

VOLKSABSTIMMUNG VOM 27. NOVEMBER 2016
ERLÄUTERUNGEN DES STADTRATES

Genehmigung eines **Investitionskredits von 25 894 000 Franken** inkl. MWST (Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) zur Gesamtanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse, wobei der Neubauanteil rund 10 Millionen Franken beträgt.



INHALT

Darüber wird abgestimmt	Seite 3
Die Abstimmungsfrage	Seite 3
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 4–12
2. Meinung des Gemeinderates	Seite 13
3. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 13

DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

Das **Feuerwehrgebäude** aus dem Jahr 1971 ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Vorschriften. Die erforderliche Sanierung gibt Anlass dazu, das städtische Grundstück um 3400 m² Geschossfläche zu verdichten, indem die Liegenschaft seitlich erweitert und um zwei Geschosse aufgestockt wird.

Die **Altstoffsammelstelle**, die sich auf dem gleichen Grundstück befindet, wird nur minimal saniert.

Der Gemeinderat hat den Investitionskredit «Gesamtsanierung Werkliegenschaft» (Feuerwehrgebäude) und «Neue Hauptsammelstelle» (Altstoffsammelstelle) an seiner Sitzung vom 4. Juli 2016 mit 31 : 0 Stimmen gutgeheissen.

DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

Genehmigung eines **Investitionskredits von 25 894 000 Franken** inkl. MWST (Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) zur Gesamtsanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse, wobei der Neubauanteil rund 10 Millionen Franken beträgt.

1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Stadt Uster und die Energie Uster AG besitzen an der Ecke Damm-/Oberlandstrasse ein etwa 15 000 m² grosses Areal. Dieses liegt zentrumsnah, rund 500 m vom Bahnhof Uster entfernt. Da die Liegenschaften sowohl architektonisch, betrieblich als auch haustechnisch miteinander verbunden sind, haben sich beide Grundeigentümer entschieden, die Planung und Ausführung der erforderlichen Gebäudesanierung gemeinsam zu koordinieren.

Das entsprechende Projekt des Generalplanerteams «SAM Architekten und Partner AG», Zürich, ist als Sieger aus einem Wettbewerb im Jahr 2012 hervorgegangen. Es zeigt eine zukunftsgerichtete, architektonisch gute sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich nachhaltige Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften.

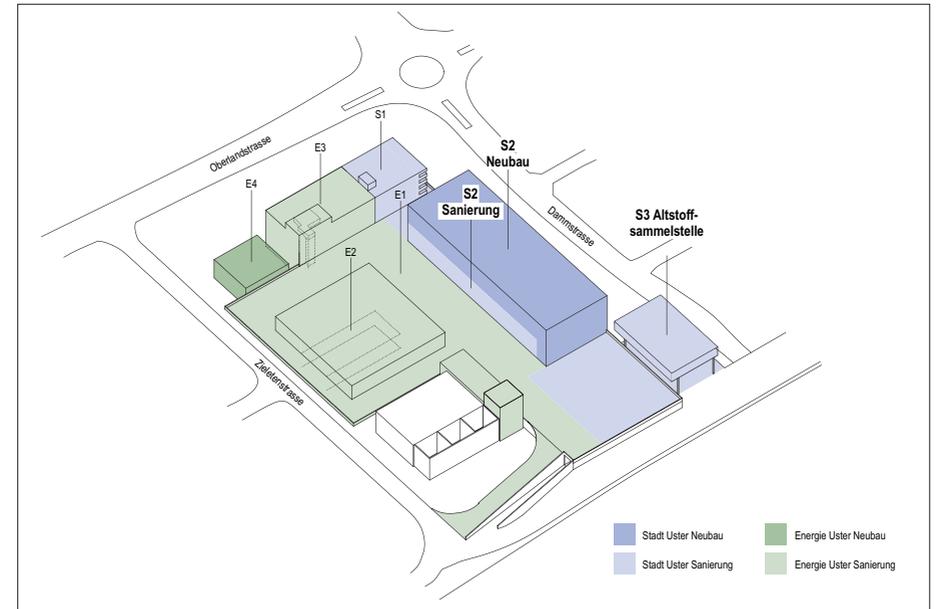
Die Projekte «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» (Feuerwehrgebäude) und die «Neue Hauptsammelstelle» (Altstoffsammelstelle), in der Skizze rechts mit S2 und S3 bezeichnet, sind zwei von vier städtischen Teilprojekten der «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster». Die anderen beiden Teilprojekte, das Wohngebäude an der Oberlandstrasse 80 und die Erschliessungsplattform, sind nicht Bestandteile dieser Volksabstimmung. Die Genehmigung dieser Baukredite erfolgte in der Finanzkompetenz des Stadtrats.

1.2. AUSGANGSLAGE

Gebäudezustand

Die Werkliegenschaft (Feuerwehrgebäude) aus dem Jahr 1971 ist sanierungsbedürftig. Die gesamte Gebäudehülle ist ungedämmt und schadhaft. Die 45-jährige Haustechnik ist veraltet und muss ersetzt werden. Eine umfassende Altlastensanierung ist dringend notwendig.

Das Innere entspricht in Bezug auf Erdbeben- und Brandschutznormen, Fluchtwegdistanzen, Hygiene und Arbeitssicherheit nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften. Viele Räume der Feuerwehr sind darum nicht mehr



Teilprojekte auf dem Areal Damm-/Oberlandstrasse

richtig nutzbar. Weil Raumabtrennungen fehlen und Absaugvorrichtungen defekt sind, belasten Abgase, Russpartikel und Lärm grosse Bereiche massiv. Die Platzverhältnisse im Feuerwehrdepot, wie es sich heute präsentiert, sind prekär.

Die oberen Stockwerke des Gebäudes sind nur ungenügend erschlossen. Ein zentrales Treppenhaus fehlt.

Die Betonstahlkonstruktion der Liegenschaft ist jedoch in einem guten Zustand. Die bestehenden drei Geschosse, die statisch ursprünglich für Werkstätten berechnet wurden, erlauben mit einer Reduktion der Nutzlast, zwei zusätzliche Geschosse aufzunehmen.

Standortstrategie

Die Stadtverwaltung Uster, die heute im Stadthaus und in sechs Fremdmietobjekten untergebracht ist, benötigt infolge Wachstums der Stadt Uster und zusätzlicher Leistungen, mehr Arbeitsplätze und Büroflächen.

Die Erweiterung und Aufstockung des Feuerwehrgebäudes erschliesst nicht nur Platz für die Nutzer des städtischen Werkhofs, sondern ermöglicht auch, dass zukünftig alle Abteilungen der Stadtverwaltung auf maximal drei Standorte in eigenen Liegenschaften konzentriert werden können. Dadurch sinkt der Fremdmietanteil markant. Zudem werden die direkte Kommunikation wie auch die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen erleichtert. Verschiedene Synergien können genutzt werden. Auch die Kundschaft profitiert, denn zukünftig kann die Stadtverwaltung alle Bedürfnisse der Einwohner an wenigen zentralen Anlaufstellen erfüllen.

Auch können als weiterer Vorteil dieser Konzentration die «Blaulichtorganisationen» Feuerwehr, Zivilschutz und Stadtpolizei an der Dammstrasse zusammengefasst werden.

Beide Bauherrschaften, die Energie Uster AG und die Stadt Uster, nehmen zudem die Sanierung des Areals zum Anlass, eine Entflechtung von Miete und Eigentum voranzutreiben und die heute komplexe Nutzungsverteilung besser zu lösen. Dies ermöglicht bessere interne betriebliche Abläufe und verringert die gegenseitigen Mietkosten.

1.3. SANIERUNGS- UND NEUBAUMASSNAHMEN

Der Bestand des **Feuerwehrgebäudes** muss bis auf die Betonstahlkonstruktion zurückgebaut werden. Danach wird die Liegenschaft um zwei Geschosse aufgestockt und seitlich erweitert.

Nach der seitlichen Erweiterung beträgt die neue Geschossfläche rund 1500 m². Die dreibündige Organisation des Grundrisses erlaubt die Anordnung von gut belichteten Büroarbeitsplätzen sowie von nichtbelichteten Flächen im Innern, die sich eignen, um Technik- und Lagerräume anzuordnen. Ein Haupt- und ein Nebentreppenhaus erschliessen alle fünf Geschosse.

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



Visualisierung von «SAM Architekten und Partner AG»

Für die Nutzung erneuerbarer Energie sind rund 35 Erdwärmesonden im Vorplatzbereich der Feuerwehr vorgesehen. Diese sind mit Wärmepumpen gekoppelt. Für die Hochtemperaturverbraucher werden Gas-Brennwertkessel eingesetzt, welche die notwendige Wärmeenergie zur statischen Beheizung aller Gebäude auf dem Areal liefern.

Nach dem Umbau wird die Liegenschaft deutlich besser erschlossen sein. Die Adressierung des zukünftigen Verwaltungsgebäudes wird neu ab der Oberlandstrasse erfolgen, über die Südostseite des Wohngebäudes. Das neue Vordach entlang der Liegenschaften an der Ecke Damm-/ Oberlandstrasse wird einerseits eine städtebauliche Funktion haben, andererseits betrieblich erforderlich sein.

Für die Feuerwehr und den städtischen Werkhof, deren Gebäude unter laufendem Betrieb saniert werden müssen, stehen während der Bauarbeiten ein Containerprovisorium mit Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben und Duschen zur Verfügung und ein Zelt mit Bewachung für die Feuerwehrfahrzeuge.

Bei der **Altstoffsammelstelle** muss der bestehende Bürocontainer ersetzt werden, weil die sanitären Anlagen und dessen Dach erneuert werden müssen. Zudem ist der Aufenthaltsbereich mit der Teeküche, dem Büroarbeitsplatz, Garderobe und WC für vier Personen zu klein geworden.

Der Bürocontainer bleibt am bisherigen Standort, damit die vorhandene Erschliessung mit verschiedenen Elektro- und Sanitärleitungen weiter verwendet werden kann. Der Container erhält zudem einbruchssichere Abschlüsse und für die Kunden einen aussenliegenden, frostsicheren Wasseranschluss mit Waschbecken.

Das bestehende Eingangstor mit elektrischem Antrieb muss aus betrieblichen Gründen ersetzt werden. Auch sind verschiedene Instandhaltungsarbeiten vorgesehen.

1.4. RAUMPROGRAMM

Im Erdgeschoss verbleibt die Feuerwehr Uster. Die Raumaufteilung wird verbessert und den Betriebsabläufen angepasst.

Im 1. Obergeschoss werden neu der Theoriesaal der Feuerwehr, der Stadtmodellraum der Abteilung Bau sowie zwei Sitzungszimmer zu einer halb-öffentlichen Nutzungseinheit zusammengefasst. Dieser Bereich kann zukünftig für verschiedene Veranstaltungen, Meetings und Schulungen genutzt werden. Im gleichen Geschoss, jedoch aus Sicherheitsgründen getrennt, sind die Räume der Stadtpolizei mit Garderoben, Abstands- und Einvernahmeräumen sowie eine Garage für neun Dienstfahrzeuge mit Magazin und Lager untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Erschliessungsplattform.

Das 2. Obergeschoss dient vor allem der Stadtpolizei. Die jetzigen Platzverhältnisse im Stadthaus genügen nicht mehr, ein Ausbau dort ist nicht möglich. Aus diesen Gründen mussten in der Vergangenheit an verschiedenen externen Standorten zusätzliche Räume dazugemietet werden. Mit einem Umzug an die Dammstrasse entfallen diese zusätzlichen Mieten, und das Geschäftsfeld Sicherheit kann an einem Standort zusammengefasst werden. Dadurch verkürzen sich die Wege, und es entstehen logistische und technische Synergien.

Das 3. Obergeschoss (1. Aufstockungsgeschoss) ist für die städtische Verwaltung vorgesehen. Nach Ende der Arealsanierung werden voraussichtlich Teile der Abteilung Finanzen, das Betreibungsamt mit dem Friedensrichter sowie die Abteilung Gesundheit die Räume beziehen. Dieses Geschoss wird während der Bauzeit zudem als Rochadefläche für das Verwaltungsgebäude der Energie Uster AG dienen.

Im 4. Obergeschoss (2. Aufstockungsgeschoss) wird die gesamte Abteilung Bau Platz finden, die heute bei der Energie Uster AG im 3. und 4. Obergeschoss an der Oberlandstrasse 78 und im Feuerwehrgebäude eingemietet ist. Zudem sichert das Sanierungsprojekt die räumliche Nähe des Hoch- und Tiefbaus zum städtischen Werkhof als fundamentalen Faktor auch für die Zukunft.

1.5. NETTOINVESTITIONEN UND BETRIEBSKOSTEN

Gemäss Kostenvoranschlag des Planerteams von «SAM Architekten und Partner AG» aus Zürich vom 30. März 2016 setzen sich **die Gesamtbaukosten für beide Teilprojekte nach BKP 0–9 (Kostengenauigkeit ± 10%)** wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattungen	Franken
0	Grundstück	97 000.—
1	Vorbereitungsarbeiten	1 878 000.—
2	Gebäude	14 378 000.—
3	Betriebseinrichtungen	170 000.—
4	Umgebung	403 000.—
5	Baunebenkosten	1 043 000.—
7	Etappierung/Umzug	1 146 000.—
8	Honorare	4 685 000.—
9	Ausstattung	247 000.—
0–9	Total exkl. MWST	24 047 000.—
	Mehrwertsteuer (8%) ¹	1 847 000.—
0–9	Total inkl. MWST	25 894 000.—
	Anteil Neubau (geschätzt)	9 638 000.—
	Anteil Sanierung (gebundene Kosten)	16 256 000.—

Der Neubauanteil beträgt knapp 10 Millionen Franken. Der Rest sind gebundene Ausgaben und müsste bei einem Nein der Stimmbevölkerung dennoch vom Stadtrat ausgelöst werden.

¹ Im Total exkl. MWST sind Leistungen enthalten, die nicht MWST-pflichtig sind.

1.6. FOLGEKOSTEN

Abschreibungen	Fr.	1 137 295.—	
Verzinsung	Fr.	170 594.—	
Kapitalfolgekosten	Fr.	1 307 889.—	Fr. 1 307 889.—
Betriebliche Folgekosten			Fr. 517 880.—
Personelle Folgekosten			Fr. 150 000.—
Jährlicher Gebäudeunterhalt			Fr. 145 500.—
Total Folgekosten brutto			Fr. 2 121 269.—
Abzüglich Investitionserträge			Fr. – 2 000.—
Total Folgekosten netto			Fr. 2 119 269.—

Nach der Baufertigstellung des Feuerwehrgebäudes und des Verwaltungsgebäudes der Energie Uster AG wird die Stadt Uster ab 2021 sukzessive Fremdmieten auflösen. Die daraus resultierenden Minderausgaben belaufen sich pro Jahr auf etwa 650 000 Franken.

1.7. TERMINPLAN

Die Arbeiten an allen Gebäuden auf dem Areal folgen einem Etappierungskonzept. Die erste Etappe ist im August 2016 mit der Sanierung der Erschliessungsplattform gestartet, die letzte Etappe endet mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes der Energie Uster AG Ende 2021.

Bei einem positiven Volksentscheid können gemäss Etappierungskonzept das Feuerwehrgebäude und die Altstoffsammelstelle ab Herbst 2017 saniert werden. Die Aufstockung und Erweiterung erfolgen gleichzeitig.

1.8. WAS WÜRD BEI EINEM NEIN PASSIEREN?

Eine Ablehnung der Vorlage würde die Sanierung der Liegenschaften massiv verzögern.

Der Neubauanteil von knapp 10 Millionen Franken könnte nicht realisiert werden. Der Rest sind gebundene Ausgaben, die der Stadtrat bei einem Nein der Stimmbevölkerung dennoch auslösen müsste. Die Planung müsste noch einmal von vorne beginnen. Eine Verdichtung des Areals mit der Aufstockung und Erweiterung des Feuerwehrgebäudes wäre nicht mehr möglich.

Die jährlichen Mietausgaben der Stadt würden weiter steigen, denn in der Folge müsste die künftige Raumknappheit der Stadtverwaltung mit weiteren Fremdmieten gelöst werden.

2. MEINUNG DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

Nach der Meinung des Gemeinderates sind die Werkliegenschaft und die Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse in die Jahre gekommen, und es besteht ein teilweise akuter Sanierungsbedarf. Mit der Aufstockung der Werkliegenschaft um zwei Stockwerke können zusätzliche Einheiten der Stadtverwaltung untergebracht werden, was Synergien schafft und Fremdmieten einspart. Der vorliegend zur Abstimmung gebrachte Kredit ist somit notwendig und ausgewiesen.

3. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 4. Juli 2016 den Antrag des Stadtrates betreffend Investitionskredit von 25 894 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag \pm 10 %) zur Gesamtsanierung und Erweiterung der Werkliegenschaft und der Altstoffsammelstelle an der Dammstrasse mit 31 : 0 Stimmen gutgeheissen und empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme dieser Vorlage.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

