



Uster, 12. April 2016
68/2016
V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/18

ANTRAG 68/2016 DES STADTRATES: DAMMSTRASSE, GESAMTSANIERUNG WERKLIEGENSCHAFT UND NEUE HAUPTSAMMELSTELLE, GENEHMIGUNG BAUKREDIT

Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 3 lit. b in Verbindung mit Art. 12 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Zur Gesamtsanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse wird ein Investitionskredit von 25 894 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt. Der Neubauanteil beträgt rund 10 Mio. Franken, der Rest sind gebundene Kosten.**
- 2. Für den vorgezogenen Planungsaufwand der Phase 4 «Ausschreibung» wird ein Kreditbetrag von 565 000 Franken inkl. MWST genehmigt. Dieser Kreditbetrag ist im Investitionskredit enthalten.**
- 3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN

A Strategie

Leitsatz

I: Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität **IV:** Uster ist kundenorientiert

Schwerpunkt Nr.

4. Trägt seiner wertvollen Infrastruktur Sorge. **5.** Setzt Akzente in der Stadtentwicklung. **6.** Gewährleistet Sicherheit. **9.** Treibt die eingeleitete Zentrumsentwicklung voran. **12.** Überprüft seine Organisationsstrukturen und Leistungen. **13.** Erbringt bürgernahe Dienstleistungen.

Massnahme

Die Stadt Uster unterhält eine gute, zeitgemässe Infrastruktur. Gebäude und Anlagen werden mit Blick auf eine wirtschaftliche und langfristige Nutzungsdauer gewartet. Die bestehenden Werterhaltungsprogramme werden konsequent angewendet. Die Stadt Uster setzt Energie sparsam ein, fördert energiesparende und erneuerbare Technologien und setzt diese bevorzugt ein. Der Energieverbrauch wird, wo immer möglich und sinnvoll, durch bauliche und betriebliche Massnahmen reduziert. Eine qualitätsvolle und differenzierte Verdichtung wird angestrebt. Die vorhandenen Wachstumsreserven und Neubauten sind dem künftigen Wachstum gegenüberzustellen. Die Verwaltung hält einen hohen Qualitätsstandard und verbessert ihre Abläufe kontinuierlich. Städtische Dienstleistungen können einfach bezogen und beansprucht werden.

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

Bestehend

Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität). **Z 03:** Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen. **Z 05:** Haupt- und Quartiersammelstellen mit einem dem Standort angepassten Angebot kundenfreundlich betreiben.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 02: Verwaltungsvermögen (Werkliegenschaft)
L 03: Sammelstellen (Hauptsammelstelle)

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

I 01: Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgabe durchgeführt: 100 %
I 02: Anteil Projekte, innerhalb Kreditvorgabe abgerechnet: 100 %
I 01: Recyclingquote: > 50 %



B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K 01: 7 Bauprojekte in Planung. **K 02:** Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 56,0 Mio. Franken. **K 02:** Menge Papier und Karton > 75kg /Einw.

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

Einmalig Investitionsrechnung

Fr. 25'894'000.– inkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

–

Folgekosten total

Fr. 2'121'269.– (kein Bestandteil Globalkredite)

- davon Kapitalfolgekosten

Fr. 1'307'889.–

- davon übrige Mehrkosten

Fr. 813'380.–

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung

Begründung bei Veränderung:

Zunahme Anzahl Stellen: Hauswart 50 % und Reinigungspersonal

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

Keine

A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B7065, mit einer Gesamtfläche von 4528 m², steht die Werkliedenschaft und die Altstoffsammelstelle mit der Assek. Nr. 582. Die Gebäude liegen in der Zone für öffentliche Bauten und sind nicht im «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» vermerkt.

Mit Beschluss Nr. 145 vom 16. April 2013 genehmigte der Stadtrat das Projekt Sanierung und Erweiterung der «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliedenschaft» und die «Neue Hauptsammelstelle». Dabei bewilligte er einen Projektierungskredit mit Weisung an den Gemeinderat von 1 418 000 Franken inkl. MWST. Dieser Antrag Nr. 170 wurde am 2. September 2013 vom Gemeinderat einstimmig angenommen.

Grundlage für den Projektierungskredit bildete das Projekt «Il Tetto» des Generalplanerteams «sam architekten und partner ag», Zürich, welches im Jahr 2012 als Siegerprojekt aus dem vorangegangenen Wettbewerb im selektiven Verfahren hervorging.

1. Gemeinsames Vorgehen

Parallel zur Erweiterung und Sanierung der Werkliedenschaft und der Hauptsammelstelle muss auch das Wohngebäude auf der städtischen Parzelle Nr. B7066, das Verwaltungsgebäude mit dem Werkhof der «Energie Uster AG» (Parzelle Nr. B7064) sowie die gemeinsam genutzte Erschliessungsplattform dringend saniert werden. Da die Liegenschaften sowohl architektonisch, betrieblich als auch haustechnisch miteinander verbunden sind, haben sich der Stadtrat und der Verwaltungsrat der «Energie Uster AG» entschieden, die Planung und Ausführung gemeinsam zu koordinieren.

Die Projekte «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliedenschaft» und «Neue Hauptsammelstelle» sind zwei von vier städtischen Teilprojekten der «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster».

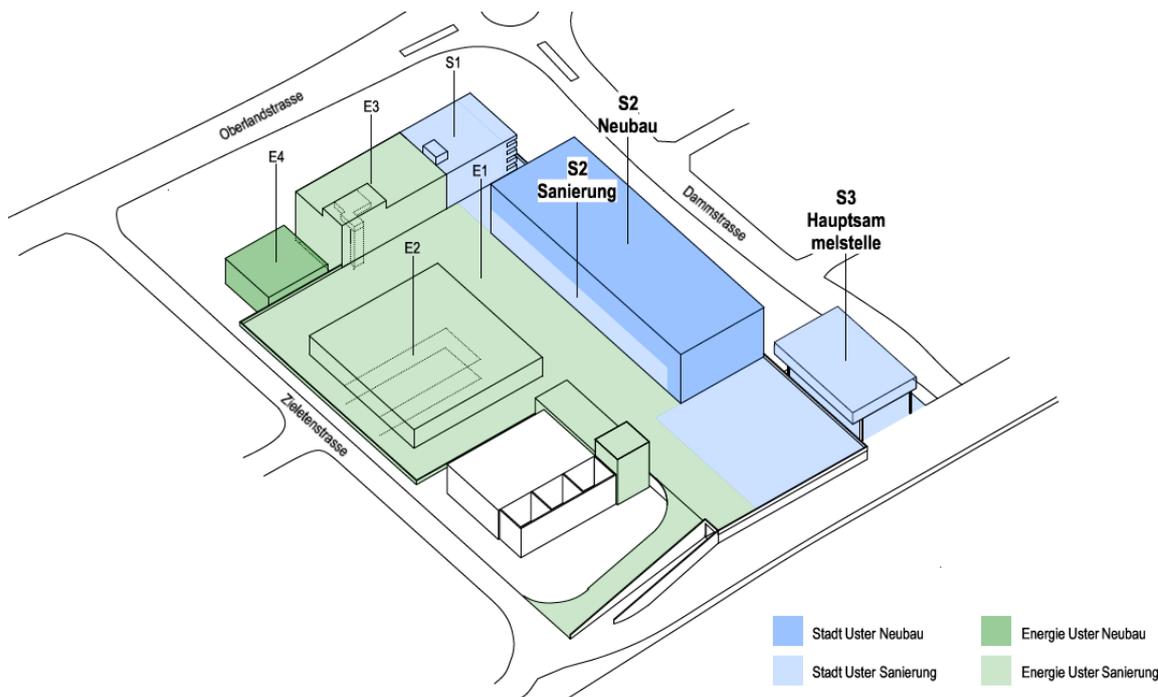


Abb. 1: Teilprojekte auf dem Areal Damm-/Oberlandstrasse



2. Entflechtung und Standortstrategie der Stadtverwaltung

Die Stadt Uster und die «Energie Uster AG» nehmen die Sanierung des Areals zum Anlass, eine Entflechtung von Miete und Eigentum voranzutreiben und die komplizierte Nutzungsverteilung zu lösen. Dies verbessert nicht nur die betrieblichen Abläufe, sondern verringert auch die gegenseitigen Mietkosten.

Die Stadtverwaltung Uster, welche im Stadthaus und in anderen Objekten (teilweise in Fremdmiete) untergebracht ist, benötigt, infolge Wachstums der Stadt Uster, Reorganisationen sowie für neue zusätzliche Leistungen, mehr Arbeitsplätze, bzw. Büroflächen. Verschiedene städtische Abteilungen und Geschäftsfelder sind heute in acht Gebäuden über das gesamte Stadtgebiet in Fremdmiete verteilt.

Zukünftig sollen auf dem Areal keine Räume mehr an Dritte vermietet werden (exkl. Wohnungen an der Oberlandstrasse 80 und «Samariterverein»). Dies schafft Platz für die eigenen Nutzer des Werkhofs und hilft die Standortstrategie des Stadtrats umzusetzen, welche besagt, dass zukünftig alle Abteilungen der Stadtverwaltung auf möglichst zwei Standorte und in städtischen Liegenschaften konzentriert werden sollen. Dadurch wird die direkte Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen erleichtert, verschiedene Synergien genutzt und der «Service-public» verbessert, indem dem Kunden an wenigen Anlaufstellen alle Bedürfnisse erfüllt werden können.

Mit dieser Standortstrategie, welche durch den Kauf des ZKB-Gebäudes an der Freiestrasse 2 noch gestärkt wird, können zudem auch längerfristig die Raumbedürfnisse der städtischen Verwaltung abgedeckt werden und der Fremdmietanteil entscheidend reduziert werden. Gleichzeitig kann auch die vom Stadtrat gewünschte Zusammenfassung der «Blaulichorganisationen» an der Dammstrasse realisiert werden. Unter «Blaulichorganisationen» verstehen sich die Feuerwehr und der Zivilschutz sowie die Stadtpolizei Uster.

B. «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft»

1. Gebäudezustand

Der allgemeine Zustand der Werkliegenschaft aus dem Jahr 1971 ist sanierungsbedürftig. Die gesamte Gebäudehülle (Aussenwände, Fenster, Aussentüren und Tore) ist ungedämmt. Das Flachdach, welches nur minimal wärmedämmt ist, musste in der Vergangenheit schon mehrmals repariert werden. Die 45-jährige Haustechnik ist veraltet und muss ersetzt werden.

Im Bereich der Feuerwehr rinnt Wasser von oben in die Räume. Im Innern entsprechen die Erdbeben- und Brandschutznormen sowie die Fluchtwegdistanzen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften. Der Theoriesaal kann nur noch beschränkt belegt werden, da dieser zu wenige Notausgänge aufweist. Durch fehlende Abtrennungen und defekte Absaugvorrichtungen sind viele Räume durch Abgase, Russpartikel und Lärm massiv belastet.

Eine umfassende Altlastensanierung ist dringend notwendig.

Die Betonstahlkonstruktion der Liegenschaft ist in einem guten Zustand. Die bestehenden drei Geschosse, welche statisch ursprünglich für Werkstätten berechnet wurden, erlauben durch eine Reduktion der Nutzlast die Aufnahme von zwei zusätzlichen Geschossen und einem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist ungenügend erschlossen. Die Zugänglichkeit des oberen Gebäudeteils (1. und 2. OG) ist von aussen nur über die Zufahrt der Erschliessungsplattform gegeben. Die sehr komplizierten Besitzverhältnisse schmälern zudem den Wert der Liegenschaft.



2. Sanierungs- und Neubaumassnahmen

Der Bestand muss bis auf den Rohbau 1 (Betonstahlkonstruktion) zurückgebaut werden. Die Liegenschaft wird konstruktiv um zwei Geschosse aufgestockt und seitlich erweitert. Damit wird das städtische Grundstück erheblich verdichtet.

Durch die seitliche Erweiterung beträgt eine Geschossfläche neu 1500 m². Die dreibündige Organisation des Grundrisses erlaubt die Anordnung von gut belichteten Büroarbeitsplätzen sowie von nicht-belichteten Flächen im Innern, welche sich für die Anordnung von Technik- und Lagerräumen eignen. Ein Haupt- und ein Nebentreppenhaus erschliessen alle fünf Geschosse.

Beim Umbau und dem Neubauteil wird auf eine energetisch optimale und ökologische Lösung geachtet. Für den Sanierungsteil werden die Energiekennwerte «Modernisierungen» von 55 kWh/m² angestrebt und für den Neubauteil die Energiekennwerte von 40 kWh/m², beide gemäss MINERGIE® für Verwaltungsgebäude. Eine Zertifizierung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Als erneuerbare Energie sind ca. 35 Erdwärmesonden im Vorplatzbereich der Feuerwehr vorgesehen, die als Hauptenergeträger für die Niedertemperaturverbraucher mit Wärmepumpen gekoppelt sind. Für die Hochtemperaturverbraucher werden Gas-Brennwertkessel eingesetzt. Diese produzieren die notwendige Wärmeenergie zur statischen Beheizung aller Gebäude auf dem Areal. Die Kosten werden leistungsmässig auf die einzelnen Verbraucher aufgeteilt. Die Haustechnikzentrale befindet sich wie bisher auf dem Grundstück der «Energie Uster AG».

Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über die Fussbodenheizung, welche im neuen Unterlagsboden integriert ist. Die Fussbodenheizung kann selbstregulierend betrieben werden. Somit kann auf kosten- und wartungsintensive Einzelraumregler verzichtet werden.

Auf dem Dach der Werkliedenschaft ist zukünftig eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen, welche von der «Energie Uster AG» als Provider installiert und betrieben werden soll. Ein entsprechender Vertrag für die Dachnutzung ist in Bearbeitung. Die installierte Leistung bei der Werkliedenschaft beträgt voraussichtlich 91 kWp, mit einem mittleren jährlichen Stromertrag von 75 500 kWh/a. Insgesamt wird die Photovoltaikanlage 133 kWp mit einem mittleren jährlichen Stromertrag von 110 700 kWh/a erzeugen (bzw. 170 kWp mit einem mittleren jährlichen Stromertrag von 144 900 kWh/a mit hocheffizienten Modulen). Für die Trinkwassererzeugung (Warmwasser) des gesamten Areals werden zudem ca. 20 m² Sonnenkollektoren auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes der «Energie Uster AG» platziert.

Die Erschliessung der Liegenschaft wird durch den Umbau deutlich verbessert. Die Adressierung des zukünftigen Verwaltungsgebäudes erfolgt neu ab der Oberlandstrasse, über die Südostseite des Wohngebäudes. Das neue Vordach entlang der Liegenschaften an der Ecke Oberlandstrasse/Dammstrasse hat einerseits eine städtebauliche Funktion, andererseits ist dieses betrieblich erforderlich.

Die Horizontalbewegung der Kranbahn der «Energie Uster AG» ist Mitverursacherin der Risse im Innern bei den Dilatationsfugen und an den Decken der Werkliedenschaft. Diese muss darum abgebrochen werden.



Abb. 2: Visualisierung von «sam architekten und partner ag»

3. Raumprogramm

Im Erdgeschoss der Werkliedenschaft ist heute die Feuerwehr Uster situiert. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Im 1. Obergeschoss werden neu der Theoriesaal der Feuerwehr (inkl. Küche und Lager), der Stadtmodellraum der Abteilung Bau sowie zwei Sitzungszimmer zu einer halböffentlichen Nutzungseinheit zusammengefasst. Dieser Bereich kann zukünftig für verschiedene Veranstaltungen, Meetings und Schulungen benutzt werden. Im gleichen Geschoss, jedoch aus Sicherheitsgründen klar getrennt, sind die Räume der Stadtpolizei mit den Garderoben, Abstands- und Einvernahmerräumen sowie eine Garage für neun Dienstfahrzeuge mit Magazin- und Lagerbereichen situiert. Die Zufahrt erfolgt über die Erschliessungsplattform.

Das 2. Obergeschoss dient vor allem der Stadtpolizei. Da das Gebäude kein Untergeschoss aufweist, sind im inneren Teil dieses Geschosses die Lager- und Archivflächen der Abteilung Bau vorgesehen.

Das 3. Obergeschoss (1. Aufstockungsgeschoss) ist für die städtische Verwaltung vorgesehen. Nach Fertigstellung der Arealsanierung werden voraussichtlich Teile der Abteilung Finanzen (GF Liegenschaften und IT), das Betreibungsamt mit dem Friedensrichter sowie die Abteilung Gesundheit die Räume beziehen. Dieses Geschoss dient während der Bauzeit zudem als Rochadefläche für die «Energie Uster AG».

Im 4. Obergeschoss (2. Aufstockungsgeschoss) wird die gesamte Abteilung Bau Platz finden.

Auf den Bau eines Dachgeschosses wird aus wirtschaftlichen Gründen vorerst verzichtet. Eine Aufstockung ist jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich.



4. Investitionskosten «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft»

Der Kostenvoranschlag des Planerteams von «sam architekten und partner ag» aus Zürich vom 30. März 2016 beläuft sich für das Projekt «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» auf 25,5 Mio. Franken inkl. MWST (+/- 10 %).

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. (gerundet)
0	Grundstück (Grundstücksbereinigung mit EnU)	97'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	1'863'000.–
2	Gebäude	14'225'000.–
3	Betriebseinrichtungen	170'000.–
4	Umgebung	360'000.–
5	Baunebenkosten	1'012'000.–
7	Etappierung/Umzug	1'133'000.–
8	Honorare	4'607'000.–
9	Ausstattung	237'000.–
0-9	Total exkl. MWST	23'704'000.–
	Mehrwertsteuer (8 %)	1'820'000.–
0-9	Gesamttotal inkl. MWST	25'524'000.–
	Anteil Neubau	9'638'000.–
	Anteil Sanierung (gebundene Kosten)	15'886'000.–

Das Gebäude ist in einem schadhafte Zustand. Erfahrungen zeigen, dass bei einer Sanierung immer mit Unvorhergesehenem zu rechnen ist. In den Kosten, unter BKP 7, ist eine Reserve von 5 % (955 000 Franken) eingerechnet.

C. Neue Hauptsammelstelle

1. Gebäudezustand

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1993 erstellt. Seitdem wird das Erdgeschoss von der Feuerwehr als Feuerwehrdepot genutzt, auf der Ebene Bahntrasse als Altstoffsammelstelle der Stadt Uster.

Die offene, überdachte Halle ist in einem guten Zustand. Das bestehende Bürogebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Arbeitsbedingungen (Hygienevorschriften).



Die Liegenschaft stellt durch ihre Architektursprache und geometrische Ausbildung eine betriebliche Herausforderung dar. Eine Begradigung der Böden, der Wände und Decken wäre sowohl für die Feuerwehr im Erdgeschoss als auch für die Hauptsammelstelle längerfristig notwendig. Eine Anpassung der Gebäudegeometrie kann aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

2. Sanierungsmassnahmen

Der bestehende kleine Bürocontainer muss ersetzt werden, weil die sanitären Anlagen (inkl. Leitungen) und dessen Dach erneuert werden müssen. Zudem ist der Bereich Aufenthaltsraum mit kleiner Teeküche, Büroarbeitsplatz, Garderobe für 4 Personen und WC für den Betrieb zu klein geworden.

Der Standort des Bürocontainers bleibt bestehen, damit die Medienschiessung weiter verwendet werden kann. Dieser benötigt zudem einbruchssichere Abschlüsse und für die Kunden einen aussenliegenden, frostsicheren Wasseranschluss mit Waschbecken.

Das bestehende Eingangstor (inkl. elektrischem Antrieb) muss aus verschiedenen betrieblichen Gründen ersetzt werden (frostsichere Führung und nicht einsehbar). Zudem sind verschiedene Instandhaltungsarbeiten vorgesehen.

3. Investitionskosten «Neue Hauptsammelstelle»

Der Kostenvoranschlag des Planerteams von «sam architekten und partner ag» aus Zürich vom 30. März 2016 beläuft sich für das Projekt «Neue Hauptsammelstelle» auf rund 370 000 Franken inkl. MWST (+/- 10 %).

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. (gerundet)
1	Vorbereitungsarbeiten	15'000.–
2	Gebäude	153'000.–
3	Betriebseinrichtungen	0.–
4	Umgebung	43'000.–
5	Baunebenkosten	31'000.–
7	Etappierung/Umzug	13'000.–
8	Honorare	78'000.–
9	Ausstattung	10'000.–
1-9	Total exkl. MWST	343'000.–
	Mehrwertsteuer (8 %)	27'000.–
1-9	Gesamttotal inkl. MWST	370'000.–

Die Investitionskosten von 370 000 Franken inkl. MWST sind ausschliesslich gebundene Kosten.



D. Veränderungen zwischen Projektstand Wettbewerb und Bauprojekt

1. Solardach

Das Wettbewerbssiegerprojekt «Il Tetto» überspannte das gesamte Werkhofareal mit einem Solardach. Dieses sollte zum einen die Funktion eines Wetterschutzes für den Aussenbereich des Werkhofs übernehmen, zum anderen ging das Planerteam vom Grundgedanken aus, dadurch die heterogenen Baukörper zu einem Ensemble zusammenzufassen. Nachdem eine grobe Kostenschätzung die 7425 m² grosse PV-Solaranlage auf total 11,74 Mio. Franken inkl. MWST bezifferte, verzichtete sowohl der Verwaltungsrat der «Energie Uster AG» als auch der Stadtrat Uster auf eine Weiterplanung. Die Hälfte der Kosten machten dabei die Tragstruktur sowie die transparenten PV-Module aus.

Mit einer konventionellen Solaranlage ist nun eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative gefunden worden.

Die heterogenen Baukörper werden nun durch eine einheitliche Architektursprache im Bereich der Fassaden und insbesondere durch den markanten Sockel zusammengebunden.

2. Erweiterung Hauptsammelstelle

Die Fläche der heutigen Hauptsammelstelle ist für 25 500 Einwohner ausgelegt. So rechnete man damals mit einem Sammelgut von Papier und Karton von 29 kg/Einw. Heute sind es >80 kg/Einw.

Die Altstoffhauptsammelstelle benötigt für die Zukunft eine Grösse von 800 m². Die Platzverhältnisse sind heute mit 500 m² zu eng. Im Vorprojekt sollte der aktuelle Standort beibehalten und in den Bereich des heutigen Kranlagerplatzes (Erschliessungsplattform) des Werkhofs ausgedehnt werden.

Während der Planung zeigte sich aber, dass die verschiedenen Gebäudeniveaus von Hauptsammelstelle und Erschliessungsplattform nicht gänzlich eliminiert werden können, was ein beträchtliches, betriebliches Hindernis darstellt. Aus diesem Grund hat sich die Abteilung Gesundheit im April 2014 entschieden, auf eine Erweiterung zu verzichten, die bestehende Hauptsammelstelle nur noch minimal zu sanieren (Auslegung auf 10 Jahre) und einen neuen Standort zu suchen.

3. Zustand der Gebäude auf dem Areal

Der Zustand mancher Gebäude und Bauteile ist schlimmer als ursprünglich vermutet. Das gesamte Leitungssystem des Areals muss ersetzt werden. Ein paar Gebäude müssen darum bis auf den Rohbau 1 rückgebaut werden. Dies entspricht nicht der ursprünglich angedachten partiellen Erneuerung von Gebäudeteilen.

In der Vorprojektphase wurden auf dem gesamten Areal Bauschadstoffuntersuchungen (Asbest, PCB und PAK) durchgeführt. Bei verschiedenen Gebäuden wurde Asbest festgestellt, was einen fachgerechten Rückbau der Bauteile vor und während der Umbauarbeiten notwendig macht. Sofortige Massnahmen müssen hingegen keine ausgeführt werden.

Aus diesen Gründen fielen die ermittelten Kosten weit höher aus als gedacht. Der Gebäudezustand lässt auch keine weiteren Einsparungen mehr zu.

4. Anpassung Bauvolumen sowie bauliche Vorschriften und Normen

Während der Vorprojekt- und Bauprojektphase wurden aus wirtschaftlichen Gründen vom Stadtrat und dem Verwaltungsrat der «Energie Uster AG» verschiedene Änderungen an den einzelnen Teilprojekten vorgenommen. So wurden bei beiden Bauherrschaften ganze Gebäude und Gebäudeteile



weggelassen (Attikageschoss bei der Werkliegenschaft, Erweiterung der Hauptsammelstelle, Tiefgarage bei der «Energie Uster AG») aber auch zusätzliche Gebäude mussten aus baurechtlichen Gründen in die Planung aufgenommen werden (Werkhofgebäude im Perimeter der «Energie Uster AG»).

Äussere Umstände und wirtschaftliche Überlegungen (Wegfall der Kantonspolizei, neuer Zugang zur Werkliegenschaft) führten zu verschiedenen Anpassungen am Raumprogramm und zu Umplanungen. Da alle Teilprojekte miteinander verbunden sind, hatten diese immer auch Auswirkungen auf die anderen Teilprojekte.

Im Jahr 2015 traten zudem die neuen Brandschutzvorschriften (VKF 2015) in Kraft, welche zu weiteren Anpassungen im Projekt führten.

5. Minergiezertifizierung

Die Stadt Uster strebte eine Minergie-Zertifizierung gemäss «Gebäudestandard 2011» an. Die Projektierungsphase zeigte aber auf, dass eine Zertifizierung der Werkliegenschaft nur mit enormen Zusatzkosten zu realisieren und wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre. So müssten u.a. die bestehenden Bodenplatten gedämmt werden. Das geologische Gutachten zeigte zudem auf, dass das Grundwasser artesisch gespannt und relativ hoch unter Terrain liegt. Der Einbau von Erdsonden kann darum nicht wie üblich 230 m tief, sondern nur 80 m in den Boden erfolgen. Dadurch würden doppelt so viele Bohrungen benötigt, die zur Verfügung stehende Bohrfläche (im Vorbereich der Feuerwehr) kann aber diese hohe Anzahl der dafür nötigen Bohrungen nicht aufnehmen.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat entschieden, auf eine Zertifizierung zu verzichten. Die offiziellen Kennwerte für Verwaltungsgebäude bei Minergie-Modernisierungen (55 kWh/m²) und Minergie-Neubauten (40 kWh/m²) werden aber weiterhin angestrebt.

Die Anzahl Erdwärmesonden beschränken sich heute auf ca. 35 Stück. Auf eine kontrollierte Lüftung wurde verzichtet. Diese würde weitere Zusatzkosten von ca. 500 000 Franken verursachen.

6. Kantonspolizei

Im Juni 2014 hat sich die Kantonspolizei Zürich, für alle überraschend, von der weiteren Planung zurückgezogen. Der Hauptgrund war, dass sie die Standortfrage stärker als die Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei gewichtet hat. Die Verantwortlichen der Kantonspolizei erachteten das Areal Dammstrasse als zu wenig im Zentrum gelegen.

Die Stadt Uster musste demzufolge ohne die Kantonspolizei Zürich weiter planen. Für die frei gewordene Fläche von rund 1000 m² musste eine Umplanung gemacht werden.

7. Sanierung unter laufendem Betrieb

Die vertiefte Überprüfung der Etappierung hat insbesondere zu einer Optimierung der Gesamtbauzeit mit weniger Unteretappen aber auch zu mehr Kosten im Bereich der Provisorien geführt.

Geplant war, dass teure Provisorien vermieden werden sollten. Allfällige Rochaden sollten innerhalb der bestehenden Räume des Areals gelöst werden. Dies konnte aus betrieblichen und ausführungstechnischen Gründen nicht vollumfänglich umgesetzt werden.

Für die Feuerwehr und den städtischen Werkhof, welche unter laufendem Betrieb saniert werden müssen, stehen nun während der Sanierung ein Containerprovisorium mit Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben und Duschen zur Verfügung, sowie ein Zelt inkl. Bewachung für die Fahrzeuge der Feuerwehr.



E. Folgekosten

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 25'894'000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. 0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 25'894'000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr. 1'307'889.–
Abschreibungen	Fr. 1'137'295.–
Verzinsung	Fr. 170'594.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 517'880.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 150'000.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 145'500.–
Zwischentotal	Fr. 2'121'269.–
Abzüglich Folgerträge ⁸⁾	Fr. 2'000.–
Total Folgekosten	Fr. 2'119'269.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 30. März 2016 für beide Teilprojekte insgesamt 25 894 000 Franken inkl. MWST

^{2) 3)} Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt.

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, zurzeit rund 1,5 %, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 1 137 295 Franken; Verzinsung 170 594 Franken) von insgesamt 1 307 889 Franken gerechnet werden.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (25 894 000 Franken) bemessen und betragen 517 880 Franken.

⁶⁾ Auf dem Gesamtareal wird eine neue Hauswartstelle geschaffen und zusätzliches Reinigungspersonal benötigt. Die Kosten für die Hauswartstelle werden zur Hälfte von der «Energie Uster AG» übernommen. Die personellen Folgekosten belaufen sich auf schätzungsweise 150 000 Franken (gemäss Kosten Stadthaus 2015)

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (geschätzt (BKP 2 und 3) 14 550 000 Franken) beträgt 145 500 Franken.

⁸⁾ Ausser Miete des Samaritervereins von ca. 2 000 Franken sind längerfristig keine weiteren Erlöse zu erwarten (Eigennutzung).

F. Subventionen

1. Beitrag für energetische Massnahmen

Bei der Sanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Hauptsammelstelle wird auf eine energetisch optimale und ökologische Lösung geachtet. Für die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien ist mit Fördergeldern vom Kanton Zürich (Das Gebäudeprogramm), vom AWEL und vom Ökofonds der «Energie Uster AG» in noch unbestimmter Höhe zu rechnen. Vor Baubeginn ist bei den zuständigen Stellen ein entsprechender Antrag einzureichen. Die Fördergelder sind im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt worden.

2. «Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)»

Die «Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ)» gewährt an den Brandschutz für bauliche und technische Massnahmen der Feuerwehr voraussichtlich einen einmaligen Betrag von ca. 80 000 Franken. Die Fördergelder sind im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt worden.



G. Betrieb

1. Verbesserung der Betriebsabläufe

Die Gesamtanierung des Areals wurde zusammen mit der «Energie Uster AG» als Chance gesehen, die betrieblichen Abläufe aller Nutzer vor Ort zu überprüfen und neu zu organisieren. Die über die Jahre gewachsenen Strukturen, Abläufe und Bedarfsflächen wurden dabei optimiert. Dieser Prozess wurde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen städtischen Nutzern und der «Energie Uster AG» gemacht.

1.1. Feuerwehr

Die Sanierung der Werkliedenschaft wird zum Anlass genommen, durch Raumrochaden, zahlreiche Betriebsabläufe bei der Feuerwehr zu optimieren. Gleichzeitig wird die fehlende Einhaltung der Erdbeben- und Brandschutznormen sowie der Hygienevorschriften und der Arbeitssicherheit (z.B. Trennung der Retablierungsräume von Personen und Material) gelöst. Die Platzverhältnisse im heutigen Feuerwehrdepot sind prekär.

Der Aufgabenbereich der Feuerwehr ist in den vergangenen Jahren immer umfangreicher geworden. Dies zeigt sich auch im steigenden Raumbedarf und an der vorliegenden akuten Raumknappheit. Dank einer Erweiterung der Fahrzeughalle auf die Gebäudeflucht der oberen Geschosse und der Verlagerung des Theoriesaals ins darüber liegende Geschoss können die prekären Platzverhältnisse langfristig gelöst werden. So sind z.B. aus Platzgründen die heutigen Garderoben nicht abgetrennt, die Feuerwehrleute müssen sich in der Fahrzeughalle und in den Fluchtkorridoren umziehen, was nicht vorschriftsgemäss ist (Brandschutz).

1.2. Stadtpolizei

Die jetzigen Platzverhältnisse im Stadthaus genügen nicht mehr. Zurzeit sind sieben Arbeitsplätze auf einer Bürofläche von lediglich 40 m² situiert. Am aktuellen Standort können keine neuen Arbeitsplätze mehr geschaffen werden. Aus diesen Gründen mussten an verschiedenen externen Standorten zusätzliche Räume gemietet werden (Braschlergasse, Parkplätze beim ZKB-Gebäude, Gotthardweg, Dammstrasse und Zeughaus). Mit einem Umzug an die Dammstrasse entfallen diese zusätzlichen Mieten wieder.

Das Stadthaus ist medienmässig nicht weiter ausbaubar. Die Stadtpolizei verfügt aktuell über viel zu wenig IT- und Telefonanschlüsse. So kann aktuell das Polizeikorps nicht mit neuen Telefongeräten ausgerüstet werden und nutzt als einzige Leistungsgruppe der Stadtverwaltung noch die alten «Alcatel»-Geräte. Die Informatik wird dadurch gezwungen, ein umfassendes Ersatzteillager zu bewirtschaften.

Die Arbeitsabläufe werden durch die momentane, dezentrale Unterbringung der Ordnungsbussen-zentrale erschwert. Dazu befinden sich diese Mitarbeitenden ausserhalb des polizeilichen Dispositivs und können darum aus rechtlichen Gründen nicht auf gewisse Systeme zugreifen. Durch den Umzug an die Dammstrasse wird das Geschäftsfeld Sicherheit (Polizei und Bevölkerungsschutz) örtlich zusammengefasst. Die Wege werden verkürzt und es können logistische und technische Synergien genutzt werden.

1.3. Hoch- und Tiefbau sowie städtischer Werkhof

Die Abteilung Bau ist heute bei der «Energie Uster AG» im 3. und 4. Obergeschoss an der Oberlandstrasse 78 eingemietet. Aus Platzgründen mussten vor einigen Jahren verschiedene Büroflächen im 1. Obergeschoss an der Dammstrasse ausgelagert werden. Mitarbeiter und Kunden der Abteilung Bau müssen sich aktuell in zwei verschiedenen Liegenschaften, auf drei verschiedenen Geschossen bewegen. Mit der zukünftigen Lage im 4. Obergeschoss der Werkliedenschaft ist die



Abteilung Bau auf einem Geschoss situiert. Der räumliche Bezug des Hoch- und Tiefbaus zum städtischen Werkhof ist zudem fundamental und kann mit diesem Projekt auch in Zukunft bestand halten.

1.4. Personalplanung

Im Gegensatz zur heutigen Situation wird zukünftig ein Hauswart fest vor Ort stationiert sein. Die erforderlichen Räume werden von beiden Bauherrschaften zur Verfügung gestellt, die Lohnkosten werden geteilt.

1.5. Bauen unter Betrieb

Während der Sanierung ist die Werkliegenschaft nicht nutzbar. Die Feuerwehr muss jedoch wegen ihrer Betriebsbereitschaft (24 Stunden/7 Tage) vor Ort bleiben. Die Etappierung dieser Räume ist darum für alle Beteiligten und Betroffenen eine Herausforderung.

Alle Mietverträge werden vor Baubeginn gekündigt. Dies betrifft vor allem die «Energie Uster AG» im 1. OG, Teile der städtischen Verwaltung (Stadtpolizei und Abteilung Bau) im 2. OG sowie einzelne Fremdmieten («ALSO» und «Samariterverein»). Zukünftig werden Mietzinseinnahmen von insgesamt 123 733 Franken/a entfallen, davon stammt der Hauptanteil von 120 808 Franken/a von der «Energie Uster AG».

Während der Sanierung des Verwaltungsgebäudes der «Energie Uster AG» (2019-2021) wird ihre Belegschaft vorübergehend für 1,5-2,0 Jahre ins 3. OG der Werkliegenschaft umziehen. Während dieser Zeit werden Mietzinseinnahmen von 272 550 Franken/a zu Gunsten der Stadt Uster fließen (Rohbaumiete). Beide Bauherrschaften haben sich darauf geeinigt, dass die «Energie Uster AG» den Ausbau nach städtischen Vorgaben ausbaut und vorfinanziert. Die Stadt Uster wird ihr diesen nach Ablauf der Mietzeit und mit einer Abschreibung von 10 Prozent/a abkaufen.

2. Reduktion von Fremdmieten

Nach dem rechtskräftigen Kauf des «ZKB-Gebäudes», der Baufertigstellung des Teilprojekts «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» sowie dem Auszug der «Energie Uster AG» aus dem 3.OG wird die Stadt Uster sukzessive alle Fremdmieten (gemäss Kündigungsfristen der entsprechenden Verträge) auflösen (exkl. Bibliothek und Lager im Zeughausareal). Dies wird voraussichtlich im Jahr 2021 vollzogen.

Im Folgenden wird ein mögliches Szenario der sukzessiven Reduktion von Fremdmieten aufgezeigt. Die zukünftigen Standorte sind dabei noch nicht abschliessend definiert.

Standort aktuell	Abteilung/Nutzer	Standort zukünftig	Mietkosten Stand 2015
Oberlandstrasse 78	Bau (Hoch- und Tiefbau)	Dammstrasse	123'362.–
Winterthurerstrasse 18a	Sicherheit (Betreibungsamt und Friedensrichter)	Dammstrasse	93'464.–
Poststrasse 13	Bildung (Primar- und Sekundarschulverwaltung)	Stadthaus	126'469.–
Gotthardweg 1	Präsidiales, Gesamtverwaltung	Stadthaus	126'298.–



Florastrasse 18a	Bildung (SPD)	ZKB	73'900.–
Winterthurerstrasse 18b	Gesundheit (Spitex)	ZKB	56'669.–
Steigstrasse 4 (Ifanger)	Soziales (Asyl- und Flüchtlingskoordination)	ZKB	45'144.–
Mietkostenreduktion/Jahr			645'306.–

H. Terminplanung

1. Etappierungskonzept

Die «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster» wird in sechs Teiletappen realisiert. Alle Gebäude auf dem Areal unterliegen diesem Etappierungskonzept. Die 1. Etappe startet im August 2016 mit der Erschliessungsplattform und endet mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes der «Energie Uster AG» im 2021. Ausser dem Werkhof, kann die Sanierung ohne externe Rochadenflächen ausgeführt werden.

Das Teilprojekt «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» wird gemäss Etappierungskonzept zusammen mit dem Wohngebäude an der Oberlandstrasse 80 ab September 2017 durchgeführt (vorbehältlich der Volksabstimmung), die «Neue Hauptsammelstelle» zusammen mit der Erschliessungsplattform ab Juni 2017.

2. Termine

Genehmigung Bauprojekt durch SR	12. April 2016
Genehmigung Bauprojekt durch GR	30. Mai 2016 bis 4. Juli 2016
Genehmigung Bauprojekt durch Volk	25. September 2016 / 27. November 2016
Baubewilligungsverfahren (Alle Teilprojekte)	Mai bis Juli 2016
Baubeginn 1. Etappe (Erschliessungsplattform)	Ab August 2016
Baubeginn 2. Etappe (u.a. Hauptsammelstelle)	Ab Juni 2017
Baufertigstellung (Hauptsammelstelle)	Oktober 2017
Baubeginn 3. und 4. Etappe (Werkliegenschaft)	Ab September 2017
Baubeginn 5. Etappe (Energie Uster AG)	Ab Februar 2019
Baubeginn 6. Etappe (Energie Uster AG)	Ab Oktober 2019
Baufertigstellung (Werkliegenschaft)	September 2019
Baufertigstellung (alle Teilprojekte)	April 2021



I. Finanzbedarf

Beide Liegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.

Für die «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» sind im Voranschlag 2016 für die Jahre 2015-2021 Total 22,5 Mio. Franken enthalten, für die «Neue Hauptsammelstelle» für die Jahre 2015-2018 Total 290 000 Franken.

Die Abfallbewirtschaftung ist spezialfinanziert. Die Kosten werden gemäss Art. 37 des kantonalen Gesetzes über die Abfallwirtschaft vom 25. September 1994 ausschliesslich durch Gebühren gedeckt und belasten den Steuerhaushalt nicht.

Dies bedeutet, dass ein Einnahmenüberschuss per Ende Jahr in die Reserve der Spezialfinanzierung fliesst, während ein Ausgabenüberschuss aus dieser Reserve entnommen wird. Die Reserve der Spezialfinanzierung beläuft sich per 31.12.2015 auf 3,247 Millionen Franken. Die vorgesehenen Investitionen von 370 000 Franken inkl. MWST können somit aus der Reserve entnommen werden und haben keine Erhöhung der Abfallgebühren zur Folge.

J. Vorgezogener Planungskredit für Phase 4 «Ausschreibung»

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge werden alle Teilprojekte gemäss einem Etappierungskonzept saniert. Die zeitliche Abhängigkeit ist damit ein wichtiger Faktor.

Das Projekt «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» ist das einzige der insgesamt sechs Teilprojekte auf dem Areal, welches einen Volksentscheid benötigt. Damit während des halben Jahres zwischen Gemeinderats- und Volksentscheid nicht alle restlichen Teilprojekte stillstehen müssen, ist es notwendig, dass mit einem Teil der Phase 4 «Ausschreibung» (exkl. Vergaben), schon nach der Baukreditgenehmigung durch den Gemeinderat, begonnen werden kann.

Das Generalplanerteam beziffert den dafür nötigen Betrag auf 565 000 Franken inkl. MWST. Dieser ist im Gesamtbaukredit von 25 894 000 Franken inkl. MWST enthalten.

K. Projektorganisation

1. Steuergruppe/Baukommission «Dammstrasse/Oberlandstrasse»

1.1. Stimmberechtigte Mitglieder

- Cla Famos, Stadtrat Finanzen (Vorsitz)
- Werner Egli, Stadtpräsident
- Hansjörg Baumberger, Stadtschreiber
- Thomas Bornhauser, Leiter Liegenschaften

1.2. Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)

- Davide Servalli, «sam architekten und partner ag»
- Oliver Brückner, «Amstein + Walthert AG»
- Karin Reifler, LG Baumanagement

Bei übergeordneten Fragen tagen zudem der Verwaltungsratsausschuss der «Energie Uster AG» und die Steuergruppe der Stadt Uster.



2. Generalplanerteam

Architektur/Generalplaner	sam architekten und partner ag, 8037 Zürich
Altlasten	CSD Ingenieure AG, 8005 Zürich
Bauingenieur	Synaxis AG Zürich, 8050 Zürich
Baumanagement	b+p Baurealisation ag, 8050 Zürich
Bauphysik/Akustik	Kopitsis Bauphysik AG, 5610 Wohlen
Brandschutzplanung	BDS Security Design AG, 3006 Bern
Elektroplanung	IBG B. Graf AG, 8409 Winterthur
Fassadenplanung	Atelier P3 AG, 8005 Zürich
HLKK-Ingenieur	Meierhans + Partner AG, 8603 Schwerzenbach
Lichtplanung	Reflexion AG, 8005 Zürich
Photovoltaikplanung	energiebüro ag, 8005 Zürich
Sanitärplanung	sertis engineering GmbH, 8003 Zürich
Sicherheitsplanung	Brütsch Elektronik AG, 8248 Uhwiesen
Signaletikplanung	WBG AG für visuelle Kommunikation, 8045 Zürich
Verkehrsplanung	Enz & Partner GmbH, 8045 Zürich

L. Kreditbewilligung

Bewilligung eines Investitionskredits von 25,89 Mio. Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) zur Sanierung und Erweiterung der «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» und der «Neuen Hauptsammelstelle».

M. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Zur Gesamtsanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse wird ein Investitionskredit von 25 894 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt. Der Neubauanteil beträgt rund 10,0 Mio. Franken, der Rest sind gebundene Kosten.
2. Für den vorgezogenen Planungsaufwand der Phase 4 «Ausschreibung» wird ein Kreditbetrag von 565 000 Franken inkl. MWST genehmigt. Dieser Kreditbetrag ist im Investitionskredit enthalten.
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Stadtrat



uster
Wohnstadt am Wasser

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe Gemeinderat bestimmt)

- Dokumentation Bauprojekt, Stand 30. März 2016 von «sam architekten und partner ag»
- 1 Ordner mit Plänen 1:200, Stand 30. März 2016 von «sam architekten und partner ag»