni 2013
Baubeginn	Juli 2013
Bezug der Anlage «Pavillon Obergeschoss» durch die Primarschule	2. August 2013
Inbetriebnahme: Schulbeginn 2013-2014	19. August 2013

## 1.3. Raumprogramm

Raumzusammenstellung Erdgeschoss 1. Etappe 2012 bestehend:

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Pünt Schulpavillon	
		NF m <sup>2</sup>	Definition Beschrieb
	Kindergarten inkl. Nebenraum «Puppen»	90	
	3 Klassenzimmer à 72 m2	216	
	Gruppenraum	18	
	WC Mädchen und WC Knaben	8	Nebenraum
	Putzraum und Technikraum	9	Nebenraum
	Eingang/Korridor/Garderoben	77	Nebenraum
<b>1.</b>	<b>Total 1. Etappe Erdgeschoss</b>	<b>418</b>	<b>Nutzflächen</b>

Raumzusammenstellung Obergeschoss 2. Etappe 2013 (Aufstockung)

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Pünt Schulpavillon	
		NF m <sup>2</sup>	Definition Beschrieb
	4 Klassenzimmer à 72 m2	288	
	2 Gruppenräume	36	Nebenraum



	WC Mädchen und WC Knaben	8	Nebenraum
	Putzraum und Kopierraum	9	Nebenraum
	Korridor/Garderoben	77	Nebenraum
<b>2.</b>	<b>Total 2. Etappe Obergeschoss</b>	<b>418</b>	<b>Nutzflächen</b>



## 2. Kostenvoranschlag

### 2.1. Kostenzusammenstellung

Der beauftragte Architekt Fortunat Werner, Uster, erarbeitete auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes einen detaillierten Kostenvoranschlag per 30.11.2012. Die Grundlage dafür bildet insbesondere die erfolgte Submission der GU-Leistungen, mit der Option der Ausführung des Obergeschosses.

Die Stadt Uster verlangt im Rahmen jedes Baugesuchs eine Überprüfung der bestehenden Kanalisationsleitungen. Allfällige Kosten für mögliche Sanierungsmassnahmen werden gemäss der Baubewilligung für das Projekt «Püntareal, Umgestaltung Aussenanlagen» bis spätestens August 2015 umgesetzt. Daher sind in diesem Kostenvoranschlag keine Aufwendungen diesbezüglich enthalten.

Die Erstellungskosten für den Schulpavillon 2. Etappe Aufstockung Obergeschoss teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb	Kosten		%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5'000	0.5
2	Gebäude	Fr.	930'000	84.0
4	Umgebung	Fr.	5'000	0.5
5	Baunebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr.	25'000	2.5
9	Möblierung	Fr.	135'000	12.5
<b>1-9</b>	<b>Total Baukosten inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'100'000</b>	<b>100.0</b>

Die Eckdaten des Kostenvoranschlages vom 30.11.2012 sind:

Baukostenstand	30. November 2012
Projektstand	30. November 2012
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10 % (gemäss SIA)
nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 1. Dezember 2012



### 3. Folgekostenberechnung

#### 3.1. Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Bauvorhabens

Die Gesamtfolgekosten zeigen folgendes Bild auf:

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>		Fr.	<b>1'100'000</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>		Fr.	0
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>		<b>Fr.</b>	<b>1'100'000</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>		Fr.	65'300
Abschreibungen:	Fr.	48'300	Fr.
Verzinsung:	Fr.	17'000	Fr.
Betriebliche Folgekosten: <sup>5)</sup>		Fr.	22'000
Personelle Folgekosten: <sup>6)</sup>		Fr.	10'000
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>		Fr.	9'300
<b>Zwischentotal</b>		<b>Fr.</b>	<b>106'600</b>
Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>		Fr.	0
<b>Total Folgekosten</b>		<b>Fr.</b>	<b>106'600</b>

#### Zusammenstellung:

<u>Kapitalfolgekosten:</u>			
Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen		Fr.	65'300
<u>Betriebskosten:</u>			
Aufwand und Ertrag im Globalbudget		Fr.	41'300
<b>Total Folgekosten (Aufwand)</b>		<b>Fr.</b>	<b>106'600</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 30.11.2012 insgesamt 1'100'000 Franken inkl. MwSt.

<sup>2)</sup> Da es sich um einen Provisoriumsbauprojekt handelt (Dauer x < 10 Jahre), mit einer befristeten Baubewilligung (max. bis 31. Juli 2022), werden durch den Kanton Zürich keine Subventionen an die Investitionen erteilt. Mit Einführung des neuen Finanzausgleiches werden für alle Schulhausprojekte ab 1.1.2012 generell keine Subventionen mehr bezahlt.

<sup>3)</sup> Da keine Beiträge zu erwarten sind, wird ein Bruttokredit beantragt.

<sup>4)</sup> 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 durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 48'300 Franken; Verzinsung 17'000 Franken) von insgesamt 65'300 Franken gerechnet werden. Die Berechnung der Kapitalfolgekosten erfolgte in der Annahme einer 20-jährigen Nutzungsdauer.

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (1'100'000 Franken) bemessen und betragen 22'000 Franken.

<sup>6)</sup> Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 10'000 Franken.

<sup>7)</sup> Gebäudeunterhalt 1% des Gebäudeversicherungswertes (geschätzt 930'000 Franken) beträgt 9'300 Franken.

<sup>8)</sup> Aus den zusätzlichen Schulräumlichkeiten sind keine weiteren Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

#### Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2013 bzw. Finanzplan 2014 - 2016 ist das vorliegende Projekt im Jahr 2013 mit insgesamt 1'100'000 Franken enthalten.



### C. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Aufstockung des bestehenden Schulpavillons 1 auf der Schulhausanlage Pünt wird ein Gesamtbaukredit von 1'100'000 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

### Beilagen

Die Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt:

- Bauprojektdokumentation Schulhausanlage Pünt, Aufstockung des bestehenden Schulpavillon 1
- Folgekostenberechnung
- Bauprojektmanagementunterlagen