

Uster, 16. Dezember 2008

Nr. 276/2008

L2.01.60

Zuteilung: KBK/RPK



uster

Primarschule

Antrag der Primarschulpflege betreffend 4-Klassen-Pavillon in der Schulanlage Niederuster auf Beginn SJ 2009/2010

(Antrag Nr. 276)

Stadtrat und Primarschulpflege beantragen dem Gemeinderat gestützt auf Art. 21. lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007 folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gesamtbaukredit von 1 090 000 Franken inkl. MwSt. für die Erstellung eines 4-Klassen-Pavillons in der Schulhausanlage Niederuster wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin, Sabine Wettstein-Studer

1. Ausgangslage

Der Schuleinheit Niederuster fehlen gemäss aktueller Schülerentwicklung und Schulraumplanung zur Zeit 6 Klassenzimmer. Wegen der weiterhin steigenden Schülerzahlen werden in Niederuster im Schuljahr 2011/12 sogar mehr als 9 Klassenzimmer fehlen. Ein Teil dieses Mankos konnte in der Vergangenheit durch Nutzungen kompensiert werden, die nicht den kantonalen Schulbaurichtlinien entsprechen (Bibliothek im Keller des Schulhauses, Schulleitungsbüro in ehemaligen Sanitäräumen, Mehrfachnutzung von Räumen mit entsprechenden organisatorischen Problemen). Die darüber hinaus fehlenden Schulräume konnten nur durch die Verschiebung von Schüler/innen in andere Schuleinheiten (Talacker und Pünt) ausgeglichen werden. Das Schulhaus Pünt konnte durch Schülerzuteilungen ins Schulhaus Dorf entlastet werden und die Schuleinheit Talacker-Dorf weist noch gewisse Raumreserven auf. Diese Zuteilungen von Schüler/innen in benachbarte Schuleinheiten stösst jedoch immer mehr an Grenzen. So muss beispielsweise in der Schuleinheit Pünt auf Ende 2009 der bestehende Pavillon abgebrochen werden, da die bereits verlängerte bzw. befristete Baubewilligung ausläuft.

Mit dem neuen Schulhaus Krämeracker werden die Probleme der Schuleinheit Niederuster zwar gelöst sein. Wegen des Projektabbruchs ist es zur Zeit jedoch unklar, wann ein neues Schulhaus zur Verfügung stehen wird. In den nächsten Jahren bis zum Bezug des neuen Primarschulhauses Krämeracker stehen der Schuleinheit Niederuster schwierige Zeiten mit gravierenden Raumproblemen bevor. Diese werden noch verstärkt durch die an und für sich sinnvolle Reduktion der Klassengrössen ab dem kommenden Schuljahr und durch den erneuten Ausbau des Faches Handarbeit/Werken, dessen Verschiebung auf das Schuljahr 2010/11 zur Zeit geprüft wird. Auch die Einführung der Tagesstrukturen auf Beginn des laufenden Schuljahres 2008/2009 hat die Raumknappheit in Niederuster zusätzlich verstärkt. Es kann daher nicht abgewartet werden, bis das neue Schulhaus Krämeracker zur Verfügung steht. Auf dem Areal der Schulhausanlage Niederuster, Kataster Nr. C 2876, soll deshalb ein eingeschossiger 4-Klassen-Pavillon erstellt werden. Mit der Erstellung eines 4-Klassen-Pavillons auf dem Schulhausareal Niederuster, wurde ein pragmatischer und schnell realisierbarer Lösungsansatz gefunden.

2. Zusätzlicher Schulraum

Aufgrund der geänderten Situation und den geforderten Bedürfnissen erarbeitete der Ausschuss Infrastruktur der Primarschule in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsfeld Liegenschaften der Stadt Uster und mit Unterstützung durch einen externen Architekten ein knapp kalkuliertes Raumprogramm. Den längerfristig geplanten Bedarf vermag der beantragte Elementbau in der Schuleinheit Niederuster nicht abzudecken. Als Zwischenlösung bis zum Bezug des neuen Schulhauses Krämeracker ist der beantragte Elementbau in Niederuster mit 4 Klassenzimmern jedoch gut geeignet und ermöglicht die Behebung der grössten Raumprobleme. Es ist geplant, in zwei der Zimmer des neuen Elementbaus ab Schuljahr 2009/2010 neue Klassen zuzuteilen und die anderen beiden Zimmer für sonderpädagogische Angebote (Stütz- und Fördermassnahmen und Deutschunterricht für Fremdsprachige) zu verwenden.

Konzept

Der geplante 4-Klassen-Pavillon wird in «Modulbauweise» erstellt. Das Gebäude kann bei Bedarf von zusätzlichem Schulraum in einem späteren Zeitpunkt einfach und zweckmässig demontiert und an einem anderen Standort wieder montiert werden. Somit sollten zukünftige Schulraumbedürfnisse oder Schulraumverschiebungen mit diesem 4-Klassen-Pavillon flexibel bewirtschaftet werden können. Die Nutzungsdauer für diesen Pavillon beträgt ca. 20 – 50 Jahre und ist abhängig von der Anzahl der Standortverschiebungen welche später erfolgen werden.

Damit die fehlenden Räumlichkeiten in der Schulhausanlage Niederuster rechtzeitig auf den Schulbeginn 2009-2010 bezogen werden können, erfolgt eine Submission im offenen Verfahren mittels Offerten von Generalunternehmern, welche eine Übergabe der schlüsselfertigen Anlage des zweigeschossigen 4-Klassen-Pavillons im Juli 2009 vorsieht.

Baubeschrieb

Die Erschliessung für den 4-Klassen-Pavillon erfolgt über den bestehenden Pausenplatz mittels rollstuhlgängiger Rampe. Das Obergeschoss ist über eine Aussentreppe erreichbar. Die vorhandenen Freiflächen werden nur geringfügig reduziert und die Anbindung des neuen Pavillons an die bestehende Schulhausanlage erfolgt über den zentralen Pausenplatz.

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

Der zweistöckige Pavillonbau wird in Leichtbaukonstruktion in Holz (Rohbau) auf eine Betonsockelkonstruktion erstellt. Sämtliche Räumlichkeiten werden entsprechend den Anforderungen an einen modernen Schulraum ausgebaut und mit den notwendigen Schuleinrichtungen und Mobiliar ausgestattet.

Terminplan

Folgende Meilensteine sind geplant:

Baueingabe und Ausschreibung	Dezember 2008
Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	Januar 2009
Ausführungsplanung	Februar 2009 – März 2009
Baubeginn	April 2009
Bezug der Anlage durch die Primarschule	20. Juli 2009

3. Kostenvoranschlag und Folgekosten

Baukosten

Der beauftragte Architekt Fortunat Werner, 8610 Uster, erarbeitete auf Basis des aktuellen Bauprojektes einen Kostenvoranschlag. Die Eckdaten des Kostenvoranschlages sind:

MwSt.	7.60%
Gliederung	nach BKP
Kostengenauigkeit	+/- 10%
Kostenstand	Bauprojekt November 2008

Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind:

Die Stadt Uster verlangt im Rahmen jedes Baugesuchs eine Überprüfung der bestehenden Kanalisationsleitungen. Die allfälligen Kosten für mögliche Sanierungsmassnahmen sind in diesem Kostenvoranschlag nicht enthalten. Sollten gemäss der Baubewilligung Auflagen bezüglich einer Instandsetzung der Kanalisation erfolgen, werden diese Kosten als «gebundene Ausgaben» dem Budget 2009 (Laufende Rechnung) belastet.

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben «Schulhaus Niederuster, 4-Klassen-Pavillon» teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb		Kosten	in-%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	44 000.00	4
2	Gebäude	Fr.	959 000.00	88
4	Umgebung inkl. Architektenhonorar	Fr.	10 000.00	-
5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	61 000.00	6
9	Ausstattungen	Fr.	16 000.00	2
1-9	Total Baukosten (inkl. MwSt)	Fr.	1 090 000.00	100

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen:

Die Bruttobaukosten betragen gemäss Kostenvoranschlag insgesamt 1 090 000 Franken.

Staatsbeiträge:

Grundsätzlich sind die Kosten für die Erstellung von Pavillonbauten anteilmässig beitragsberechtigt (Mindestnutzung: 10 Jahre). Die definitive Zusicherung des Staatsbeitrages durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Hochbauamt, erfolgt erst nach Genehmigung des Baukredites durch den Gemeinderat bzw. nach Genehmigung des definitiven Bauprojektes durch die zuständige Behörde.

Nettoinvestitionen:

Da die erwähnten Beiträge erst mit der Genehmigung des definitiven Bauprojektes durch die zuständige Behörde verbindlich zugesichert werden, wird ein Bruttokredit beantragt.

Kapitalfolgekosten:

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kanton Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10% der Nettoinvestitionen vorzusehen. Bei Investitionskosten von 1 090 000 Franken ergeben sich demzufolge jährliche Kapitalfolgekosten von 109 000 Franken.

Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5% ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, zur Zeit rund 3%, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) von 64 700 Franken gerechnet werden. Die Berechnung der Kapitalfolgekosten erfolgte unter der Annahme einer 20-jährigen Nutzungsdauer.

Betriebliche Folgekosten:

Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt mit 2% der Bruttoanlagekosten bemessen (1 090 000 Franken) und betragen somit jährlich zirka 21 800 Franken.

Personelle Folgekosten:

Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 15 000 Franken.

Folgerträge:

Aus den zusätzlichen Schulräumlichkeiten sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

Zusammenstellung Folgekostenberechnung:

Nr.	Kostenart	Jährliche Kosten inkl. MwSt.	
1	Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kanton Zürich	Fr.	64 700.00
2	Betriebliche Folgekosten	Fr.	21 800.00
3	Personelle Folgekosten	Fr.	15 000.00
1-3	Total jährliche Bruttomehrbelastung	Fr.	101 500.00
4	Folgerträge	Fr.	0.00
1-4	Total jährliche Nettomehrbelastung	Fr.	101 500.00

Finanzplanung

In den vom Gemeinderat genehmigten Voranschlägen 2008 und 2009 sind keine Erstellungskosten sowie Unterhaltskosten und Kapitalfolgekosten des 4-Klassen-Pavillons auf der Schulhausanlage Niederuster eingestellt.

4. Antrag

Der Stadtrat und die Primarschulpflege und beantragen dem Gemeinderat:

1. Der Gesamtbaukredit von 1'090'000 Franken inkl. MwSt für die Erstellung eines 4-Klassen-Pavillons in der Schulhausanlage Niederuster wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Die Präsidentin:
Sabine Wettstein-Studer

Der Leiter Schulverwaltung:
Jürg Göppel