



Uster, 13. Januar 2011

Nr. 53/2011

L2.01.90

Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/10

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND SEESTRASSE 107, BEREITSTELLEN SCHULRAUM PRIMARSCHULE INKL. FASSADENSANIERUNG

(ANTRAG NR. 53)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a und Art. 21 lit. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Baukredit von 1'980'000 Franken inkl. MWST für das Projekt Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung, der städt. Parzelle Nr. C 2717 mit 1013 m² wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft wird nach erfolgter Realisierung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen verschoben, dies zu einem Gesamtwert von ca. 3'009'000 Franken inkl. MWST (Buchwert aktuell: 1'029'000 Franken und Baukosten der Sanierung: ca. 1'980'000 Franken).
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Werner Egli.

GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE BAUMAMAGEMENT

A Strategie

| | |
|-------------------------------|--|
| Leitbild | II: Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität |
| Strategischer Schwerpunkt Nr. | 4: 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 | Z 05: Uster bietet auf allen Stufen ein vielseitiges und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot an. |
| Massnahme | M 237: 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 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 | L01: Finanzvermögen (ehemaliges Wohnhaus). |
|-----------|---|

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | I 01: Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgabe durchgeführt: 100% I 02: Anteil Projekte, innerhalb Kreditvorgabe abgerechnet: 100% |
|-----------|---|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | VA 2011: K 04: 10 Bauprojekte in Ausführung p.a.; Investitionen gemäss Kreditbewilligung von 5.32 Mio. Franken. |
|-----------|---|

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

| | |
|----------------------------------|---|
| Einmalig Investitionsrechnung | Fr. 1'980'000 (Details im Antrag) |
| Folgekosten total | Fr. 135'800 |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. 117'600 (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. 18'200 im Globalkredit ab 2012 einzustellen |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|---|--|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | Zunahme infolge Umnutzung in Schulraum für: Hauswartung, Reinigung und allg. Unterhalt der Liegenschaft. |
|---|--|

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

| |
|-------|
| Keine |
|-------|



A. Ausgangslage

1. Vorgeschichte

Auf der städtischen Parzelle Nr. C 2717, mit einer Gesamtfläche von 1013 m², steht das Gebäude «Altes Schulhaus Niederuster» mit der Assek. Nr. 550. Das Gebäude wurde in den Jahren 1852 - 1854 als Schulhaus erstellt. Um 1903 wurde es als Wohnhaus mit gesamthaft drei Wohnungen genutzt, als das «Neue Schulhaus Niederuster» um 1902 errichtet wurde. Die Stadt übernahm das Gebäude um 1927 von der Schulgemeinde und vermietete es bisher an Dritte.

Das Gebäude liegt in der Wohnzone W4 und ist heute im «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» enthalten (KIU 2005: C 009). Es liegt ein denkmalpflegerisches Gutachten vor.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2009, mit Beschluss Nr. 385, dem Antrag des GF Liegenschaften für den Baukredit «Bauliche Massnahmen für die Zwischennutzung 2010-2011» der Liegenschaft Seestrasse 107 in Uster zugunsten der Entlastung Primarschule Niederuster zugestimmt. Die Zwischen- wie die Umnutzung basiert auf dem baurechtlichen Entscheid der Abt. Bau (Baubewilligung), Stadtratsbeschluss vom 18. September 2009 (Bewilligte Nutzung für Schulergänzungsräume in Wohnzone W4).

Die Bauphase der Zwischennutzung wurde mit minimalsten feuerpolizeilichen Auflagen umgesetzt. Die Räumlichkeiten wurden daraufhin von der Primarschule im Erd- und zweiten Obergeschoss im Januar 2010 bezogen. Nach Auszug der letzten Mieter im 1. Obergeschoss auf den 1. April 2011 kann die Liegenschaft definitiv umgenutzt werden. Der Baubeginn ist auf diesen Termin geplant.

2. Situation heute

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 20. April 2010, mit Beschluss Nr. 143 dem Projektierungskredit «Seestrasse 107 – Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» zugestimmt. Gleichzeitig wurden nebst dem Projektierungskredit auch die Vergabe der Planerleistungen und die Genehmigung der Steuergruppe beschlossen.

Das GF Liegenschaften hat daraufhin den Baukredit von den Architekten «4plus architektinnen GmbH» ausarbeiten lassen. Diese sind als Sieger aus der Architektensubmission vom vergangenen Frühling 2010 hervorgegangen. Der ausgearbeitete Baukredit liegt nun zur Genehmigung vor.

Die Primarschulpflege hat am 16. Dezember 2010 zu dem Antrag des GF Liegenschaften, «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung – Genehmigung Baukredit, Weisung an den Gemeinderat» wie folgt Stellung genommen:

«Das vorliegende Projekt Seestrasse 107 erfüllt die organisatorischen und räumlichen Anforderungen für schulische Zwecke. Die Primarschule Uster wird das Gebäude langfristig nutzen. Es soll deshalb ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.»

3. Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2010+ sind insgesamt 1'500'000 Franken für das zukünftige Bauprojekt «Seestrasse 107 – Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» im Finanzvermögen eingestellt worden. Die Zwischennutzung, aufgrund des Mieterwechsels, wurde über die laufende Rechnung 2009 verbucht.

In der Projektierungsphase erfolgten detaillierte Abklärungen bezüglich der vorzunehmenden Sanierungsmassnahmen. Dabei wurde erkannt, dass die erforderliche Sanierung der Liegenschaft im vorgegebenen Kostenrahmen nicht realisierbar ist. Diesem Umstand wurde in der Vorprojektphase dann auch Rechnung getragen. Einer ersten Kostenermittlung von 2.7 Mio. Franken folgte eine erste Sparrunde von ca. 720'000 Franken, so dass heute von dem vorliegenden Kostenvoranschlag mit 1'980'000 Franken Gesamtkosten ausgegangen werden kann.

Daher erfolgte mit dem «Novemberbrief 2010» ein Antrag für einen Nachtragskredit von 500'000 Franken, welcher durch den Gemeinderat genehmigt wurde. Somit sind folgende Gesamtkosten in der Investitionsplanung vorgesehen.

Zusammenstellung:

| Jahr | Beschrieb | Betrag in Franken |
|-----------|---|-------------------|
| 2009-2010 | Seestrasse 107, Schulraum und Fassadensanierung | 1'500'000 |
| 2011 | Nachtragskredit Novemberbrief | 500'000 |
| 2009-2011 | Total Investitionskosten inkl. MWST | 2'000'000 |

B. Bauprojekt

1. Bauvorhaben

1.1 Projektziele

Die Sanierung der veralteten Haustechnik, der Elektroanlagen, der Aussenhülle inkl. Fenster, die Einhaltung heute gültiger Normen sowie die Erneuerung von Nasszellen, Kücheneinbauten und Beleuchtung soll umgesetzt werden, stets unter Bewahrung des Schutzzumfangs.

Das Gebäude weist seiner Zeit entsprechende Sandsteinelemente auf (Sandsteineinfassungen Fenster und Eingangsportal Nordrisalit, teilweise Betonung der mit Sandsteinplatten belegten Sockelzone). Die Sanierung soll unter dem Aspekt der denkmalpflegerisch schützenswerten Bausubstanz vernünftig umgesetzt werden.

Die definitive Umnutzung basiert auf dem kantonalen Auftrag der Primarschule, Tagesstrukturen an den Primarschulen flächendeckend umzusetzen. Die Liegenschaft Seestrasse 107 in Uster soll für die Schulanlage Niederuster die Tagesstrukturen Tageshort und Mittagstisch aufnehmen. Im Konzept der Tagesstrukturen soll das Essen neu regeneriert werden können (Option Catering).

Die Räumlichkeiten werden parallel zu den Tagesstrukturen von der Kindergartentherapie genutzt werden können. Das Gebäude wird zudem die Schulbibliothek aufnehmen, wobei dazu gröbere Anpassungen nur unter Einbezug der statischen Möglichkeiten umgesetzt werden sollen.

Weitere Auflagen der Baubewilligung der Zwischennutzung vom 18. September 2009 sind, nebst dem Themenbereich des Denkmalschutzes, die Behindertengerechtigkeit, die brandschutztechnischen Anforderungen wie auch Abklärungen bezüglich der Energieanforderungen.

1.2 Nutzung

Zwischennutzung

Die bestehende Zwischennutzung für die Primarschule, der Bibliothek im Erdgeschoss und der Kindergartentherapie im 2. Obergeschoss, basiert auf einem Mietvertrag zwischen der Abt. Finanzen, GF Liegenschaften und der Primarschule. Der Vertrag läuft mit dem Auszug der letzten Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss am 01. April 2011 aus.

Definitive Umnutzung

Nach der Fertigstellung der Gebäudesanierung, bzw. der Einbauarbeiten für die Schulnutzung, erfolgt die Übergabe der Liegenschaft an die Primarschulpflege (Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) für die definitive Nutzung durch die Schulbibliothek, die Tagesstrukturen und die Kindergartentherapie.



1.3 Projektinhalt Gebäude

Im Jahr 2009 erfolgte eine erste Überprüfung der Bausubstanz der Fassade und der Wohnungen mit einer ersten Grobkostenschätzung samt Kurz-Baubeschrieb für die zukünftige Sanierung. Diese Kostenschätzung bildete die Grundlage für die eingestellten Kosten in der Investitionsplanung 2010.

Folgende Raumgliederungen waren vorgesehen:

- EG : Tageshort
- OG : Mittagstisch / Kindergartentherapie
- 2.OG : Schulbibliothek

Damit diese Nutzung so umgesetzt werden kann, war geplant, sämtliche Innenwände zu entfernen. Dabei wurde angenommen, dass die frühere Struktur der Schulzimmer ohne Innenwände wieder aufgenommen werden könnte und damit die Konstruktion statisch funktionieren würde. Während der Projektierungsphase wurde aber klar, dass die angenommene Ausräumung der Innenwände nur mit hohem Aufwand umsetzbar wäre. Der Nutzen stand in keinem Verhältnis zu den ermittelten Kosten.

Die Liegenschaft wurde über Jahrzehnte nicht mehr genügend Instand gehalten. Dabei sollen nun die Anforderungen an das Gebäude mit den Anforderungen an die zukünftige Nutzung in Einklang gebracht werden. Gemäss erteiltem Projektionskredit, mit SR-Beschluss Nr. 143 vom 20.04.2010, erfolgte folgende Stellungnahme bezüglich Nutzung und Statik:

«Das 2. Obergeschoss, welches um 1882 aufgestockt wurde, soll für die zukünftige Bibliothek hergerichtet und innenliegende nichttragende Zwischenwände entfernt werden. Dabei muss die Dachkonstruktion überprüft werden. Die Decke über dem 2. Obergeschoss, die ursprünglich an der Konstruktion des Dachstuhls aufgehängt wurde (Hängewerk), könnte wie beim herkömmlichen Schulzimmer rückgeführt und auf die gleiche Weise wiederverwendet werden. Zu beachten gilt die Struktur der heutigen Verwendung; die Zwischenwände könnten heute durchaus tragend sein...»

1.4 Änderungen und Anpassungen in der Projektierung

Nach Überarbeitung des Vorprojektes wurde klar, dass die Anordnung der Räumlichkeiten anders verteilt werden musste. Das Raumprogramm wurde folgendermassen angepasst:

- EG Schulbibliothek
- OG Mittagstisch / Kindergartentherapie
- 2.OG Tageshort

Mit der Überarbeitung des Raumprogramms ergaben sich folgende Optimierungen und Anpassungen:

Die Innenwände bleiben mit Ausnahme eines grossen Essraumes pro Stockwerk erhalten.

Für die Erfüllung der behindertengerechten Tagesstrukturen ist ein Vertikalplattformlift inkl. Hebebühne vorgesehen (öffentliches Gebäude). Dieser dient ebenso der täglichen Anlieferung der Mahlzeiten im 1./2.OG. Die Sanitären Anlagen in diesem Bereich müssen daher neu organisiert werden.

Die Brandschutzanforderungen werden der neuen Raumstruktur angepasst; sie sind umfangreicher als ursprünglich geplant (Auflagen).

Die Fassade ist nach erfolgter Sondierung in einem schlechteren Zustand als angenommen. Der Ersatz der Kloben inkl. Fensterläden sowie die komplette Sanierung der Sandsteinarbeiten ist notwendig. Der Putz muss mindestens teilweise saniert werden. Ein Neuanstrich der gesamten Fassadenflächen ist erforderlich.

Der Einbau einer Hortküche anstelle einer normalen Küche ist zwingend vorzusehen (das Essen muss regeneriert werden können, denn ein Catering kann nicht vorausgesetzt werden). Es sind pro Hortgeschoss zwei statt ein WC vorgesehen. Die Infrastrukturanlagen entsprechen den Grundanforderungen an die Tagesstrukturen. Dabei wurde eine Zunahme von Mittagstisch-Kindern berücksichtigt.

Die Kanalisation muss umfangreich saniert werden.

Die Umgebung wird zum Teil den Bedürfnissen der Schulnutzung angepasst. Das Projekt wird mit der Umsetzung der Seestrasse 109 – Aussengestaltung koordiniert.

1.5 Erfüllung gemäss Projektierungskredit

Folgende Massnahmen sind geplant:

Brandschutz und Personensicherheit: Gemäss den aktuellen gesetzlichen Auflagen.

Auflagen der Behindertengerechtigkeit: Erschliessung des Gebäudes für die Schulnutzung: Einbau eines Vertikalplattformliftes und einer Hebebühne. Einbau Behinderten-WC, Einbau von Türschwellen.

Sanierung der Haustechnik: Erneuerung der sanitären Anlagen, sämtlicher Elektroinstallationen und der Kanalisation gemäss städtischer Auflagen.

Optimiertes Nutzungskonzept: Räumliche Anpassungen aufgrund statischer Gegebenheiten ausgelotet.

Einbau der Hortküche: Gemäss des neuen Verpflegungskonzeptes der Primarschule Uster.

Sanierung der Gebäudehülle: Ersatz der Fenster, der Sandstein-Einfassungen inkl. Eingangsportal, und der Fensterläden (gemäss der Sondagen).

1.6 Projektinhalt Umgebung

Die Umgebung wurde in der 1. Kostenermittlung nur um das Gebäude berücksichtigt, ohne Kanalisation und ohne Garten. Das nun vorliegende Umgebungskonzept beinhaltet das Anpassen der Umgebung vom unterhaltsintensiven Privatgarten zum pflegeleichten, kindersicheren Aussenraum für die Tagesstrukturen.

Statt einer umfassenden Neugestaltung soll möglichst viel der heutigen Atmosphäre beibehalten werden. So soll die repräsentative Eingangssituation mit niedriger Heckeneinfassung als Filter zur Strasse verstärkt und die Natursteinpflasterung saniert und bestehen bleiben. Der Zugang zum Garten und Gebäude wird vom seitlichen Schulhausweg her erreicht und rollstuhlgängig umgesetzt. Ein zusätzlich neugeplanter Nebeneingang in nächster Nähe zum Kindergarten soll den Kindern als möglichst gefahrenfreie Verbindung vom Hort zum Schulhaus dienen.

Die Einfriedungen um den Aussenbereich werden saniert, niedrige Sträucher bilden einen leichten Filter, der Sichtbezüge vom Schulhausweg in den Garten und umgekehrt ermöglicht.

Die heutigen überhohen Hecken werden entfernt, ein Baumersatz der kranken Bäume ist vorgesehen; der Garten wird gesamthaft ausgelichtet. Es werden ein Sonnen- und ein Schattenplatz geschaffen, letzterer mit den bestehenden Reben-Lauben. Der Sonnenplatz wird zentral angelegt.

Gemäss dem Aussenkonzept der Seestrasse 109 soll die Parkierung zugunsten der Verkehrssicherheit auf dem Schulhausweg wegfallen; beim Zugang ist einzig ein Umschlagplatz für die tägliche Anlieferung der Mittagessen vorzusehen.



2. Baukosten

2.1 Kostenvoranschlag

Das beauftragte Büro 4plus architektinnen gmbh hat auf der Basis des Bauprojekts vom 19. November 2010 den Kostenvoranschlag mit den nachfolgenden Eckdaten wie folgt erhoben:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| MWST | 8% |
| Gliederung | nach BKP |
| Baukostenstand | 1. April 2010 |
| Zürcher Index der Wohnbaukosten | 1. April 2010 / Basispunkt: 100.0 |
| Kostengenauigkeit | ± 10% |
| Projektstand | Bauprojekt Dezember 2010 |
| Nicht enthalten sind: | Bauteuerung ab 1. April 2010 |

Behördliche Vorschriften, die nach dem 1. Dezember 2010 in Kraft treten.

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum inkl. Fassadensanierung» teilen sich wie folgt auf:

| BKP | Beschrieb | Gebäude/Umgebung | Fassade | Total |
|-----|-----------------------|------------------|----------------|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 30'000 | 15'000 | 45'000 |
| 2 | Gebäude | 1'200'000 | 461'000 | 1'661'000 |
| 4 | Umgebung | 55'000 | - | 55'000 |
| 5 | Nebenkosten | 22'000 | - | 22'000 |
| 6 | Reserve | 143'000 | 54'000 | 197'000 |
| 1-6 | Totalkosten | 1'450'000 | 530'000 | 1'980'000 |

2.2 Mehrkosten gegenüber der ersten Kostenschätzung

Die Mehrkosten sind aufgrund der vorgängigen Erläuterungen wie folgt zusammen zuziehen:

- Gebäudestatik (Nutzungsverteilung): Grössere Anzahl Wandflächen, Bodenverstärkungen, grössere Anzahl Elektro-Leitungen, Neuordnung WC-Anlagen
- Fassadensanierung (Sondagen): Klobenersatz, Fensterlädenersatz, Sandsteinarbeiten
- Behindertengerechtes Bauen: Vertikalplattformlift, Deckendurchbrüche, Hebebühne, Neuordnung WC-Anlage, zusätzliche Auflagen Brandschutz
- Umgebung: Neugestaltung Gartenanlage (kindersicher), Kanalisationssanierung.

Daraus ergeben sich Mehrkostenanpassungen von insgesamt ca. 500'000 Franken, welche gemäss Nachtrag (Novemberbrief) beantragt wurden.

2.3 Kostenoptimierungen während der Projektierung

Die Architektinnen 4 plus haben bereits vom Vorprojekt zum Bauprojekt Einsparungen in der Höhe von 720'000 Franken erzielt. Diese Einsparungen konnten vor allem in der Vereinfachung des Innenausbaus erzielt werden, wie im Zahnputzbereich, in der Reduktion der Erneuerung der Böden (alte Böden schleifen, ölen anstelle des Ersatzaufbaus der Böden) und in der Beibehaltung der bestehenden Raumstrukturen und Oberflächen (kein Abriss von Wänden). So wurde gezielt auf das Anbringen neuer Decken oder neuer Wandverkleidungen zur Schall-/ bzw. Wärmedämmung verzichtet. Anstelle der Massnahme wird die Decke UG von unten und die Decke 2.OG von oben isoliert, um die Bauphysikalischen Anforderungen und den Brandschutz einzuhalten. Auch werden nur diejenigen Türen ersetzt, die bezüglich Brandschutz höhere Auflagen erfüllen müssen.

3. Terminprogramm – Meilensteine

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Primarschulpflege | Dezember 2010 |
| Stadtrat: Genehmigung Baukredit | Januar 2011 |
| Baueingabe | Januar 2011 (nach SRB) |
| Gemeinderat: Genehmigung Baukredit | Februar 2011 |
| Rechtskraft GR | Ende März 2011 |
| Baubewilligung | April 2011 |
| Baubeginn | Mai 2011 |
| Bauvollendung / Bezug | Dezember 2011 / Januar 2012 |

4. Folgekostenberechnung

4.1. Kreditrechtliche und buchhalterische Aspekte des Vorhabens

Kreditrechtlich relevant sind die beantragten Investitionskosten von insgesamt 1'980'000 Franken inkl. MWST. Da es sich um Baukosten handelt, wird dieser Betrag im Finanzvermögen aktiviert. Die Gesamtfolgekosten zeigen nachstehendes Bild auf:

| | | | |
|---|-----|------------|------------------|
| Bruttoinvestitionen ¹⁾ | | Fr. | 1'980'000 |
| Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾ | | Fr. | 0 |
| Nettoinvestitionen ³⁾ | | Fr. | 1'980'000 |
| Kapitalfolgekosten ⁴⁾ | | Fr. | 117'600 |
| Abschreibungen: | Fr. | 87'000 | Fr. |
| Verzinsung: | Fr. | 30'600 | Fr. |
| Betriebliche Folgekosten: ⁵⁾ | | Fr. | 39'600 |
| Personelle Folgekosten: ⁶⁾ | | Fr. | 7'200 |
| Gebäudeunterhalt ⁷⁾ | | Fr. | 29'000 |
| Zwischentotal | | Fr. | 193'400 |
| Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾ | | Fr. | 57'600 |
| Total Folgekosten | | Fr. | 135'800 |

Zusammenstellung:

| | | | |
|--|--|------------|----------------|
| Kapitalfolgekosten: | | | |
| Abschreibungen und Verzinsungen im Verwaltungsvermögen | | Fr. | 117'600 |
| Betriebskosten: | | | |
| Aufwand und Ertrag im Globalbudget | | Fr. | 18'200 |
| Total Folgekosten (Aufwand) | | Fr. | 135'800 |



¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 06.12.2010 insgesamt 1'980'000 Franken inkl. MWST.

²⁾ Grundsätzlich sind Sanierungen wie Neuerwerb von Liegenschaften für die Nutzung von Primarschulanlagen beitragsberechtigt. Die Primarschulbibliothek und die Kindergartentherapie sind beitragsberechtigt, die Tagesstrukturen (Horte) sind nicht beitragsberechtigt. Bei der Neueinrichtung der Bibliothek sind 4'600 Fr./m² und bei der Kindergartentherapie sind 3'600 Fr./m² beitragsberechtigt. Nicht beitragsberechtigt ist der Anteil Unterhalt / Instandhaltung / Instandsetzung. Einen Abzug dürfte es geben, da die Liegenschaft bereits bestehend ist.

Eine definitive Zusicherung des Staatsbeitrags durch die Baudirektion bzw. die Bildungsdirektion des Kantons Zürich erfolgt erst nach Genehmigung des Baukredites durch den Gemeinderat bzw. der Genehmigung des definitiven Bauprojektes durch die zuständige Behörde.

³⁾ Da die erwähnten Beiträge erst mit der Genehmigung des definitiven Bauprojektes von der zuständigen Behörde verbindlich zugesichert werden, wird ein Bruttokredit gesprochen.

⁴⁾ 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 1'980'000 Franken ergeben sich demzufolge jährliche Kapitalfolgekosten von 198'000 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 von 87'000 Franken; Verzinsung von 30'600 Franken) von insgesamt 117'600 Franken gerechnet werden.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten (Fr. 1'980'000) bemessen und betragen Fr. 39'600.

⁶⁾ Auf Grund der neu zu bewirtschaftenden Räume für die Hauswartung belaufen sich die zusätzlichen personellen Folgekosten (Hauswartung/Reinigung) auf ungefähr 7'200 Franken pro Jahr (360 m² à 20.-/m²).

⁷⁾ Gebäudeunterhalt 2% des Gebäudeversicherungswertes (geschätzt Fr. 1'450'000) und beträgt Fr. 29'000.

⁸⁾ Die Einnahmen sind in Fr. pro m² Hortbelegung berechnet; es handelt sich um einen Betrag, den die Primarschule den Tagesstrukturen verrechnet. Die Erlöse aus der Miete der Tagesstrukturen werden auf Januar 2012 in der Höhe von ungefähr 57'600 Franken pro Jahr (240 m² à 240 Fr./m²) zu erwarten sein. Aus den zusätzlichen Schulräumlichkeiten (Bibliothek) sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

Finanzplanung:

Im vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2010/2011 bzw. Finanzplan 2010 – 2012 ist das vorliegende Projekt mit insgesamt 2'000'000 Franken enthalten.

C. Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen

Die überbaute städtische Liegenschaft auf der Parzelle Nr. C 2717, mit einer Grundstückfläche von 1'013 m², und dem Gebäude mit der Assek. Nr. 550 (Erstellungsjahr 1854, Gebäudeversicherungswert Fr. 1'619'500) ist mit einem Buchwert vom 1'029'00 Franken im Finanzvermögen deklariert.

Nach der Sanierung bzw. dem Bereitstellen von Schulräumlichkeiten für die Primarschule, wird die Liegenschaft wieder vollumfänglich als Schulraumnutzung verwendet.

Mit der zukünftigen langfristigen Belegung als Schulnutzung in der Liegenschaft Seestrasse 107 bzw. von Infrastrukturanlagen für den Eigenbedarf für öffentliche Aufgaben soll diese nach der Vollendung der Baumassnahmen vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen überführt werden.

Die Überführung beinhaltet folgende Kosten:

| | | |
|---|------------|------------------|
| Buchwert aktuell (gemäss Neubewertung per 01.01.2006) | Fr. | 1'029'000 |
| Geplante Investitionen gemäss Baukredit, ca. | Fr. | 1'980'000 |
| Total Gesamtkosten ca. | Fr. | 3'009'000 |

Der effektiv zu übertragende Gesamtwert ins Verwaltungsvermögen liegt erst bei erfolgter Genehmigung der Bauabrechnung der geplanten Sanierung vor.

Stadtrat

D. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat:

1. Den Baukredit von 1'980'000 Franken inkl. MWST für das Projekt Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung, der städt. Parzelle Nr. C 2717 mit 1013 m² zu genehmigen.
2. Die Liegenschaft nach erfolgter Realisierung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu verschieben, dies zu einem Gesamtwert von ca. 3'009'000 Franken inkl. MWST (Buchwert aktuell: 1'029'000 Franken und Baukosten der Sanierung: ca. 1'980'000 Franken).
3. Den Stadtrat zu ermächtigen, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen

Diese Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt

- Dokumentation Bauprojekt «Seestrasse 107» von 4plus architektinnen GmbH, Uster
- Auszug Protokoll PSP- Sitzung vom 16.12.2010: Stellungnahme Seestrasse 107 – Baukredit
- Projektmanagement-Unterlagen: Organigramm, int. Projektauftrag, Statusberichte VP/BP