



Sitzung vom 27. September 2022

BESCHLUSS NR. 400 / L2.01.01

Berchtoldstrasse 13 Abbruch und Neuerschliessung Baukredit Bewilligung

Ausgangslage

Das Gebäude «Berchtoldstrasse 13» auf der Parzelle Kat. Nr. B7033 wurde 1939 erbaut und ist im Besitz der Stadt Uster. Von 2001 bis Ende März 2022 wurden die Räume durch den «Verein Jugend- und Freizeitarbeit» (FRJZ) genutzt.

Gemäss Weisung 133/2018 «Privater Gestaltungsplan Gerichtsplatz-Areal» des Stadtrats an den Gemeinderat vom 10. April 2018, soll *der Landanteil der Liegenschaft ins Eigentum der BSS&M Real Estate AG übergehen. Im Gegenzug zur Liegenschaft Berchtoldstrasse 13, mit einer heute möglichen Geschossfläche von 455 m2, erhält die Stadt Uster im Baufeld E eine eigenständige Parzelle, anstossend an den Gerichtsplatz mit einer nutzbaren Geschossfläche von 4 166 m2.*

Die Landan- und Landabtretungen sind vertraglich und öffentlich am 12. Juni 2018 beurkundet worden. Gemäss Vertrag *sind vor Vollzug der Grundstückmutation der jeweilige Eigentümer der Parzelle zur Bereinigung des betroffenen Grundstücks sowie zum Rückbau bestehender Gebäude verpflichtet und hat eine allfällige Entsorgung von rechtlichen sanierungsbedürftigen Belastungen auf eigene Kosten zu veranlassen.* Daher ist die Stadt Uster verpflichtet, das Gebäude «Berchtoldstrasse 13» rückzubauen.

Seit 2019 läuft die «BSS&M Real Estate AG», Küsnacht, unter dem neuen Namen «Projektkontor AG», eine Tochtergesellschaft der «Mobimo Holding AG» in Luzern, welche in der Zwischenzeit das «Gerichtsplatz-Areal» mit dem Projekt an die «Seewarte AG», Zürich, verkauft hat.

Bauprojekt

Die Rückbauarbeiten sowie die Schadstoffsanierung der «Berchtoldstrasse 13» werden zusammen mit den anderen Abbrucharbeiten auf dem Areal im Auftrag der «Seewarte AG», Zürich, durch die «Halter AG», Zürich, veranlasst. Die Kosten werden der «Seewarte AG», Zürich, basierend auf einer offenen Abrechnung, von der Stadt Uster rückvergütet.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 15\%$) der LG Baumanagement vom 24. Mai 2022 – basierend auf der Kostenzusammenstellung der «Halter AG», Zürich, vom 30. November 2021 – zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	105 000.–
2	Gebäude	13 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	5 000.–
6	Unvorhergesehenes	7 000.–
1-6	Total inkl. MWST	130 000.–



Finanzplanung

In der aktuellen vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplanung 2022 und Folgejahre sind für das vorliegende Projekt «Berchtoldstrasse 13, Abbruch und Neuerschliessung» 100 000 Franken vorgesehen. Im Jahr 2022 sind es 50 000 Franken und im 2023 ebenfalls 50 000 Franken.

Die höheren Kosten ergeben sich aus der erforderlichen Schadstoffsanierung. Diese waren während der Budgetierung noch nicht bekannt.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Berchtoldstrasse 13, Abbruch und Neuerschliessung	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	7040.00	21360029
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 130 000.-	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr.--	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --	

Kostenanteil der Stadt Uster an den Ausführungskosten der «Seewarte AG»

Vorhaben	Berchtoldstrasse 13, Abbruch und Neuerschliessung
Vergabesumme ⁵	Fr. 115 000.-
Firma und Ort	Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
Datum Vereinbarung	28.06.2022

Die Ausführungskosten von 115 000 Franken inkl. MWST werden nach Bauvollendung offen mit der «Seewarte AG», Zürich, abgerechnet. Der zusätzliche Aufwand von 15 000 Franken fallen direkt bei der Stadt Uster an.

Termine

Baukredit	27. September 2022
Abbrucharbeiten	ab Oktober 2022

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Berchtoldstrasse 13, Abbruch und Neuerschliessung» wird ein einmaliger Kredit von Fr. 130 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Der Kostenanteil von Fr. 115 000 inkl. MWST an die Seewarte AG, Zürich, gemäss Vereinbarung vom 28.06.2022 wird bewilligt.
3. Die Kosten werden dem Projekt 21360029 «Berchtoldstrasse 13, Abbruch und Neuerschliessung», Konto 7040.00 «Investitionen in Gebäude», belastet.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften

öffentlich