



Seite 1/6

Uster, 27.06.2023

Nr. 36/2023

V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

**WEISUNG 36/2023 DES STADTRATES: FRIEDHOFALLEE 2,
DIENSTGEBÄUDE FRIEDHOF, SANIERUNG UND UMNUTZUNG
WOHNUNG; GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

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

- 1. Für das Projekt «Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung»
wird ein Baukredit von 3 680 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10
%) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
GF LIEGENSCHAFTEN / LG BAUMANAGEMENT

A Strategie

Leitsatz	In Uster zählt die Nachhaltigkeit – ökologisch, ökonomisch und sozial.
Schwerpunkt Nr.	2. Stadtentwicklung - "Uster wächst nachhaltig"
Massnahme	Der Massnahmenplan Klima bildet die Basis für ein klimafreundliches Uster.

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

Bestehend	Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen. Alte ungedämmte Gebäude gemäss «Das Gebäudeprogramm» sanieren sowie freiwillig Anpassung der Brandschutzvorschriften vornehmen. Z 03: Das Stadtbild mit stadt eigenen Liegenschaften positiv prägen. Z 05: Bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen / erhalten und die Ziele der Energiestadt mitgetragen werden können.
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 03: Baumanagement Grundstücke Dritte (andere Verwaltungsabteilungen)
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01: Anteil der Projekte (innerhalb Bauprogramm) I 02: Anteil der Projekte (innerhalb Kreditvorgabe) I 03: Unterhaltskosten in %
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
-----------	-------

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

Einmalig Investitionsrechnung	3 680 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total	Fr. 282 362
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 139 952 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 142 410 (kein Bestandteil Globalkredite)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Es werden keine zusätzlichen Stellen benötigt. Die Reinigungsarbeiten werden extern vergeben.
---	---

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Der städtische Friedhof liegt auf der Parzelle Nr. B6494, mit einer Gesamtfläche von 41 962 m². Darauf erbaut sind drei Friedhofbauten. Aus dem Baujahr 1869 ist die ehemalige «Friedhofkapelle» mit der Assek.-Nr. 2472. Das «Dienstgebäude» mit der Assek.-Nr. 3712 und die «Abdankungshalle» mit der Assek.-Nr. 3711 wurden 1966 erbaut.

Die beiden Gebäude wurden durch den Architekten Oskar Bitterli erbaut und befinden sich bis auf wenige Eingriffe im Originalzustand.

Im Rahmen der Projektierung wurde ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt. Dieses wurde der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorgelegt. Das Gutachten, inklusive der darin formulierten Schutzziele werden durch die Stadtbildkommission gestützt. Abdankungshalle und Dienstgebäude sollten in ihrem bauzeitlichen Zustand vollumfänglich, das heisst in ihrem äusseren und inneren Erscheinungsbild und mit ihren bauzeitlichen Ausstattungselementen – v. a. Abdankungshalle und Aufbahrungshalle – erhalten werden. Hier sollte auch die bauzeitliche Grundrissstruktur beibehalten werden. In zweiter Priorität sind die funktionalen, nicht öffentlichen Räumlichkeiten des Dienstgebäudes zu erhalten.

Durch das Bevölkerungswachstum ist der Bedarf an Kühlplätzen für die Zeit der Aufbahrung nicht mehr gedeckt. Der Bedarf an Räumen für den Betrieb und die Mitarbeitenden des Friedhofs hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Dies bedingt eine Anpassung der Betriebs- und Personalräume. Die Garderobenfläche für die Anzahl Mitarbeitenden ist zu klein und es stehen keine Geschlechter getrennten Garderoben zur Verfügung. Der Friedhofsbetrieb hat zu wenige Büroräumlichkeiten und Computerarbeitsplätze. Ebenso entsprechen der Arbeitsplatz für Gravur- oder Reparaturarbeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Pensionierung und dem Auszug des langjährigen Friedhofsleiters aus der Dienstwohnung, steht diese für eine Umnutzung und Erweiterung des Betriebstrakts zur Verfügung.

Die Stadt Uster bekennt sich zur Energiestadt und wurde mit dem Gold-Label ausgezeichnet. Damit ist das Bauvorhaben nach dem «Gebäudestandard 2019.1» zu planen. Eine Komfortlüftung bedarf eines tiefen baulichen Eingriffs und ist deshalb nicht vorgesehen. Die Baumassnahmen sind deshalb kompatibel mit dem «SIA- Effizienzpfad Energie» umzusetzen.

Die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wurde geprüft. Aus denkmalpflegerischer Gesamtbetrachtung ist keine Anlage möglich, da sie als empfindlich störend das Schutzziel tangieren würde

B. Projektumfang

Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Wertes des Gebäudes und der sehr stimmigen Ensemblewirkung, werden die Eingriffe an den Fassaden auf ein absolutes Minimum beschränkt. Auch die Gebäudestruktur bleibt weitestgehend unverändert.

Erdgeschoss

Die Räume der ehemaligen Wohnung werden zu Büro-, Sitzungs- und Aufenthaltsräumen umgenutzt. Im Betriebstrakt wird ein Kühlraum für zusätzliche Kühlplätze eingebaut und ein Vorraum, z.B. für nasse Arbeitsbekleidung. Ebenso wird die Durchfahrtshöhe eines Garagentors angepasst.

Obergeschoss

Im ehemaligen Wohnbereich werden Geschlechter getrennte Garderoben mit WC und Duschen für die Mitarbeitenden eingebaut.



Untergeschoss

Die Räume werden weitestgehend im Bestand belassen.

Allgemein

Zwischen dem neuem Büro- und dem bestehenden Betriebstrakt erschliesst eine neue brandschutzkonforme Treppe und ein neuer Lift die Geschosse. Die Gebäudehülle wird innenseitig gedämmt, um die Sichtbetonfassade aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten.

Die Fensterverglasung wird im Bereich des Büro- und Werktraktes ersetzt.

Vorhandene Schadstoffe werden im Bereich der Baumassnahmen saniert. Zusätzlich wird ein alter Öltank rückgebaut. Aufgrund eines heute nicht mehr zulässigen Kühlmittels und des fortgeschrittenen Alters wird auch die Kälteanlage ersetzt.

Die bestehende Gasheizung wird durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt.

Die Umgebung wird nach der Erstellung der Hauszuleitung und der Erdsonden wieder instand gestellt.

C. Finanzplanung

In der aktuellen vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplanung «2023 und Folgejahre» sind für das vorliegende Projekt «Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung» insgesamt 1 800 000 Franken (2023: 800 000 Franken; 2024: 800 000 Franken; 2025: 200 000 Franken) vorgesehen. Der Differenzbetrag von 1 880 000 Franken muss für die Jahre 2024 und Folgejahre budgetiert werden.

D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag +/- 10 % der Firma «Jung + Schmitt Architekten GmbH», Zürich, vom 28. März 2023 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	364 500.–
2	Gebäude	2 881 000.–
4	Umgebung	155 500.–
5	Baunebenkosten	47 500.–
6	Unvorhergesehenes	173 000.–
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	(-40 000.–)
9	Ausstattung	58 500
1-9	Gesamtkosten (inkl. MWST)	3 680 000.–

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen in der Höhe von 40 000 Franken zu erwarten. Der Kostenvoranschlag ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge auszuweisen.

Die Mehrkosten von 1 730 000 Franken gegenüber den ursprünglich in der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre eingestellten Kosten von 1 950 000 begründen sich u.a. aus den Vorgaben des «Gebäudestandards 2019.1» und den denkmalpflegerischen Auflagen. Die Eingriffstiefe war bei der



Budgetierung noch nicht bekannt. Die Gebäudedämmungen (ca. 310 000 Franken), der Ersatz der Heizung (ca. 534 000 Franken), der Ergänzung der Kühlplätze mit dem Ersatz des Kühlmittels (ca. 170 000 Franken), der Lifteinbau (ca. 120 000 Franken) und diverse Anpassungen in der Haustechnik und im Innenausbau (ca. 250 000 Franken) sind umfangreicher. Damit geht ein höherer Honoraraufwand (ca. 180 000 Franken) einher. Ursprünglich nicht eingerechnet waren notwendige Betriebseinrichtungen und Möblierung (ca. 59 000 Franken), Umgebungs- und Werkleitungsarbeiten (ca. 277 000 Franken) und die Altlastensanierung an vom Umbau betroffenen Bauteilen (ca. 30 000 Franken). In den Kosten ist die Erhöhung der Mehrwertsteuer per 1.1.2024 auf 8.1% eingerechnet (ca. 14 000 Franken).

Dem gegenüber steht ein Minderaufwand durch Projekt-Optimierungen von ca. 200 000 Franken.

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 282 362 Franken.

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 3 680 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. (40 000.–)
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 3 680 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr. 139 952.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr. 111 515.–
Verzinsung	Fr. 28 436.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 73 600.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 40 000.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 28 810.–
Zwischentotal	Fr. 282 362.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr. 0.–
Total Folgekosten	Fr. 282 362.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 28. März 2023 insgesamt 3 680 000 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 139 952 Franken ausgegangen werden (Abschreibung 111 515 Franken; Verzinsung 28 436 Franken).

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (3 680 000 Franken) bemessen und betragen 73 600 Franken.

⁶⁾ Die Arbeiten für den Reinigungsaufwand werden extern vergeben und betragen jährlich 40 000 Franken.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 2 881 000 Franken) 28 810 Franken.

⁸⁾ Es sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.



F. Termine

Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	Juni 2023
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	September 2023
Baubewilligung	Oktober 2023
Baubeginn	Dezember 2023
Bauende	August 2024

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber