



Seite 1/6

---

Uster, 29.08.2023  
Nr. 33/2023  
V4.04.70  
Zuteilung: KÖS/RPK

**WEISUNG 33/2023 DES STADTRATES:  
AUSBILDUNGSZENTRUM RIEDIKON, BÜHLENWEG 20,  
SANIERUNG BRANDHAUS 2; GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Bühlenweg 20, Sanierung Brandhaus 2» wird ein Baukredit von 1 943 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE**  
**GF LIEGENSCHAFTEN / LG BAUMANAGEMENT**

**A Strategie**

Leitsatz	Uster ist ein urbanes Zentrum im Grossraum Zürich.
Schwerpunkt Nr.	3. 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	Z 04: Das Ausbildungszentrum Riedikon wird nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen betrieben und unterhalten (gemäss Leistungsauftrag LG Bevölkerungsschutz).
-----------	---

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

Bestehend	L 09: Betrieb und Unterhalt (gemäss Leistungsauftrag LG Bevölkerungsschutz).
-----------	--

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

Bestehend	I 01: Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramm durchgeführt werden I 02: Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden
-----------	--

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

Bestehend	K 04: Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	1 943 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total	Fr. 114 733
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 73 893 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 40 840 (kein Bestandteil Globalkredite) (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

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

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Die Bewirtschaftung erfolgt mit den vorhandenen personellen Ressourcen. Es bedarf keiner zusätzlichen Stellen.
---	--

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

--
----



## A. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon, angrenzend an den Riedikerbach, betreibt die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz der Stadt Uster ein Ausbildungszentrum. Die Grundstücksfläche umfasst total 28 573 m<sup>2</sup>, wovon für das Ausbildungszentrum 10 400 m<sup>2</sup>, für die Vermietung an den Hundclub 4600 m<sup>2</sup> und für die landwirtschaftliche Verpachtung 9300 m<sup>2</sup> genutzt werden. 4300 m<sup>2</sup> sind Restfläche mit Wald und Moor.

Die ersten Gebäude wurden in den Siebzigerjahren in Betrieb genommen. Seither sind diverse Gebäude ergänzt oder nach dem Erreichen der Lebensdauer wieder abgebrochen worden.

Unter anderem wurden im Jahr 1986 die beiden Brandhäuser in Betrieb genommen und laufend unterhalten. Vor allem im Bereich «Brandschutz» wurden regelmässig Instandhaltungen und Instandsetzungen vorgenommen. An der Tragstruktur wurde nichts verändert oder umfassend saniert.

Nutzungs- und altersbedingt ist die Bausubstanz der Decken stark beschädigt. Das Verankerungssystem und die Deckenuntersicht nehmen durch die starke Brandbelastung fortlaufend Schaden. Mit diesem Hintergrund hat die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz eine Zustandsbeurteilung bei einem Bauingenieur in Auftrag gegeben. Die Prüfung ergab, dass die Gesamttragsicherheit des Grundtragsystems noch nicht gefährdet ist. In einzelnen Räumen, dort wo bis anhin stark gefeuert wurde, ist die Substanz der Decke jedoch stark geschädigt. Eine zeitlich befristete Restnutzung der Gebäude, unter Einhaltung gegebener Sicherheitsmassnahmen, ist möglich. Das kleine Brandhaus (sog. Brandhaus 1) ist bis Ende 2023 zu befristen. Die Restnutzung des grossen Brandhauses (sog. Brandhaus 2) ist bis Ende 2025 zu befristen. Die weitere Nutzung der Brandhäuser ist über diesen Zeitraum hinaus mit Sanierungsmassnahmen nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 8. Februar 2022 der Weisung 113/2022 des Stadtrats für den Ersatzneubau des Brandhauses 1 mit 1 525 000 Franken inkl. MWST zugestimmt. Die Baubewilligung erfolgte am 17. Januar 2023. Die Umsetzung des Bauprojekts erfolgt bis Ende 2023.

Während der Planungsphase des Brandhauses 1 wurden die Ergebnisse eines Pilotprojekts des AWEL zur Untersuchung von PFAS-Belastungen im Grundwasser bekannt. Dabei wurde festgestellt, dass der Boden des Ausbildungszentrums durch Altlasten (PFAS) belastet ist. Am 31. Oktober 2022 wurde der Betriebsstandort des Ausbildungszentrums Riedikon in den Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

## B. Projektumfang

Das Brandhaus 2 wird im November 2023 ausser Betrieb benommen. Es soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Bedürfnisse an die Gebäudestruktur haben sich in den letzten Jahren gewandelt. So hat die Feuerwehr bei Einsätzen in Gebäudetypen zu arbeiten, für welche bis anhin keine Trainingssituationen zur Verfügung standen. Das sind z.B. Abgänge ins Untergeschoss oder verschiedene Treppenhaustypen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Typologien sollen mit dem Neubau des Brandhauses 2 zur Verfügung gestellt werden.

Es beinhaltet neu ein Untergeschoss mit einem Verbindungsgang unter Terrain zur bestehenden Mehrzweckstation. Im Erdgeschoss, dem ersten und zweiten Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss werden wie bis anhin verschiedene Raumtypen und -abfolgen angeboten. Das bestehende Angebot wird im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse erweitert.

Die Erkenntnisse aus den PFAS-Untersuchungen des Brandhauses 1 sollen in der Projektbearbeitung des Brandhauses 2 miteinbezogen werden.



### C. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind total 1 500 000 Franken inkl. MWST (2023: 500 000 Franken; 2024: 800 000 Franken; 2025: 200 000 Franken) für das Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Sanierung Brandhaus 2» eingestellt.

### D. Kreditbewilligung

Die Kostenschätzung +/- 10 % der LG Baumanagement vom 19. Juni 2023 basiert auf der Kostenschätzung von «Keller Architekten AG», Uster, vom 28. Oktober 2021 und zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Fr. inkl. MWST
0	Grundstück / Vermessung	442 000
1	Vorbereitungsarbeiten	191 000
2	Gebäude	1 198 000
4	Umgebung	22 000
5	Baunebenkosten	60 000
6	Unvorhergesehenes ca. 5%	30 000
<b>1-6</b>	<b>Gesamtkosten (inkl. MWST)</b>	<b>1 943 000</b>

Von den total 1 943 000 Franken inkl. MWST sind ca. 1 190 000 Franken inkl. MWST gebundene Kosten. Der Mehrwert bzw. die ungebundenen Kosten liegen somit bei ca. 753 000 Franken inkl. MWST.

Die Gesamtkosten liegen 435 000 Franken inkl. MWST über den budgetierten Kosten. Diese Summe ergibt sich aus den Erfahrungen beim Brandhaus 1 für die zu erwartenden Kosten der Schadstoffsanierung aufgrund der PFAS-Belastung.

Der Mehrwertsteuersatz beträgt im Jahr 2024 8,1 % und ist bereits in der Kostenschätzung enthalten.

Falls der Kredit nicht bewilligt wird, müssen die gebundenen Arbeiten trotzdem ausgeführt werden. Das erfolgt in Form eines Ersatzbaus mit einem Volumen des bestehenden Brandhauses 2. Aus Sicht der Trainingsmöglichkeiten und den seit der Bauerstellung gewandelten Bauweisen ist dies keine sinnvolle Lösung.



## E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 114 733 Franken.

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>	<b>Fr.</b>	<b>1 943 000</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>	Fr.	0
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>	<b>Fr.</b>	<b>1 943 000</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>	Fr.	73 893
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	58 879
Verzinsung	Fr.	15 014
Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>	Fr.	38 860
Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>	Fr.	0
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>	Fr.	11 980
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr.</b>	<b>124 733</b>
Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>	Fr.	10 000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>114 733</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenschätzung vom 19. Juni 2023 insgesamt 1 943 000 Franken inklusiv MWST.

<sup>2) 3)</sup> Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt.

<sup>4)</sup> Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 1.5 % ausgegangen. Es kann von total 73 893 Franken ausgegangen werden (Abschreibung 58 879 Franken; Verzinsung 15 014 Franken).

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 943 000 Franken) bemessen und betragen 38 860 Franken.

<sup>6)</sup> Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand). Das Gebäude wird durch den Platzwart gereinigt und in Stand gehalten, welcher bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Festanstellung innehat.

<sup>7)</sup> Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 198 000 Franken) beträgt 11 980 Franken.

<sup>8)</sup> Aus den zusätzlichen Räumlichkeiten sind zusätzliche Erlöse in der Höhe von 10 000 Franken zu erwarten.

## F. Termine

Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	August 2023
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	September 2023
Baubeginn	März / April 2024
Bauende	September 2024



Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber