



Uster, 9. Juli 2014  
Nr. 602/2014  
V4.04.71

Seite 1/5

An die  
Mitglieder des  
Gemeinderates Uster

**BEANTWORTUNG  
ANFRAGE 602  
SCHLIESSUNG STADTHOFSAAL  
MARKUS WANNER**

Am 24. Februar 2014 reichte das Ratsmitglied Markus Wanner bei der Präsidentin des Gemeinderates eine Anfrage «Schliessung Stadthofsaal» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*«Am 17. Februar 2014 erfuhr die Öffentlichkeit, dass der Stadthofsaal aus Sicherheitsbedenken per sofort geschlossen wird, da die hölzerne Dachkonstruktion einer Belastung durch Schneelast eventuell nicht standhalten könnte. Die Bestürzung war bei Bevölkerung und Veranstaltern sehr gross. Die Sicherheit geht aber in solchen Fällen vor, auch wenn gemäss Medienmitteilung keine konkrete Gefahr besteht.*

*Trotzdem tauchen aber Fragen auf, warum es so weit kommen konnte. Oder was hätte man tun müssen, um dies zu verhindern. Es ist ja in Uster nicht der erste Fall. 2010 stürzte bei der Alterssiedlung Kreuz ein Laubengang aufgrund fehlender Armierungseisen ein. Damals hiess es, dass sämtliche Gebäude aus den 1970 Jahren überprüft werden. Der Stadthofsaal fiel vermutlich nicht unter diese Kategorie der prüfungswerten Bauten, er wurde bereits 1957 gebaut. 1986 wurde Erneuerungsarbeiten durchgeführt, 2006 kaufte die Stadt den Stadthofsaal.*

*An den Budgetdebatten wird immer wieder über den Unterhalt der Liegenschaften diskutiert. Die Substanz soll bei strategischen Objekten erhalten bleiben, in dem unter Berücksichtigung der Gebäudezustandsanalyse Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden (ca. 2% des Gebäudeversicherungswertes). Wird dabei genügend Geld in den Unterhalt investiert?*



*In diesem Zusammenhang frage ich den Stadtrat an:*

- 1. Der Stadthofsaal wurde 1986, 20 Jahre nach dem Bau, von den damaligen Eigentümern erneuert. Weitere 20 Jahre später, 2006, kaufte die Stadt Uster den Saal. Damals habe eine Prüfung der Statik keinen Hinweis auf Probleme ergeben. Was wurde bei diesem 40jährigen Gebäude bei der Prüfung genau untersucht? Wurde eine Garantieklausel gefordert, kann allenfalls Regress auf den Verkäufer genommen werden?*
- 2. Wann wurde beim Stadthofsaal das letzte Mal eine Gebäudezustandsanalyse durchgeführt? Wurden dabei Mängel festgestellt?*
- 3. Wie ist der Entscheid zur Schliessung zustande gekommen, und welche Abklärungen wurden im Vorfeld getätigt?*
- 4. Wie sieht die Sofortsanierung des Stadthofsaals aus? Mit welchen Kosten ist zu rechnen, und auf welche Dauer wird die Sanierung ausgelegt?*
- 5. In welchem Rhythmus wird bei Gebäuden solcher Art die Statik kontrolliert?*
- 6. Welcher Erkenntnis erhielt man bei der Überprüfung der Gebäude aus den 70iger Jahren?*
- 7. Die Stadt Uster besitzt über 100 Liegenschaften. Nach welchem Vorgehenskonzept werden nun diese Objekte aufgrund des Stadthofsaals überprüft?*
- 8. Genügen die budgetierten Mittel für diese Überprüfungen resp. generell für den Gebäudeunterhalt?*

*Besten Dank für die Beantwortung.*

*Markus Wanner»*

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:****Frage 1:**

«Der Stadthofsaal wurde 1986, 20 Jahre nach dem Bau, von den damaligen Eigentümern erneuert. Weitere 20 Jahre später, 2006, kaufte die Stadt Uster den Saal. Damals habe eine Prüfung der Statik keinen Hinweis auf Probleme ergeben. Was wurde bei diesem 40jährigen Gebäude bei der Prüfung genau untersucht? Wurde eine Garantieklausel gefordert, kann allenfalls Regress auf den Verkäufer genommen werden?»

**Antwort:**

In den Jahren 2003 - 2005 wurden im Zuge zu den Kaufverhandlungen mit der «SIG Pensionskasse», Neuhausen am Rheinfall, folgende Abklärungen getroffen:

In einem ersten Schritt erfolgte im November 2003 durch einen extern beauftragten Architekten mittels «Augenschein» eine Gebäudebeurteilung. Die mittel- bis langfristig aufgelaufenen Instandsetzungskosten für die Gebäudehülle und die Infrastruktur wurden - aufgrund der vorgenommenen Beurteilung - auf knapp 1,3 Mio. Franken (zu Lasten «SIG» als Vermieter) und für den Innenausbau Betriebseinrichtungen auf rund 2,6 Mio. Franken (zu Lasten Stadt Uster als Mieter) geschätzt. Bei dieser Beurteilung wurden keine Anzeichen von Problemen mit der Statik entdeckt.

In einem weiteren Schritt wurde im Mai 2005 - auf Antrag der Stadt Uster - ein detaillierter Gebäudecheck (Gebäudesubstanz/Heizung/Lüftung) in Auftrag gegeben. Der Gebäudecheck ergab keinen dringenden Handlungsbedarf.

Im Kaufvertrag vom 27. Mai 2003 wurde keine Garantieklausel gefordert. Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist eine Kaufvereinbarung ungültig, wenn die Verkäuferin der Käuferin allfällige Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat. Alle bekannten Punkte, insbesondere der bauliche Zustand der Liegenschaft wurden bei den Verhandlungen und bei der Festlegung des Kaufpreises von 3.0 Mio. Franken entsprechend berücksichtigt.

**Frage 2:**

Wann wurde beim Stadthofsaal das letzte Mal eine Gebäudezustandsanalyse durchgeführt? Wurden dabei Mängel festgestellt?

**Antworten:**

Nach der Eigentumsübertragung im Januar 2006 wurde das Gebäude durch das GF Liegenschaften laufend kontrolliert. Für allfällige daraus resultierende Massnahmen wurden bei der Budgetierung in der laufenden Rechnung (Gebäudeunterhalt) sowie in der Investitionsplanung die nötigen Mittel bereitgestellt. Bis anhin wurden die Mittel jedoch nur sehr beschränkt ausgelöst, da im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen im Zentrum von Uster, ein alternativer Standort für den Stadthofsaal auf dem Gelände des ehemaligen Zeughaus angedacht war.

Bis zu den detaillierten Abklärungen durch den Holzbauingenieur Ende 2013/anfang 2014 kamen keine relevanten Anzeichen für allfällige Schäden zum Vorschein.

**Frage 3:**

«Wie ist der Entscheid zur Schliessung zustande gekommen, und welche Abklärungen wurden im Vorfeld getätigt?»

**Antwort:**



Das GF Liegenschaften hat in der Investitionsplanung 2013/2014 Mittel für die Überprüfung des gesamten Liegenschaftenbestandes der Stadt Uster eingestellt. Das Hauptaugenmerk liegt dabei beim Brandschutz, der Statik und dem Asbest. Aufgrund dessen hat das GF Liegenschaften im Verlauf des Jahres 2013 erste Abklärungen betreffend die Gebäudestatik im Stadthofsaal vorgenommen.

Die in der Folge durch einen Spezialisten im Januar 2014 erstellte Grobanalyse zeigte auf, dass die Tragsicherheit der Dachkonstruktion bei einer Schneelast von  $> 20 \text{ kg/m}^2$  nicht gegeben ist. Da deshalb der Betrieb im Gebäude bzw. die Sicherheit nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden konnte, hatte der Stadtrat im Februar 2014 an einer ausserordentlichen Sitzung beschlossen, den Stadthofsaal unverzüglich zu schliessen.

**Frage 4:**

«Wie sieht die Sofortsanierung des Stadthofsaals aus? Mit welchen Kosten ist zu rechnen, und auf welche Dauer wird die Sanierung ausgelegt?»

**Antwort**

Die gesamte Dachkonstruktion inkl. der Dachhaut wird durch eine neue Konstruktion ersetzt. Das Welleternit-Dach ist asbesthaltig und muss daher ordnungsgemäss rückgebaut und entsorgt werden. Mit dem Ersatz der Dachkonstruktion werden auch noch die notwendigen Anpassungen an der Fassade sowie den technischen Installationen im Gebäudeinnern erfolgen.

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag durch den beauftragten Architekten auf 1.35 Mio. Franken inkl. MwSt. Das Ausmass dieser Sanierungsarbeiten mit Einbezug der Massnahmen zur Erdbbensicherheit dieser Gebäulichkeiten sind auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren ausgelegt.

**Frage 5:**

«In welchem Rhythmus wird bei Gebäuden solcher Art die Statik kontrolliert?»

**Antwort:**

Die letzte Überprüfung von städtischen Gebäuden wurde nach dem Unglück im Hallenbad Uster, in den Jahren 1985 – 1990 vorgenommen.

Wie bereits in der Antwort zur Frage 3 erwähnt, hat das GF Liegenschaften in der Investitionsplanung 2013/2014 Mittel für die Überprüfung des Liegenschaftenbestandes der Stadt Uster reserviert. Diese Arbeiten sind nun im Gange und eine Berichterstattung wird ca. Ende 2014 vorliegen. Diese Art Überprüfung soll in Zukunft im Schnitt alle 10 Jahre stattfinden.

**Frage 6:**

«Welcher Erkenntnis erhielt man bei der Überprüfung der Gebäude aus den 70iger Jahren?»

**Antwort:**

Nach dem Einsturz des Laubenganges in der Alterssiedlung Kreuz im Jahr 2010 wurde zuerst kommuniziert, dass sämtliche Gebäude aus den 70iger Jahren überprüft werden. Gemäss dem Expertenbericht zum Balkoneinsturz handelte es sich beim Einsturz aber um einen Einzelfall. Daher wurden keine weiteren Untersuchungen und Massnahmen bei den städtischen Liegenschaften durchgeführt.



**Frage 7:**

«Die Stadt Uster besitzt über 100 Liegenschaften. Nach welchem Vorgehenskonzept werden nun diese Objekte aufgrund des Stadthofsaals überprüft?»

**Antwort:**

Wie bereits in Frage 5 beantwortet, wurden Mittel für die Überprüfung des Liegenschaftenbestandes in die Investitionsplanung 2013/2014 eingestellt. Die aktuelle Prüfung umfasst nicht alle Liegenschaften. Vielmehr wurde zu Beginn, in Zusammenarbeit mit einem externen Büro, eine Selektion vorgenommen. Die Selektion wurde anhand des möglichen Schadenpotenzials (für Personen und Gebäude), des Alters der Gebäude, der vorhandenen Dokumentation und des Gesamteindrucks der Gebäude selbst, vorgenommen. In Zukunft soll mit der Zentralisierung der Immobilienbewirtschaftung gewährleistet sein, dass die städtischen Liegenschaften strategisch wie auch operativ zentralisiert bzw. optimiert bewirtschaftet werden und eine periodische Überprüfung der Liegenschaften stattfindet.

**Frage 8:**

«Genügen die budgetierten Mittel für diese Überprüfungen resp. generell für den Gebäudeunterhalt?»

**Antwort:**

Die budgetierten Mittel genügen für die Überprüfungen. Hingegen sind die Mittel für den Gebäudeunterhalt resp. für allfällige bauliche Massnahmen (bei Mängelfeststellung) eher knapp bemessen.

STADTRAT USTER

Werner Egli  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber