



Uster, 18. Dezember 2018
Nr. 22/2018
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/6

**WEISUNG 22/2018 DES STADTRATES: ZEUGHAUSAREAL,
BEWILLIGUNG EINES BAUKREDITS VON 554 000 FRANKEN
INKL. MWST FÜR DIE SANIERUNG DER GEBÄUDE K1, K2
UND AUSSENRAUM/ERSCHLIESSUNG**

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

- 1. Der Baukredit von 554 000 Franken inkl. MWST für die Sanierungsarbeiten im Zeughausareal, Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Stadtpräsidentin Barbara Thalmann



LEISTUNGSGRUPPE KULTUR

A Strategie

| | |
|-------------|--|
| Leitsatz | I: Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität |
| Schwerpunkt | 3: Uster fördert den qualifizierten Bildungsstandort und lebt Kultur 4: Uster trägt seiner wertvollen Umwelt und Infrastruktur Sorge |
| Massnahme | 3.5: Wir realisieren einen regionalen Treffpunkt für Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Zeughausareal. 4.3: Wir stellen Werterhaltung und Erneuerung der städtischen Liegenschaften und Infrastrukturanlagen sicher. |

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

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | Z 03, L03 Dem Kunstschaffen stehen geeignete Räume für Produktion und Vorführung zur Verfügung. (Proberäume, Veranstaltungsräume) |
|-----------|---|

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|--|
| Bestehend | L 03: Geeignete Infrastruktur für Kultur bereit stellen. |
|-----------|--|

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|--|
| Bestehend | I04, Z02: Verhältnis verfügbarer zu nachgefragten Produktionsräumen (90) |
|-----------|--|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|-------|
| Bestehend | keine |
|-----------|-------|

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

| | |
|-------------------------------|--|
| Einmalig Investitionsrechnung | Fr. 554 000 (Fr. 550 000.00 im VA 2018+ enthalten) |
| Einmalig Laufende Rechnung | Fr. 0.00 |
| Folgekosten total | Fr. 9 825 (49 825.– Kosten abzüglich 40 000. – Ertrag) |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. 33 205.– (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. 16 620. – (keine Auswirkung Globalkredite) |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|--|----------------|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | keine Stellen; |
|--|----------------|

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

| |
|-------|
| keine |
|-------|



A. Ausgangslage

Seit dem 28. Juni 2017 ist die Stadt Uster Eigentümerin des Teilgebietes Ost des Zeughausareals samt den beiden Zeughausbauten K1 und K2. Am 22. Januar 2018 hat der Gemeinderat der Weisung 102/2017 zur Phase 5 zugestimmt und damit auch das Zwischennutzungskonzept Zeughaus genehmigt. Der nächste Entwicklungsschritt ist dabei die Sanierung des Gebäudes K1 und die Entwicklung des Aussenraums. Für die Sanierung des Gebäudes K1 wurde im Voranschlag 2018 aufgrund einer ersten Schätzung 550 000 Franken in die Investitionsplanung 2018+ eingestellt. Ein Sanierungskonzept des Architekturbüros «moos. giuliani. herrmann. architekten», Uster zeigte dann im Frühling 2018, dass für eine nachhaltige Ertüchtigung des Gebäudes, welche auch die Auflagen des Gestaltungsplans erfüllt, mit Kosten von rund 6.5 Mio Franken zu rechnen ist. Parallel zum Sanierungskonzept entwickelte das Büro «Manoa Landschaftsarchitekten GmbH» ein Gestaltungs- und Zonierungskonzept zur Aussenraumentwicklung.

Am 10. April 2018 nahm der Stadtrat mit SRB Nr. 106 beide Konzepte zur Kenntnis. Dabei stellte er fest, dass für die vollständige Umsetzung der beiden Konzepte kein unmittelbarer Handlungsdruck besteht. Vielmehr bilden beide Konzepte ein Gesamtkonzept für eine geordnete bauliche und betriebliche Entwicklung des Gebäudes K1 und des Aussenraums. Im Sinne einer Priorisierung entschied er, zuerst das Kulturzentrum im nördlichen Arealbereich zu realisieren. Dringende Sanierungsmassnahmen im K1 besonders im Bereich der Stromversorgung, Altlastensanierung und Sanitäranlagen sollen als teils gebundene Kosten im Rahmen des geplanten Investitionskredits umgesetzt werden.

In der Folge wurde das Architekturbüro «moos. giuliani. herrmann. architekten», Uster erneut beauftragt, auf der Basis des genehmigten Gesamtkonzept ein Projekt für die dringenden Sofortmassnahmen im Gebäude K1, K2 und auf dem Areal zu erarbeiten.

B. Projekt

Der Kostenvoranschlag «Sofortmassnahmen Zeughausareal» des Architekturbüros «moos. giuliani. herrmann. architekten», Uster, vom 6. Dezember 2018 beträgt insgesamt 554 000 Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10 %) und setzt sich wie folgt zusammen:

Im Gebäude K1 müssen Altlasten saniert werden. Zudem wird der Eventraum auf der Grundlage des Gesamtkonzepts gegen den Hof geöffnet und erhält einen Notausgang zur Zürichstrasse. Beide Positionen sind bereits im Gesamtsanierungskonzept enthalten und können als vorgezogene Massnahmen betrachtet werden, welche bei der späteren Gesamtsanierung wegfallen werden.

| | | | |
|--------------|---|------------------|------------|
| K1.1 | Eventraum, Fenster, Öffnung Hof, Notausgang | 134 000. – | 24% |
| K1.2 | Schadstoffsanierung | 7 000. – | 1% |
| Total | Investitionskosten K1 inkl. MWST | 141 000.– | 25% |

Im Gebäude K2 muss der WC-Anbau nach Geschlechtern getrennt werden. Im Erdgeschoss sind Massnahmen im Bereich Wasser, Kanalisation, Elektro und Brandschutz nötig, damit die Räumlichkeiten bis zum Neubau des Kulturzentrums für eine Pop-up-Gastronomie, Ausstellungen, das H2U-Festival, ein Repair-Café oder weitere Zwecke genutzt werden kann. Bezüglich Elektroinstallation besteht ein Einsparpotenzial von rund 10 000 Franken, wenn keine neue Hauptverteilung (HV) nötig sein sollte.



| | | | |
|--------------|--|------------------|------------|
| K2.1 | WC-Anbau, | 12 000. – | 2% |
| K2.2 | EG, Elektro, Wasser, Kanalisation, Wände | 59 000. – | 11% |
| K2.3 | OG, Elektro, Wände | 43 000. – | 8% |
| Total | Investitionskosten K2 inkl. MWST | 114 000.– | 21% |

Im Aussenraum musste beim Holzunterstand bereits im Frühling 2018 die asbesthaltige Eternitverkleidung entfernt werden. Zusätzlich ist eine statische Ertüchtigung nötig. Das Fettlager hat ein undichtes Dach. Es verstellt den Aussenraum und verunmöglicht den Bezug zwischen den beiden Gebäuden K1 und K2. An seiner Stelle ist im Gesamtkonzept ein Kiesplatz für unterschiedliche öffentliche Nutzungen geplant (z.B. Pétanque-Spiel). Das Gebäude wird deshalb zugunsten des Platzes zurückgebaut. Die Erschliessung des Areals mit Elektrizität ist ungenügend und muss erneuert werden. Letztlich gilt es die Umgebung im südlichen Teil zu gestalten und die Signalik im Areal zu verbessern. Die einzelnen Massnahmen haben über den Neubau des Kulturzentrums hinaus Bestand, da sie jenen Teil des Areals betreffen, welcher vom Neubau des Kulturzentrums nicht betroffen sein wird. Eine Ausnahme bildet der Holzunterstand. Dieser wird dem Neubau weichen müssen. Die Sanierungsmassnahmen sind aber aufgrund der Altlastenproblematik und der Statik unbestritten. Bei den statischen Sanierungsmassnahmen des Holzunterstands besteht ein Einsparungspotenzial von 50 000 Franken, wenn mit periodischen Kontrollen die Sicherheit auch ohne bauliche Eingriffe garantiert werden kann.

| | | | |
|--------------|---|------------------|------------|
| A.1 | Rückbau Fettlager | 56 000. – | 10% |
| A.2 | Holzunterstand | 123 000. – | 22% |
| A.3 | Arealerschliessung Elektrizität | 66 000. – | 12% |
| A.4 | Signalik und Kunst am Bau | 23 000. – | 4% |
| A.5 | Umgebungsgestaltung | 29 000. – | 5% |
| Total | Investitionskosten Aussenraum/Erschliessung inkl. MWST | 297 000.– | 53% |

Für das Areal existiert ein rechtgültiger Gestaltungsplan mit entsprechenden Bestimmungen zu Umwelt und Erschliessung. Ebenso handelt es sich bei den beiden Zeughäusern um Schutzobjekte. Die beantragten Sanierungsmassnahmen erfolgen im Bestand. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans werden später mit der Realisierung des Gesamtkonzepts erreicht. Mit der Denkmalpflege haben Vorabklärungen bezüglich der Bewilligungsfähigkeit insbesondere des Notausgangs stattgefunden.

Zusammenzug

| | | | |
|--------------|--------------------------------|------------------|-------------|
| K1 | Investitionskosten K1 | 141 000. – | 25% |
| K2 | Investitionskosten K2 | 114 000. – | 21% |
| A | Aussenraum/Erschliessung | 297 000. – | 53% |
| A | Rundung | 2 000. – | 1% |
| Total | Gesamtkosten inkl. MWST | 554 000.– | 100% |



C. Kreditbewilligung

Die jährlichen Folgekosten betragen nach der neu geltenden Rechnungslegung (HRM2 ab 2019) 49 825 Franken. Den Ausgaben stehen zusätzliche Mieteinnahmen von 40 000 Franken gegenüber. Die Nettokosten betragen damit 9 825 pro Jahr. Die Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre. In dieser Zeit werden die Gesamtinvestitionen von 554 000 Franken abgeschrieben.

| | | |
|---|------------|------------------|
| Bruttoinvestitionen ¹⁾ | Fr. | 554 000.– |
| Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾ | Fr. | 0.– |
| Nettoinvestitionen ³⁾ | Fr. | 554 000.– |
| Kapitalfolgekosten ⁴⁾ | Fr. | 33 205.– |
| Abschreibungen (HRM2) | Fr. | 27 700.– |
| Verzinsung | Fr. | 5'505.– |
| Betriebliche Folgekosten ⁵⁾ | Fr. | 11 080.– |
| Personelle Folgekosten ⁶⁾ | Fr. | 0.– |
| Gebäudeunterhalt ⁷⁾ | Fr. | 5 540.– |
| Zwischentotal | Fr. | 49 825.– |
| Abzüglich Folgerträge ⁸⁾ | Fr. | 40 000.– |
| Total Folgekosten | Fr. | 9 825.– |

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 6. Dezember 2018 insgesamt 554 000 Franken inkl. MWST. Insgesamt weist der Kostenvoranschlag ein geschätztes Einsparungspotential von 60 000 Franken aus (Elektro im K2, statische Ertüchtigung Holzunterstand)

^{2) 3)} Da keine Beiträge erwartet werden, wird ein Bruttokredit beantragt.

⁴⁾ Die Abschreibung erfolgt gemäss HRM2 über 20 Jahre (5%/Jahr). Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation werden die ersten 10 Jahre mit 1.5% veranschlagt.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (554 000 Franken) bemessen und betragen 11 080 Franken.

⁶⁾ Die Sanierung hat keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten zur Folge.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % der Nettoinvestition (554 000 Franken) ergibt 5 540 Franken.

⁸⁾ Aus den Sanierungsmassnahmen ergeben sich zusätzliche Mieterträge durch den Eventraum (20x500= 10 000 pro Jahre) und Vermietungen im K2 (30 000 pro Jahr) von total 40 000 Franken.

D. Termine

| | |
|---|-------------------------|
| Genehmigung Baukredit durch Stadtrat | 18. Dezember 2018 |
| Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat | 11. Februar 2019 |
| Submissionsverfahren, Baueingabe | Januar bis April 2019 |
| Baubeginn | April 2019 |
| Inbetriebnahme | Stufenweise ab Mai 2019 |
| Projektabschluss | November 2019 |



uster

Wohnstadt am Wasser

E. Antrag

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

1. Der Baukredit von 554 000 Franken inkl. MWST für die Sanierungsarbeiten im Zeughausareal, Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung wird genehmigt.

2. Mitteilung an den Stadtrat

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe Gemeinderat bestimmt)

- Kostenvoranschlag Sanierung K1, K2 und Areal von «moos.giuliani.hermann»
- Kostengliederung Sanierung K1, K2 und Areal von «moos.giuliani.hermann»
- Weisung 102/2017 vom 22. Januar 2018 inkl. angepasstem Dispositiv
- Kalkulation Kapitalfolgekosten Sanierung K1, K2 und Areal