



Sitzung vom 10. September 2024

BESCHLUSS NR. 387 / L2.01.01

Zeughausareal Sammelbauwerk Tiefgarage und Trafostation Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Das Zeughausareal mit insgesamt 26 661 m² Grundstücksfläche gehörte dem Bund und wurde durch die «armasuisse Immobilien» verwaltet. Im Jahr 2017 kaufte die Stadt Uster den 13 595 m² grossen Ostteil.

Mit Weisung 45/2023 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 327 vom 29. August 2023, dem Gemeinderat die Genehmigung des Baukredits des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughausareal beantragt. Der Gemeinderat hat am 13. November 2023 der Weisung (inkl. Änderungsantrag der KBG) zugestimmt.

Die Volksabstimmung fand am 9. Juni 2024 statt. Das Ustermer Stimmvolk genehmigte den Baukredit für das Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal Ost und stimmte der Gründung einer Aktiengesellschaft, welche das östliche Areal bewirtschaften soll, zu.

Für den westlichen Teil des Areals konnte im Jahr 2023 zwischen der «armasuisse Immobilien» und der Stadt Uster ein Baurechtsvertrag für 100 Jahre abgeschlossen werden. Dieser wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 22. Januar 2024 (Weisung 39/2023) einstimmig genehmigt.

Im Juni 2024 erfolgte eine öffentliche Ausschreibung für das zu begründende Unterbaurecht. Der Stadtrat entscheidet Ende 2024 über dessen Vergabe, unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat. Anschliessend kann der Unterbaurechtsnehmende (oder ein entsprechendes Konsortium) die Planung für die Überbauung des westlichen Areals in Angriff nehmen.

Sammelbauwerk Tiefgarage und Trafostation

Im privaten Gestaltungsplan vom Mai 2015 (Rechtskraft vom 1. November 2016) wurde festgehalten, dass die unterirdischen Abstellplätze für die Baubereiche WEST A, WEST B und OST D über ein gemeinsames Sammelbauwerk erschlossen werden soll. Die Zufahrt erfolgt von der kantonalen Zürichstrasse her. Die Realisierung muss dabei mit der ersten Etappe dieser Baubereiche ausgeführt werden. Das Sammelbauwerk ist so anzuordnen, dass alle Baubereiche unabhängig voneinander erschlossen werden können.

Am 10. Juni 2015 unterzeichnete die Stadt Uster mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft/VBS, vertreten durch die «armasuisse», einen Dienstbarkeitsvertrag. Darin wurde das Fortbestands- und Mitbenützungsrecht am Sammelbauwerk für die gemeinsame unterirdische Erschliessung mit Fuss- und Fahrwegrecht und mit Nebenleistungspflicht unterzeichnet. Es wurde u.a. festgehalten, dass die Kosten für die Erstellung des Sammelbauwerkes und die Zufahrt von den Beteiligten je zur Hälfte getragen werden.

Für die Erschliessung des Gesamtareals mit Elektrizität muss zudem eine gemeinsame Trafostation erstellt werden. Eine Kostenbeteiligung durch die Baubereiche WEST wird im Rahmen der Ausschreibung des Unterbaurechts für diesen Baubereich geregelt.

Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss Nr. 239 vom 20. Juni 2023 für das Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk Tiefgarage und Trafostation» einen einmaligen Projektierungskredit von 276 000 Franken inkl. MWST.



Finanzplanung

Die Planungskosten der Phase 3 des Projekts «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» sind in der Investitionsplanung 2024 und Folgejahre im Projekt «Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus» enthalten. Das Projekt wird ab 2025 als separates Projekt in der Investitionsplanung geführt.

Aus den vorgängig genannten Gründen (privater Gestaltungsplan sowie Dienstleistungsvertrag armasuisse) handelt es sich hierbei um gebundene Kosten.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) der «Jaeger Baumanagement AG», Zürich, vom 23. August 2023, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	503 000
2	Gebäude	1 734 000
4	Umgebung	346 000
5	Baunebenkosten	12 000
1-5	Total Baukosten Sammelbauwerk TG und Trafo inkl. MWST	2 595 000
davon	Sammelbauwerk Tiefgarage (Anteil StU = 50 %)	1 828 000
	Vorinvestition Trafo (Anteil StU = 50 %)	508 000
	Rückbau Tankanlage Armasuisse (Anteil StU = 100 %)	259 000
→ Anteil Stadt Uster an Sammelbauwerk TG, Trafo und Rückbau TA		1 427 000

Kreditbewilligung

Vorhaben	Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo
Projekt-Nummer	21460059
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 2 595 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Termine

Baukredit SR	10. September 2024
Planung Phase 32 «Bauprojekt»	September 2024 bis April 2025
Phase 4 «Ausschreibung»	Mai 2025 bis Juni 2026
Baubeginn	Januar 2026
Bauende	Februar 2028

Das Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» wird zeitgleich mit dem Projekt «Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus» geplant, submittiert und ausgeführt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» wird ein einmaliger Baukredit von 2 595 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21460059 «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo», Konto 5030.00 Übrige Tiefbauten, belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Präsidiales

öffentlich