



Sitzung vom 15. Februar 2024

BESCHLUSS NR. 985 / B6.02.05.03

Kindergarten Stöcklerstrasse Instandsetzungen Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 9 vom 30. August 2023 hat der Ausschuss Schulraum für die Instandsetzung des Kindergartens Stöcklerstrasse einen Projektierungskredit von 50 000 Franken bewilligt.

Der Kindergarten Stöcklerstrasse in Oberuster ist Bestandteil der Schulanlage Oberuster und wurde im Jahr 1973 erbaut. Er beinhaltet zwei Kindergartenklassen und die benötigten Nebenräume. Seit der Erstellung wurden mehrere Instandsetzungen durchgeführt.

2011 wurde die alte Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt und die Sanitärinstallationen in den Klassenzimmern erneuert. Zudem wurden alle Oberflächen von Wand und Decke aufgefrischt. Im Jahr 2022 wurde das Flachdach aufgrund von Undichtigkeiten saniert und mit einer extensiven Begrünung ausgestattet.

Im März diesen Jahres wird auf dem Dach des Kindergartens eine Photovoltaikanlage installiert.

Projektumfang

Um die Betriebssicherheit des Gebäudes für die nächsten Jahre sicherzustellen, wurde der Nutzerbedarf, sowie die energetischen und sicherheitstechnischen Auflagen zusammengetragen und daraus eine Grobkostenschätzung erstellt.

Bei einer Begehung mit der Schulleiterin, den Lehrerinnen und dem Hauswart ergaben sich vor Ort kleinere Bedürfnisse, die den betrieblichen Ablauf und die Aufenthaltsqualität für die Kinder betreffen. Ein Hauptaugenmerk wird auf den Einbau einer kleinen Küche gelegt, da momentan an einer provisorischen Kochstelle gearbeitet wird. Des Weiteren ist die Qualität des Schutzraumes, der als Bewegungszimmer genutzt wird, bemängelt worden. Der Einbau einer Lüftung ist aus schutzraumtechnischer Sicht nicht möglich, es muss also wie bisher manuell über den Notausstieg gelüftet werden. Der alte Teppichboden wird jedoch durch einen nutzerfreundlicheren Kork-Belag ersetzt.

Der Grossteil der Massnahmen ergibt sich aus dem anstehenden Ersatz der Bauteile, die am Ende ihrer Gebrauchstauglichkeit angelangt sind oder diese demnächst erreichen. Nebst der Gebäudehülle (Fenster, Aussentüren, Fassade und Sonnenschutz) betrifft es die kompletten Sanitäranlagen (Wand- und Bodenplatten, Trennwände, Sanitärleitungen und Apparate) und die Oberflächen (Linoleumböden Klassenzimmer, Wand- und Deckenanstriche). Zusätzlich müssen sämtliche Innenleuchten ersetzt und der Eingangsbereich instandgestellt werden.

Im Zuge der Projektierung wurde das komplette Gebäude einer Schadstoffuntersuchung unterzogen. Dabei wurde im Klebstoff der Boden- und Wandplatten der WC-Anlagen und den Plattenschildern der Waschtische in den Klassenzimmer Asbest gefunden. Im Bodenanstich der Nebenräume im Erdgeschoss wurde ein leichter PCB-Gehalt festgestellt. Die asbesthaltigen Kleber müssen durch eine zugelassene Fachfirma unter Einhaltung der nötigen Sanierungszonen entfernt werden. Ebenso müssen die PCB-haltigen Anstriche entfernt werden, da die betroffenen Räume nicht belüftet werden können und sich die Kinder regelmässig darin aufhalten.



Finanzplanung

In der Investitionsrechnung 2023 und Folgejahre sind für das Projekt «KG Stöcklerstrasse, Instandsetzungen» 350 000 Franken inkl. Projektierungskredit vorgesehen. Dieser Finanzbedarf wurde auf Basis des Gebäudeversicherungswertes mit dem Programm «STRATUS» zur Unterhaltsplanung ermittelt. Dabei wurden aber Sicherheitsauflagen wie etwa die niedrige Brüstung der Fenster, die Erstellung einer Absturzsicherung bei einer Aussentreppe oder die Entfernung von Gebäudeschadstoffen, sowie die allgemeine Kostensteigerung der letzten zwei Jahre und die Erhöhung der Mehrwertsteuer nicht berücksichtigt.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) der LG Baumanagement vom 24. Januar 2024 basiert auf dem Kostenvoranschlag der «Cors-Baumanagement GmbH», Uster, vom 23. Januar 2024 und zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	20 000.–
2	Gebäude	360 000.–
4	Umgebung	20 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	16 000.–
6	Unvorhergesehenes	14 000.–
1-6	Total inkl. MWST	430 000.–

Kreditbewilligung

Vorhaben	Kindergarten Stöcklerstrasse, Instandsetzungen
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21860085
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 430 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Primarschulpflege
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 44 Abs. 2 Ziff. 2
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Teilweise
Beanspruchung Kreditkompetenz Primarschulpflege	Fr. --

Mit Beschluss Nr. 9 vom 30. August 2023 wurde vom Ausschuss Schulraum ein Projektierungskredit in Höhe von 50 000 Franken inkl. MWST bewilligt.

Die Gesamtkosten liegen somit bei 480 000 Franken inkl. MWST.

Da es sich bei den Massnahmen mehrheitlich um einen Ersatz der bestehenden Bauteile handelt, sind die Gesamtkosten als gebundene Ausgaben zu betrachten. Dies wurde mit dem Leiter Finanzen

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



entsprechend geklärt. Der Anteil nicht gebundener Ausgaben an den Gesamtkosten von 480 000 Franken beträgt etwa 40 000 Franken.

Die Photovoltaikanlage wird über ein separates Budget finanziert, für welches der Stadtrat am 12. September 2023 mit Beschluss Nr. 363 einen Baukredit von 80 000 Franken bewilligt hat.

Termine

Baukredit	Februar 2024
Bauzeit Etappe 1	Sommerferien 2024
Bauzeit Etappe 2	Herbstferien 2024 oder Sportferien 2025

Aufgrund der Lieferfristen einiger Bauteile wird die Sanierung in zwei Etappen ausgeführt. In den Sommerferien 2024 sollen alle Arbeiten im Innern durchgeführt werden. Ebenso die Arbeiten am Vorplatz.

In den Herbstferien 2024 oder den Sportferien 2025 (abhängig von den Lieferfristen) sollen die Fenster und der Sonnenschutz ersetzt werden, sowie die Fassade erneuert werden. Bis auf den reinen Fensterersatz können alle Arbeiten von aussen erledigt werden, wodurch die zwei Wochen ausreichend sind und die restlichen Arbeiten den Betrieb nur mässig stören.

Die Primarschulpflege beschliesst:

1. Für das Vorhaben «KG Stöcklerstrasse, Instandsetzungen» wird ein einmaliger Kredit von 480 000 Franken inkl. MWST (zusammen mit den bereits vom Ausschuss Schulraum in Beschluss Nr. 9 vom 30. August genehmigten 50 000 Franken für die Projektierung) bewilligt. Davon sind 350 000 Franken in der Investitionsplanung 2023 - 2025 budgetiert. Die restlichen 130 000 Franken werden als gebundene Ausgaben ausserhalb Budget genehmigt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21860085 «KG Stöcklerstrasse, Instandsetzungen», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle, Andrea Baschnagel
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Rüdiger Müller
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Peter Fried
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Noemi Huber mit Auftrag zur amtl. Publikation
 - Abteilung Gesundheit, LG Umwelt, Sarina Laustela
 - Schulleitung Schuleinheit Oberuster, Ursina Steiner
 - Hauswart KG Stöcklerstrasse, Orlando Wäspi
 - Primarschulverwaltung, Controlling, Lydia Brunner
 - Primarschulverwaltung, Liegenschaften, Petra Loser
 - Primarschulpflege, Ausschuss Schulraum

Beilagen

1. Kostenvoranschlag Baukredit der LG Baumanagement vom 24. Januar 2024
2. Kostenvoranschlag Gesamtprojekt der LG Baumanagement vom 24. Januar 2024
3. Ausschuss Schulraum Beschluss Nr. 9 vom 30. August 2023



Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen von der Publikation an gerechnet beim Statthalter des Bezirks Uster, Postfach, 8610 Uster, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

öffentlich

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Die Präsidentin

Guido Schär
Der Schreiber

