



Uster, 1. Oktober 2019
Nr. 35/2019
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/16

WEISUNG 35/2019 DES STADTRATES: KIOSK SCHIFFFLÄNDE, ERSATZBAU, BEWILLIGUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT (PHASE 3)

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

- 1. Der Projektierungskredit von 505 000 Franken inkl. MWST für den Ersatzbau «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3, inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, die Verlegung der Buswendeschleife, die Sanierung des See-/Uferwegs und die Neugestaltung der kleinen Parkanlage wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos

LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT

A Strategie Uster 2030

Handlungsfeld

Massnahme

2. Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»

Frei- und Erholungsräume sorgen für eine hohe Lebensqualität.

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

Bestehend

Z 01 Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Vorgabe für städtische Gebäude: Bei Neubauten sowie bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes:



Einhalten «Gebäudestandard 2015». **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** Bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen / erhalten und die Ziele der Energiestadt (gemäss «Kommunale Energieplanung, Planungsbericht») mittragen.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 02 Verwaltungsvermögen

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

I 01 Anteil der Projekte, die innerhalb des Bauprogramms durchgeführt werden. **I 02** Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden.

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K 01 6 Bauprojekte in Planung. **K 02** Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 14,87 Mio. Franken.

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

Einmalig Investitionsrechnung

Fr. 5,722 Mio. Franken inkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

-

Folgekosten total
- davon Kapitalfolgekosten
- davon übrige Mehrkosten

Wird nicht kalkuliert, da Restaurant inkl. Gartenwirtschaft von Baurechtnehmer/Investor ausgeführt wird.

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Veränderung:

Wird nicht kalkuliert, da Restaurant inkl. Gartenwirtschaft von Baurechtnehmer/Investor ausgeführt wird.

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

Keine

A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. C3260, mit einer Gesamtfläche von 16 429 m², steht der 126 m² grosse «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3 mit der Assek. Nr. 4105. Das eingeschossige Gebäude wurde im Jahr 1969 erstellt und liegt in der Zone F «Freihaltezone». Es ist nicht im «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» vermerkt.

An der Sitzung vom 30. Mai 2016 hat der Gemeinderat den Änderungen des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen mit 23:12 Stimmen zugestimmt. Diese Änderung ist das Resultat des «Runden Tisches», welcher der Stadtrat Uster mit involvierten Vereinen und Gruppen sowie mit weiteren Beteiligten und Betroffenen im 2014 durchgeführt hat. Dieser Entscheid bildete die planungsrechtliche Voraussetzung, um einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Die Kernpunkte waren die Erstellung eines eingeschossigen Restaurants für 50 Innen- und Aussenplätze, einer kleinen Parkanlage zwischen Restaurant und Trockenplatz der Boote sowie der Bau eines neuen Buswendeplatzes.



Aufgrund der generell divergierenden Interessenslage sowie der damit verbundenen hohen Anforderungen an die Interessensabwägung einerseits und der Bedeutung und Ausstrahlung der geplanten Vorhaben andererseits, bedarf das Gesamtkonzept «Schiffflände-Strandbad», insbesondere gestützt auf den planerischen Stufenbau gemäss § 16 PBG und der Richtplansystematik gemäss §§ 18–32 PBG zwingend eine planungsrechtliche Verankerung auf regionaler Ebene. Aufgrund dieser kantonalen Forderung beschloss die Delegiertenversammlung der Region Zürcher Oberland (RZO) an der Sitzung vom 18. Juni 2015 eine Änderung des Richtplanes Siedlung und Landschaft sowie Verkehr auf der Basis des gemeinderätlichen Gesamtkonzeptes. Es beinhaltet die Bezeichnung der besonderen Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung B (Park mit Restaurant geplant) und C (Strandbad mit Restaurant, Bootstrockenplatz mit Bootshaus). Die Anliegen des öffentlichen Verkehrs wurden mit dem Eintrag «Wichtige Haltestelle von regionaler Bedeutung» im regionalen Verkehrsrichtplan gesichert.

Präzisiert wurden die regionalen Vorgaben durch den mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. Mai 2016 festgesetzten kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Mittlerweile sind diese beiden behördenverbindlichen Richtpläne rechtskräftig. Der kommunale Plan wurde durch die Baudirektion am 2. Dezember 2016 und der regionale Plan durch den Regierungsrat am 15. November 2016 genehmigt. Beide Pläne bilden nun die planungsrechtlichen Grundlagen, damit die vorstehenden Bauvorhaben realisiert werden können.

Mit Beschluss Nr. 386 vom 5. Juli 2016 wurde vom Stadtrat für die Durchführung des Architekturwettbewerbs ein einmaliger Kredit von 200 000 Franken bewilligt und die Leistungsgruppe Projektentwicklung der Abteilung Bau mit der Vorbereitung und Durchführung beauftragt.

Das definitive Wettbewerbsprogramm wurde mit SRB Nr. 566 vom 4. Oktober 2016 genehmigt.

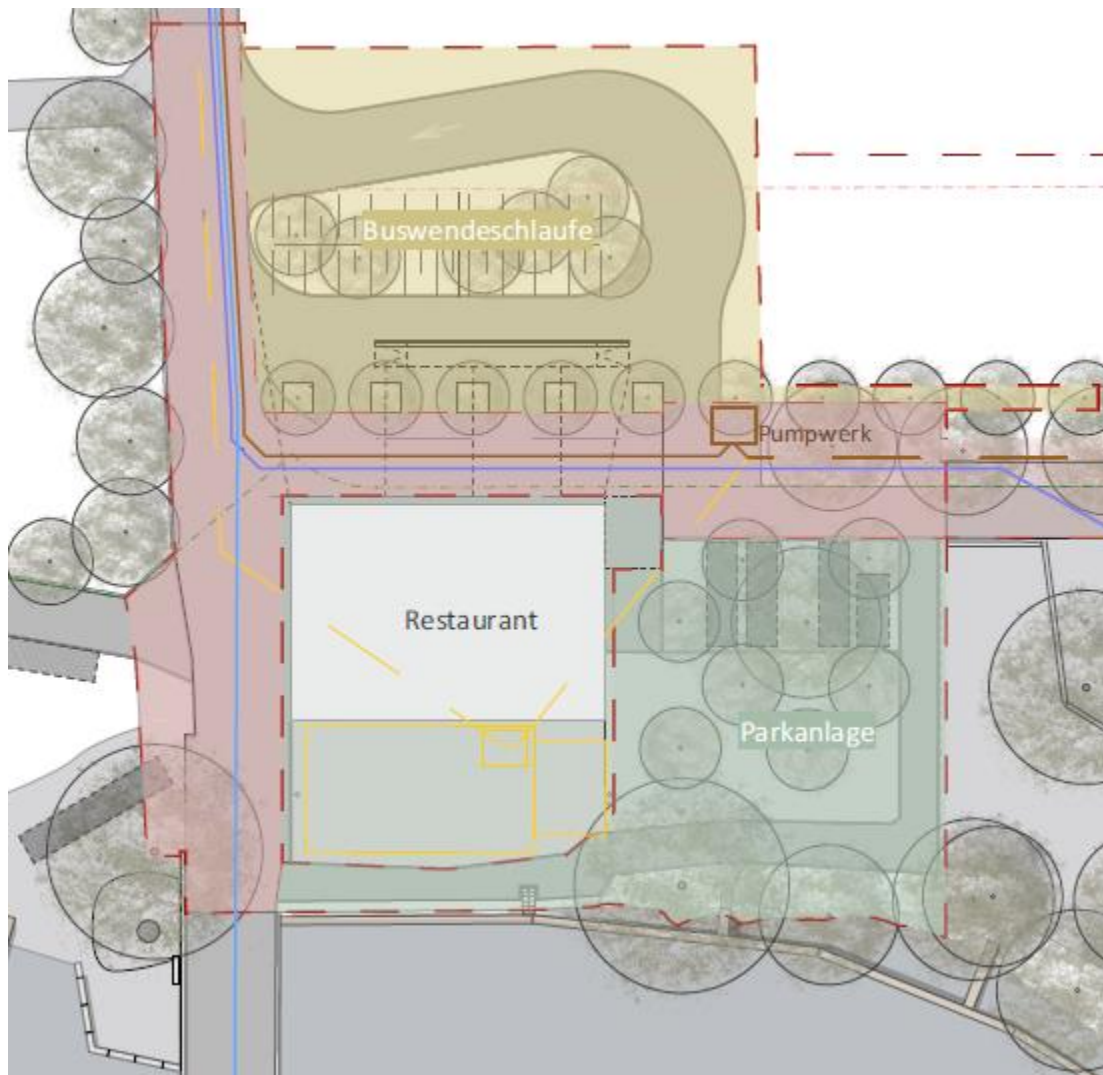
Der Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren wurde am 21. Oktober 2016 ausgeschrieben. Auf die öffentliche Ausschreibung meldeten sich 86 Teams aus dem In- und Ausland. Das aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammengesetzte Preisgericht wählte am 1. Dezember 2016 in einem mehrstufigen Verfahren acht interdisziplinär zusammengesetzte Teams aus, die aufgrund ihrer Erfahrung und Referenzen überzeugten. Bis am 21. September 2017 reichten diese fristgerecht und vollständig ihre Projektvorschläge ein. Das Preisgericht bewertete die anonymen Projekte im Detail und erkor schliesslich einstimmig am 27. November 2017 den Beitrag «UMBRELLA» des Planer-teams «Fiechter & Salzmann Architekten GmbH», Zürich, mit «Andreas Geser Landschaftsarchitekten», Zürich, zum Siegerprojekt.

Mit Beschluss Nr. 42 vom 6. Februar 2018 nahm der Stadtrat vom Ergebnis des durchgeführten Architekturwettbewerbs zustimmend Kenntnis. Im Anschluss organisierte die Abteilung Bau eine öffentliche Ausstellung der eingereichten Beiträge. Diese stiess in der Bevölkerung auf grosses Interesse. Gleichzeitig genehmigte der Stadtrat, dass ein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt ausgearbeitet und anschliessend ein Investor gesucht wird, welcher das Restaurant baut und betreibt.

Mit Beschluss Nr. 486 vom 18. Dezember 2018 genehmigte der Stadtrat einen einmaligen Projektkredit von 133 000 Franken. Die Abteilung Finanzen wurde dabei beauftragt, ein Vorprojekt (gemäss SIA, Phase 3.1) auszuarbeiten und die Grundlagen für einen Entscheid zum Bau und Betrieb des Restaurants «Schiffflände» zu erstellen. Gleichzeitig wurde der Abteilung Bau der Auftrag erteilt, die Infrastrukturprojekte «Kanalisations- und Pumpendruckleitung im See- und Uferweg» und die Sanierung des «See- und Uferwegs» zu projektieren und bis spätestens 2022 zu realisieren.

Zusammen mit dem Generalplanerteam «Fiechter & Salzmann Architekten GmbH», Zürich, begann im Februar 2019 die Planungsphase (gemäss SIA, Phase 3.1 «Vorprojekt»), die bereits im Juni 2019 abgeschlossen werden konnte.

B. Projekt



Perimeter (innerhalb rot strichlierter Linie) mit den Teilprojekten: Restaurant inkl. Gartenwirtschaft, Buswendeschleife, kleine Parkanlage und See-/Uferweg

Der Perimeter des vorliegenden Antrags beinhaltet die Projektierung des neuen Restaurants, inkl. Gartenwirtschaft, die Verlegung der Buswendeschleife, die Projektierung einer öffentlichen WC-Anlage, die Neugestaltung der kleinen Parkanlage und den Ersatz und die Verlegung des bestehenden Pumpwerks. Die Verlegung der Buswendeschleife ist Voraussetzung, dass der Gewässerabstand eingehalten, Platz für das neue Restaurant geschaffen und der Aussenbereich des Restaurants vergrössert werden kann. Die bestehende provisorische öffentliche WC-Anlage wird im neuen Restaurant integriert. Die kleine Parkanlage zwischen Restaurant und Bootstrockenplatz wird aufgewertet und das bestehende Pumpwerk muss aus betrieblichen Gründen zur Buswendeschleife hin verschoben werden.

Nebst diesen Vorhaben stehen zusätzliche Infrastrukturprojekte an, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem neuen Restaurant stehen: Die Kanalisations- und Pumpendruckleitungen im See- und Uferweg sind in einem schlechten Zustand und müssen erneuert werden; die «Energie Uster AG» plant eine neue Wassertransportleitung vom Grundwasserpumpwerk bis zur Seestrasse und



der See- und Uferweg ist sanierungsbedürftig. Diese zusätzlichen Infrastrukturprojekte sind mit dem Ersatzneubau des Restaurants zeitlich und örtlich zu koordinieren, können aber unabhängig voneinander realisiert werden. Aus diesem Grund haben sich die Abteilung Bau und die Abteilung Finanzen entschieden, alle Projekte gemeinsam zu koordinieren und zu planen.

Über das Gebiet «Schifflande» bestehen bereits verschiedene Planungsanordnungen. Es sind dies: Kantonaler Richtplan, regionaler und kommunaler Richtplan, Zonenplan, überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung, Naturgefahrenkarte, Grundwasserkarte, Gewässerschutzkarte für die Grundwasserfassung, landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, Wald, Fruchtfolgeflächen, Servitutseinträge usw. Auch fordert das Gewässerschutzgesetz die Bezeichnung einer Gewässerabstandslinie. Ein Entwurf des Kantons dieser Gewässerabstandslinie im Abstand von 15 Meter liegt vor und wird mit dem vorliegenden Projekt berücksichtigt. Bezüglich den Schutzzonen sind Ausnahmegenehmigungen erforderlich, über welche die kantonalen Amtsstellen aber erst aufgrund eines definitiven Baugesuches entscheiden werden.

1. Projektbeschreibung Hochbau: «Restaurant inkl. Gartenwirtschaft»

Das neue Restaurant besteht aus sechs zusammenhängenden Pavillons in zwei Reihen, von denen jeder das Grundmass 8 x 8 Meter hat. Das gesamte Gebäude hat die Abmessungen 16 x 24 Meter. Jeder Pavillon hat ein stumpfes «Zeltdach» mit jeweils einem «Hütchen». Von sechs Pavillons sind zwei Pavillons seitlich offen: der Eingangsbereich, wo sich der Kiosk, der Wartebereich für den Bus und der Eingang zum Gastraum befindet, sowie seeseitig im hinteren Bereich des Gebäudes. Dort befindet sich der gedeckte Sitzplatz des Restaurants. Die Fassade des Neubaus ist mit Latten aus Fichtenholz verkleidet. Der Sockel aus Ortbeton umzieht das ganze Gebäude und bildet mal eine Sitzbank, mal eine Aussentreppe.

Auf dem Aussensitzplatz sind robuste Aussenmöbel und Sonnenschirme vorgesehen. Die vielen Sitzbänke bieten rund um das Gebäude und entlang der Fassade, neben der WC-Anlage und in den Aussenterrassen die Möglichkeit, um zu verweilen und auf den Bus oder das Schiff zu warten. Die Aussenterrassen erhalten eine einfache aber zweckmässige Beleuchtung.

Der Gästeraum entsteht unter zwei Pavillons, die stützenfrei miteinander verbunden sind und zum See hin grosse Fensterfronten haben. Um den Blick zu lenken, kann die Atmosphäre des Innenraums entsprechend der Tageszeit mit Schiebeläden verändert werden. Der Sonneneinfall wird über Senkrechtmarkisen gesteuert. Im Innern bleibt die Dachkonstruktion sichtbar, mit Verglasung im Dachaufbau. Hier befindet sich je ein Oblicht, welches Licht in die Tiefe bringt und zur Lüftung und Kühlung geöffnet werden kann. Die Oblichter sind zudem mit einem innenliegenden Sonnenschutz beschattet. Im Gastraum dominieren Oberflächen und Elemente aus Fichte, welche dunkel gebeizt werden. Der Boden ist ein patinierter Hartbeton mit Nagelfluhintarsien. In der Gastroküche, im Kiosk und den Nebenräumen kommt ein Epoxydharzboden zum Einsatz.

Die zwei geschlossenen Pavillons zur Bushaltestelle hin bieten Platz für die Gastroküche, sämtliche Technikräume, Kühl- und Tiefkühlräume, Lager, Garderoben und WC-Anlagen. Die WC-Räume des Restaurants sind vom Gastraum über einen Vorraum erschlossen. Die Gastroküche befindet sich zwischen dem Gastraum und dem Kiosk. Die Essensausgabe erfolgt über eine Durchreiche. Der Kiosk bedient den gedeckten Aussenbereich über ein Schiebefenster. An der Ostfassade befindet sich auch die öffentliche WC-Anlage, welche aus drei Modulen und einem Familien-/IV-Modul besteht. Die Anlagen werden von vorne gereinigt und rückseitig gewartet. Im Dachgeschoss ist die Technikzentrale untergebracht.

Aufgrund des städtischen Leistungsauftrags (Einhaltung des «Gebäudestandard 2015») werden mit dem Neubau die Anforderungen von Minergie-P-Eco erfüllt. Das Haustechnikkonzept sieht eine Luftwärmepumpe vor, die über die Wärmerückgewinnung die Heizenergie bezieht. Um im Holzbau genügend Speichermasse zu generieren, werden die Innenwände mit Fermacell-Platten beplankt. Zur



akustischen Dämpfung im Gastraum wird der gesamte Dachraum zwischen den Sparren mit einer weichen Dämmung ergänzt und auf der Sichtseite mit Schilfrohrmatten verkleidet.¹

2. Projektbeschreibung Tiefbau: «Buswendeschlaufe, kleine Parkanlage und See-/Uferweg»

Das neue Restaurant inkl. Gartenwirtschaft wird durch diverse Tiefbauprojekte ergänzt, die verschiedene Bauvorhaben in der Umgebung des Neubaus beinhalten. An das Restaurant, als Umsteige-, Ankunfts- und Aufenthaltsort, schliessen alle Teile der Umgebung an. Ergänzend zur landschaftlich prägenden Uferbepflanzung, wird eine Säulen-Pappelbaumreihe hinter dem Restaurant gepflanzt und wertet so die Greifensee-Kulisse auf. Der Blick vom Seeweg wird vorbei an der Baumreihe auf die «Schiffplände» und weiter auf den Greifensee geleitet. Im lichten Schatten der Baumreihe liegt die Haltekante der neu angelegten Busendhaltestelle. Die anschliessende Wendeschlaufe legt sich um eine mittige, bewachsene Insel. Auf dem zwischen Baumreihe und Gebäude aufspannenden Platz bündeln sich die Zufahrt zum Uferweg und die Wander-, Skating-, und Veloroute entlang dem Greifensee.

Zahlreiche Veloabstellplätze gruppieren sich links unter der grossen Linde sowie rechts vom Restaurantgebäude in der kleinen Parkanlage. Unter Rosskastanien mit breiten Kronen stehen in der kleinen Parkanlage Sitzbänke und Tische und laden zum ungezwungenen Verweilen ein. Die Anlage wird durch eine umlaufende Sitzbank gerahmt. Der Aussensitzplatz des Restaurants ist mit Sonnenschirmen, Tischen und Stühlen möbliert.

Unter dem bestehenden Restaurant liegt das heutige Pumpwerk, in welchem sich unter anderem das Schmutzwasser aller Gebäude entlang der Uferstrasse sammelt und es zur Seestrasse hochpumpt. Der jetzige Standort würde mit seinen Geruchsemissionen während den periodischen und unvorhergesehenen Unterhaltsarbeiten den Restaurationsbetrieb stören. Mit dem Ersatz des Pumpwerkes bot sich die notwendige Revision der Werkleitungen und der Oberflächen von Ufer- und Seeweg an. Insbesondere hervorzuheben sind der Ersatz der Wassertransportleitung vom Grundwasserpumpwerk bis zur Seestrasse und einer Meteorwassersammelleitung für den Seeweg mit Einleitung in den Greifensee.

Die Materialisierung erfolgt im Einklang mit den schon vorhandenen Belägen, den Ansprüchen der Nutzergruppen sowie den Reglementen der verschiedenen Ämter. Die Verkehrsflächen für den Strassenverkehr wie auch dem Velo-, Fuss- und Skatingverkehr sind in Asphalt gehalten. In Abgrenzung zu den Verkehrsflächen sind die Aufenthaltsflächen mit einer «Chaussierung» angedacht. Eine Vielzahl von Holzsitzbänken in der Parkanlage und an der Bushaltestelle ergänzen die an der Fassade des Restaurants angebrachten Bänke.²

C. Kostenschätzung

1. Hochbauprojekt: «Restaurant inkl. Gartenwirtschaft»

Die Kostenschätzung des Architekturbüros «Fiechter & Salzmann Architekten GmbH», Zürich, vom 6. Juni 2019 beläuft sich für das neue Restaurant inkl. Gartenwirtschaft auf insgesamt 4,22 Mio. Franken inkl. MWST (+/- 15 %):

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	83 000.–
2	Gebäude	2 051 000.–

¹ Zusammenzug aus Bericht «Neubau Schiffplände Uster» von «Fiechter & Salzmann Architekten GmbH», Zürich vom 6. Juni 2019

² Text aus Projektbeschreibung von «Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG», Zürich vom 28. Juni 2019



3	Betriebseinrichtungen	309 000.–
4	Umgebung	206 000.–
5	Baunebenkosten inkl. Honorare	1 183 000.–
7	Reserve	0.–
9	Ausstattung	128 000.–
Total Baukosten Hochbau inkl. MWST (gerundet)		3 960 000.–

Darin enthalten sind die Kosten für das neue Restaurant, ein allfälliger Mieterausbau und die Gartenwirtschaft.

Die öffentliche WC-Anlage ist in diesen Kosten nicht enthalten und beträgt 260 000 Franken inkl. MWST. Diese Kosten wurden mit Antrag des Stadtrats Nr. 347/2009 betreffend «öffentliche WC-Anlagen – Konzept zur Verbesserung des Angebots – Bewilligung Rahmenkredit» vom Gemeinderat genehmigt.

Total	Baukosten Hochbau	3 960 000.–
Total	Baukosten öffentliche WC-Anlage	260 000.–
Total	Hochbauprojekt inkl. MWST	4 220 000.–

2. Tiefbauprojekte: «Buswendeschlaufe, kleine Parkanlage und See-/Uferweg»

Die Kostenschätzung des Landschaftsarchitekturbüros «Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG», Zürich, vom 19. August 2019 beläuft sich für die Erstellung der Buswendeschlaufe, der kleinen Parkanlage und des See-/Uferwegs, jedoch exkl. Pumpwerk auf rund 1,5 Mio. Franken inkl. MWST (+/- 15 %) und gliedert sich wie folgt:



BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
4	Uferweg, Buswendeschlaufe	
.100	Vorarbeiten	14 000.–
.200	Erdarbeiten	39 000.–
.300	Kanalisation, Leitungen, Entwässerungen und Foundationsschichten	100 000.–
.400	Abschlüsse und Beläge	127 000.–
.500	Mauern, Treppen und Wände	0.–
.700	Grün- und Wasserflächen	4 000.–
.800	Pflanzung, Ansaat und Erstellungspflege	96 000.–
.900	Ausstattung	62 000.–
	Honorar Landschaftsarchitekt und Dritte	112 000.–
	Anpassungsarbeiten und Bearbeitungsfläche	3 000.–
Total	Baukosten Buswendeschlaufe inkl. MWST (gerundet)	557 000.–

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
4	Parkanlage Schiffflände	
.100	Vorarbeiten	47 000.–
.200	Erdarbeiten	10 000.–
.300	Kanalisation, Leitungen, Entwässerungen und Foundationsschichten	98 000.–
.400	Abschlüsse und Beläge	65 000.–
.500	Mauern, Treppen und Wände	15 000.–
.700	Grün- und Wasserflächen	0.–
.800	Pflanzung, Ansaat und Erstellungspflege	48 000.–
.900	Ausstattung	140 000.–
	Honorar Landschaftsarchitekt und Dritte	106 000.–
	Anpassungsarbeiten und Bearbeitungsfläche	2 000.–
Total	Baukosten kleine Parkanlage inkl. MWST (gerundet)	531 000.–



BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
4	See-/Uferweg	
.100	Vorarbeiten	75 000.–
.200	Erdarbeiten	8 000.–
.300	Kanalisation, Leitungen, Entwässerungen und Foundationsschichten	126 000.–
.400	Abschlüsse und Beläge	98 000.–
.500	Mauern, Treppen und Wände	0.–
.700	Grün- und Wasserflächen	0.–
.800	Pflanzung, Ansaat und Erstellungspflege	0.–
.900	Ausstattung	20 000.–
	Honorar Landschaftsarchitekt und Dritte	84 000.–
	Anpassungsarbeiten und Bearbeitungsfläche	3 000.–
Total	Baukosten See-/Uferweg inkl. MWST (gerundet)	414 000.–

Total Tiefbauprojekte «Buswendeschlaufe, kleine Parkanlage und See-/Uferweg»

Total	Baukosten Buswendeschlaufe inkl. MWST	557 000.–
Total	Baukosten kleine Parkanlage inkl. MWST	531 000.–
Total	Baukosten See-/Uferweg inkl. MWST	414 000.–
Total	Tiefbauprojekte	1 502 000.–

Nicht in den Baukosten «Tiefbauprojekte» enthalten, ist die Verlegung und der Ersatz des Pumpwerks (Resultate der Sondierbohrungen sind noch offen), die Sanierung der Schmutzwasserleitung Uferweg, die Sanierung der Pumpendruck- und der Kanalisationsleitung Seeweg und die Instandstellung des See- und Uferwegs.

Während der Bauprojektphase (nach SIA Phase 3.2 «Bauprojekt») wird sich die Kostengenauigkeit auf +/- 10% festigen.

3. Gesamtkredit

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
Total	Baukosten Hochbau inkl. MWST	4 220 000.–
Total	Baukosten Tiefbau inkl. MWST	1 502 000.–
Total	Baukosten Hoch- und Tiefbau inkl. MWST	5 722 000.–



D. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2019 und Folgejahre sind für die Jahre 2019 bis 2022 und für alle Hoch- und Tiefbauprojekte rund um die «Schifflande» total 3,55 Mio. Franken eingestellt. Aufgrund der vorgesehenen Baurechtslösung (siehe Kap. F.) werden die Baukosten für die Stadt tiefer als dieser eingestellte Betrag sein.

E. Projektierungskredit

1. Hochbauprojekt: «Restaurant inkl. Gartenwirtschaft»

Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phasen 3.1, 3.2 und 3.3) setzen sich gemäss den geschätzten honorarberechtigten Baukosten wie folgt zusammen:

Phase 3	Vertrag	Fr. gerundet
Architekt und Generalplanung	SIA 102	184 000.–
Bauingenieur – Betonfundamente und -sockel	SIA 103	18 000.–
Holzbauingenieur	SIA 103	18 000.–
Landschaftsarchitekt (Umgebung)	SIA 105	23 000.–
HLKS-Ingenieur	SIA 108	21 000.–
Elektroingenieur	SIA 108	8 000.–
Fachkoordination	SIA 108	2 000.–
Gastroplaner / gewerbliche Kälte		15 000.–
Bauphysik und weitere Spezialisten		11 000.–
Geometer, Verkehrsplaner, Brandschutz etc.		5 000.–
Honorar Koordination Schnittstelle Hochbau-Tiefbau		8 000.–
Zwischentotal Phase 3, exkl. MWST und NK		313 000.–
Nebenkosten (2 %)		6 000.–
Zwischentotal Phase 3, exkl. MWST, inkl. NK		319 000.–
MWST 7,7 % (gerundet)		25 000.–
Total Phase 3, inkl. MWST und NK		344 000.–
Bauherrenleistungen (Abteilung Finanzen)		20 000.–
Gesamttotal Projektierungskredit (inkl. MWST)		364 000.–



Der Kredit ist in den oben aufgeführten Baukosten Hochbau von 4,22 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, Kostenstelle Nr. 21460003 «Kiosk Schiffflände, Ersatzbau» enthalten.

Vorhaben	Kiosk Schiffflände, Ersatzbau	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21460003	5040.02
Kreditbetrag einmalig³	Fr. 364 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend⁴	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ⁵	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁶	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

2. Tiefbauprojekte: «Buswendeschlaufe, kleine Parkanlage und See-/Uferweg»

Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phase 3.1, 3.2 und 3.3) setzen sich gemäss den geschätzten honorarberechtigten Baukosten wie folgt zusammen:

Phase 3	Vertrag	Fr. gerundet
Landschaftsarchitekt	SIA 105	
- Buswendeschlaufe		37 000.–
- Kleine Parkanlage		28 000.–
- Umgebung See-/Uferweg		35 000.–
Zwischentotal Phase 3, exkl. MWST		100 000.–
Honorar Koordination (Schnittstelle Hochbau-Tiefbau)		19 000.–
Total Phase 3, exkl. MWST		119 000.–
Nebenkosten (2 %)		2 000.–
MWST 7,7 % (gerundet)		9 000.–
Total Phase 3, inkl. MWST		130 000.–
Bauherrenleistungen (Abteilung Bau)		11 000.–
Gesamttotal Projektierungskredit (inkl. MWST)		141 000.–

³ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

⁴ dito

⁵ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁶ Inklusive Nachtragskredite



Der Kredit ist in den oben aufgeführten Baukosten Tiefbau von rund 1,5 Mio. Franken inkl. MWST sowie in der Investitionsrechnung, unter folgenden Positionen enthalten:

Vorhaben	Uferweg Buswendeschlaufe	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	302 60019	5010.01
Kreditbetrag einmalig⁷	Fr. 52 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend⁸	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ⁹	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ¹⁰	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

Vorhaben	Parkanlage Schiffflände	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	Noch offen	5010.01
Kreditbetrag einmalig¹¹	Fr. 40 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend¹²	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ¹³	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ¹⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

⁷ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

⁸ dito

⁹ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

¹⁰ Inklusive Nachtragskredite

¹¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

¹² dito

¹³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

¹⁴ Inklusive Nachtragskredite



Vorhaben	See/Uferweg, exkl. Ersatz Pumpwerk	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	302-60018	5010.01
Kreditbetrag einmalig¹⁵	Fr. 49 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend¹⁶	Fr. ---	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ¹⁷	21 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ¹⁸	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

3. Gesamtprojektierungskredit (Phase 3)

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
Total	Projektierungskredit Hochbau inkl. MWST	364 000.–
Total	Projektierungskredit Tiefbau inkl. MWST	141 000.–
Total	Projektierungskredit inkl. MWST	505 000.–

Für die Ausarbeitung der Phase 3.1 «Vorprojekt» wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 486 am 18. Dezember 2018 für das Restaurant inkl. Gartenwirtschaft und alle Tiefbauprojekte ein einmaliger Kredit von 133 000 Franken inkl. MWST genehmigt. Diese sind im Projektierungskredit von 505 000 Franken inkl. MWST enthalten.

F. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Siegerprojekts «UMBRELLA» wurde im Februar 2019 mit der Planung des «Vorprojekts» (SIA-Phase 3.1) begonnen und im Juni 2019 abgeschlossen. Das neue Restaurant liegt in einer Vielzahl von Schutzzonen. Der Bau bedingt eine Vielzahl von Ausnahmegenehmigungen, die erst aufgrund eines definitiven Baugesuchs geprüft und genehmigt werden. Nach den Richtlinien des «Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins» (SIA) folgt üblicherweise nach der Planungsphase 3.1 «Vorprojekt», die SIA-Phase 3.2 «Projektierung» und die SIA-Phase 3.3 «Baubewilligung». Damit in diesem Fall das Planungs- und das finanzielle Risiko minimiert werden können, wurde zusammen mit dem Generalplanerteam entschieden, die SIA-Phase 3.3 «Baubewilligung» auf Grundlage des «Vorprojekts», der SIA-Phase 3.2 «Bauprojekt» vorzuziehen.

Das bestehende Kioskgebäude ist seit 2009 an den «Verein Pavillon Nouvel» verpachtet. Dieser hat im September 2013 mit dem «Werkheim Uster» einen Unterpachtvertrag abgeschlossen. In beiden Verträgen ist festgehalten, dass Pächter und Unterpächter Kenntnis davon haben, dass die Stadt Uster in absehbarer Zeit mit der Planung eines zukünftigen Konzeptes für den «Kiosk Schifflande» beginnen und dann zu gegebener Zeit realisieren wird, was zur Aufhebung des bestehenden Pachtvertrags führen wird.

Der Stadtrat hat sich im 2015 für die Erstellung und Finanzierung des Ersatzbaus eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht ausgesprochen. Nach Vorliegen der Rechtskraft Baubewilligung (SIA-

¹⁵ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

¹⁶ dito

¹⁷ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

¹⁸ Inklusive Nachtragskredite



Phase 3.3) wird eine Ausschreibung für den zukünftigen Investor und Pächter mit Baurechtsangebot erfolgen. Nach erfolgter Vergabe wird gemeinsam die SIA-Phase 3.2 «Bauprojekt» durchgeführt. Der Baurechtnehmer übernimmt dann das Projekt des neuen Restaurants inkl. Gartenwirtschaft, erstellt und betreibt es in Eigenregie.

Alle weiteren Projekte rund um das neue Restaurant inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, wie die Verlegung der Buswendeschleife, die Sanierung des See-/Uferwegs, die Neugestaltung der kleinen Parkanlage sowie der Ersatz und die Verlegung des Pumpwerks werden von der Stadt Uster (Abteilung Bau) in einzelnen Etappen sowohl projektiert als auch realisiert. Dies wird in enger Zusammenarbeit mit dem Investor, Pächter und Baurechtnehmer erfolgen.

G. Projektorganisation (Phase 3)

1. Steuergruppe «Restaurant Schiffflände»

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin (Vorsitz)
- Patrick Neuhaus, Stadtplaner
- Patrick Wolfensberger, Leiter Abteilung Finanzen

Nicht-Stimmberechtigte Mitglieder:

- René Salzmann, Fiechter & Salzmann Architekten GmbH
- Andreas Geser, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
- Marcel Kauer, PL Bauherr Abteilung Bau
- Karin Reifler, PL Bauherr, Abteilung Finanzen

2. Generalplanerteam Hochbauprojekt

Architekt und Generalplaner	Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich
Bauingenieur	WMM Ingenieure AG, Münchenstein
Holzbauingenieur	Lauber Ingenieure AG, Luzern
Elektroingenieur	Mettler + Partner AG, Zürich
HLKS-Ingenieur	Energiehoch4 AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Gastroplaner	GaPlan GmbH, Würenlingen
Bauphysik	BAKUS Bauphysik + Akustik GmbH, Zürich

Die Abteilung Bau und die Abteilung Finanzen werden alle Teilprojekte mit einer gemeinsamen Projektorganisation während der gesamten SIA-Phase 3 leiten.



Mit dem Wettbewerbssiegerteam haben beide Abteilungen zwei separate Generalplaneraufträge erstellt (für Hoch- und Tiefbauarbeiten). Die Verträge der Hochbauarbeiten (Restaurant inkl. Gartenwirtschaft) werden nach Rechtskraft der Baubewilligung dem Baurechtsnehmer überbunden.

H. Terminplanung

Stadt Uster	
Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Oktober 2019
Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeinderat	November 2019-Januar 2020
Baubewilligungsverfahren	Januar 2020 bis April 2020
Rechtskraft Baubewilligung	Mai 2020
Ausschreibung Baurechtsnehmer/Investor/Gastronom	Mai 2020
Vergabe Baurechtsnehmer/Investor/Gastronom	Juli 2020
Projektierung Phase 32	Juli bis Oktober 2020
Baurechtsnehmer und Investor	
Baubeginn	ca. Juni 2021
Inbetriebnahme	ca. Februar 2022

I. Antrag

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



- 1. Der Projektierungskredit von 505 000 Franken inkl. MWST für den Ersatzbau «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3, inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See-/Uferwegs und die Neugestaltung der kleinen Parkanlage wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber