



Uster, 14. Dezember 2011  
Nr. 122/2011  
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/8

## **ANTRAG DER PRIMARSCHULPFLEGE BETREFFEND SCHUL- HAUSANLAGE PÜNT, ERSTELLEN SCHULPAVILLON**

### **(ANTRAG NR. 122)**

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

- 1. Der Gesamtbaukredit von 1'250'000 Franken inkl. MwSt. für die Erstellung eines Schulpavillons auf der Schulhausanlage Pünt, 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.**

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	<p><b>Z 02:</b> Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen.</p> <p><b>Z 03:</b> Mit nachhaltigen Investitionen sowie einem gezielten betrieblichen und baulichen Unterhalt die Werterhaltung der Schulliegenschaften und deren Infrastruktur sicherstellen.</p>
-----------	--

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

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

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

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

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

Bestehend	<p>Soll 2012:</p> <p><b>K 04:</b> 12 Bauprojekte in Ausführung p. a., Investitionen gemäss Kreditbewilligung von 4.34 Mio. Franken</p>
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 1'250'000 inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 123'900
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 74'200 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 49'700 im Globalkredit ab 2012 (Anteil 4 Mte.) bzw. 2013 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. Situation heute

##### 1.1. Allgemein

In der aktuellen Schulraumstrategie 2012 – 2022 der Primarschulpflege wird dargelegt, dass die Schuleinheit Pünt keine Raumreserven hat. Ausserdem stehen der Schuleinheit, im Gegensatz zu den kantonalen Schulbaurichtlinien welche einen Gruppenraum pro Klassenzimmer vorschreiben, keinerlei Gruppenräume zur Verfügung. In den nächsten Jahren muss im Einzugsbereich des Schulhauses Pünt gemäss Schülerprognosen mit einem starken Zuwachs bei den Kindergarten- und Schulkindern gerechnet werden. Für diese zusätzlichen Kindergärten und Primarklassen sind jedoch keine Räume vorhanden. Weil das geplante neue Schulhaus Krämeracker frühestens auf das Schuljahr 2017/2018 bezogen werden kann, müssen für die Zwischenphase wie in den Schulhäusern Gschwader und Niederuster Provisorien aufgestellt werden. Nur so kann die zu erwartende Zunahme bei den Kindergarten- und Schulkindern in den nächsten Jahren aufgefangen werden.

#### 2. Zusätzlicher Schulraum

##### 2.1. Bedarfsnachweis

Die Schülerprognosen für den Kindergarten der Schuleinheit Pünt weisen in den Schuljahren 2010/2011 bis 2015/2016 einen Zuwachs von 70 Kindergartenkindern aus, was mehr als drei neuen Abteilungen entspricht. Auf das laufende Schuljahr 2011/2012 ist im ehemaligen Sprachheilkindergarten Gotthardweg ein erster neuer Kindergarten eröffnet worden. Ein zweiter neuer Kindergarten am Gotthardweg wird auf Schuljahr 2012/2013 eröffnet. Ein dritter ist im Provisorium Pünt geplant, da in den bestehenden Räumen kein Platz mehr ist.

Auch im Bereich der Primarschule muss das Pünt in den nächsten Jahren mit einer starken Zunahme der Schülerzahlen rechnen. In den Schuljahren 2010/2011 bis 2015/2016 sind zusätzlich 129 Primarschüler/innen zu erwarten, was 6 bis 7 neuen Primarklassen entspricht. Die Schulraumstrategie 2012 – 2022 sieht im Schuljahr 2012/2013 die Eröffnung von zwei neuen Primarklassen vor. Je eine weitere neue Primarklasse ist auf die Schuljahre 2013/2014, 2014/2015 und 2015/2016 geplant. Der Unterschied zwischen den theoretisch erforderlichen 6 bis 7 zusätzlichen Primarklassen und den effektiv geplanten 5 neuen Klassen kann durch die relativ hohen Klassenbestände erklärt werden, welche die Schuleinheit Pünt wegen des Raummangels schon seit Jahren aufweist. Für die 5 neuen Primarklassen und den dritten neuen Kindergarten muss deshalb ein Provisorium erstellt werden, das ab dem Schuljahr 2012/2013 genutzt werden kann.

Das Konzept sieht die Erstellung eines Provisoriums mit insgesamt 8 Klassenzimmern und Nebenräumen in zwei Etappen vor. Von diesen 8 zusätzlichen Räumen werden 5 für neue Primarklassen und 1 für einen neuen Kindergarten verwendet. Die restlichen beiden Räume des Provisoriums können genutzt werden, um wenigstens einen kleinen Teil des Bedarfs an Gruppenräumen im Pünt zu decken.

### 2.2. Konzept

Der geplante 4-Klassen-Pavillon wird in «Modulbauweise» erstellt. In einer ersten Phase wird, gemäss der aktuellen Schulraumplanung, nur das Erdgeschoss mit 3 Klassenzimmern und einem Kindergarten mit den notwendigen Nebenräumen sowie der Aussengestaltung auf den Schulbeginn 2012/2013 erstellt. Auf Grund der Schülerprognosen erfolgt dann im Jahr 2013 für den Schulbeginn 2013/2014 mit einer internen Treppenanlage im Vorplatzbereich 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. Somit können zukünftige Schulraumbedürfnisse oder Schulraumverschiebungen mit diesem 4-Klassen-Pavillon flexibel bewirtschaftet werden. Die Nutzungsdauer für diesen Pavillon beträgt ca. 20 bis 50 Jahre und ist abhängig von der Anzahl der Standortverschiebungen.

Damit die fehlenden Räumlichkeiten in der Schulhausanlage Pünt rechtzeitig auf den Schuljahresbeginn 2012/2013 bezogen werden können, erfolgt parallel zum Kreditbewilligungsverfahren eine Generalunternehmer-Submission im offenen Verfahren (Erdgeschoss 1. Etappe 2012, mit Option Obergeschoss 2013). Dieses Vergabeverfahren erfolgte bei den bereits erstellten Schulraumprovisoren auf der Schulhausanlage Niederuster (2009) und Gschwader (2011).

## B. Bauprojekt

### 1. Erläuterungen zum Projekt

#### 1.1. Baubeschrieb

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

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

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

Bezüglich Konstruktion und Ausbau entspricht dieser den 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 Stülpschalung aufgewertet und farblich auf die Grüntöne der Stadtparkmöblierung abgestimmt.

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

Im vorliegenden Baukreditantrag sind nur die Kosten für das Erstellen des Erdgeschosspavillons eingerechnet.

##### 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.

Mit der Vergabe der GU-Leistungen werden die Details bzw. die Konstruktionsweise für eine kostengünstige zukünftige Etappierung ins Obergeschoss definiert.

## Primarschulpflege

### 1.2. Termine

Folgende Meilensteine sind geplant:

Publikation Baueingabe und Ausschreibung	Dezember 2011
Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	Februar 2012
Ausführungsplanung	März 2012
Baubeginn	April 2012
Bezug der Anlage «Pavillon Erdgeschoss» durch die Primarschule	3. August 2012
Inbetriebnahme: Schulbeginn 2012-2013	20. August 2012

### 1.3. Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm entspricht dem Nachweis des zukünftigen Schulraumbedarfs für die Schuleinheit Pünt bzw. der Schulhausanlage Pünt.

Raumzusammenstellung Erdgeschoss 1. Etappe 2012:

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Pünt Schulpavillon	
		ca. NF m2	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 (informell)

Nr.	Funktionsbereich Raumbezeichnung	SH Pünt Schulpavillon	
		ca. NF m2	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>1.</b>	<b>Total 2. Etappe Obergeschoss</b>	<b>418</b>	<b>Nutzflächen</b>

2.

## Primarschulpflege

### 3. Kostenvoranschlag

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Der beauftragte Architekt Fortunat Werner, 8610 Uster, erarbeitete auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes einen detaillierten Kostenvoranschlag per 30.11.2011. Die Grundlage dafür bildet insbesondere der Baubeschrieb für die erfolgte GU-Submission des bereits umgesetzten Schulpavillons Niederuster/Gschwader.

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 1. Etappe Erdgeschoss teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb		Kosten	%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60'000	5.0
2	Gebäude	Fr.	970'000	78.0
4	Umgebung	Fr.	35'000	3.0
5	Baunebenkosten / Unvorhergesehenes	Fr.	78'000	6.0
9	Möblierung	Fr.	107'000	8.0
<b>1-9</b>	<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'250'000</b>	<b>100.0</b>

Die Eckdaten des Kostenvoranschlages vom 30.11.2011 sind:

Baukostenstand	30. November 2011
Projektstand	30. November 2011
Gliederung	nach BKP (Baukostenplan)
Kostengenauigkeit	± 10% (gemäss SIA)
nicht enthalten ist:	Bauteuerung ab 1. Dezember 2011

### 4. Folgekostenberechnung

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

Die Gesamtfolgekosten zeigen folgendes Bild auf:

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>		<b>Fr.</b>	<b>1'250'000</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>		Fr.	0
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>		<b>Fr.</b>	<b>1'250'000</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>		Fr.	74'200
Abschreibungen:	Fr.	54'900	Fr.
Verzinsung:	Fr.	19'300	Fr.
Betriebliche Folgekosten: <sup>5)</sup>		Fr.	25'000
Personelle Folgekosten: <sup>6)</sup>		Fr.	15'000
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>		Fr.	9'700
<b>Zwischentotal</b>		<b>Fr.</b>	<b>123'900</b>
Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>		Fr.	0
<b>Total Folgekosten</b>		<b>Fr.</b>	<b>123'900</b>

## Primarschulpflege

### Zusammenstellung:

<u>Kapitalfolgekosten:</u>		
Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen	Fr.	74'200
<u>Betriebskosten:</u>		
Aufwand und Ertrag im Globalbudget	Fr.	49'700
<b>Total Folgekosten (Aufwand)</b>	<b>Fr.</b>	<b>123'900</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 30.11.2011 insgesamt 1'250'000 Franken inkl. MWST.

<sup>2)</sup> Da es sich um einen Provisoriumsbaus 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> Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10% der Nettoinvestitionen vorzusehen. Bei Investitionskosten von 1'250'000 Franken ergeben sich demzufolge jährliche Kapitalfolgekosten von 125'000 Franken.

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 54'900 Franken; Verzinsung 19'300 Franken) von insgesamt 74'200 Franken gerechnet werden. Die Berechnung der Kapitalfolgekosten erfolgte in der Annahme einer 20-jährigen Nutzungsdauer.

Bei einer vor auszusehenden Baubewilligungsdauer von max. 10 Jahren (5 Jahre befristet plus evtl. Verlängerung von weiteren 5 Jahren) würden die jährlichen Folgekosten (Abschreibung und Verzinsung) insgesamt 145'600 Franken betragen.

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (1'250'000 Franken) bemessen und betragen 25'000 Franken.

<sup>6)</sup> Auf Grund der Erweiterung der Schulräume belaufen sich die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand) auf schätzungsweise 15'000 Franken.

<sup>7)</sup> Gebäudeunterhalt 1% des Gebäudeversicherungswertes (geschätzt 970'000 Franken) und beträgt 9'700 Franken.

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

### Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2012 bzw. Finanzplan 2013 – 2015 ist das vorliegende Projekt im Jahr 2012 mit insgesamt 1'300'000 Franken enthalten.

## Primarschulpflege

### C. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gesamtbaukredit von 1'250'000 Franken inkl. MwSt. für die Erstellung eines Schulpavillons auf der Schulhausanlage Pünt 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  
Leiter Schulverwaltung

### 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 Aktenaufgabe GR bestimmt:

- Bauprojektdokumentation Schulhausanlage Pünt Schulpavillon
- Folgekostenberechnung
- Bauprojektmanagementunterlagen