



Seite 1/7

Uster, 19. Dezember 2023
Nr. 52/2023
V4.04.70
Zuteilung: KBG / RPK

**WEISUNG 52/2023 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS
HASENBÜHL, HEILPÄDAGOGISCHE SCHULE USTER HPSU;
INSTANDSETZUNGEN UND PV-ANLAGE, GENEHMIGUNG BAU-
KREDIT**

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für die Projekte «Schulhaus Hasenbühl, Instandsetzungen» und «PV-Anlage» wird ein Baukredit von 930 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet



GESCHÄFTSFELD BILDUNG / LEISTUNGSGRUPPE BILDUNG

A Strategie

Leitsatz	Uster zählt die Nachhaltigkeit – ökologisch, ökonomisch und sozial
Schwerpunkt Nr.	2. Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig» 4. Bildung, Kultur und Sport – «Uster bewegt und bildet»
Massnahme	Der Massnahmenplan Klima bildet die Basis für ein klimafreundliches Uster. Uster baut Tagesschulen flächendeckend aus und engagiert sich für sein Bildungszentrum mit Kantonsschule und Berufsfachschule.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 05: Bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen / erhalten und die Ziele der Energiestadt mitgetragen werden können. Z 03 Der erforderliche Schulraum ist rechtzeitig bereitgestellt und auf die städtische Gesamtentwicklung abgestimmt.
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 03: Baumanagement Grundstücke Dritte (Primarschule Uster) L 01, L 03, L 04 Geistig- und mehrfachbehinderte Schulkinder und Jugendliche (Eintritt in den Kindergarten bis zum Abschluss der Schule, längstens jedoch bis Vollendung des 20. Altersjahres) des Bezirks Uster bilden und fördern.
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01 Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramm durchgeführt werden I 02 Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 04 Investitionen gemäss Kreditbewilligung
-----------	---

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

Einmalig Investitionsrechnung	Total 930 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total	Fr. 45 583
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 35 368 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 10 215 im Globalkredit ab 2025 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird



Veränderung
Begründung bei Veränderung:

Die Bewirtschaftung erfolgt mit den vorhandenen personellen Ressourcen. Es bedarf keiner zusätzlichen Stellen.

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc



A. Ausgangslage

Das Gebäude der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU) befindet sich auf der Schulanlage Hasenbühl, Parzelle Kat.-Nr. B5284. Es wurde im Jahr 1968 erbaut und befindet sich im Besitz der Stadt Uster. Eine Zustandsanalyse aus dem Jahr 2021 hat ergeben, dass das Flachdach das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat. Es sind gravierende Problemstellen vorhanden und das Risiko für einen Wassereintritt ist hoch. Die Dämmung von Dach und Fassade sind minimal ausgeführt. Die bestehenden Dämmstärken genügen den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr.

Das Schulhaus der HPSU ist Bestandteil der Gesamtentwicklung Schulraumplanung PS Uster vom März 2020. Dieses soll langfristig Bestand haben und entsprechend unterhalten werden. Das Grundstück des Gebäudes ist mit einer Dienstbarkeit belastet. Es dürfen nur Bauten errichtet werden, welche nicht mehr als 1 ½ stöckig (Hochparterre und 1. OG) sind. Eine zukünftige Aufstockung ist daher ausgeschlossen.

Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2022 sollen jährlich 3 400 m² Dachfläche von städtischen Gebäuden mit PV-Anlagen belegt und begrünt werden. Dafür steht ein Globalkredit in der Investitionsplanung zur Verfügung. Es bietet sich daher an, gleichzeitig mit der Dachsanierung eine PV-Anlage zu installieren. Nebenarbeiten und von der Sanierung abhängige Arbeiten können in einem Bauvorhaben durchgeführt werden.

B. Projektumfang

Das Dach weist an diversen Stellen Materialermüdungen auf und muss neu aufgebaut werden. Die vier Lichtkuppeln sind in schlechtem Zustand und verfügen über keine Durchsturzsicherung. Sie müssen ersetzt werden. Aus Sicherheitsgründen muss eine Höhensicherung sowie ein Geländer beim Leiterausstieg auf der oberen Dachfläche realisiert werden. Diese Arbeiten sind im Kostenvoranschlag «Dachsanierung» integriert, da sie nicht nur für die Anlagekontrolle der PV-Anlage, sondern auch aus Sicherheitsauflagen für den Dachunterhalt gefordert sind. Im Rahmen der Sanierung soll ausserdem eine dem heutigen Standard entsprechende Dämmung angebracht werden.

Das Dach der HPSU ist 820 m² gross und bietet die Möglichkeit, rund 200 Photovoltaikmodule zu installieren. Die Anlage wird eine elektrische Leistung von 80 kW aufweisen. Die erwartete Jahresproduktion an Solarstrom liegt bei etwa 100 000 kWh. Zum Vergleich: Die Schulanlage Hasenbühl verbraucht jährlich durchschnittlich ca. 85 000 kWh, das entspricht Stromkosten von 16 000 Franken pro Jahr. Die Wärmeerzeugung im Gebäude der HPSU erfolgt über eine zentrale Gasheizung im Gebäude 1, welche für die gesamte Schulanlage Wärme liefert. Die Warmwassererzeugung findet aktuell über die Heizung statt. Im Projekt soll auch geprüft werden, wie der zukünftig gewonnene Solarstrom für die Warmwassererzeugung im Gebäude genutzt werden kann.

Der erzeugte Strom wird direkt von der Schulanlage verbraucht, der Überschuss wird ins Netz eingespeist und erhält den Rückliefertarif gemäss Tarifen Energie Uster.

Um Folgeschäden zu vermeiden muss die Flachdachsanierung bald erfolgen. Ebenfalls müssen die Sicherheitsauflagen erfüllt werden. Diese Sanierungsarbeiten müssen auch ausgeführt werden, wenn die PV-Anlage nicht genehmigt werden sollte.



C. Finanzplanung

Für die Dachsanierung sind in der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre für das Projekt «SH Hasenbühl, Winikerstr. 5a, HPSU, Instandsetzungen» 250 000 Franken eingestellt. Dieser Finanzbedarf stammt vom Programm Stratus und wurde auf Basis des Gebäudeversicherungswertes ermittelt. Dabei wurden aber Sicherheitsauflagen wie z.B. die Massnahmen im Zusammenhang mit den durchsturzsicheren Lichtkuppeln, die Höhensicherung wie auch die Teuerung und allgemeine Kostensteigerung der letzten zwei Jahre nicht berücksichtigt.

Der Differenzbetrag von 420 000 Franken muss ausserhalb Budget 2024 durch den Gemeinderat bewilligt werden.

In der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind für die PV-Anlage 450 000 Franken je Jahr eingestellt.

D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) der LG Baumanagement vom 8. November 2023, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Bauprojekt Dachsanierung	PV-Anlage	Total Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	68 500.–	0.–	68 500.–
2	Gebäude	528 500.–	233 000.–	761 500.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	26 500.–	7 000.–	33 500.–
6	Unvorhergesehenes	46 500.–	20 000.–	66 500.–
7	Förderbeiträge	--	(- 18 000.–)	(- 18 000.–)
1-7	Total inkl. MWST	670 000.–	260 000.–	930 000.–

Es sind Rückvergütungen auf den Anteil der Photovoltaik-Modulen (Totalbetrag Fr. 180 000) in Form von Förderbeiträgen in der Höhe von ca. 10% für die PV-Anlage zu erwarten. Der Kostenvoranschlag ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge auszuweisen.

Mit dem aktuellen Beschluss verbleibt für das Jahr 2024 ein Budget für die Erstellung von neuen PV-Anlagen von 190 000 Franken.

Aufgrund Synergien bietet es sich an, im Rahmen der Dachsanierung gleichzeitig die PV-Anlage zu installieren. Aus diesem Grund beinhaltet der Kreditantrag beide Vorhaben. Es handelt sich dabei um nichtgebundenen Kosten. Sollte die PV-Anlage nicht genehmigt werden, müssen die Dachsanierungsmassnahmen dennoch umgesetzt werden.

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 45 583 Franken.



Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	930 000
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	(18 000)
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	930 000
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	35 368
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	28 182
Verzinsung	Fr.	7 186
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr.	18 600
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr.	0
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	7 615
Zwischentotal	Fr.	61 583
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr.	16 000
Total Folgekosten	Fr.	45 583

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 8. November 2023 insgesamt 930 000 Franken inklusiv MWST.

^{2) 3)} Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt (Subventionen vorbehalten).

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 1.5 % ausgegangen. Es kann von Total 35 368 Franken ausgegangen werden (Abschreibung 28 182 Franken; Verzinsung 7186 Franken).

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (930 000 Franken) bemessen und betragen 18 600 Franken.

⁶⁾ Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 761 500 Franken) 7615 Franken.

⁸⁾ Es ist zu erwarten, dass die Stromkosten für die gesamte Schulanlage Hasenbühl von jährlich rund 16 000 Franken inkl. MWST eingespart werden können.

Für den Unterhalt muss eine Dachbegehung mindestens einmal jährlich durchgeführt werden.

F. Termine

Genehmigung Baukredit durch PSP	Dezember 2023
Genehmigung Baukredit durch SR	Dezember 2023
Genehmigung Baukredit durch GR	4. März 2024
Projektierung / Ausschreibung / Vergabe	ab April 2024
Baubeginn	Juli 2024
Bauende	September 2024

Aufgrund des Schulbetriebs wäre die Ausführung der Bauarbeiten während den Sommerferien ideal. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können (z.B. aufgrund von Termin- oder Liefer-schwierigkeiten) verschiebt sich die Ausführungsphase auf den Herbst 2024. Das Bauen unter Schulbetrieb ist in diesem Fall nicht zu vermeiden.



Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Schulpräsidentin

Guido Schär
Schreiber

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Antrag der Primarschulpflege anzunehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber