



Seite 1/12

Uster, 26. März 2024
Nr. 54/2024
V4.04.70
Zuteilung: KBG / RPK

WEISUNG 54/2024 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS GSCHWADER; GENEHMIGUNG BAUKREDIT

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 14 Ziff. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für das Projekt «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen» wird ein Baukredit von 11 570 000 Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) bewilligt; der Anteil der Erneuerung beträgt 4 740 000 Franken.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls am Fremdkapitalmarkt aufzunehmen.**
- 3. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Referentin der Primarschulpflege: Patricia Bernet, Präsidentin der Primarschulpflege



GESCHÄFTSFELD PRIMARSCHULE

A Strategie

Leitsatz	Bildung, Kultur und Sport – «Uster bewegt und bildet» Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
Schwerpunkt Nr.	Arbeitsplatzqualität und Zufriedenheit des Lehr- und Betreuungspersonals und der Schülerinnen und Schüler ist zentral für die Qualität des Unterrichts und der Betreuungsangebote.
Massnahme	

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

Bestehend	Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität) Z05: Ziele der Energiestadt Uster mittragen
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 02: Verwaltungsvermögen Schulliegenschaften (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	---

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	keine
-----------	-------

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

Einmalig Investitionsrechnung	11 570 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total	Fr. 1 278 820.–
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 925 600.– (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 353 220.– im Globalkredit ab 2026 einzustellen

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Zusätzliche 50 % Stelle Reinigung. Betreuungspersonal nach Bedarf.
---	---

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

- Weisung 94/2021 Gemeinderat: Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen, Bewilligung Projektierungskredit
- Weisung 53/2024 Gemeinderat: Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen, Genehmigung Zusatzkredit Projektierungskredit



A. Ausgangslage

Die Primarschule Uster führt an acht Standorten in Uster Schuleinheiten. Auf diese Standorte verteilt werden insgesamt 3 000 Schul- und Kindergartenkinder von rund 550 Lehr- und Betreuungspersonen unterrichtet.

Zwischen 2018 und 2020 hat die Primarschulpflege Uster ein Gesamtentwicklungskonzept (Schulraumplanung) über alle Schulstandorte erarbeitet. In diesem Konzept wurde u.a. der Istzustand der Schulgebäude festgehalten. Darauf gestützt wurden bauliche Massnahmen für die kommenden Jahre festgelegt.

Aufgrund der wachsenden Zahl von Schülerinnen und Schülern braucht es zusätzlichen Schul- und vor allem auch Betreuungsraum.

Am Standort Gschwader werden aktuell 12 Primarklassen und 4 Kindergartenklassen geführt mit total 320 Kindern und rund 50 Lehr- und Betreuungspersonen. Mittelfristig werden keine grossen Veränderungen bei den Klassenzahlen erwartet.

An den Spitzentagen besuchen über 80 Kinder die Mittagsbetreuung. Das sind rund 25 % der Kinder, die auf der Schulanlage Gschwader zur Schule gehen. Die Platzverhältnisse sind eng und die Betreuungszahlen sind steigend. Langfristig rechnet die Primarschule Uster mit bis zu 38 % der Schülerinnen und Schüler, welche die schulergänzende Betreuung besuchen. Deshalb ist es zwingend nötig, Räume für Betreuungsangebote bereitzustellen.

Die Einfachturnhalle aus dem Baujahr 1962 hat grossen Instandsetzungsbedarf.

Deshalb wurde mit dem Primarschulpflege-Beschluss Nr. 425 vom 27. August 2020 eine Machbarkeitsstudie an das Architekturbüro moos.giuliani.herrmann, Uster, in Auftrag gegeben. Diese Studie sollte aufzeigen, wie die Sanierung der Turnhalle und die Bereitstellung von mehr Räumen für Betreuungsangebote möglich ist.

Die Variante 2 der Machbarkeitsstudie «Dreiseitiger Kranzanbau im Obergeschoss» des genannten Architekturbüros überzeugte am meisten. Am 6. Juli 2021 wurde der Projektierungskredit und am 25. März 2024 der Zusatzkredit zum Projektierungskredit durch den Gemeinderat bewilligt.

Mit Hilfe eines Planerwahlverfahrens gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens bzw. der Submissionsverordnung der Stadt Uster wurde die Firma Hodel Architekten AG, Wetzikon, für die Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie im Juni 2023 ausgewählt. Zusammen mit der Baukommission erarbeitete das Büro ein Bauprojekt und den dazugehörigen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$.

B. Projektumfang

Im Gebäude der Turnhalle (Baujahr 1962) befinden sich im Obergeschoss die Räumlichkeiten der schulergänzenden Betreuung. Die Turnhalle wird saniert und der Aufenthaltsbereich Betreuung erweitert. Mit dem Gebäudeausbau wird ein Teil des Aussenraumes tangiert, der den Bearbeitungsperimeter des Projektes betrifft.

Das Gebäude erhält an drei Seiten Anbauten in Holzelementbauweise. Die Fassade an der Nordwestseite, hinter welcher sich die Turnhalle befindet, bleibt bestehen und wird im Rahmen der Erweiterung statisch verstärkt. Die Südostseite erhält einen aufgeständerten Anbau, sodass sich eine Art Laubengang ergibt, der von den Schülerinnen und Schülern vielfältig genutzt werden kann. Darüber im Obergeschoss sind die Aufenthaltsräume angeordnet.

Alle bestehenden Gebäudeteile werden bezüglich Sicherheit überprüft und hinsichtlich der Erdbebensicherheit wo nötig ertüchtigt. Bauteile oder Oberflächen, die schadstoffbelastet sind, müssen

ersetzt werden. Weiter muss das Gebäude an verschiedenen Orten statisch verstärkt werden und es soll den energetischen Vorgaben des Gebäudestandards 2019.1 genügen. Alle technischen Installationen müssen dem heutigen Standard entsprechen.



Visualisierung erweitertes Turnhallegebäude mit schulergänzender Betreuung

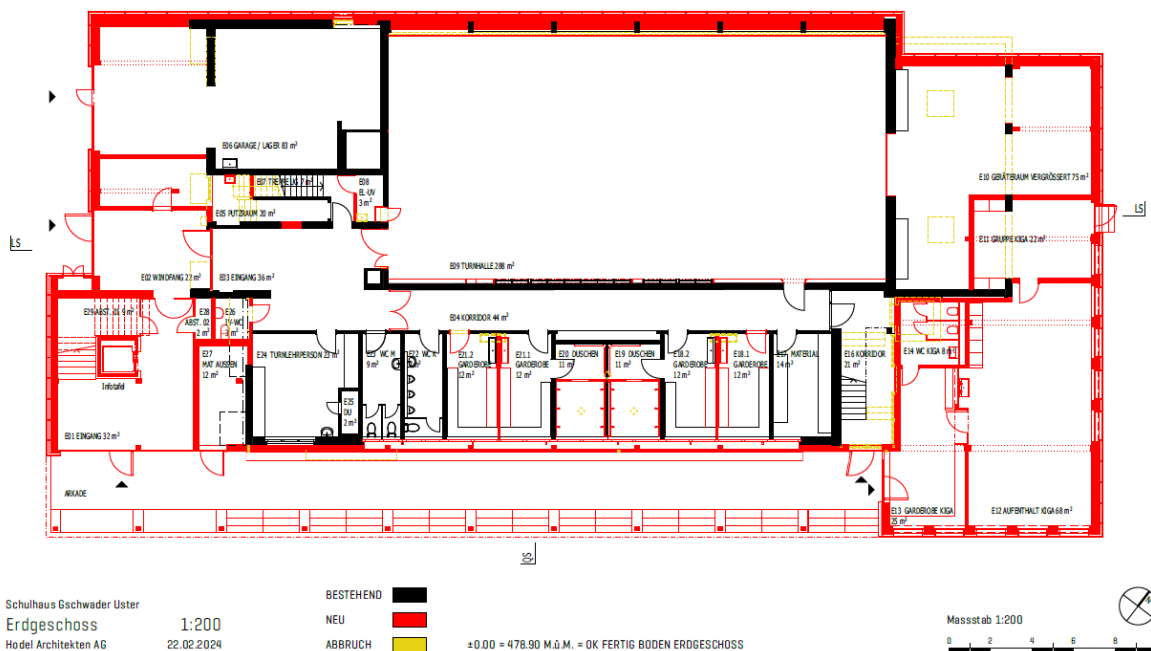
Im Bauprojekt sind folgende Teilprojekte enthalten:

Erdgeschoss Betreuung Kindergarten

Das Erdgeschoss erhält auf der Ostseite einen neuen Aufenthaltsbereich, in welchem die Kindergarten-Kinder essen und betreut werden.

Die Ständerkonstruktion südostseitig, welche die Erweiterung im Obergeschoss trägt, bildet im Erdgeschoss einen Laubengang. Der gedeckte Teil ergänzt den Pausenbereich. Er bietet Schatten und einen Unterstand bei Regen. Mit den Treppen zum Hartplatz entsteht eine kleine Tribüne als Aufenthalts- und Versammlungsort. Die Treppen können zum Hartplatz hin zum Sitzen und Zuschauen genutzt werden.

Der Eingangsbereich wird durch getrennte Zugänge zur Turnhalle (Abendnutzung durch Vereine) und zum Betreuungsbereich erweitert. Ein Materialraum für Aussenspielgeräte ergänzt das Raumprogramm. Die Nettogeschossfläche wächst um 258 m² auf gesamthaft 905 m².



Grundriss Erdgeschoss 1:200

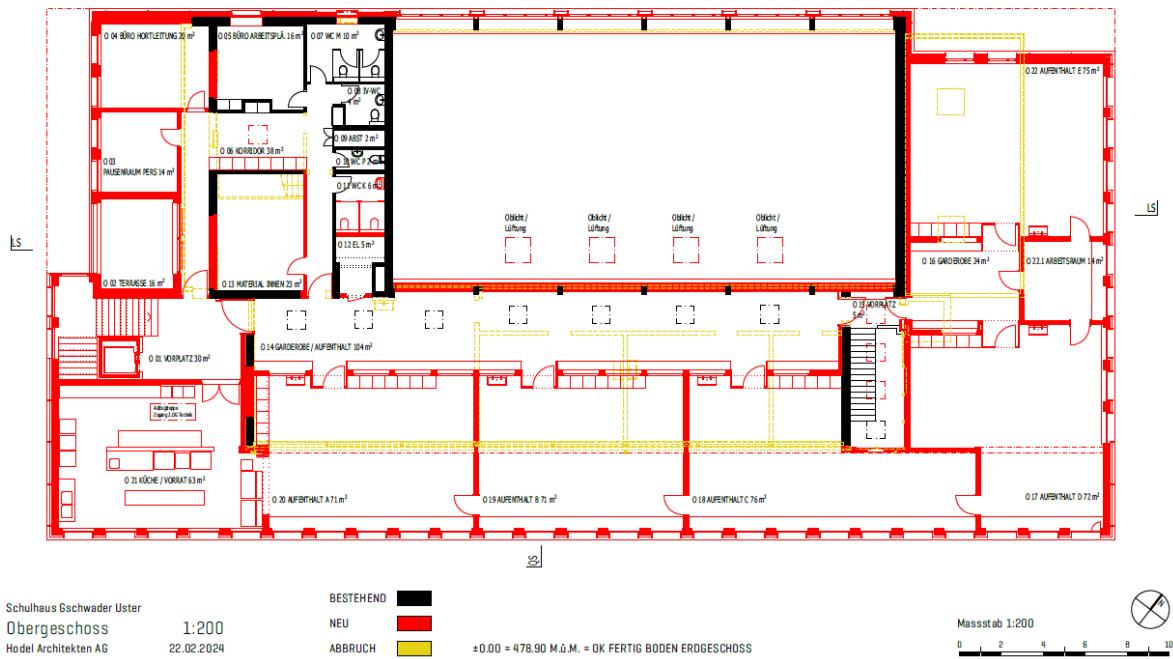


Süd-Ost-Fassade mit Laubengang und Eingangsbereich Betreuung Erdgeschoss

Obergeschoss Betreuungsbereich

Das Obergeschoss wird mit Hilfe einer Erweiterung in Holzelementbauweise um eine Nettogeschossfläche von 430 m² vergrössert auf neu 752 m². Im 1. Obergeschoss gibt es fünf grosse Aufenthaltsräume von je ca. 72 m², eine Regenerierküche, drei Büroräume für die Betreuungslleitung und das Betreuungspersonal sowie einen Materialraum. Es können gleichzeitig bis zu 140 Kinder betreut werden.

Am Vormittag und ausserhalb der Höchstbelegungszahlen werden die Räume für den Unterricht als Gruppen- oder Spezialräume genutzt. Die Möglichkeit zur Doppelnutzung der Räumlichkeiten wurde bei der Planung berücksichtigt.



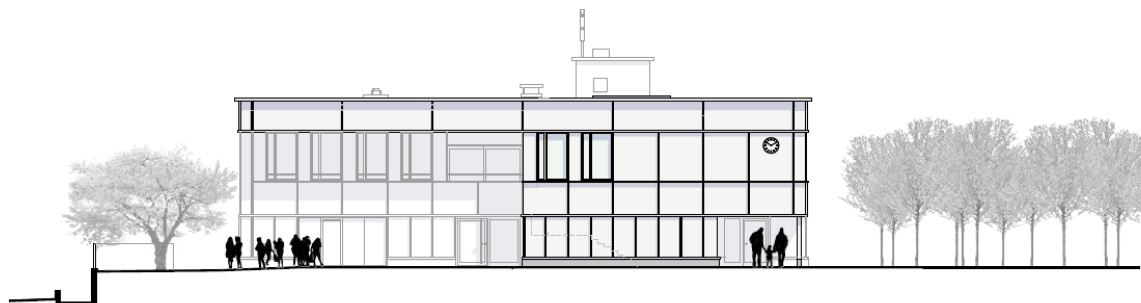
Grundriss Obergeschoss 1:200

Turnhalle

Die Turnhalle muss an den tragenden Wänden und der Decke verstärkt werden. Sie erhält neue Fenster und einen neuen Sportbodenbelag. Das Dach wird saniert und erhält einen neuen Aufbau. Sämtliche fest installierten, in die Jahre gekommenen, Turngeräte werden ersetzt. Der Geräteraum wird leicht vergrössert. Die Duschen und Garderoben werden so umgebaut, dass sich mindestens die Schülerinnen und Schüler von zwei Klassen gleichzeitig umziehen können.



Nord-West-Fassade mit Fensterfront Turnhalle



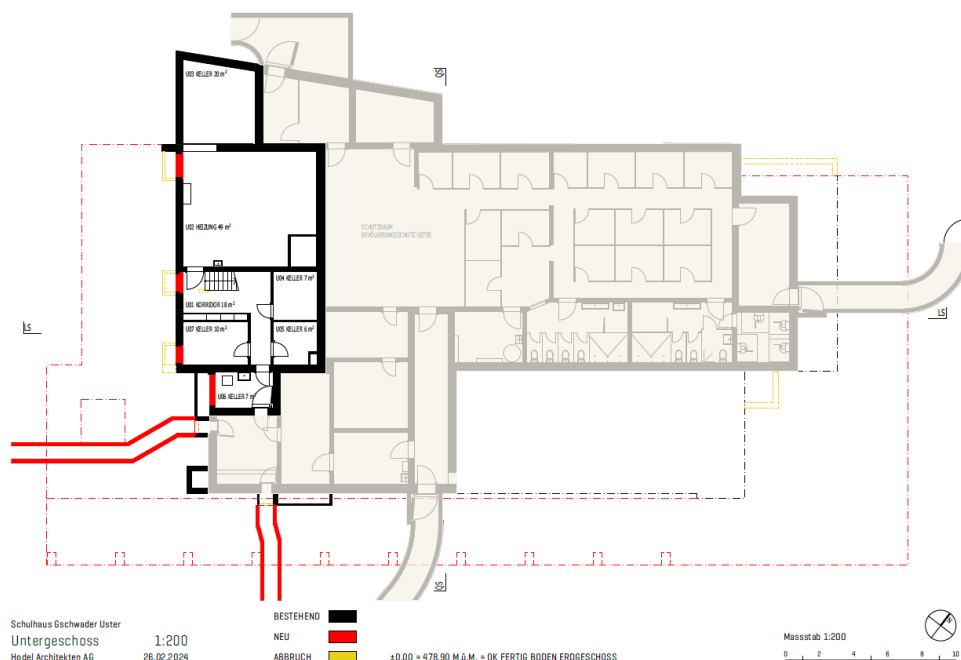
Süd-West-Fassade mit Haupteingang Turnhalle und Betreuungsbereich Obergeschoss

Hauswartung / Sonstiges

Die Garage der Hauswartung wird vergrössert. Ebenfalls erhält das Gebäude einen Lift, sodass die Behindertengerechtigkeit gewährleistet ist und Material sowie die Verpflegung über die Stockwerke transportiert werden kann.

Untergeschoss

Aufgrund der energetischen Massnahmen wird die Decke der Gruppenunterkunft – in Absprache mit der zuständigen Fachstelle für den baulichen Zivilschutz der Stadt Uster, dem Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ) und der Abteilung Sicherheit – im Untergeschoss energetisch gedämmt. Wegen dem oberirdischen Anbau müssen die Schutzraumausstiege unterirdisch verlängert werden. Sämtliche Änderungen an der Schutzraumhülle werden durch das AMZ bewilligt.

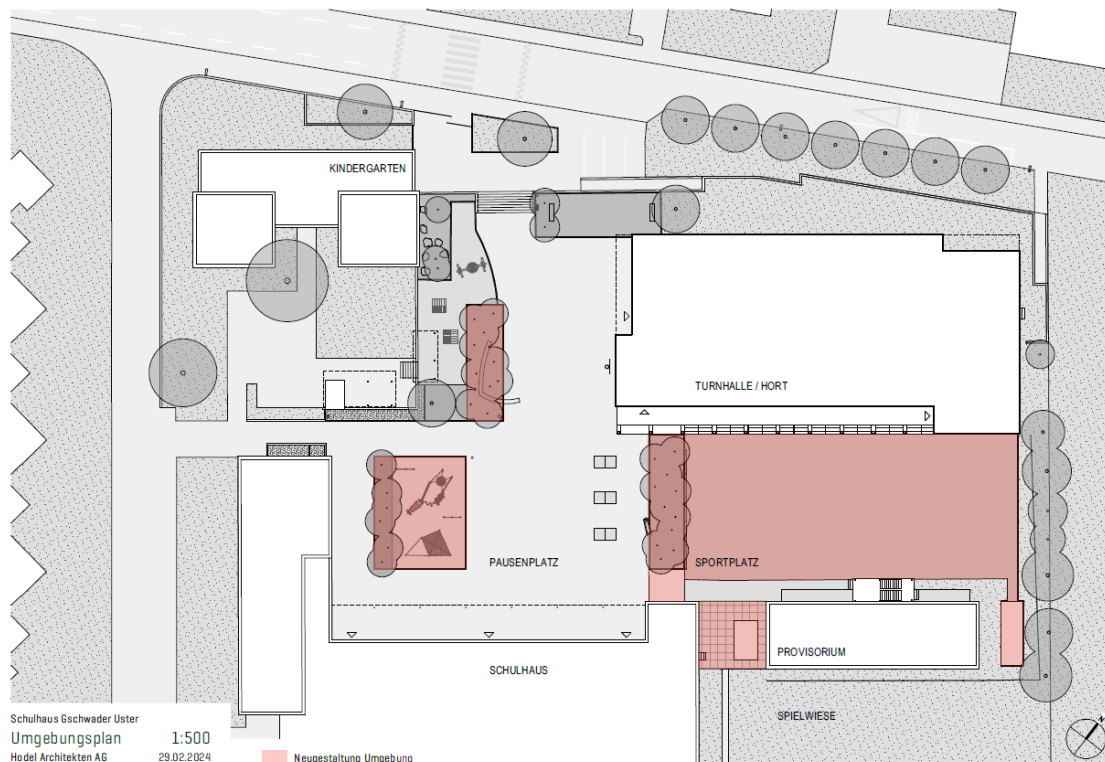


Grundriss Untergeschoss 1:200

Aussenraum

Ein Teil des Pausenplatzes wird umgestaltet. Er soll weniger heiss und biodiverser werden. Der Hartspielplatz mit Fussballtoren und Basketballkörben vor dem neuen Laubengang wird ersetzt.

Unter dem Turnhalleneingang gibt es alte Tankanlagen und alte Leitungen. Die Tanks werden rückgebaut. Das kontaminierte Material muss fachgerecht entsorgt und die Werkleitungen ersetzt oder saniert werden. Der Pausenplatz soll einerseits mit Spielgeräten und andererseits mit schattenspendenden Bäumen aufgewertet werden.



Situationsplan 1:500 mit Umgebung und Spielbereichen

Wärmeerzeugung

Die heutige Gasheizung wird durch eine Heizung mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpen) ersetzt. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage geplant.

Montagebau in Holz

Die Aussenwände werden in Holzelementbauweise vorfabriziert. Dies ist nachhaltiger und verkürzt die Bauzeit vor Ort. Das Gebäude kann so schneller wieder genutzt werden. Die Schliessung und der Betriebsunterbruch des Gebäudes werden so auf ein Minimum reduziert. Die Fassade ist mit Holz verkleidet.

Technik

Es werden möglichst wenige technische Anlagen verbaut. Dies wirkt sich positiv auf die graue Energiebilanz, den Verbrauch im Betrieb und den Unterhalt aus. Die neue Regenerierküche verfügt



über die vorgeschriebenen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Die Turnhalle, Garderoben und Betreuungsräume werden natürlich belüftet mittels manueller oder motorisierter Fensteroblichter (Querlüftung). Die Beschattung funktioniert über Lamellenstoren und Ausstellmarkisen inkl. Sonnenschutzsteuerung zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes.

C. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2024 bis 2028 sind für das Projekt «SH GS, Sanierung TH, Erweiterung Tagesstrukturen» Uster, total 6 500 000 Franken vorgesehen. Dieser Betrag wird, vorbehaltlich Bewilligung des beantragten Baukredits auf 11 570 000 Franken erhöht.

D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) basierend auf den Berechnungen von Hodel Architekten, Wetzikon für das Bauprojekt «Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle, Erweiterung Tagesstrukturen» vom 26. Februar 2024 ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Total Fr. inkl. MWST	In Prozent %
0	Grundstück / Vermessung	270 000.–	2.4
1	Vorbereitungsarbeiten	694 000.–	6.0
2	Gebäude	7 682 000.–	66.2
3	Betriebseinrichtungen	348 000.–	3.0
4	Umgebung	707 000.–	6.1
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	564 000.–	4.9
6	Unvorhergesehenes 10 %	1 106 000.–	9.6
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	0.–	0
9	Ausstattung	199 000.–	1.8
1-9	Total Kreditantrag inkl. MWST	11 570 000.–	100.0
	<i>Anteil Erneuerung (ungebundene Projektkosten)</i>	<i>4 740 000.-</i>	<i>41.0</i>
	<i>Anteil Sanierung (gebundene Projektkosten)</i>	<i>6 830 000.-</i>	<i>59.0</i>

Die Photovoltaik-Anlage ist in den Gesamtbaukosten mit 207 000 Franken und ist im Total oben enthalten. Allenfalls wird diese Anlage von Energie Uster übernommen. In diesem Fall verringert sich der Baukredit entsprechend.



E. Begründung der Kostendifferenz zwischen der Schätzung in der Machbarkeitsstudie und dem Kostenvoranschlag

Die Differenz zwischen der Kostenschätzung in der Machbarkeitsstudie Anfang 2021 mit aufindexierten 7 360 000 Franken ($\pm 25\%$) und dem Kostenvoranschlag über 11 570 000 Franken ($\pm 10\%$) beträgt 4 210 000 Franken (exkl. Anteil Projektierungskredit). Alle Kosten sind inkl. MWST von 8,1 %. Die Veränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Grobkosten aufindexiert ¹⁾ ($\pm 25\%$) ²⁾	Baukredit ($\pm 10\%$)	Differenz	Begründung
0	Grundstück		270 000	270 000	Neue Elektro- und Wasserzuleitung ab Haberweid- /Gschwaderstrasse
1	Vorbereitungsarbeiten	327 000	694 000	367 000	Entsorgung Tanks, Schadstoffsanierung, Ersatz arealinterne Leitungen
2	Gebäude	5 698 000	7 682 000	1 984 000	Holzbau, Gebäudestandard 2019.1, Heizung Wärmepumpe statt Fernwärme, Erdbebensicherheit, Photovoltaik-Anlage
3	Betriebseinrichtungen	160 000	348 000	188 000	Kostenangaben gemäss Gastroplaner, Sanierungsumfang / Ersatz Geräte Turnhalle
4	Umgebung	651 000	707 000	56 000	Grösserer Bearbeitungsperimeter aufgrund Wärmepumpen, Werkleitungen, zusätzliche Schattenplätze
5	Baunebenkosten	192 000	564 000	372 000	Anstieg in Abhängigkeit der Baukosten
6	Unvorhergesehenes	269 000	1 106 000	837 000	in Machbarkeitsstudie nur 5 % Reserve, Baukredit mit 10 % Reserve da Umbauprojekt, Anstieg in Abhängigkeit der Baukosten
9	Ausstattung	63 000	199 000	136 000	Erhöhter Bedarf an Ausstattung (ICT), Anstieg Kunst am Bau in Abhängigkeit Baunebenkosten
	Total Fr.	7 360 000	11 570 000	4 210 000 ³⁾	

¹⁾ Kostenindex +14 % zwischen Januar 2021 und November 2023, Erhöhung Mehrwertsteuer.

²⁾ $\pm 25\%$ bedeutet eine Bandbreite von 5 520 000 bis 9 200 000 Franken.

³⁾ Bei eine Bandbreite von $\pm 25\%$ bedeutet die Differenz noch 2 370 000 Franken.

F. Finanzierung, Drittmittel und Subventionen

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen für die Photovoltaikanlage und die verbesserte Wärmedämmung des Gebäudes zu erwarten. Aus dem Sportfonds sind Unterstützungsbeiträge von rund 140 000 Franken für die Sanierung der Turnhalle zu erwarten.

Der Kostenvoranschlag ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge ausgewiesen. Die Gesuche werden erst nach Vorliegen der Baubewilligung geprüft.

G. Gebundene und nicht gebundene Kosten

Das Verhältnis von Sanierung (gebundene Ausgabe) zu Neubau (neue Ausgaben) beträgt 59 % zu 41 %, d.h. 6,830 Mio. Franken sind gebundene Kosten, 4,740 Mio. Franken sind nicht gebundene Kosten.

Die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Tagesstrukturen sind im vorliegenden Projekt baulich stark miteinander verknüpft. Falls der Baukredit auf nur gebundene Ausgaben (dringend notwendige Sanierungsarbeiten der Turnhalle) reduziert würde, müsste der Schulbetrieb auf



Gruppenräume und auf ausreichend Platz für die zunehmende Anzahl Kinder in den Tagesstrukturen verzichten. Das wäre für den Schulbetrieb bzw. die Tagesstrukturen belastend.

H. Folgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	11 570 000
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	0
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	11 570 000
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	925 600
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	578 500
Verzinsung	Fr.	347 100
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr.	231 400
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr.	45 000
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	76 820
Total Folgekosten	Fr.	1 278 820

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 26. Februar 2024 insgesamt 11 570 000 Franken inkl. 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 3.0 % ausgegangen (inkl. Zinseszins). Es kann in den nächsten 20 Jahren von Total 925 600 Franken ausgegangen werden (20 Jahre Abschreibung; Abschreibung 578 500 Franken; Verzinsung 347 100 Franken).

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2.0 % der Bruttoanlagekosten (11 570 000 Franken) bemessen und betragen 231 400 Franken.

⁶⁾ Es ergeben sich zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten von 45 000 Franken (Hauswartung und Reinigungsaufwand). Abhängig von den Schülerzahlen wird auch zusätzliches Personal Betreuung angestellt.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 7 682 000 Franken) 76 820 Franken.

I. Termine

Genehmigung Baukredit durch Primarschulpflege	21. März 2024
Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	26. März 2024
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	10. Juni 2024
Volksabstimmung	24. November 2024
Projektierung / Ausschreibung / Vergabe	ab Dezember 2024
Baubeginn	Sportferien 2026
Bauende	Herbstferien 2026
Inbetriebnahme	19. Oktober 2026

Von den Sport- bis Herbstferien 2026 steht die Turnhalle sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport während der Bauphase nicht zur Verfügung. Alternative Schulsportorte sind bei der Primarschule in Planung. Alternative Trainingsorte für den Vereinssport werden nach Möglichkeit durch das Geschäftsfeld Sport organisiert.

Ebenso wird die Tagesstruktur während der Bauzeit in andere Räumlichkeiten ausgelagert.



J. Was würde bei einer Ablehnung passieren?

Bei einer Ablehnung der Vorlage könnte die Primarschulpflege die gebundenen Ausgaben in der Höhe von 6,830 Mio. Franken trotzdem auslösen (dringend notwendige Sanierungsarbeiten der Turnhalle). Eine reine Sanierung ergibt aber wenig Sinn: Für den Schulbetrieb stünden weiterhin nicht ausreichend Gruppenräume zur Verfügung und für die zunehmende Anzahl Kinder in den Tagesstrukturen gäbe es viel zu wenig Platz.

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Primarschulpräsidentin

Guido Schär
Sekretär

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber