



Uster, 30. Juni 2020
Nr. 63/2020
Registratur V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/14

WEISUNG 63/2020 DES STADTRATES: GENEHMIGUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT FÜR DEN NEUBAU DES KULTUR- UND BEGEGNUNGSZENTRUMS AUF DEM ZEUGHAUSAREAL USTER

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

- 1. Für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 wird ein Projektierungskredit von 2 300 000 Franken inkl. MwSt. bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Stadtpräsidentin Barbara Thalmann

GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE GESELLSCHAFT

A Strategie Uster 2030

Handlungsfeld	Bildung, Kultur und Sport
Massnahme	Auf dem Zeughaus wird ein Kultur- und Begegnungszentrum realisiert

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

Bestehend	Z03: Dem Kunstschaffen stehe geeignete Räume für Produktion und Vorführung zur Verfügung
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L03: Geeignete Infrastruktur für Kultur zur Verfügung bereit stellen
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I04: Verhältnis verfügbarer zu nachgefragten Produktionsräumen-
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	30 600 000 Franken
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr. 798'456 (netto, Parkierung und Begegnungszentrum)
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 918'653 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. -120'197 im Globalkredit ab 2028 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Wird nicht kalkuliert, da die Bewirtschaftung des Kultur- und Begegnungszentrums an eine eigene Betriebsgesellschaft delegiert wird.
--	--

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

-

A. Ausgangslage

Das Zeughaus im Zentrum von Uster wurde zur Jahrtausendwende hin militärisch obsolet. Das rund 26'000 m² grosse Areal gehörte dem Bund und wurde durch die armasuisse Immobilien verwaltet. Diese erklärte sich bereit, das Gebiet gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln und der Stadt Uster die Hälfte des Areals zu verkaufen.

Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung

Das Zeughausareal ist ein zentrales Projekt der Ustermer Stadt- und Zentrumsentwicklung. Der erste Schritt für die Entwicklung des Areals erfolgte am 9. April 2005 mit dem ersten Stadtentwicklungsgespräch, an dem 200 Interessierte mitwirkten. Im Stadtentwicklungskonzept «STEK», welches vom Stadtrat am 20. August 2019 festgesetzt und vom Gemeinderat am 11. Mai 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, ist die Entwicklung des Zeughausareals eines von zwölf Schlüsselprojekten. Für die Verwirklichung der definierten Ziele der Stadtentwicklung ist es wegen zwei Aspekten bedeutend: Als zentrales Projekt der Zentrumsentwicklung schafft es Raum für Begegnung und Kultur und trägt zu einem belebten Stadtzentrum bei. Zudem wird durch den Umzug des Stadthofsals das Areal des heutigen Standorts frei für die Weiterentwicklung des Masterplans Stadtpark. Das Zeughausprojekt ist bereits weit fortgeschritten und kann im Vergleich zu anderen Schlüsselprojekten unabhängig von Dritten umgesetzt werden.

Ersatzbau für Stadthofsaal und Central

Mit dem «Raumkonzept Kultur für die Stadt Uster» entstand 2006 das Projekt, den Stadthofsaal und das Provisorium des damaligen Qbus (heute Central) zusammenzuführen und ein Kultur- und Tagungszentrum mit einem Theaterrestaurant neu zu bauen.

Politische Vorgeschichte mit zwei Volksabstimmungen

Am 27. September 2009 haben die Stimmberechtigten von Uster mit 5'361 zu 2'307 Stimmen dem Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum» zugestimmt und den sogenannten «5-Phasen-Plan» genehmigt. Zum Abschluss des Phase 4 haben die Ustermer Stimmberechtigten am 5. Juni 2016 an einer zweiten Volksabstimmung erneut Ja gesagt zum Zeughausprojekt und mit 7'007 zu 3'541 Stimmen den privaten Gestaltungsplan angenommen.

Vorhergehende Projektschritte

Am 28. Juni 2017 kaufte die Stadt Uster den Ostteil des Zeughausareals vom Bund für 4.77 Mio. Franken und wurde Eigentümerin des rund 13'500 Quadratmeter grossen östlichen Teils des Areals.

Am 22. Januar 2018 verabschiedete der Gemeinderat die Weisung 102/2017. Die Vorlage umfasst die «Entwicklungsvision Zeughausareal», das «Zwischennutzungskonzept», das «Träger- und Betriebsmodell» sowie das «Wettbewerbsprogramm inklusive dem Raumprogramm». Die einzelnen Konzepte wurden mit Beteiligung verschiedener Stakeholder in einem Mitwirkungsprozess erarbeitet. Mit seinem Beschluss beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, den Architekturwettbewerb für ein Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal durchzuführen. Das Raumprogramm solle dabei so redimensioniert werden, dass die Investitionskosten zulasten der Stadt 20 Mio. Franken (Zielgrösse, ohne Land, Parkierung und Erschliessungsbau) betragen. Eine Einstellhalle sei, wie im Gestaltungsplan vorgesehen, zusätzlich zu realisieren.

Der Architekturwettbewerb wurde am 26. September 2018 öffentlich ausgeschrieben und als anonymer Projektwettbewerb im selektivem Verfahren durchgeführt. Am 25. Juni 2019 entschied sich das Preisgericht für das Siegerprojekt «KUZU» von EM2N Architekten Zürich. Die Resultate des Wettbewerbs wurden ab dem 17. September 2019 öffentlich vorgestellt.

B. Projekt

1. Projektanlage

Der Stadthofsaal entspricht nach über 50 Jahren nicht mehr allen Bedürfnissen und weist verschiedene Mängel¹ auf. Er wird mit fossiler Energie beheizt und entspricht bezüglich Energieeffizienz nicht den heutigen Nachhaltigkeitszielen. Weil das Dach bei Schneelast einsturzgefährdet war, musste es 2014 erneuert werden. Dabei wurde der Saal neu gestrichen und die Bühnentechnik erweitert. Zudem wurden verschiedene Anpassungen gemäss den heutigen Baunormen vorgenommen. Die Nutzungsdauer der Tragkonstruktion des Daches und des Massivbaus sowie der Dachhaut wurde in einer Vereinbarung auf 10 Jahre festgelegt. Im Winter 2018/2019 wurde zudem der Einbau einer dringend benötigten neuen Zu- und Abluftanlage inkl. Wärmerückgewinnung ausgeführt. Der Stadthofsaal wird für Vereinsanlässe, Gemeinderatssitzungen, den Neujahrsempfang, städtische Anlässe, Wirtschafts- und Bildungsveranstaltungen, Kulturevents und private Feste an 160 Tagen pro Jahr genutzt. Er wird durch das GF Liegenschaften verwaltet.

Das Kulturhaus Central wurde 2011 als provisorischer Ersatz für den Qbus im ehemaligen Kino Central eröffnet. Es beinhaltet im EG eine Kleinkunsthöhne, die durch die Kulturgemeinschaft Uster bewirtschaftet wird. Im OG befindet sich das Kino Qtopia. Das Kulturhaus wird für Konzerte, Theaterveranstaltungen, Lesungen, Diskussionen und als Kino genutzt. Pro Jahr finden ca. 160 Veranstaltungen statt. Gleichzeitige Veranstaltungen im Kino und in der Kleinkunsthöhne sind aus akustischen Gründen nicht möglich. Das Gebäude befindet sich in privatem Besitz. Der befristete Mietvertrag läuft Ende 2021 aus. Er kann nicht verlängert werden. Das Gebäude wird einem privaten Bauprojekt weichen.

Auf dem Zeughausareal wird für den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central ein Ersatzbau realisiert. Dieser wird einen Saal mit 700 Plätze, eine Kleinkunsthöhne mit 120 Plätzen, zwei Kinosäle mit Bar, einen Ausstellungsraum, einen Gastrobetrieb und eine Tiefgarage mit 72 Parkplätzen aufweisen. Die Bauten werden im nordöstlichen Teil des Areals an das Gebäude K2 angedockt.

2. Siegerprojekt «KUZU»

Architektur	EM2N Matthias Müller, Daniel Niggli Architekten AG ETH SIA BSA, Zürich
Haustechnik	Abicht Zug AG, Zug
Statik	Dr. Deuring + Oehninger AG., Winterthur
Landschaftsarchitektur	Balliana Schubert, Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Akkustik / Lärmschutz	Applied Acoustics GmbH, Gelterkinden

Das Projekt «KUZU» ergänzt das nordöstliche Zeughaus K2 mit zwei einfachen, in der Grösse und Struktur unterschiedlichen Bauten: Dem «Kultursaal» und dem «Kulturregal». Der Altbau Zeughaus K2 mit seiner historischen Struktur wird nur minimal umgebaut und saniert. In seinem Erdgeschoss sind das Foyer für den Kultursaal und Flächen für Catering, Büro und Lager vorgesehen. Die Ober-

¹ Siehe auch Anfrage 550/2016

und Dachgeschosse bleiben frei und können optional einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 1: Visualisierung «Kulturhof» mit dem «Kulturhaus K2» links und dem «Kulturregal» rechts

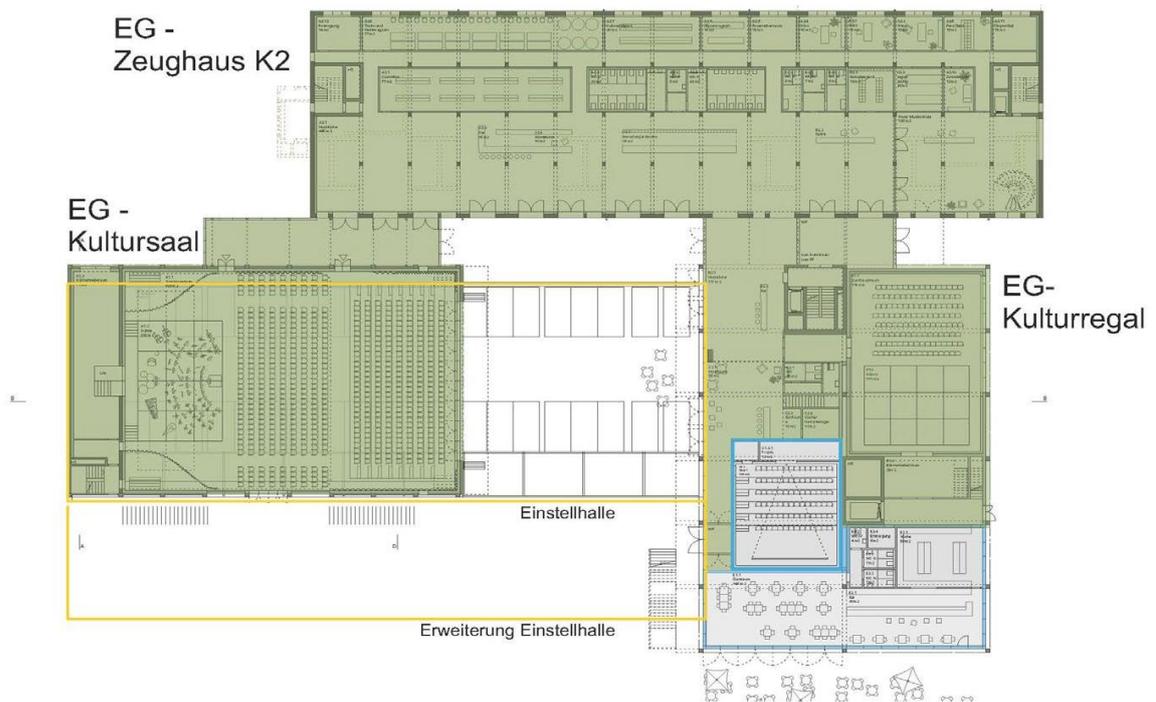


Abbildung 2: Grundriss EG dem «Kultursaal» links und dem «Kulturregal» rechts

3. Würdigung der Jury

Die Jury kam zum Schluss, dass durch die differenzierte Materialisierung der drei Baukörper «Kulturregal», «Kultursaal» und «Zeughaus» ein abwechslungsreiches Ensemble mit jeweils spezifischen räumlichen Qualitäten geschaffen wird. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude zum offenen «Kulturhof» hilft der Orientierung und schafft eine gemeinsame Mitte, wo auch Synergien der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden. Die einzelnen Nutzungseinheiten des Kulturzentrums sind sinnfällig angeordnet, und die funktionalen Abläufe erscheinen gut organisiert.

Die Idee, das neue Kulturzentrum aus möglichst einfachen infrastrukturähnlichen beziehungsweise an Gewerbebauten erinnernden Baukörpern zu bauen, scheint für die Aufgabe angemessen. Sie ermöglicht auch in der Weiterentwicklung und spezifischen Programmierung den nötigen Spielraum, um einen offenen, innovativen Ort für das kulturelle Arbeiten zu schaffen, der neue Impulse für die Stadt Uster gibt.

4. Teilprojekte

Kultursaal

Im westlichen Neubau ist der grosse Veranstaltungssaal untergebracht. Er besteht aus vorgefertigten Betonelementen und bildet zusammen mit dem Foyer im EG des Zeughauses K2 den Ersatz des Stadthofsaals. Der Kultursaal weist 700 Plätze auf. Der einfache Ausbau entspricht dem Grundmodul. Für die innere Materialisierung der Böden sind einfache widerstandsfähige Oberflächen vorgesehen. Dies unterstützt das Konzept den Kultursaal gemeinsam mit dem aussenliegenden Kulturhof zu verwenden. Der Saal ist an Wänden und Decken mit Akustikelementen ausgebaut die auf die geforderte Nutzung ausgelegt sind. Die Bühnentechnik wird dem marktüblichen Standard entsprechen, wobei die bestehenden Anlagen des Stadthofsaals wo möglich übernommen und erweitert werden.

Kulturregal

Der östliche Neubau ist als offene Struktur mit Nachverdichtungspotenzial gedacht. Es ist ähnlich wie ein Regal konzipiert und bietet viel Flexibilität und Möglichkeiten zur Aneignung. Er bildet das neue Gesicht des Zeughausareals zur Stadt. Funktional stellt er den Ersatz für das Kulturhaus Central dar. Im Kulturregal sind die Kleinkunsthöhne mit 120 Plätzen, ein Kunstraum und zwei Kinosäle mit 80 bzw. 40 Plätze untergebracht. In der Kleinkunsthöhne sind die inneren Oberflächen ebenfalls einfach gehalten, Wände und Decken sind mit Akustikelementen geplant, angepasst auf die geforderte Nutzung. Für den Innenausbau der Gastroflächen ist ein Kredit von 0.8 Mio. Franken eingerechnet. Die beiden Kinosäle sind im Edeltrohbau vorgesehen. Der Innenausbau wird mit 0.9 Mio. Franken (Kinos) veranschlagt und soll durch die Betreiber erfolgen. Die Finanzierung des Kino-Innenausbau ist nicht Teil der vorliegenden Kalkulation. Der Ausstellungsraum mit 150 m² liegt im 1.OG und wird in einem minimalen Ausbau mit Zementboden realisiert mit grösstmöglicher Flexibilität für die spätere Nutzung.

K2

Im EG des bestehenden und denkmalgeschützten Zeughaus K2 sind das Foyer des Kultursaals sowie Nebenräume und Büros untergebracht. Das Ober- und Dachgeschoss wird für das vorgegebene Raumprogramm nicht benötigt. Zusammen mit dem Neubau wird als Bestandteil des Zusatzmoduls K2 die gesamte Gebäudehülle energetisch aufgewertet und das Dach saniert, so dass die freien Flächen im OG (1'500m²) und Dachgeschoss (1'500m²) im Baurecht abgegeben oder vermietet werden können. Interessenten für die Flächen sind das Swissjazzorama und ein Robotik-Lab mit Coworking-Spaces, welches in einer Kooperation zwischen Wirtschaft und Bildung entstehen soll. Eine weitere Option für die freie Fläche ist das ursprünglich vorgesehene Musikschulzentrum. Im Zusatzmodul für das K2 enthalten, ist eine Aufwertung der inneren Oberflächen im Foyerbereich inkl. Akustikmassnahmen.

Kulturhof

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ergibt in der Mitte des Zeughausareals den «Kulturhof», in dem unterschiedliche Open-Air-Nutzungen möglich sind. Vom Musikfestival H2U bis zum Public-Viewing oder Streetfood-Festival sind unterschiedlichste Aktivitäten möglich.

Parkierung

Die Tiefgarage mit 72 Plätzen liegt unter dem Kultursaal und wird über einen Erschliessungsbau von der Zürichstrasse her erschlossen. Dieser erschliesst auch die Tiefgarage der Wohnüberbauung im Westteil. Gemäss Gestaltungsplan wird sich die Stadt an den Erstellungskosten der gemeinsamen Räume zu 50% beteiligen. Die oberirdischen Parkplätze werden aufgehoben.

5. Projektanpassungen und Entwicklungspotenzial

Für die Umsetzung empfahl die Jury, die Zugangssituation und die Adressbildung zur Berchtold- und Gerichtsstrasse zu überprüfen. Der Kulturhof, der nicht als eigentlicher Ankunftsort bezeichnet werden kann, gilt es mit mehr Grün so zu gestalten, dass er auch im unbespielten Zustand eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Mit den vielen zusätzlichen Aussenflächen und Terrassen weist das Projekt viel Sparpotenzial auf, welches sorgfältig geprüft werden muss. Neben der Wirtschaftlichkeit soll aber auch die Materialisierung und Konstruktionsweise in Bezug auf die graue Energie und nachhaltige Bauweise optimiert werden.

Verbesserungspotenzial liegt bei der Anordnung der verschiedenen Gastronomieflächen und Einrichtungen. So muss insbesondere für die Bewirtschaftung im Kultursaal die Situation verbessert, die Wege gekürzt und die Synergie mit der Küche im Kulturregal verbessert werden.

Der Nachhaltigkeit soll ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Dies betrifft insbesondere die Energieeffizienz, die Aussenraumgestaltung, Veloparkplätze und die Möglichkeiten für die Energiegewinnung auf den Neubauten.

C. Investitionskosten

Der Gemeinderat hat mit der Verabschiedung der Weisung 102/2017 das Raumprogramm festgesetzt und die Investitionskosten zulasten der Stadt auf 20 Mio. (Zielgrösse, ohne Land und Parkierung) definiert. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde durch die Firma PKP AG, Zürich eine Kostengrobschätzung über alle prämierten Projekte erstellt. Dabei konnte kein Projekt das Raumprogramm innerhalb des Kostenrichtwertes realisieren. Die durchschnittliche Abweichung lag bei +28% oder 7.3 Mio. Franken. Der Kostenrichtwert des Gemeinderates kann demnach nur durch Verzichtsplannung oder Akquisition von Drittmitteln eingehalten werden.

Für die Verzichtsplannung wurde für das Siegerprojekt eine zweite Grobkostenschätzung (+/- 25%) durch die Firma JAEGER Baumanagement AG erstellt. Dabei wurde das gesamte Bauprojekt in eine Basisvariante und verschiedene Zusatzmodule gegliedert. Die Basisvariante entspricht einer optimierten Variante, bei der die Funktionalität der Räume gewährleistet ist, aber auf Ausstattungen im mittleren und oberen Segment verzichtet wird. Diese Basisvariante wird mit 21 Mio. Franken veranschlagt (ohne Parkierung). Das vorliegende Projekt berücksichtigt drei Zusatzmodule und kommt auf 23.5 Mio. Franken (ohne Parkierung). Abzüglich der erwarteten Beteiligung durch den Lotteriefonds und Dritten liegen die Netto-Investitionskosten innerhalb der Zielvorgabe des Gemeinderates.

6. Investitionskosten nach Teilprojekt (politische Gliederung)

in Franken

Kultur- und Begegnungszentrum, Grundmodul	21 241 200
Zusatzmodul Kultursaal (Bühnentechnik)	150 000
Zusatzmodul K2 (Sanierung Gebäudehülle, hochwertige Materialisierung + Akustik Foyer K2)	1 367 900
Zusatzmodul Innenausbau Gastronomie	800 000
Zwischentotal Kultur- und Begegnungszentrum	23 559 100
Parkierung inkl. Erschliessungsbau, Grundmodul 40 PP	5 717 500
Zusatzmodul Parkierung (+ 32 PP = 72 PP gesamt)	1 383 900
Zwischentotal Einstellhalle	7 101 400
Total Baukosten	30 660 500

Basis: Grobkostenschätzung JAEGER Baumanagement AG, 20.12.2019, Genauigkeit +/- 25%

7. Investitionskosten nach Kostenart (technischer Gliederung)

BKP	Arbeitsgattung	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	581 400
2	Gebäude	24 418 600
3	Betriebseinrichtungen (GM 403'900 + 150'000 + 800'000)	1'353 900
4	Umgebung	1 053 300
5	Baunebenkosten	2 433 500
9	Ausstattung (Grundmodul)	819 800
Total	Baukosten Hochbau inkl. MWST (gerundet)	30 660 500

Basis: Grobkostenschätzung JAEGER Baumanagement AG, 20.12.2019, Genauigkeit +/- 25%

D. Finanzierung

8. Beitrag Kanton Zürich

Am 1. November 2019 wurde das Siegerprojekt der kantonalen Fachstelle Kultur präsentiert. Daraufhin wurde Regierungsrätin Jacqueline Fehr informiert. Das Projekt ist auf grosses Interesse gestossen und fällt als Lotteriefonds-Gesuch in die Zuständigkeit der Finanzdirektion. Die Fachstelle

empfiehlt eine Gesuchseingabe 2020/2021 vorzunehmen, wenn noch das aktuelle Lotteriefonds-gesetz zur Anwendung gelangt. Sobald das Projekt genügend konkretisiert ist, soll das Projekt den Regierungsräten Ernst Stocker und Jacqueline Fehr präsentiert werden. Wichtige Entscheidungskri-terien sind die regionale Ausstrahlung und die identitätsstiftende Dimension des Projektes für die Region Zürich Oberland und das Glattal.

9. Desinvestition

Durch die Ersatzbauten wird der Stadthofsaal obsolet. Die Liegenschaft von ca. 2'400 m² liegt mit-ten im Zentrum am Stadtpark an strategisch wichtiger Lage. Das Grundstück kann nach dem Bau des Kultur- und Begegnungszentrums für andere Zwecke genutzt werden. Der freiwerdende Wert oder Erlös kann nicht direkt in die Projektrechnung integriert werden. Er ist im Sinne einer Gesamt-betrachtung zu berücksichtigen.

10. Beiträge Dritter

Drittmittel von den umliegenden Gemeinden werden insbesondere die regionale Bedeutung des Projekts zum Ausdruck bringen. Ebenso werden Beteiligungen von regelmässigen Nutzenden erwar-tet. Hierfür ist die Herausgabe von Aktien der Betreibergesellschaft vorgesehen. Weitere Spenden- und Crowdfunding-Aktionen werden für die Deckung der Ausbaurkosten wie z.B. für die Kinosäle durch die Betreiber organisiert werden.

11. Finanzierung

	in Mio. Franken
Gesamtkosten	30.6
Lotteriefonds	5.0
Aktien (Bevölkerung, Nachbargemeinden, Grossnutzer)	1.0
Netto-Investitionskosten zulasten der Stadt (inkl. Parkierung)	24.6

Der Netto-Investition steht der Wert der freiwerdenden Liegenschaft des alten Stadthofsaals gegen-über. Das Areal zwischen Zürichstrasse und Stadtpark ist sehr zentral gelegen und im Besitz der Stadt Uster. Sein Wert entspricht einem zweistelligen Millionenbetrag. Die Liegenschaft ist Teil eines umfassenden Masterplans über die drei Areale Landihalle, Swisscom und Stadthof. Als erster Schritt der Gebietsentwicklung hat der Gemeinderat am 2. November 2015 den privaten Gestaltungs-plan «Am Stadtpark» genehmigt.

E. Betriebskosten

Die künftigen Betriebskosten für die Ersatzbauten von Stadthofsaal und Kulturhaus Central sind Annäherungswerte. Sie werden im Rahmen der Projektierung detailliert, präzisiert und überprüft.

Für die Einstellhalle wird eine separate Rechnung erstellt. Für das Kultur- und Begegnungszentrum werden die Gebäudekosten (Aufwand bei der Stadt Uster) und die Bewirtschaftungskosten (Aufwand bei der Betreibergesellschaft) unterschieden.

Grundlage für die Kalkulation bilden die Vorgaben gemäss HRM2 sowie die IST-Zahlen 2018 von Stadthofsaals und Central sowie die Erfahrungswerte des Schlüsselparkplatzes. Die IST-Werte 2018 werden für die Kalkulation der Betriebskosten aufgrund des Bevölkerungswachstums und der erweiterten Möglichkeiten des Ersatzbaus und 20% erhöht. Die Kalkulationsgrundlagen für die Folgekosten entstammen dem «Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden» (§ 5.4.4).

1. Parkierung

Investitionskosten		7 101 400
Amortisation	30 Jahre	236 713
Verzinsung	1.0%	35 507
Betriebliche Folgekosten	2%	142 028
Total Kosten pro Jahr		414 248
Ertrag pro Jahr	72 PP; 3.5h/T; 1.-/h; 300 T/J	75 600
Ergebnis Parkierung pro Jahr	(Aufwandüberschuss zulasten Stadt)	338 648

2a. Gebäude Kultur- und Begegnungszentrum (Rechnung Stadt Uster)

Investitionskosten	Netto (23.5 Mio - 6 Mio. Drittmittel)	17 559 100
Amortisation	30 Jahre	585 303
Verzinsung	1.0%	87 796
Betriebliche Folgekosten	2% (Brutto-Baukosten)	471 182
Total Kosten pro Jahr	(Aufwandüberschuss)	1 144 281
Baurechtzins K2	2'500m ² , 60.- Kostenmiete NPO K1,	150 000
Baurechtzins Kino	350m ² , 130.- Edelrohbau	45 500
Mietzins Gastronomie	10% Umsatz	100 000
Total Ertrag pro Jahr		295 500

Stadtrat

Ergebnis Gebäude pro Jahr	(Aufwandüberschuss zulasten Stadt)	848 781
----------------------------------	------------------------------------	----------------

2b Bewirtschaftung Kultur- und Begegnungszentrum (Rechnung Betriebsgesellschaft)

Personalkosten	Ist 2018 + 20%	573 180
Administration		120 873
Programmkosten		121 239
Marketing/PR		91 877
Total Kosten pro Jahr		907 169
Publikumseinnahmen		74'488
Vermietungen		549 683
Kantonale Förderung		132 000
Mitgliederbeiträge		22 200
Sponsoren		13 440
Total Ertrag pro Jahr		791 811
Betriebsergebnis pro Jahr	(Subvention Stadt Uster)	115 358

2c Kultur- und Begegnungszentrum Veränderung Ist 2018

Ergebnis Gebäude pro Jahr	Gemäss 2a	848 781
Ergebnis Betrieb pro Jahr		115 358
Kosten Central/Stadthofsaal 2018	Inkl. Bewirtschaftung und Subvention KGU	-504 331
Nettoveränderung Kosten	Mehrkosten gegenüber 2018	459'808

F. Investitionsplanung

	In Franken
2020	100 000
2021	300 000
2022	1 300 000
2023	200 000
2024 – 2028	28 700 000
Total Investition (Brutto, Baukosten, Vorprojekt, ohne Drittmittel)	30 600 000

G. Kreditumfang Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligung

Noch offen ist, ob der Vertragsabschluss mittels Generalplanervertrag oder einzelnen Planerverträgen erfolgt. Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phasen 3.1 bis 3.3 = 32,5 %) setzen sich gemäss dem geschätzten Gesamthonorar von 5,8 Mio. Franken (für alle Phasen 3-5) wie folgt zusammen:

Generalplanerteam unter der Leitung von EM2N, Zürich	1 850 000
Generalplanermandat (5%)	92 500
Total Generalplaner	1 942 500
Nebenkosten von 5% (gerundet)	97 000
Zwischentotal Phase 3, exkl. MWST, inkl. NK	2 039 500
MWST von 7,7 % (gerundet)	157 000
Total Phase 3, inkl. MWST und NK	2 196 500
Bauherrenleistungen	95 000
Organisation und Sitzungsgelder	8'500
Gesamttotal Projektierungskredit (inkl. MWST)	2 300 000

H. Weiteres Vorgehen

1. Baukommission

Für die Begleitung des Vor- und Bauprojektes wird der Stadtrat eine Baukommission einsetzen.

2. Nächste Schritte

- Erstellen Pflichtenheft durch PL Bauherr
- Ernennung Baukommission durch den Stadtrat
- Organigramm durch PL Bauherr

3. Terminplanung

Herbst 2020	Genehmigung Projektierungskredit SR / GR
Winter 2021/2022	Abschluss Projektierung Bauprojekt Abschluss Definition Betriebsführung und Vorbereitung Gründung gemeinnützige AG (durch Verein Zeughausareal)
Sommer 2022	Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)
2023	Bewilligungsverfahren
Sommer 2024	Rechtskraft Baubewilligung
Sommer 2026	Beginn der Bauarbeiten
Sommer 2028	Fertigstellung der Bauarbeiten

I. Antrag

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

- 1. Für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 wird ein Projektierungskredit von 2 300 000 Franken inkl. MwSt. bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Stadtrat



uster
Wohnstadt am Wasser