



Uster, 26. Juni 2018  
123/2018  
V4.04.70  
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/6

## **WEISUNG 123/2018 DES STADTRATES: PÜNTENANLAGE WINIKERWIESEN, KANALISATIONSANSCHLUSS, KREDIT- BEWILLIGUNG**

**Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Püntenanlage Winikerwiesen, Kanalisationsanschluss» und den Einbau einer WC-Anlage wird ein Investitionskredit von 370 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 15 %) bewilligt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



## LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT

### A Strategie

Leitsatz	<b>I:</b> Uster ist ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. <b>IV:</b> Uster ist kundenorientiert.
Schwerpunkt Nr.	<b>2.</b> Uster pflegt wertvolle Naherholungsgebiete, Sport und Freizeit. <b>4.</b> Uster trägt seiner wertvollen Umwelt und Infrastruktur Sorge. <b>13.</b> Uster erbringt bürgernahe Dienstleistungen.
Massnahme	<b>2.4:</b> Wir gestalten die Freiräume gemäss dem «Landschaftsentwicklungskonzept» (LEK) bewegungs- und begegnungsfreundlich.

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

Bestehend	<b>Z 01:</b> Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. <b>Z 02:</b> Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität).
-----------	---

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	<b>L 01:</b> Finanzvermögen
-----------	-----------------------------

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	<b>I 01:</b> Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgaben durchgeführt: 100 %. <b>I 02:</b> Anteil Projekte, innerhalb Kreditvorgabe abgerechnet: 10 %.
-----------	--

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	<b>K 03:</b> 2 Teilprojekte in Ausführung. <b>K 04:</b> Investitionen gemäss Kreditbewilligung 0,37 Mio. Franken.
-----------	---

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 370 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 30 341.–
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 21 966.– (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 8 375.– im Globalkredit ab 2019 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keines
--	--------

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

keines
--------



## A. Ausgangslage

Die städtische Parzelle F1686 mit einer Gesamtfläche von 33 684 m<sup>2</sup> liegt nördlich des Autobahnanschlusses «Uster Nord», angrenzend an den Winiker Hard-Wald. Das Gelände liegt in der Zone E, Erholungszone für Familiengärten.

Seit 1948 wird das Grundstück vorerst mit 25 000 m<sup>2</sup> als Püntenanlage «Winikerwiesen» genutzt. Die Anlage erhielt 1948 einen Geräteschopf (heutiges Vereinsgebäude) mit einem nicht an die Kanalisation angeschlossenen WC-Anbau. Die Gärten wurden mit Garten-Wasserzuleitungen für die Bewässerung erschlossen. Ab 1966 wurde bereits die gesamte Fläche bewirtschaftet. In den 70er-Jahren wurde das WC erneuert, in den 90er-Jahren ist nördlich des Geräteschopfs ein weiterer Schopf und nordwestlich ein Unterstand für den Hydrantenwagen erstellt worden. Der grössere Raum des Geräteschopfs, das sogenannte «Püntenstübli», wird heute als Vereinslokal genutzt. In diesem wird ein kleines Café betrieben, welches für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Im zweiten Raum sind vereinseigene Gartengeräte gelagert.

Die WC-Anlage und die Garten-Wasserzuleitungen sind altershalber in einem schlechten Zustand. Das WC genügt bei weitem nicht mehr für die 130 Einzelgärten. Die Gärten werden heute, im Gegensatz zu den Anfangsjahren, intensiver und durch eine grössere Anzahl Personen genutzt. Um dem Kapazitätsengpass entgegen zu wirken, wurden kurzfristig zwei Toi-Toi-Kabinen als Provisorien gestellt. Trotzdem wird die Notdurft teilweise im Wald verrichtet und damit einhergehend ein Littering-Problem erzeugt (Papier, Windeln, usw.).

Die unbefriedigende Situation der Gebäudeentwässerung und der WC-Anlage ist bekannt. Mit der Motion Nr. 595/2017 vom 6. Februar 2017 wurde der Stadtrat aufgefordert, den Kanalisationsanschluss im Jahr 2017 ausführen zu lassen und nicht wie geplant im 2018. Der Stadtrat empfahl dem Gemeinderat mit Beschluss vom 11. April 2017, die Motion abzulehnen. Der Gemeinderat lehnte am 22. Mai 2017 die Motion ab.

## B. Projekt

Im Lagerraum des Vereinsgebäudes wird eine geschlechtergetrennte WC-Anlage eingebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Das Damen-WC wird behindertengerecht mit Wickeltisch ausgeführt. Für die Deckung des Strombedarfs werden drei Dachflächen des Vereinsgebäudes mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die von einer Batterie betrieben wird.

## C. Kreditbewilligung

Dem Kostenvoranschlag vom 31. Mai 2018 liegen die Projektpläne von «Hans Kocher Architekten AG», Uster, und «Buchmann Partner AG», Uster, vom März 2018 zugrunde. Der Kostenvoranschlag für den «Kanalisationsanschluss» mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten (Leitungsbau)	130 000.–
2	Gebäude (WC-Anlage)	135 000.–
3	Betriebseinrichtungen	60 000.–



(Photovoltaikanlage)		
4	Umgebung	5 000.–
5	Baunebenkosten	30 000.–
6	Unvorhergesehenes	10 000.–
<b>Total Baukosten</b>		<b>370 000.–</b>

Die Fläche des «Püntenareals Winikerwiesen» beträgt gesamthaft 37 195 m<sup>2</sup>. Es wird nur die allgemeine Fläche um das Vereinsgebäude mit ca. 760 m<sup>2</sup> in die Gebührenverrechnung einbezogen. Die Abwasser-Anschlussgebühren betragen somit ca. 1500 Franken inkl. MWST.

#### D. Finanzplanung

Im Voranschlag 2018 sind für den «Kanalisationsanschluss» 250 000 Franken in der Investitionsplanung budgetiert. Die Mehrkosten des Kostenvoranschlags zu dem budgetierten Vorprojekt resultieren grösstenteils aus zu erwartenden Auflagen aus der erforderlichen Baueingabe in Bezug auf die Gebäudedämmung, des schlechten Zustandes der Garten-Wasserzuleitung und dem erforderlichen Einkaufs an die Kanalisationspumpe des Pfadiheims.

#### E. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM1) 30'341 Franken. Nach der ab 2019 geltenden Rechnungslegung (HRM2) betragen die Folgekosten (netto) jährlich 25'303 Franken, da die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) sinken:

##### Gesamtfolgekosten

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>	Fr.	<b>370 000.–</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>	Fr.	0.–
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>	Fr.	<b>370 000.–</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>	Fr.	21 966.–
Abschreibungen (HRM1)	Fr.	16 251.–
Verzinsung	Fr.	5 716.–
Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>	Fr.	7 400.–
Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>	Fr.	0.–
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>	Fr.	3 000.–
<b>Zwischentotal</b>	Fr.	<b>32 366.–</b>
Abzüglich Folgerträge <sup>8)</sup>	Fr.	- 2 025.–
<b>Total Folgekosten</b>	Fr.	<b>30 341.–</b>
<b>(Total Folgekosten unter HRM2 ab 2019)</b>	Fr.	<b>(25'303.–)</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 31. Mai 2018 insgesamt 370 000 Franken inkl. MWST.

<sup>2)3)</sup> Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt.

<sup>4)</sup> Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, derzeit rund 1,5 %, über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 16 251 Franken; Verzinsung 5716 Franken) von insgesamt 21 966 Franken gerechnet werden. Ab 01. Januar 2019 betragen die Kapitalfolgekosten basierend auf der neuen Rechnungslegung (HRM2) 16'928 Franken.



- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (370 000 Franken) bemessen und betragen 7400 Franken.
- 6) Es resultieren keine personellen Folgekosten.
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (geschätzt (BKP 2 und 3) 300 000 Franken) beträgt 3000 Franken.
- 8) Ausser Mehreinnahmen von 2 025 Franken aus der Pacht des Püntenvereins von bisher 13 250 Franken, neu 15 275 Franken, sind längerfristig keine weiteren Erlöse zu erwarten (Angaben der Immobilienbewirtschaftung).

## F. Subventionen

Für die Installation einer Photovoltaikanlage ist mit Fördergeldern vom Oekofonds der «Energie Uster AG» in noch unbestimmter Höhe zu rechnen.

## G. Termine

Genehmigung Bauprojekt durch SR	26. Juni 2018
Genehmigung Bauprojekt durch GR	3. September 2018
Baubewilligungsverfahren	Oktober 2018 – Februar 2019
Baubeginn	März 2019
Bauende	Mai 2019

## H. Antrag

**Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

Für das Projekt «Püntenanlage Winikerwiesen, Kanalisationsanschluss» und den Einbau einer WC-Anlage wird ein Investitionskredit von 370 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 15 %) bewilligt.

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Werner Egli  
Stadtpäsident

Daniel Stein  
Stadtschreiber



Die Beilagen sind nur für die Aktenaufgabe GR bestimmt

1. Bauprojektdokumentation «Püntenanlage Winikerwiesen, Kanalisationsanschluss»
2. Kapitalfolgekostenberechnung vom 1. Juni 2018