



Uster, 26. Juni 2018
Nr. 131/2018
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/6

**WEISUNG 131/2018 DES STADTRATES: UMNUTZUNG DER
GESCHÜTZTEN UNTERKUNFT FÜR PARTNERORGANISATIONEN
(GUP) GSCHWADER, GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

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

- 1. Für den Umbau und die Umnutzung der «Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen» (GUP) Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzungsmöglichkeit als Herberge wird ein Kredit von 760 000 Franken bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat**

Referent des Stadtrates: Jean-François Rossier , Abteilungsvorsteher Sicherheit



GESCHÄFTSFELD SICHERHEIT/ LEISTUNGSGRUPPE BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

A Strategie

Leitsatz	I: Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr. 2 und 6	2: Uster pflegt wertvolle Naherholungsgebiete, Sport und Freizeit. 6: Uster gewährleistet Sicherheit.
Massnahme	2.1: Für Sport und Freizeit stehen zahlreiche Sportanlagen und Aussenräume zur Verfügung. 6.1: Uster gewährleistet persönliche Sicherheit

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

Bestehend	Die Zivilschutzorganisation Uster erfüllt ihre gesetzlichen Aufgaben als Miliz-Organisation effizient und kostenbewusst.
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Bereitschaft und Alarmierung (P)
-----------	----------------------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Bericht Amt für Militär und Zivilschutz
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	Aufnahmekapazität in öffentlichen Schutzräumen (Anzahl Schutzplätze)
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 760'000.00 (Fr. 500'000.00 im VA 2019 enthalten)
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 0.00
Folgekosten total	Fr. 16'500.00 jährlich
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 38'500.00 (ab 2019 Bestandteil des Globalkredites)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. -22'000.00 im Globalkredit ab 2020 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Fehlendes Übernachtungsangebot für Sport-, Kultur- und Jugendvereine

Die Stadt Uster, drittgrösste Stadt im Kanton Zürich, mit einer hervorragenden Infrastruktur für Sport- und Freizeitanlässe, verfügt mit Ausnahme der Zivilschutzanlage Pünt und dem privaten Pfadiheim über keine zweckmässigen und kostengünstigen Übernachtungsmöglichkeiten für Sport-, Kultur- und Jugendvereine. Die meisten der zahlreichen Anfragen von Vereinen und Wettkampfor-organisatoren für preisgünstige Übernachtungsmöglichkeiten müssen daher heute negativ beantwortet werden. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat die Abteilung Sicherheit beauftragt abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die für den Bevölkerungsschutz nicht mehr benötigte unterirdische «Geschützte Unterkunft für Partnerorganisationen» (GUP) Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzungsmöglichkeit als Herberge umgebaut werden könnte (Stadtratsbeschluss Nr. 655 vom 22. November 2016).

B. Die Umnutzung der «GUP» Gschwader sichert das Schutzraumangebot

Die Stadt Uster verfügt gesamthaft gesehen über ein genügendes Schutzraumangebot. Allerdings sind die privaten und öffentlichen Schutzräume nicht gleichmässig über das Stadtgebiet verteilt. So gibt es im Gebiet Gschwader aktuell nur gerade eine Schutzplatzreserve von zehn Plätzen. Das bedeutet, dass mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum hier schon bald ein Schutzraumdefizit entstehen wird, welches die Stadt Uster mit dem Bau eines öffentlichen Schutzraums ausgleichen muss. Mit dem Umbau der «GUP» Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzung kann die Stadt Uster vergleichsweise kostengünstig 200 zusätzliche Schutzplätze schaffen und so das zu erwartende Schutzplatzdefizit für die nächsten Jahre abwenden.

C. Die Umnutzung der «GUP» Gschwader schafft kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten mit einer zweckmässigen Infrastruktur für Sport-, Kultur- und Jugendvereine

Der Stadtrat hat verschiedene Ausbaustandards für einen Herbergebetrieb geprüft: vom einfachen Massenlager mit zwei grossen Schlafsälen bis hin zu einem hotelähnlichen Betrieb. Mit Blick auf die Hauptnutzergruppe, nämlich Sport-, Kultur- und Jugendvereine, welche für ein Wochenende oder eine Trainingswoche eine kostengünstige Unterkunft suchen, hat sich der Stadtrat für eine Mittelvariante entschieden. Das vorliegende Projekt sieht maximal 72 Schlafplätze in Zwei-, Vier-, Sechs- und Achtbettzimmern mit Doppelstockbetten sowie einen Aufenthaltsraum für 60 Personen und einen Leiterraum für 10 Personen vor. In einer Küche können das Frühstück oder andere einfachere Speisen zubereitet werden. Die sanitärischen Einrichtungen (WC, Dusche) sind selbstredend geschlechtergetrennt. Alle elektrischen Installationen, die Heizung und die Lüftung erfüllen die für eine zivile Nutzung notwendigen technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen, was bei normalen Schutzräumen in der Regel nicht gewährleistet ist.

Eine derart ausgerüstete Unterkunft steht der Bevölkerung der Stadt Uster selbstverständlich jederzeit kurzfristig auch als Notunterkunft zur Verfügung.

Der Standort für den geplanten Herbergebetrieb ist ideal. Die Unterkunft befindet sich im Quartier Gschwader, direkt unter der Turnhalle der Primarschulanlage. Sie ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem privaten Individualverkehr gut erschlossen. Die Sportanlagen Buchholz sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Zwar verfügt die «GUP» über keine eigenen Parkplätze, doch können Personen- oder Materialfahrzeuge auf dem nahen Parkplatz der Sportanlagen oder beim Zeughaus Winikon abgestellt werden.

Die zentrale Lage in einem Wohnquartier und die unmittelbare Nachbarschaft zur Schulanlage Gschwader verlangen allerdings auch, dass der Betrieb und die Benützung der Unterkunft regle-



mentiert werden, um die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Schule gebührend zu schützen. Der Stadtrat wird daher vor Eröffnung der Unterkunft ein entsprechendes Betriebs- und Benützungsreglement erlassen.

D. Betriebsführung, Aufsicht und Unterhalt

Trotz ihrer zivilen Nutzung bleibt die umgebaute «GUP» Gschwader ein öffentlicher Schutzraum und muss als solcher gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durch speziell ausgebildetes Personal gewartet und unterhalten werden. Die Anlage verbleibt daher auch hinsichtlich ihrer zivilen Nutzung als Herberge im Inventar der Abteilung Sicherheit, Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz, und wird von dieser beaufsichtigt, kontrolliert und betrieben.

E. Finanzielle Konsequenzen

1. Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag der Firma «Jegen AG» aus Effretikon vom 14. Februar 2018 beläuft sich für das Projekt «Umbau GUP Gschwader» auf rund 760 000 Franken inkl. MWST (+/- 15 %).

BKP	Arbeitsgattung	Fr. (gerundet)
31	Rohbau: Schadstoffsanierung, Baumeister etc.	40'000.00
33	Elektroanlagen: Starkstrom, Leuchten, Brandmelder etc.	112'000.00
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	86'000.00
35	Sanitäranlagen	96'000.00
37	Ausbau 1: Schreinerarbeiten für Türen, Küche, Wände, Küchengeräte etc.)	158'000.00
38	Ausbau 2: Maler und Baureinigung	26'000.00
50	Baunebenkosten	5'000.00
52	Vervielfältigungen und Dokumentationen	1'000.00
58	Reserve	20'000.00
59	Honorare	109'000.00
60	Einrichtungen: Betten, Tische, Stühle, Garderoben etc.	55'000.00
	Zwischentotal	708'000.00
	Mehrwertsteuer (7,7 %)	55'000.00
	Total netto inkl. 7,7 % MWST	760'000.00



In der Investitionsplanung 2019 sind für den Umbau der «GUP» Gschwader 500'000 Franken eingestellt.

2. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM1) 16'500 Franken. Nach der ab 2019 geltenden Rechnungslegung (HRM2) betragen die Folgekosten (netto) jährlich noch 6'100 Franken, da die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) sinken:

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen	760'000.00
Abzüglich Einnahmen Dritter	0.00
Nettoinvestitionen	760'000.00
Kapitalfolgekosten ¹	38'500.00
Abschreibungen	33'500.00
Verzinsung	5'000.00
Betriebliche Mehrkosten für einen Herbergebetrieb ²	10'000.00
Personelle Folgekosten ³	8'000.00
Zwischentotal	56'500.00
Abzüglich Folgeerträge ⁴	-40'000.00
Total Folgekosten (Total Folgekosten unter HRM2 ab 2019)	16'500.00 (6'100.00)

3. Subventionen

Bund und Kanton gewähren der Stadt Uster für den Umbau der «GUP» Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum Gelder aus dem Ersatzabgabefonds in der Höhe von voraussichtlich Fr. 100'000.00. Der Subventionsbeitrag ist im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt worden.

¹ Die Kapitalfolgekosten sind nach den Grundsätzen der aktuell gültigen Rechnungslegung (HRM1) gerechnet. Ab 01. Januar 2019 betragen die Kapitalfolgekosten basierend auf der neuen Rechnungslegung (HRM2) 28'100 Franken.

² Die betrieblichen Grundkosten für Strom, Wasser, Heizung, Unterhalt etc. betragen jährlich Fr. 8'000.00.

³ Die personellen Folgekosten entstehen im Wesentlichen für die Reinigung der Anlage, welche durch bestehendes Reinigungspersonal im Stundenlohn übernommen wird.

⁴ Kalkulationsgrundlage: Fr. 25.00 pro Person und Übernachtung, inkl. Bettwäsche und Küchenbenutzung, bei insgesamt 1600 Übernachtungen pro Jahr (5 Ferienwochen à je 50 Personen und je 5 Übernachtungen sowie zusätzlich 35 Einzeltage à je 10 Personen).



F. Terminplan

Genehmigung durch Stadtrat	26. Juni 2018
Genehmigung durch Gemeinderat	bis 3. September 2018
Submissionsverfahren	Oktober bis Dezember 2018
Baubeginn	Februar 2019
Baufertigstellung	Juni 2019
Bauabnahme durch Kanton, AMZ	Juli 2019

G. Kreditbewilligung

Bewilligung eines Investitionskredits von 760 000.00 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 15 %) für den Umbau der «GUP» Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzung als Herberge.

H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Umbau und die Umnutzung der «Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen» (GUP) Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzungsmöglichkeit als Herberge wird ein Kredit von 760 000 Franken bewilligt.
2. Mitteilung an den Stadtrat.

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen

1. Kostenvoranschlag Firma Jegen AG, Jegen, vom 14.02.2018
2. Situationsplan «GUP» Gschwader
3. Plan Privatbenutzung
4. Plan Benutzung im Kriegsfall