



Sitzung vom 21. Juni 2016

BESCHLUSS NR. 358 / L2.01.20

«Untere Farb»

Studienauftrag Gesamtanierung und Einbau Stadtarchiv Standortfrage

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 94 vom 18. März 2014 (Beilage 1) beauftragte der Stadtrat das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Durchführung eines Studienauftrages im Rahmen der Gesamtanierung «Untere Farb». Ziel des Studienauftrags war die Konkretisierung des Raumprogramms für die Nutzung der «Unteren Farb» als Stadtarchiv und der Konzeptideen im Umfeld der Liegenschaft.

Die vom Stadtrat eingesetzte Jury gelangte an der Beurteilung vom 28. Januar 2015 zur Auffassung, dass das Projekt des Teams «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich / «stehrenberger architektur gmbh», Zürich / «Sabine Kaufmann», Landschaftsarchitektin FH BSLA, Uster, die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung aufweist und empfahl dem Stadtrat, unter Beachtung von Empfehlungen, die Weiterbearbeitung dieses Projektes.

Mit Beschluss Nr. 82 vom 10. März 2015 (Beilage 2) hat der Stadtrat dem Resultat des durchgeführten Studienauftrages «Stadtarchiv Untere Farb Uster» samt den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zugestimmt. Das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur wurde beauftragt, den Gestaltungsplan in die Wege zu leiten.

Der Gestaltungsplan «Untere Farb» wurde, mit Antrag Nr. 45/2015 vom 1. September 2015 (Beilage 3), an der Gemeinderatssitzung vom 8. Februar 2016 genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, über welches an der Volksabstimmung vom 27. September 2016 oder 27. November 2016 entschieden wird.

Am 4. April 2016 reichten die Ratsmitglieder Paul Stopper, Ivo Koller und Patricio Frei beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion Nr. 569 betreffend «Verlegung Paul-Kläui-Bibliothek und Stadtarchiv in ehemaliges ZKB-Gebäude» ein (Beilage 4).

An der Sitzung vom 19. April 2016 hat der Stadtrat von diesem parlamentarischen Vorstoss Kenntnis genommen und ihn an die Abteilung Finanzen, zur ersten Stellungnahme überwiesen (Beilage 5). Die Abteilung Präsidiales wurde zum Mitbericht eingeladen.

2. Standort Archiv in der «Unteren Farb»

Mit dem Abschluss des Studienauftrags «Stadtarchiv Untere Farb Uster» (Federführung Abteilung Bau), erfolgte durch das Geschäftsfeld Liegenschaften eine Kostenüberprüfung des Siegerprojekts.

Die Gesamtanierung inkl. Einbau des Stadtarchivs im Gebäude «Untere Farb» beläuft sich gemäss Grobkostenschätzung des Architekturbüros «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich vom 1. Oktober 2015 (Beilage 6) auf ca. 7,8 Mio. Franken inkl. MWST (+/- 25 %).

Diese teilen sich wie folgt auf:



Sitzung vom 21. Juni 2016 | Seite 2/8

Kostenaufteilung	Fr. inkl. MWST
Sanierung Wohnhaus mit Scheune (gebundene Kosten)	3'104'000.–
Neubau Archiv und Gastronutzung (Neubaukosten)	3'894'000.–
Umgebung (Neubaukosten)	802'000.–
Total	7'800'000.–

Eine Plausibilisierung der Mehrkosten vom 21. März 2016 von «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich zeigt folgende Gründe für die Kostenüberschreitung (Beilage 7):

Beschrieb	Fr. inkl. MWST
Vorbereitungsarbeiten: Mehrkosten für Abbrüche, Demontagen etc.	+ 350'000.–
Zusätzliche Nutzung: Gastronutzung im Wohnhaus	+ 720'000.–
Nutzungsanpassung: Gesamtes Archiv in der Scheune	+ 1'190'000.–
Betriebseinrichtung: Zusätzliche Compactusanlage	+ 300'000.–
Umgebung: Stadtparkerweiterung	+ 550'000.–
Nebenkosten: Minderkosten	- 5'000.–
Reserve: Für Unvorhergesehenes	+ 285'000.–
Ausstattung: Minderkosten: Nur Ausstattung, Möbel, Garderobe	- 120'000.–
Total	3'270'000.–

Die Kostenschätzung der «Standortstudie Um-/Aus- bzw. Neubau Stadtarchiv, Schlussbericht 09.01.2013» (Beilage 8) über ca. 4,5 Mio. Franken, wird somit mit 3,3 Mio. Franken überschritten.

In dieser Standortstudie wurde das Archiv sowohl im Wohngebäude als auch in der Scheune untergebracht. Während des Studienauftrags ergab sich jedoch im Gespräch mit allen Beteiligten (Jurymitglieder, inkl. Nutzer und Architekten), dass eine komplette Verlagerung des Archivs in die Scheune betrieblich die bessere Lösung wäre (Schwellenlosigkeit, kurze interne Wege, in sich abgeschlossene und kompakte Anlage, Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz des bestehenden Wohngebäudes etc.). Der Archivbereich ist zudem als Low Tec-Gebäude geplant. Darunter wird ein klimastabiles System verstanden, vergleichbar mit einem Humidor.

Mit dieser Nutzungsänderung, das gesamte Stadtarchiv kompakt in der Scheune zu integrieren, wurden gleichzeitig die oberen Geschosse des Wohnhauses für eine mögliche alternative / öffentliche Nutzung frei. Dadurch wurde aber das zu sanierende Volumen erheblich vergrössert, was zu Mehrkosten von 1,19 Mio. Franken führte. Eine weitere grosse Kostenabweichung betrifft die



Gastronutzung (Biergarten) im Erdgeschoss des Wohnhauses und die Stadtparkerweiterung. Beide waren bei der Standortevaluation in dieser Form nicht berücksichtigt.

Bei den in der Grobkostenschätzung ausgewiesenen 7,8 Mio. Franken handelt es sich lediglich um die reinen Gebäude- und Umgebungskosten. Das GF Liegenschaften empfiehlt darum, bei einer Berücksichtigung eines Einbaus des Stadtarchives am Standort «Untere Farb», die Investitionskosten von 7,8 Mio. Franken um 600 000 Franken auf 8,4 Mio. Franken zu erhöhen. Darin enthalten sind zusätzliche Umbaureserven von 550 000 Franken sowie Eigenleistungen PL Bauherr von 50 000 Franken.

Kosten

Fr. inkl. MWST

Investitionskosten inkl. Umgebung	7'800'000.–
Eigenleistungen PL Bauherr	50'000.–
Reserve (7 %)	550'000.–
Gesamttotal inkl. MWST	8'400'000.–

Im Voranschlag 2016, bzw. im Finanzplan 2017-2019, sind aktuell insgesamt 4,2 Mio. Franken eingestellt.

Mit der definitiven Standortwahl für den Einbau des Stadtarchives in der «Unteren Farb» müssen darum die zukünftigen Kosten in der Investitionsplanung 2017+ aktualisiert werden.

3. Standort Archiv im ZKB-Gebäude an der Freiestrasse 2

Der Gemeinderat genehmigte am 21. März 2016, mit Antrag Nr. 62/2016 vom 26. Januar 2016 (Beilage 9), den Kauf der Liegenschaft «ZKB-Gebäude» an der Freiestrasse 2. Die Rechtskraft dieses Kaufgeschäftes erfolgte per 29. April 2016, die Eigentumsübertragung per 23. Mai 2016.

Mit dem Kauf dieses Gebäudes – in unmittelbarer Nähe des Stadthauses – kann der zukünftige Eigenbedarf der städtischen Verwaltung langfristig gesichert und das Flächenmanagement verbessert und vereinfacht werden. Eine Rochadevariante sieht vor, dass die bestehenden Fremdmieten, welche im Bauprojekt des Teilprojekts S2 «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» keinen Platz im 3. OG an der Dammstrasse finden (Asyl- und Flüchtlingskoordination, Verwaltung Schulpsychologischer Dienst und Spitex), aufgelöst und in dieser neu erworbenen stadteigenen Liegenschaft untergebracht werden.

Kurzfristig kann während der Realisierung der «Gesamterneuerung Werkhofareal Uster» das Gebäude auch als Provisorium dienen. Die ersten Sanierungsarbeiten beginnen dort bereits Mitte August 2016.

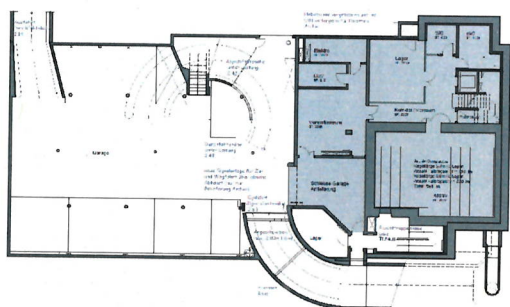
Aufgrund der hohen Kosten bei der «Unteren Farb» und der Motion Nr. 569 «Verlegung Paul-Kläui-Bibliothek und Stadtarchiv in ehemaliges ZKB-Gebäude» hat die Abteilung Finanzen nun zusammen mit der Abteilung Präsidiales mittels einer Studie geprüft, wie das Stadtarchiv im bestehenden «ZKB-Gebäude» nutzungskonform untergebracht werden könnte.

Die Grundlage dazu bildete das immer noch aktuelle Raumprogramm des Studienauftrags «Einbau Stadtarchiv Untere Farb» vom 10. September 2014.

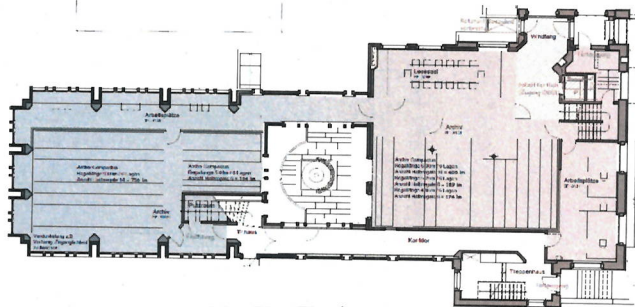
Mit dem Architekturbüro «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster wurden zwei Varianten (Beilagen 10 und 11) ausgearbeitet und mit Grobkosten (+/- 25 %) hinterlegt:

Variante 1 (Archiv an einem Standort)

Grundriss 1. UG



Grundriss EG



Anmerkung: das 2. UG wird für die Technikräume benötigt, grau = Archivräume

Vorteile:

Alle vier Standorte können analog Projekt «Untere Farb» an einem Standort konzentriert werden, der Raumbedarf wird im 1. UG und im EG der ehemaligen Bankfiliale gedeckt.

Der aufgezeigte interne Ablauf ist betrieblich machbar.

Nachteile:

Da es sich bei der Archivnutzung um eine artfremde Nutzung handelt, muss die gesamte bestehende Raumaufteilung des Erdgeschosses verändert werden.

Das gesamte Erdgeschoss der Liegenschaft wird durch eine Archivnutzung, d.h. vor allem durch Compactus-Anlagen «verstellt». Da die Archivräume keine Fenster aufweisen dürfen, müssen diese möglichst in die Mitte des Grundrisses situiert werden. Wo dies aus Platzgründen nicht möglich ist, müssen die bestehenden Fenster / Fensternischen zugemauert werden.

Die aufgezeigte Variante bedeutet im Vergleich zur «Unteren Farb» längere Wege und kein energieärmer Raum (kein Low Tec-Gebäude sondern eine konventionelle Klimaanlage).

Kosten (Variante 1)

Die Kostenschätzung +/- 25 % von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster vom 5. Juni 2016 setzt sich wie folgt zusammen (Beilage 12):

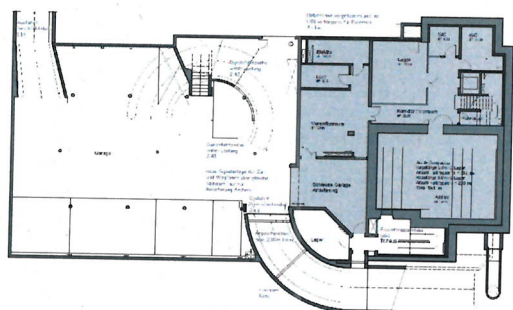
Kostenaufteilung Variante 1	Fr. inkl. MWST
Archiveinbau (Neubaukosten)	3'259'000.-
Unterhaltskosten (gebundene Kosten)	1'635'000.-
Total inkl. MWST	4'894'000.-

Die Archivkosten belaufen sich auf rund 3,26 Mio. Franken. Damit entsteht wirtschaftlich, im Vergleich zum Standort «Untere Farb» mit 3,17 Mio. Franken, kein Vorteil.

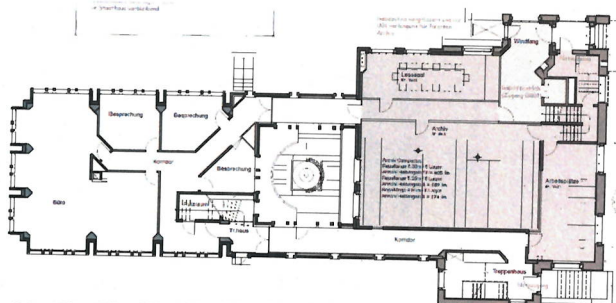
Variante 2 (Archiv an zwei Standorten, Stadthaus und ZKB)

In der «ZKB» werden die Paul-Kläui-Bibliothek, die Büroarbeitsplätze und weitere Archivräume mit Compactusanlagen situiert (1,5 Lfk). Der Rest der benötigten Laufmeter verbleibt im Stadthaus oder zieht von den externen Standorten ins Stadthaus um.

Grundriss 1. UG



Grundriss EG



Anmerkung: das 2. UG wird für die Technikräume benötigt, grau = Archivräume

Vorteile:

Der Eingriff in die bestehende Bausubstanz ist kleiner als bei Variante 1.

Der Raumbedarf kann voraussichtlich im 1. UG, im vorderen Teil des EGs sowie in den bestehenden Räumen im Stadthaus gedeckt werden.

Nachteile:

Die bestehende Raumaufteilung des Erdgeschosses des Altbaus muss komplett verändert werden. Mindestens zwei Standorte bedeuten einen betrieblichen Mehraufwand. Diese Variante ist darum betrieblich nur eine kleine Verbesserung zum Ist-Zustand.

Das Erdgeschoss des Altbaus (Schalterhalle) wird durch eine Archivnutzung belegt.

Diese Variante lässt weitere Fragen offen, z.B. können mit dieser Lösung wirklich alle externen Standorte des heutigen Archivs aufgelöst werden und wie hoch sind die Nachfolgekosten für den restlichen Anteil des Archivs, welcher im Stadthaus verbleibt oder neu dazu kommt (zusätzliche bauliche Anlagen sind aktuell nicht in den Kosten berechnet).

Kosten (Variante 2)

Die Kostenschätzung +/- 25 % von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster vom 7. Juni 2016 setzt sich wie folgt zusammen (Beilage 13):



Kostenaufteilung Variante 2	Fr. inkl. MWST
Archiveinbau (Neubaukosten)	2'408'000.–
Unterhaltskosten (gebundene Kosten)	1'635'000.–
Total	4'043'000.–

Die Archivkosten belaufen sich auf rund 2,41 Mio. Franken. Damit entsteht wirtschaftlich, im Vergleich zum Standort «Untere Farb» mit 3,17 Mio. Franken, ein Vorteil.

4. Fazit

Eine fundierte Überprüfung eines Archiveinbaus in der ZKB konnte in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht durchgeführt werden. Dazu müsste zuerst ein Projektierungskredit gesprochen werden damit eine detaillierte Planung in der Vorprojektphase durchgeführt werden könnte.

Das Raumprogramm eines Archivs ist in Bezug auf das ehemalige Bankgebäude eine artfremde Nutzung. Die Kleinteiligkeit der bestehenden Räume des Altbaus der «ZKB» an der Freiestrasse 2 bedingt darum grosse Raumanpassungen, vor allem für die Compactusanlagen. Die uneingeschränkte schwellenlose Erreichbarkeit der Archivräume von der Anlieferung zu den Compactusanlagen ist im heutigen Bestand nicht vorhanden. Da in den bestehenden Untergeschossen nur kleine Archivräume vorhanden sind (max. 560 lfm möglich), müssen grosse Teile der Compactusanlagen ins Erdgeschoss ausgelagert werden. Es ist fragwürdig, Compactusanlagen in Obergeschosse einer bestehenden Liegenschaft an bester Lage unterzubringen, denn diese benötigen nutzungsspezifische Raumbedürfnisse, wie fenster- und medienlose Räume mit schwankungsfreiem Raumklima. In der «ZKB» wäre dies im repräsentativsten Geschoss, in der «Unteren Farb» in einer Scheune, welche bereits heute als Lager genutzt wird.

Um einen fundierten Kostenvergleich zwischen den beiden Standorten «Untere Farb» und «ZKB» zu erhalten, dürfen nur die Kosten für den Archiveinbau miteinander verglichen werden. Alle gebundenen Sanierungsarbeiten beider Altbauten sind bei einem Vergleich wegzulassen.

Die Liegenschaften «Untere Farb» und «ZKB» sind vom Bauzustand her sehr unterschiedlich. Die «Untere Farb» muss in den nächsten 2-5 Jahren dringend saniert werden, bei der «ZKB» hingegen kann von der ehemaligen Nutzung her davon ausgegangen werden, dass ein regelmässiger Unterhalt stattgefunden hat, d.h. der allgemeine Zustand als gut zu bezeichnen ist. Für den Einbau eines Archivs müssen jedoch auch an der Gebäudehülle und an der Statik viele Anpassungsarbeiten ausgeführt werden.

Für eine Zentralisierung der bestehenden vier Archivstandorte gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Bei einer zukünftigen Raumknappheit können die einzelnen Abteilungen der Stadt Uster verpflichtet werden, ihr Verwaltungsarchiv selbst anbieten zu müssen, d.h. im schlimmsten Fall kann vom Stadtarchiv ein Aktenablieferungsstopp erlassen werden.

Mit einem allfälligen Einbau des Stadtarchivs in die «ZKB» muss zudem die provisorisch angedachte Rochadenplanung der Stadtverwaltung (Stadthaus – Dammstrasse – ZKB) noch einmal überdacht werden. Eine Variante sieht nämlich vor, dass die Nutzer des Gotthardwegs bald möglichst in die oberen Stockwerke (2. OG bis 4. OG) des Stadthauses umziehen würden. Dadurch könnte noch bevor die Dammstrasse saniert und aufgestockt ist, eine erste Auflösung eines Mietverhältnisses stattfinden (129 000 Franken/Jahr). Vorgängig müssten aber dafür alle heute im 2. OG bis 4. OG



situierten Nutzer in die «ZKB» umziehen. Der Raumbedarf lässt aber eine Kombination mit dem Archiv (sowohl Variante 1 als auch Variante 2) nicht zu.

Empfehlungen des GF Liegenschaften

Vergleicht man die beiden Archiv-Einbauten in die bestehenden Liegenschaften von «Untere Farb» und «ZKB», so empfiehlt das GF Liegenschaften, aus betrieblichen und architektonischen Gründen, das Archiv in der «Unteren Farb» zu situieren. Aus wirtschaftlichen Gründen kommt in der «ZKB» nur die Variante 2 in Frage, betrieblich stellt diese jedoch kaum eine Verbesserung zum aktuellen Zustand dar.

Eine Zentralisierung sowie ein Neubau des Archivs ist kurz- und mittelfristig nicht gefordert. Es stellt sich darum die Frage, ob man die Sanierung inkl. Einbau des Archivs in die «Untere Farb» nicht in der IP 2017+ um 2-5 Jahre nach hinten verschieben soll. Bis dahin wäre auch denkbar, dass für die Zentralisierung des Archivs ein alternativer Standort in einem geeigneten Untergeschoss gefunden würde.

Fragen an den Stadtrat

1. Hält der Stadtrat weiterhin an einem Archiveinbau am Standort «Untere Farb» fest, trotz höheren Kosten von Total 8,4 Mio. Franken?
 - Falls ja:
 - 1.1. Genehmigt der Stadtrat die Erhöhung der Kosten in der IP 2017+ von 4,2 Mio. Franken auf 8,4 Mio. Franken?
 - 1.2. Soll die Sanierung der «Unteren Farb» inkl. Archiveinbau um 2-5 Jahren nach hinten verschoben werden?
 - Falls nein:
 - 1.3. Soll die Sanierung der «Unteren Farb» unabhängig von einer allfälligen späteren Nutzung umgehend bzw. nach dem Volksentscheid zum Gestaltungsplan gestartet werden?
2. Soll betreffend Einbau des Stadtarchivs in die «ZKB» die Variante 1 (Archiv an einem Standort) weiterverfolgt werden und dem Stadtrat ein Projektierungskredit zur Genehmigung beantragt werden?
3. Soll betreffend Einbau des Stadtarchivs in die «ZKB» die Variante 2 (Archiv an zwei Standorten, Stadthaus und ZKB) weiterverfolgt werden und dem Stadtrat ein Projektierungskredit zur Genehmigung beantragt werden?

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Nein.



- 1.3. In einem ersten Schritt ist ein neuer Gestaltungsplan mit öffentlicher Nutzung zu erwirken. In einem zweiten Schritt sollen die konkrete Nutzung sowie die Sanierung thematisiert werden.
2. Nein.
3. Nein.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsident, Werner Egli
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften

Beilagen

1. SR-Beschluss Nr. 94 vom 18. März 2014
2. SR-Beschluss Nr. 82 vom 10. März 2015
3. Antrag Nr. 45/2015 vom 1. September 2015
4. Motion Nr. 569 vom 4. April 2016
5. SR-Beschluss Nr. 238 vom 19. April 2016
6. Stadtarchiv Untere Farb, Grobkostenschätzung vom 1. Oktober 2015 von «horisberger wagen architekten gmbh»
7. Stadtarchiv Untere Farb, Kostenvergleich vom 21. März 2016 «horisberger wagen architekten gmbh»
8. Standortstudie Um-/Aus- bzw. Neubau Stadtarchiv, Schlussbericht vom 9. Januar 2013 von «moos. giuliani. herrmann. architekten»
9. Antrag Nr. 62/2016 vom 26. Januar 2016
10. Umbau/Einbau Stadtarchiv (Variante 4.1) in UG – EG vom 18. Mai 2016 von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster
11. Umbau/Einbau Stadtarchiv (Variante 4.2) in UG – 1. OG vom 24. Mai 2016 von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster
12. Kostenschätzung +/- 25 % Variante 4.1 vom 5. Juni 2016 von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster
13. Kostenschätzung +/- 25 % Variante 4.2 vom 7. Juni 2016 von «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster