



Uster, 7. Februar 2023

Nr. 27/2023

V4.04.70

Zuteilung: KBG/RPK

**WEISUNG 27/2023 DES STADTRATES: PROJEKTIERUNGSKRE-  
DIT VON 1'166'500 FRANKEN FÜR DIE GESAMTSANIERUNG  
DER LIEGENSCHAFT UNTERE FARB UND DEN EINBAU DES  
STADTARCHIVS (PHASE 3)**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 lit. 7 der Gemeindeord-  
nung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Untere Farb und den Einbau des Stadtarchivs an der Seestrasse 4 wird ein Projektierungskredit von 1 166 500 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin



**GESCHÄFTSFELD GESELLSCHAFT /  
LEISTUNGSGRUPPE STADTARCHIV**

**A Strategie Uster 2030**

Handlungsfeld	Standortförderung - «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur»
Massnahme	Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist interessanter Standort im Grossraum Zürich

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

Bestehend	Z02: Die Akten werden gemäss kant. Gesetzesgrundlagen (IDG, Archivgesetz) verwaltet und archiviert.
-----------	---

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

Bestehend	L01: Stadtarchiv (historisches Archiv) L03: Historische Dokumentationsstelle und Kläui-Bibliothek
-----------	--

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

Bestehend	I01: Analoger Aktenbestand (lfm)
-----------	----------------------------------

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

Bestehend	K02: Unverzeichnete Bestände (lfm)
-----------	------------------------------------

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

Einmalig Investitionsrechnung	1 166 500 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	---
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Wird in der Projektierungsphase kalkuliert

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

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Wird in der Projektierungsphase kalkuliert
--	--

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

keine
-------

## A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B7464 steht der ehemalige Färbereibetrieb «Untere Farb» mit einer Gesamtfläche von 4187 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt aus dem 17. Jahrhundert. Die über 300-jährige ehemalige Blaufärberei liegt im Zentrum von Uster südlich des Stadtparks und wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in ein Bauernwohnhaus mit Ökonomieteil umgebaut. Die Liegenschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Im Jahr 1984 wurde sie ins Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgenommen. 1987 erwarb die Stadt Uster die «Untere Farb» für 2,3 Millionen Franken.

Im März 2014 führte die Stadt Uster einen Wettbewerb durch, mit dem Ziel, ein Projekt für die Nutzung der «Unteren Farb» als Stadtarchiv zu erhalten. Den Zuschlag erhielt das Projekt des Teams «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich / «stehrenberger architektur gmbh», Zürich und «Sabine Kaufmann», Landschaftsarchitektin FH BSLA, Uster («ARGE Stadtarchiv Untere Farb»).

Als nächster Schritt wurde auf Basis des Siegerprojektes der Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser wurde vom Gemeinderat mit Antrag 45/2015 am 8. Februar 2016 genehmigt. Gegen diesen Beschluss kam das Referendum zustande. Das Geschäft kam in der Folge am 21. Mai 2017 an die Urne. Rund 59 Prozent der Stimmberechtigten stimmten der Vorlage zu. Gegen die Abstimmung wurde beim Bezirksrat ein Stimmrechtsrekurs eingereicht. Dieser wurde gutgeheissen. So kam es am 19. Mai 2019 zu einer zweiten Volksabstimmung. Diesmal stimmten rund 73 Prozent der Stimmberechtigten dem Gestaltungsplan und dem Transfer der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu.

Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes genehmigte der Stadtrat zwischen 2015 und 2020 verschiedene, dringende Sanierungsarbeiten in den Bereichen Dach, Statik, Fassadenteile und Elektroinstallationen.

Mit Beschluss Nr. 468 vom 24. November 2020 bewilligte der Stadtrat für das Projekt «Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv» für die Erarbeitung der Phase 31 «Vorprojekt» einen einmaligen Projektierungskredit von 246 000 Franken inkl. MWST. Dem Siegerteam «ARGE Stadtarchiv Untere Farb» von 2014 sowie weiteren Fachplanern wurde der Auftrag erteilt, ein Vorprojekt auf Basis des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans auszuarbeiten.



Visualisierung des Siegerteams «ARGE Stadtarchiv Untere Farb» – 1. Rang



## B. Raum- und Nutzungsprogramm der «Unteren Farb»

Gemäss den Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans «Untere Farb» müssen in der Scheune neu das Stadtarchiv sowie die Paul Kläui-Bibliothek eingebaut werden. Für die Erarbeitung der Phase 31 «Vorprojekt» dienen das überprüfte und aktualisierte Raum- und Nutzungsprogramm des Wettbewerbs von 2014 sowie der Bericht des Beurteilungsgremiums vom 28. Januar 2015.

Die Nutzung des Färbereiteils (ehemaliger Wohnteil) ist durch den Gestaltungsplan nicht abschliessend definiert. Der Gebäudeteil soll aber sachgerecht renoviert werden. Zulässig sind eine Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung und im Erdgeschoss eine Gaststätte samt Aussensitzplätze. Damit auch beim Färbereiteil das Vorprojekt ausgearbeitet werden konnte, musste insbesondere für die Gaststätte im Erdgeschoss ein konkretes Raum- und Nutzungsprogramm als planerische Grundlage vorliegen. Zu diesem Zweck genehmigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 360 vom 13. Juli 2021 eine öffentliche Ausschreibung, um eine Trägerschaft für den Färbereiteil und die Aussenfläche zu finden. Die beiden Ustermer Gastronomen Anja Schmidhuber und Max Burkert, die im Erdgeschoss das «Café Untere Farb» betreiben wollen, erhielten den Zuschlag. Für die beiden Obergeschosse hat die Stiftung Noveos Interesse angemeldet. Es können dort vermietbare Büro- und Sitzungsräume sowie Arbeitsateliers angeboten werden.

Die Umgebung kann von den Nutzern und Nutzerinnen der «Unteren Farb» und der Öffentlichkeit genutzt werden. Die «Farbwiese» im westlichen Teil ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks. Sie wird als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen gestaltet. Der Bäuerinnengarten dient als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte.

## C. Projekt

### Gebäudeteil: Scheune

Im westlichen Scheunenteil sind in einem neuen, zweigeschossigen Einbau die Archivräume, der Ausstellungsraum mit Empfang, die Arbeitsplätze des Stadtarchivs und die öffentlich zugänglichen Räume der Paul Kläui-Bibliothek geplant. Letztere bestehen aus einem Besprechungsraum und einem Lesesaal, die im nördlichen Annexbau zum Aabach situiert sind. Die durchgeführten geologisch-geotechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Archiveinbau entweder gepfählt oder unterkellert werden muss. Bei der Unterkellerung entstehen Lagerräume für die Gastronomie und Haustechnikräume. Das zweite Obergeschoss bzw. das Dachgeschoss der Scheune wird – bis auf einen Besprechungsraum im Annex – nicht ausgebaut. Es stellt eine Reserve für spätere Generationen oder weitere Lagerräume für zukünftige Akten dar. Die Dachkonstruktion muss, aus statischen Gründen, zu einem grossen Teil ersetzt werden.

Zwischen der Scheune und der Färberei befindet sich die Zone für die barrierefreie Erschliessung des Gesamtgebäudes. Ein Lift wird eingebaut, der auch vom Stadtarchiv für den Warentransport genutzt werden kann. Ebenfalls in dieser Zone befinden sich das Fluchttreppenhaus, die öffentlichen WC-Anlagen und die Steigzone der Haustechnik.

### Gebäudeteil: Färberei

Die denkmalgeschützte Färberei bleibt in ihrer Struktur unverändert erhalten. Im Erdgeschoss wird die Gastronomie mit 36 Innen- und 35-40 Aussenplätzen, einer Küche mit Vorküche, einem Foyer und einer WC-Anlage eingebaut. Die Küche ist auf einfache Gerichte ausgelegt. Die notwendigen Lagerräume für die Gastronomie sind – wie oben erwähnt – im Untergeschoss unter dem Archiveinbau geplant. Im ersten Obergeschoss sind weitere Nebenräume für die Gastronomie (Büro, WCs, Garderoben und Lager) sowie zusätzlich vermietbare Arbeitsräume vorgesehen. Das zweite Oberge-



schoß beinhaltet weitere vermietbare Arbeitsräume. Im Dachgeschoss ist ein Teil der Lüftung untergebracht. Der Dachraum steht zudem – auf Anregung der Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz – als Nistplatz für Vögel zur Verfügung.

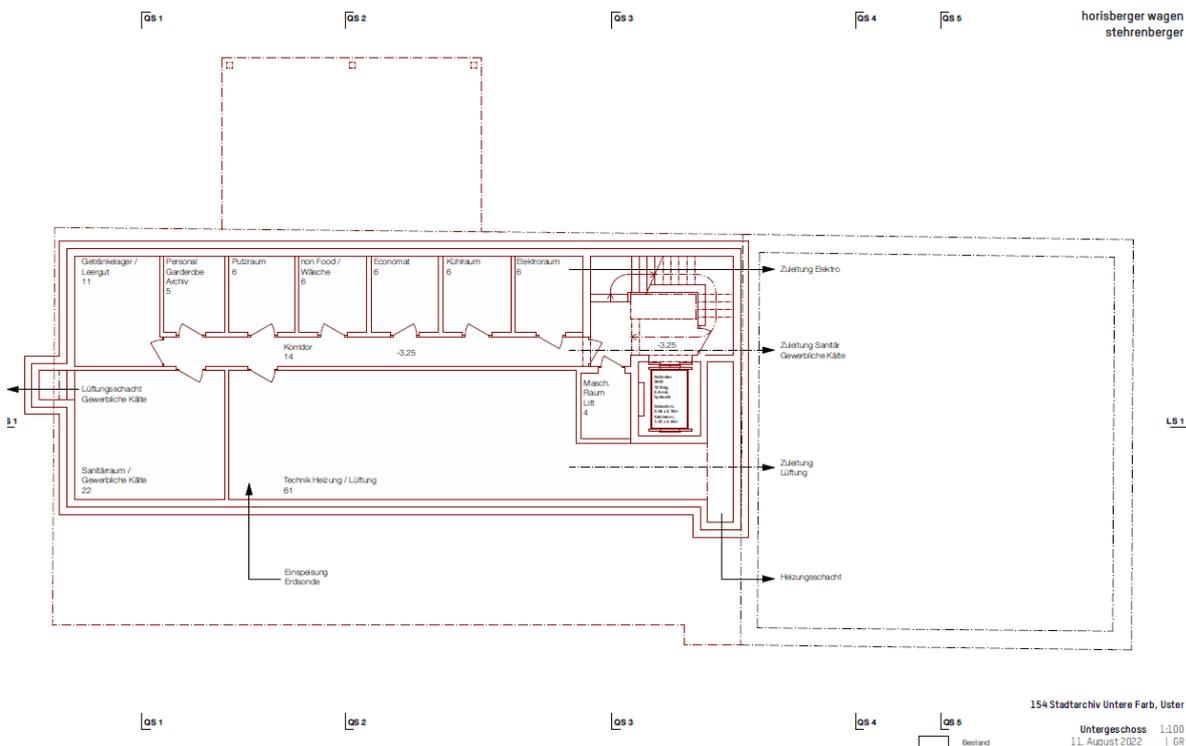
**Aussenraum**

Der denkmalgeschützte Bauerngarten wird von der Gastronomie als Kräutergarten genutzt und bietet Plätze für die Gartenwirtschaft an. Weitere Gartensitzplätze entstehen an der Ostseite der Färberei. Im nördlichen Bereich wird der bestehende Spielplatz erneuert. Auf der Färberwiese wird ein Obstgarten mit Blumenwiese gepflanzt.

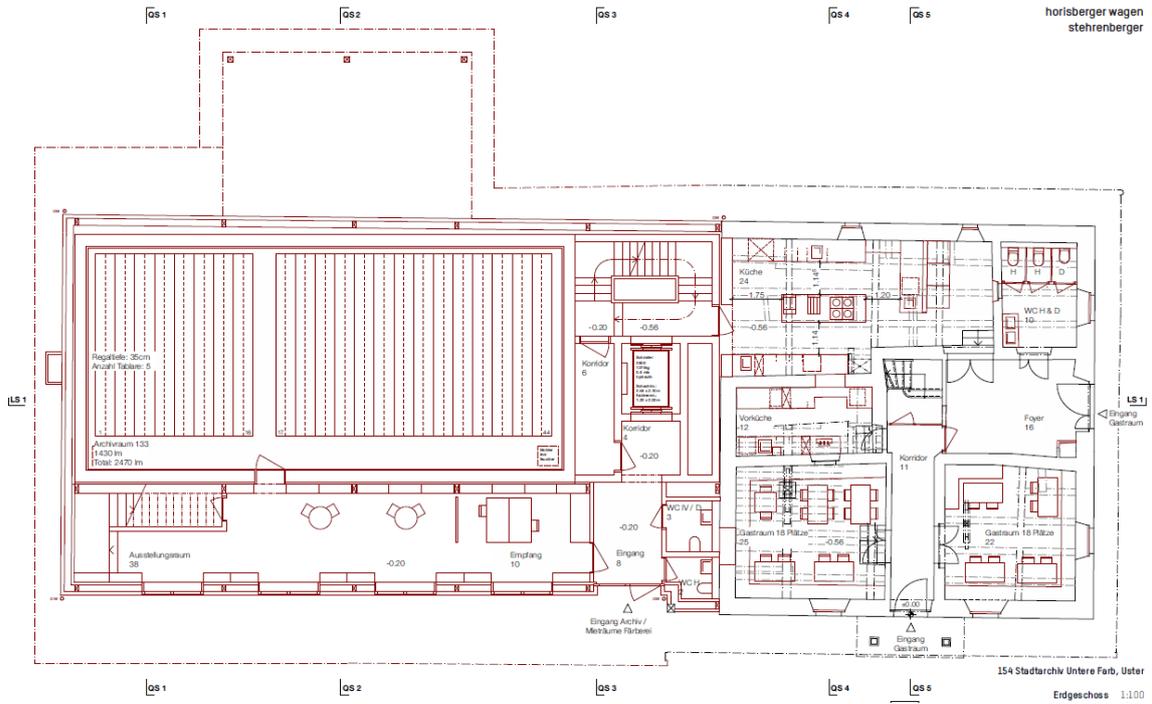
Für den Hochwasserschutz sind mobile Installationen vorgesehen. Starke Niederschläge oder eine Schneeschmelze können zu erheblichen Oberflächenabflüssen führen. Die Umgebung wird derart gestaltet, dass oberflächlich abfließendes Wasser vom Gebäude ferngehalten wird.

**Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität**

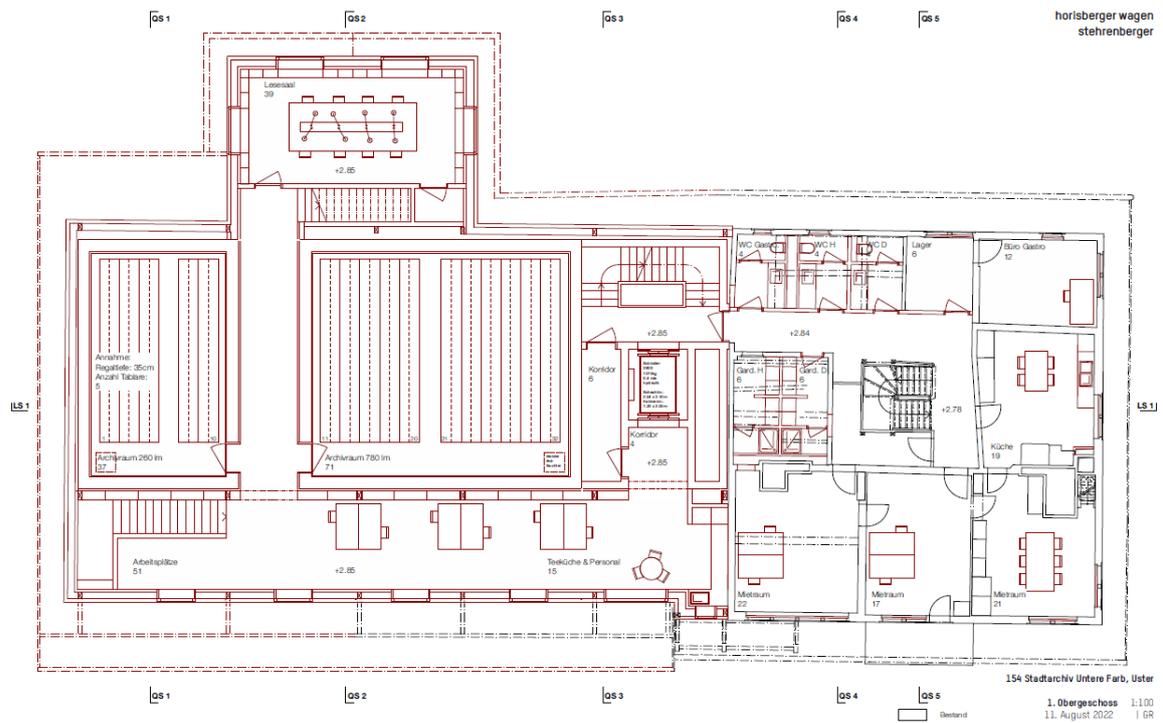
Für die ressourcenschonende Heizung im Winter und Kühlung im Sommer wird ein Feld von 11-14 Erdsonden gebohrt. Da die «Untere Farb» inventarisiert ist, darf auf dem Dach keine Photovoltaik-Anlage erstellt werden. Der Aussenraum wird nach den Richtlinien der Biodiversität gestaltet und bepflanzt.



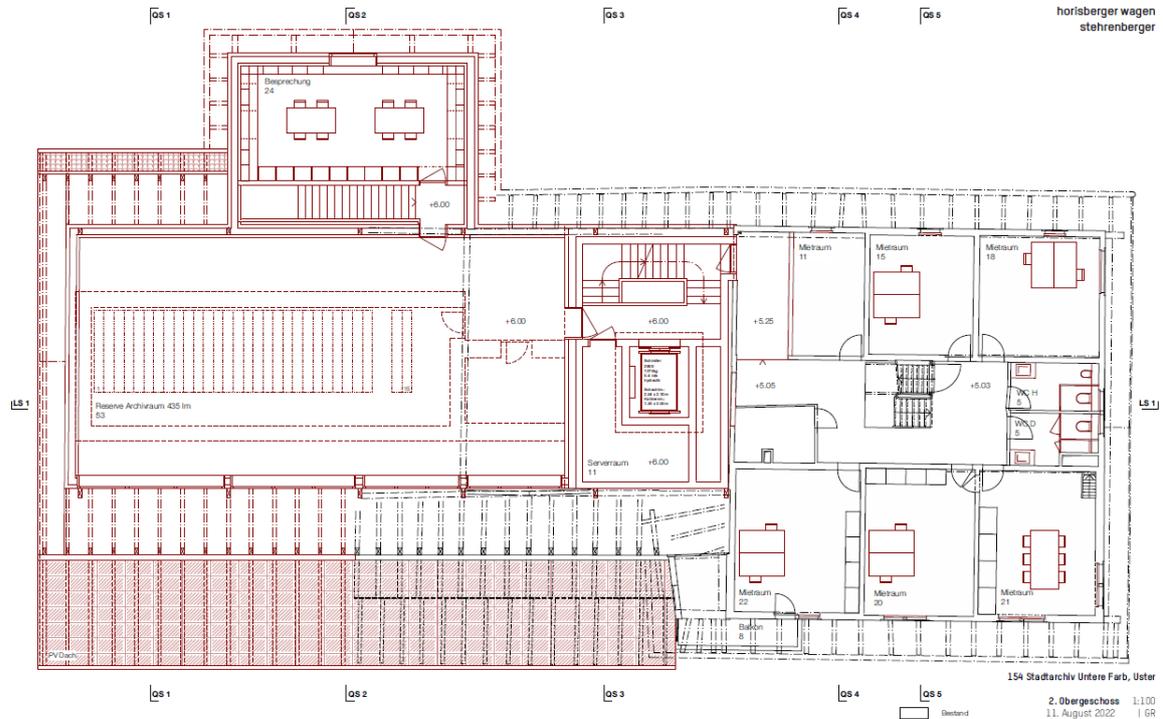
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

## D. Investitionskosten

Die Abteilung Finanzen hat nach dem durchgeführten Wettbewerb und auf Grundlage des Siegerprojekts die zu erwartenden Kosten für die Gesamtanierung und den Einbau des Stadtarchivs durch das Siegerteam «ARGE Stadtarchiv Untere Farb» berechnen lassen. Die Grobkostenschätzung vom 1. Oktober 2015 (Kostengenauigkeit von +/- 25 %) belief sich auf 7,8 Mio. Franken. Nicht enthalten waren damals die speziellen Massnahmen, wie Foundationen, Pfählungen und Geologie, die Teuerung ab Kostenstand, Bauherrenleistungen, Ausstattung/Möbel (Bistro inkl.), Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation, Kosten für die Altlastensanierung sowie der Gebäudestandard 2019 (Erdsonden, etc.). Der Anteil gebundene Kosten betrug rund 3,1 Mio. Franken.

Nach sieben Jahren und nach Ausarbeitung der Phase 31 «Vorprojekt» beläuft sich die Kostenschätzung vom 31. August 2022 auf 12,59 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15 %).

BKP	Arbeitsgattung	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	1 340 800
2	Gebäude	8 969 500
3	Betriebseinrichtungen	965 000
4	Umgebung	881 600
5	Baunebenkosten	368 000



6	Reserve	0
9	Ausstattung (Grundmodul)	65 100
<b>Total</b>	<b>Baukosten Hochbau inkl. MWST (+/- 15 %)</b>	<b>12 590 000</b>

Der Anteil gebundener Kosten für die Sanierung der ehemaligen Färberei mit Scheune beträgt rund 5,0 Mio. Franken.

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

### Begründung für die Kostendifferenz

Die Differenz zwischen der Grobkostenschätzung 2015 (+/- 25 %) und der Kostenschätzung 2022 (+/- 15 %) beträgt 4,98 Mio. Franken. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1	Teuerung (Kostenindex 7,5 %)	878 000
2	Gebäudezustand, Gebäudestandard 2019.1, Technik, Brandschutz, Gebäudeautomation	* 1 490 000
3	Zusätzliches UG, Lüftung, gewerbliche Kälte, Gastroküche	2 527 000
4	Umgebung	85 000
<b>1-4</b>	<b>Total Kostendifferenz</b>	<b>4 980 000</b>

\* inkl. PV-Anlage auf dem Dach, welche durch die Inventarisierung aktuell nicht bewilligungsfähig ist, jedoch für eine Zertifizierung von MINERGIE®-P benötigt wird.

### E. Finanzplanung

In der vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind für das vorliegende Projekt «Untere Farb Gesamtsanierung/Einbau Archiv» insgesamt 7,8 Mio. Franken eingestellt, davon BU/FP 2023-2026: 1,7 Mio. Franken.

### F. Projektierungskredit

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

<b>Phase 3 (SIA-Phasen 31, 32 und 33)</b>	<b>Fr. inkl. MWST</b>
Architekt und Kostenplaner	529 000
Bauingenieure	108 500
Landschaftsarchitektin	40 000



HLK-Ingenieur inkl. Fachkoordination HLKSE und Gebäudeautomation	91 500
Sanitär-Ingenieur	9 500
Elektroingenieur	26 000
Bauphysik	21 000
Gastroplaner	18 000
Brandschutzfachmann	19 000
Spezialisten (Geometer, Bestandesaufnahmen, etc.)	65 000
Modelle, Visualisierungen, Fotografien	20 000
<b>Zwischentotal Honorare Planer (gerundet)</b>	<b>947 500</b>
MWST von 7,7 % (gerundet)	73 000
<b>Total Phase 3, inkl. MWST, excl. NK</b>	<b>1 020 500</b>
Nebenkosten von 5 % (gerundet)	46 000
<b>Zwischentotal Phase 3, inkl. MWST, inkl. NK</b>	<b>1 066 500</b>
Bauherrenleistungen GF Liegenschaften	100 000
<b>Gesamttotal Projektierungskredit (inkl. MWST)</b>	<b>1 166 500</b>

Der Kredit ist in den oben aufgeführten Baukosten und in der Investitionsplanung, Kostenstelle Nr. 11460001 «Untere Farb Gesamtsanierung/Einbau Archiv» enthalten.

Mit SRB Nr. 468 vom 24. November 2020 bewilligte der Stadtrat für die Erarbeitung der Phase 31 «Vorprojekt» bereits einen Projektierungskredit von 246 000 Franken inkl. MWST. Diese sind im Projektierungskredit von 1 166 500 Franken inkl. MWST enthalten.

## G. Beiträge

### Beitrag für energetische Massnahmen

Beim Einbau des Stadtarchivs sowie der Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft wird auf eine energetisch optimale und ökologische Lösung geachtet. Für die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien ist mit Förderbeiträgen vom Kanton Zürich und vom Ökofonds der Energie Uster AG zu rechnen. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist bei den zuständigen Stellen ein entsprechender Antrag einzureichen.

### Subventionen Denkmalpflege

Als Eigentümerin der Unteren Farb ist die Stadt Uster gemäss § 204 PBG an den ungeschmälernten Erhalt und die Schonung von Schutzobjekten inklusive deren Kostenfolge gebunden. Die Stadt Uster kann für das Projekt keine Subventionen erwarten.



## H. Betriebs- und Folgekosten

Die künftigen Betriebs- und Folgekosten werden zum Zeitpunkt der Projektierung überprüft und nach Vorliegen des Bauprojektes, in Abhängigkeit des definitiven Gebäudevolumens des Archiveinbaus im Scheunenteil und der Raumnutzung im Färbereiteil errechnet. Zu diesem Zeitpunkt können auch die Mieterträge definiert werden.

## I. Termine

Genehmigung Projektierungskredit SR / GR	Februar 2023 – April 2023
Genehmigung Baukredit SR/GR	Januar – März 2024
Baueingabe	Februar 2024
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	Juni 2024
Rechtskraft Baubewilligung	Sommer 2024
Beginn der Bauarbeiten	1. Quartal 2025
Fertigstellung der Bauarbeiten	4. Quartal 2026

## J. Weiteres Vorgehen/ Einsparungspotenzial

Auf der Basis des vorliegenden Vorprojektes (Phase 31) wird als nächster Schritt mit dem beantragten Projektierungskredit das Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) erarbeitet und das Bewilligungsverfahren eingeleitet. Danach wird der Baukredit dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Schliesslich wird die Stimmbevölkerung an der Urne über den Baukredit abstimmen können.

Aus dem Vorprojekt resultieren Kosten von 12,59 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15 %). Das Vorprojekt hat gezeigt, dass bereits eine einfache Gastronomie wie das geplante Café zahlreiche Nebenräume (Garderobe/WC Personal, Lager, Lüftungs-, Kühl- und Technikräume) und eine Unterkellerung verlangt. Der Einbau der Gastronomie kosten insgesamt rund 2,5 Mio. Franken. Diese Summe könnte eingespart werden, wenn auf eine Gastronomie in der Unteren Farb verzichtet würde.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass eine einfache Gastronomie in der Unteren Farb zu einer willkommenen Belebung des Areals führen wird und eine ideale Ergänzung zum Stadtarchiv mit der Paul-Kläui-Bibliothek darstellt. Das geplante Café liegt am Industrielehrpfad und bedeutet für den Stadtpark und das Stadtzentrum eine Attraktivitätssteigerung.

## K. Projektorganisation

### Steuergruppe / Baukommission

Für die Steuerung des Bauprojekts während der Phase 3 «Projektierung» bis Phase 5 «Ausführung» wird vom Stadtrat folgende Baukommission eingesetzt:



- Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin (Vorsitz, stimmberechtigt)
- Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales (stimmberechtigt)
- Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften (stimmberechtigt)
- Franziska Sidler, Leiterin LG Stadtarchiv (stimmberechtigt)
- Detlef Horisberger, «horisberger wagen architekten gmbh» (beratend, nicht stimmberechtigt)
- Katharina Stehrenberger, «stehrenberger architektur gmbh» (beratend, nicht stimmberechtigt)

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber