



Uster, 21. November 2023
Nr. 49/2023
V4.04.70
Zuteilung: Kös/RPK

WEISUNG 49/2023 DES STADTRATES: RESTAURANT SCHIFFLÄNDE, ERSATZBAU, 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 «Restaurant Schiffländle, Ersatzbau» wird ein Baukredit von 3 750 000 Franken exkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN/ LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT

A Strategie

| | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| Leitsatz | Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig» |
| Schwerpunkt Nr. | 2 |
| Massnahme | 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 2019». 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») mitgetragen werden können. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Bestehend | L 02 Baumanagement Grundstücke 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 9 Bauprojekte in Planung. K02 Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 22,19 Mio. Franken. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

| | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einmalig Investitionsrechnung | Fr. 3,75 Mio. Franken exkl. MWST |
| Einmalig Laufende Rechnung | --- |
| Folgekosten total | Fr. 270 941.00 |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. 171 591.00 (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. 99 350.00 im Globalkredit ab 2025 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ . Erträge Globalkredit) |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|-----------------------------------------------|-------|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | keine |
|-----------------------------------------------|-------|



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».

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

Mit Beschluss Nr. 386 vom 5. Juli 2016 genehmigte der Stadtrat die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und mit Beschluss Nr. 566 vom 4. Oktober 2016 das Wettbewerbsprogramm. Der Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren wurde am 21. Oktober 2016 ausgeschrieben. Das Preisgericht erkor einstimmig am 27. November 2017 den Beitrag «UMBRELLA» des Planerteams «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 und genehmigte, 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 Projektierungskredit von 133 000 Franken. Die Abteilung Finanzen wurde dabei beauftragt, ein Vorprojekt auszuarbeiten und die Grundlagen für einen Entscheid zum Bau und Betrieb des Restaurants «Schiffflände» zu erstellen. Gleichzeitig wurde der Abteilung Bau der Auftrag zur Projektierung und Umsetzung der umliegenden Infrastrukturprojekte erteilt.

Das neue Restaurant liegt in einer Vielzahl von Schutzzonen. Der Bau bedingt verschiedene Ausnahmegenehmigungen, die erst aufgrund eines definitiven Baugesuchs geprüft und genehmigt werden konnten. Damit das Planungs- und das finanzielle Risiko minimiert wurde, hat der Stadtrat sich entschieden, das Baubewilligungsverfahren (Phase 33) bereits nach dem Vorprojekt (Phase 31) aufzugleisen.

Zusammen mit dem Generalplanerteam «Fiechter & Salzmann Architekten GmbH», Zürich, begann im Februar 2019 die Planungsphase. Das Vorprojekt wurde im Juni 2019 abgeschlossen.

Mit Beschluss Nr. 405 vom 1. Oktober 2019 genehmigte der Stadtrat – mit Weisung 35/2019 – einen Projektierungskredit von 505 000 Franken inkl. MWST für den Ersatzbau des «Kiosks Schiffflände», inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See-/Uferwegs und die Neugestaltung der kleinen Parkanlage. Die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit (Kös) beschloss am 27. Januar 2020, dem Gemeinderat die Kürzung des Projektierungskredits um 8000 Franken zu beantragen. Der Gemeinderat genehmigte daraufhin am 31. August 2020 den geänderten Projektierungskredit von 497 000 Franken inkl. MWST.

Mit Beschluss Nr. 531 vom 7. Dezember 2021 erfolgte die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes, den Neubau des Seerestaurants mit überdachtem Wartebereich, den Kiosk und integrierter öffentlicher WC-Anlage, den Ersatzneubau für die Buswendeschlaufe mit Parkanlage und Veloabstellplätzen sowie den Ersatzneubau des Pumpwerks und der Parzellierung. Die Baubewilligungsfrist beträgt drei Jahre.

Der Stadtrat hat sich bereits im 2015 – für die Erstellung und Finanzierung des Ersatzbaus des neuen Seerestaurants – für eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht ausgesprochen. Nach Vorliegen der Rechtskraft der Baubewilligung erfolgte eine Ausschreibung für den zukünftigen Investor

und Pächter mit Baurechtsangebot. Gesucht war ein Baurechtsnehmender, welcher das vorliegende Projekt innert Baubewilligungsfrist auf eigene Kosten erstellt, anschliessend betreibt und einen jährlichen Baurechtszins bezahlt.

Die Ausschreibung erfolgte am 10. Februar 2023 auf der Webseite der Stadt Uster, in der lokalen Zeitung «Anzeiger von Uster» sowie in einer Gastrozeitung. Zusätzlich wurden etliche Gastrounternehmen direkt angeschrieben. Innert Eingabefrist wurde keine Bewerbung für ein Baurecht abgegeben.

Mit Beschluss Nr. 254 vom 27. Juni 2023 nahm der Stadtrat von der ergebnislosen Ausschreibung Kenntnis und genehmigte die Auslösung der Phase 3.2 «Bauprojekt» und die damit resultierende Verfahrensänderung: die Phase 3.2 «Bauprojekt» wird ohne Baurechtsnehmenden ausgelöst.

Das Ziel war, das vierjährige Vorprojekt noch einmal zu konkretisieren und zu aktualisieren sowie einen Kostenvoranschlag +/- 10 % zu erarbeiten.

B. Projekt

Geplant ist vom Generalplaner «Fiechter & Salzmann Architekten», Zürich, ein Gebäude, dass das neue Seerestaurant und den Kiosk vereint. Es bietet 50 Innen- und 50 Aussenplätze. Die vielen Sitzbänke entlang der Fassade bieten zusätzlich die Möglichkeit zu verweilen, auf den Bus oder das Schiff zu warten oder den am Kiosk gekauften Imbiss zu geniessen.



Der Neubau besteht aus zwei Mal drei zusammenhängenden, eingeschossigen Pavillons mit Zelt-dach, von denen jeder das Grundmass 8 x 8 Meter hat. Von sechs Pavillons sind zwei Pavillons seitlich offen: der Eingangsbereich, mit dem Kiosk und dem Wartebereich für den Bus und das Linien-schiff sowie seeseitig der gedeckte Sitzplatz des Restaurants. Die Fassade des Neubaus ist mit Fichtenholz verkleidet. Der Sockel besteht aus Ortbeton und bildet mal eine Sitzbank, mal eine Aus-sentreppe. Das Dach ist eine Holzkonstruktion mit Schindeln.



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.

Aufgrund des städtischen Leistungsauftrags (Einhaltung des «Gebäudestandard 2019.1») werden mit dem Neubau die Anforderungen von Minergie-P-Eco erfüllt und zertifiziert werden können. Das Haustechnikkonzept sieht eine Luftwärmepumpe vor, die über die Wärmerückgewinnung die Heizenergie bezieht. Zur akustischen Dämpfung im Gastraum wird der gesamte Dachraum zwischen den Sparren mit einer weichen Dämmung ergänzt und auf der Sichtseite mit Schilfrohrmatten verkleidet. Die erforderliche PV-Anlage muss an einem Ersatzstandort nachgewiesen werden.

Da seitens der kantonalen Fachstellen kein Untergeschoss bewilligungsfähig ist, befindet sich die gesamte Technik im Dachgeschoss. Darin ist auch die Lüftungs- und Heizungsanlage untergebracht. Die Zugänge erfolgen über die Nebenräume sowie über eine Revisionsöffnung im Dach.

Der Kiosk bedient den Aussenbereich zur Buswendeschlaufe. Warme Speisen für den Kiosk werden in der Gastroküche zubereitet. Das gewählte Gastrokonzept wurde möglichst flexibel gestaltet, damit 70-80 Prozent der Gastronomen an diesem Ort arbeiten können.

Die überdeckte Terrasse des Restaurants ist von aussen oder über den Gastraum zugänglich. In Richtung See befindet sich der Aussensitzbereich für 50 Aussensitzplätze. Entlang der Seekante und dem Aussensitzplatz wird ein Fussweg gewahrt.

Die Parkplätze für Mitarbeitende und Besuchende/Kunden sowie weitere öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze befinden sich auf dem Parkplatz am Seeweg.

Alle weiteren Projekte rund um das neue Restaurant inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, wie die Verlegung der Buswendeschlaufe, 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.

Mit Beschluss Nr. 192 und 193 vom 30. Mai 2023 wurden vom Stadtrat die Baukredite für die Anpassungsarbeiten an den Werkleitungen beim Seeweg und die Sanierung der Strassenentwässerung, Kanalisation und Strassenoberfläche am Uferweg genehmigt. Die Bauarbeiten starteten am 1. Oktober 2023. Mit Beschluss Nr. 405 vom 3. Oktober 2023 genehmigte der Stadtrat den Baukredit für die Erstellung der Buswendeschlaufe und dem damit verbundenen behindertengerechten Ausbau.

C. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des Architekturbüros «Fiechter & Salzmänn Architekten GmbH», Zürich, vom 9. November 2023 für das neue Restaurant inkl. Gartenwirtschaft zeigt folgendes Bild:

| BKP | Arbeitsgattungen | | Betrag exkl. MWST |
|------------|-----------------------------------|-----|--------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 155 000.– |
| 2 | Gebäude | Fr. | 2 435 000.– |
| 3 | Betriebseinrichtung | Fr. | 209 000.– |
| 4 | Umgebung | Fr. | 102 000.– |
| 5 | Baunebenkosten | Fr. | 844 000.– |
| 9 | Ausstattung | Fr. | 5 000.– |
| 1-9 | Total Baukosten exkl. MWST | Fr. | 3 750 000.– |



Darin enthalten sind die Kosten für das neue Restaurant und die Gartenwirtschaft, inkl. einer Teuerung von 15 Prozent auf BKP 1-4.

In der Bauprojektphase wurde das Projekt noch einmal auf seine Kosten überprüft, überarbeitet und redimensioniert mit dem Resultat, dass dieses nun kompakt und kostenmässig gestrafft wurde, ohne dass die ursprüngliche Architektursprache des Wettbewerbsprojekts verändert werden musste.

Der zukünftige Pächter übernimmt das neue Restaurant im Grundausbau. Der Mieterausbau, wie Möblierung und die beweglichen und fixen Küchenelemente sind durch den zukünftigen Pächter zu erbringen.

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

D. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2023 sind 200 000 Franken eingestellt. In der Investitionsplanung 2024 und Folgejahre sind inkl. Hochrechnung 2023 rund 3,71 Mio. Franken eingestellt.

E. Verpachtung

Der bestehende Pachtvertrag mit dem «Werkheim Uster» endet am 30. September 2024. Die Verpachtung der Räumlichkeiten des neuen Seerestaurants wird nach Vorliegen der Rechtskraft des Gemeinderats öffentlich ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgt durch den Stadtrat.

Der Baubeginn des neuen Restaurants ist auf Oktober 2024 geplant. Bis dahin besteht die Möglichkeit, zusammen mit dem neuen Pächter, kostenneutrale Änderungen des Gastrokonzepts ins Projekt einfließen zu lassen.

Ein in Auftrag gegebener Businessplan zeigt auf, dass das neue Seerestaurant durch einen Pächter/eine Pächterin rentabel geführt werden kann.

F. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 270 941 Franken.

Gesamtfolgekosten

| | |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Bruttoinvestitionen ¹⁾ | Fr. 3 750 000.– |
| Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾ | Fr. 0.– |
| Nettoinvestitionen ³⁾ | Fr. 3 750 000.– |
| Kapitalfolgekosten ⁴⁾ | Fr. 171 591.– |
| Abschreibungen (HRM2) | Fr. 113 636.– |
| Verzinsung | Fr. 57 955.– |
| Betriebliche Folgekosten ⁵⁾ | Fr. 75 000.– |
| Personelle Folgekosten ⁶⁾ | Fr. 0.– |
| Gebäudeunterhalt ⁷⁾ | Fr. 24 350.– |
| Zwischentotal | Fr. 270 941.– |



| | | |
|--------------------------------------|------------|------------------|
| Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾ | Fr. | 0.– |
| Total Folgekosten | Fr. | 270 941.– |

- ¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 9. November 2023 insgesamt 3 750 000 Franken exkl. MWST.
- ^{2) 3)} Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt (Subventionen vorbehalten).
- ⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3.0 % ausgegangen. Es kann von Total 171 591 Franken ausgegangen werden (Abschreibung 113 636 Franken; Verzinsung 57 955 Franken).
- ⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (3 750 000 Franken) bemessen und betragen 75 000 Franken.
- ⁶⁾ Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).
- ⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 2 435 000 Franken) 24 350 Franken.
- ⁸⁾ Bis jetzt liegen keine Mietverträge vor. Die Ausschreibung des zukünftigen Pächters erfolgt im März 2024. Gemäss Businessplan werden auch im best case Folgekosten für die Stadt bestehen bleiben.

G. Termine

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Projektierung Phase 32 «Bauprojekt» | Juli bis Oktober 2023 |
| Genehmigung Baukredit SR | November 2023 |
| Genehmigung Baukredit GR | Januar/März 2024 |
| Ausschreibung Pächter | März 2024 |
| Vergabe Pächter | Mai 2024 |
| Ausschreibung Unternehmer | März 2024 bis März 2025 |
| Baubeginn | Oktober 2024 |
| Bauende | August 2025 |
| Eröffnung Seerestaurant | September 2025 |

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber