



Uster, 28.01.2025

Nr. 84/2025

V4.04.70

Zuteilung: KBG/RPK

WEISUNG 84/2025 DES STADTRATES: STADTARCHIV, NEUER STANDORT KÄSEREI ROTH; 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 den Einbau des Stadtarchivs in die Liegenschaft «Käserei Roth» an der Wermatswilerstrasse 8b wird ein Investitionskredit von 730 000 Franken exkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10%) bewilligt.**
- 2. Für die Mietkosten der Liegenschaft «Käserei Roth» an der Wermatswilerstrasse 8b wird ein wiederkehrender Kredit von 73 200 Franken bewilligt. Der Kredit ist im Voranschlag 2025 nicht enthalten.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Stadtpräsidentin Barbara Thalmann



**GESCHÄFTSFELD GESELLSCHAFT / LEISTUNGSGRUPPE
STADTARCHIV**

A Strategie

Leitsatz	
Schwerpunkt Nr.	-
Massnahme	-

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

Bestehend	D7/Z01: Das Stadtarchiv bildet und sichert die vom Archivgesetz verlangte Überlieferung der Stadt Uster. D7/Z03: Die Kläui-Bibliothek und die historische Dokumentationsstelle sammeln Druckwerke und Quellen zur Geschichte von Uster und dem Zürcher Oberland und machen sie der Bevölkerung zugänglich.
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	D7/L 01: Langzeitarchivierung der städtischen Akten gemäss Archivgesetz D7/L 03 Ortsgeschichtliches Engagement: Paul-Kläui-Bibliothek und historische Dokumentationsstelle
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Dz/I 01: Analoge Unterlagen (Lfm)
-----------	-----------------------------------

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	D7/K 02: Unerschlossene Bestände
-----------	----------------------------------

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

Einmalig Investitionsrechnung	730 000 Franken inkl. MWST.
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 135 791.– im Globalkredit 2025 noch nicht enthalten (inkl. Mietkosten)
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. 76 970.– + Fr. 73 200.– Mietkosten = Fr. 150 170.– Fr. 58 400.– (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 18 570.– + Fr. 73 200.– Mietkosten = 91'770. – im Globalkredit ab 2026 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

--



A. Ausgangslage

Am 3. März 2024 hat die Stimmbevölkerung den Projektierungskredit für die «Untere Farb, Einbau Stadtarchiv und Gesamtanierung» abgelehnt. Geplant war, dass in der «Unteren Farb» u.a. das Stadtarchiv eingebaut werden sollte.

Das Stadtarchiv benötigt neue Räume, weil es heute auf verschiedene Standorte verteilt ist, zu wenig Platz hat und die aktuellen Räume den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Arbeitsplatzqualität nicht entsprechen.

Aufgrund des Abstimmungsresultats wurde das Postulat 557/2024 «Eine Zukunft für das Stadtarchiv - keine tote Untere Farb: Kühlen Kopf bewahren und planen anstelle voreiliger Aktionen» von Balthasar Thalmann (SP) eingereicht. Der Gemeinderat hat das Postulat am 21. Oktober 2024 behandelt. In der Sitzung haben die Fraktionen Stellung genommen, wie es mit dem Archivstandort weitergehen sollte. Zur Diskussion standen drei Optionen:

1. Reduktion: Kosteneinsparung durch Verzicht auf die Gastronomie
2. Trennung: Gebäudesanierung und anderer Standort fürs das Stadtarchiv
3. Neustart: Aufheben des Gestaltungsplans und neue Nutzungsdiskussion

In der Diskussion gab es eine Tendenz zur Option Nr. 2. Die Verlegung des Stadtarchivs in die Käserei wurde mehrfach als gute Option bezeichnet und von keiner Fraktion abgelehnt. Für das Projekt «Gebäudesanierung Untere Farb» wurde die Einberufung eines runden Tisches begrüsst.

Der Stadtrat hat am 17. Dezember 2024 das weitere Vorgehen diskutiert und beschlossen, die Planungsarbeiten für einen Umzug des Stadtarchivs in die Käserei Roth an der Wermatswilerstrasse 8b in Uster aufzunehmen. Für die Sanierung und Nutzung der Unteren Farb soll innerhalb eines eigenen Projektes von der Abteilung Bau ein runder Tisch einberufen werden.

B. Liegenschaft und Miete

Im Gebäude der ehemaligen Käserei Roth an der Wermatswilerstrasse 8b befinden sich gute Räume für das Stadtarchiv. Die Temperatur und Luftfeuchtigkeit in den ehemaligen Käselagern im Untergeschoss sind stabil und in den Räumen befinden sich keine Fremdleitungen. Zudem sind die Räume mit einem Warenlift erschlossen und gut zugänglich. Im Erdgeschoss stehen Räume mit Tageslicht für die Kläui-Bibliothek und die Arbeitsplätze des Stadtarchivs zur Verfügung. Insgesamt können folgende Flächen gemietet werden:

Lage	Verwendung	Fläche
Erdgeschoss	Arbeitsplätze Stadtarchiv, Kläui-Bibliothek	315 m ²
Untergeschoss	Lager	264 m ²
Aussenbereich	Zugang, Aufenthalt	73m ²
Total		652 m2
Mietpreis pro Monat	exkl. Nebenkosten	Fr. 6100

Die Liegenschaft liegt 800 Meter östlich des Bahnhofs Uster. Vom Stadthaus ist sie zu Fuss gut erreichbar. Die Bushaltstelle Florastrasse ist 150 Meter entfernt.

Um die Liegenschaft der Käserei Roth als Standort zu sichern, hat die Stadt Uster per 1. Januar 2025 die Räume mit einem monatlich kündbaren Mietvertrag gemietet. Die Leerstandskosten bis zum Entscheid des Gemeinderates werden von der Stadt Uster und der Käserei Roth hälftig getragen.



Der Mietvertrag wird bei einem positiven Entscheid des Gemeinderates in ein befristetes Mietverhältnis mit einer Laufzeit von 20 Jahren überführt. Nach Ablauf dieser Frist kann das Mietverhältnis erneut um 10 Jahre verlängert werden. Es handelt sich dabei um eine Rohbaumiete von total 73 200 Franken pro Jahr.

C. Bauprojekt

Damit die Räume als Archiv genutzt werden können, sind folgende Investitionsarbeiten in Form eines Mietereinbaus nötig:

Räume	Massnahme
Lagerräume UG	Einbau von Sicherheitstüren, Brandmeldeanlage, Klimagerät, und Bodenabläufen mit Rückstauklappen, Erneuerung Beleuchtung, Netzwerk, Malerarbeiten, Einbau von Compactus-Regalen und ein Arbeitsplatz
Arbeitsräume EG	Direkte Erschliessung des Büros, neuer Boden, Malerarbeiten, Regale für die Kläui-Bibliothek, Beleuchtung, Netzwerk, Sonnenschutz, Brandschutzmassnahmen, behindertengerechte Anpassungen, Mobiliar für Arbeitsplätze

D. Verwendung der bisherigen Archivräume

Durch den Umzug des Stadtarchivs werden verschiedene Räume frei und können einer neuen Nutzung zugeführt werden:

Raum	Fläche	Geplante neue Verwendung
Archivbüro Stadthaus UG	80 m ²	Arbeitsraum Hauswartung
Archivräume Stadthaus UG	108 m ²	Ruhende Ablage, Verwaltung
Kläui-Bibliothek, Pünt-Anlage	156 m ²	Vermietung an Dritte
Archivraum UG KESB, Zürichstr, 7	48 m ²	Ruhende Ablage, Verwaltung
Kunstlager und Archivaum UG Stadthofareal	104 m ²	Vermietung an Dritte

E. Flächenbedarf Stadtarchiv und Perspektiven

Das Stadtarchiv weist heute einen Lagerbedarf von 1500 Laufmetern aus. Bis 2065 wird der Bedarf voraussichtlich auf 2500 Laufmeter anwachsen. Die Digitalisierung hat zwar Einzug gehalten, doch die Büros und ruhenden Ablagen (Vorarchive) sind noch nicht leer. Vielmehr steht dem Stadtarchiv in den nächsten Jahren die Übernahme der analogen Bestände der letzten Jahrzehnte bevor. (Zum Beispiel würde alleine die Ablieferung des Bauarchivs einen Zuwachs von mehreren hundert Laufmetern bedeuten.) Die oft vorgeschlagene Digitalisierung von bestehendem Archivgut würde zwar den Zugriff erleichtern, aber nicht den Archivbestand reduzieren, da die analogen Originale trotzdem aufbewahrt werden müssten. Ausserdem sind solche Projekte meist sehr kostspielig.



Mit den in der Liegenschaft der Käserei Roth geplanten Archivmagazinen ist der Platzbedarf für die nächsten 20 Jahre gedeckt. Danach müssen weitere Flächen dazu gemietet werden, was in der Käserei Roth aus heutiger Sicht möglich ist. In die neuen Räume müssten dann ebenfalls Sicherheitstüren, Brandmeldeanlage und Regalsysteme eingebaut werden.

F. Kreditbewilligung

Investitionskosten nach Kostenart (technische Gliederung)

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des GF Liegenschaften vom 14. Januar 2025 zeigt für den Einbau des Stadtarchivs inkl. Umzug folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Betrag inkl. MWST	
2	Gebäude (inkl. Honorare)	Fr.	397 000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	39 000.–
6	Reserve Bauherr	Fr.	34 000.–
9	Ausstattung	Fr.	260 000.–
2-9	Total inkl. MWST (+/- 10%)	Fr.	730 000.–

Die Gesamtkosten für das Projekt Untere Farb (Gebäudesanierung, Aussenraum, Einbau Gastronomie und Einbau Stadtarchiv) lagen gemäss Vorprojekt bei 12,6 Millionen Franken. Dabei hätte der reine Einbau des Stadtarchivs in die Scheune gemäss Grobschätzung Kosten von rund 5 Millionen Franken verursacht. Mit der vorliegenden Lösung kann die Investitionsrechnung somit um rund 4,3 Millionen Franken reduziert werden.

Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 62 591 Franken.

Gesamtfolgekosten inkl. MWST

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	730 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	730 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	58 400.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	36 500.–
Verzinsung	Fr.	21 900.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr.	14 600.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr.	0.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	3 970.–
Zwischentotal	Fr.	76 970.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr.	0.–
Total Folgekosten	Fr.	76 970.–



- 1) Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 14. Januar 2025 insgesamt 730 000 Franken inkl. MWST.
- 2) 3) Es sind keine Beitragszusagen zu erwarten.
- 4) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3.0 % ausgegangen. Es kann von Total 58 400 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 36 500 Franken; Verzinsung 21 900 Franken).
- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (730 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 14 600 Franken inkl. MWST.
- 6) Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 397 000 Franken) 3970 Franken inkl. MWST.
- 8) Es ergeben sich keine jährlichen Mitzinseinnahmen.

Zusammen mit den Mietkosten (exkl. Nebenkosten) entstehen Folgekosten von jährlich 150 170 Franken. Für den Archiveinbau in der Unteren Farb hätten bei Investitionskosten von rund 5 Millionen Franken Folgekosten von jährlich rund 400 000 Franken ausgewiesen werden müssen. Mit der vorliegenden Lösung können die ausgewiesenen Folgekosten somit um 250 000 Franken gegenüber dem Standort Untere Farb reduziert werden.

Im Globalkredit ab 2026 sind Mehrkosten von 91 770 Franken einzustellen (Folgekosten 76 970 Franken ohne Kapitalfolgekosten 58 400 Franken plus Mietkosten 73 200 Franken).

G. Terminplanung

Genehmigung Baukredit SR	Januar 2025
Genehmigung Baukredit GR	März 2025
Baubewilligungsverfahren	Februar – April 2025
Arbeitsvergaben	April 2025
Bauarbeiten	Juni – August 2025
Umzugsarbeiten	August – Dezember 2025

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber