



Uster, 11. März 2025
Nr. 92/2025
V4.04.70
Zuteilung: RPK

**WEISUNG 92/2025 DES STADTRATES: ZEUHAUSAREAL
USTER; SANIERUNG DER GEBÄUDE K1, K2 UND
AUSSENRAUM/ERSCHLIESSUNG, GENEHMIGUNG
BAUABRECHNUNG**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Bauabrechnung «Zeughausareal Uster; Sanierung der Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung» im Betrag von Fr. 644 042.30 inkl. MWST wird genehmigt**
- 2. Das Projektkonto 11160002 mit einem Saldo von Fr. 644 042.30 kann aufgelöst werden.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin



A. Ausgangslage

Mit Weisung 22/2018 genehmigte der Gemeinderat am 11. Februar 2019 einen Baukredit von 554 000 Franken inkl. MWST für die Sanierungsarbeiten im Zeughausareal, Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung.

B. Projektumfang

Von April 2019 bis Oktober 2022 wurden die Sanierungsmassnahmen in beiden ehemaligen Zeughäusern K1 und K2 an der Berchtoldstrasse 10, gemäss Konzept und Kostenvoranschlag «Sofortmassnahmen Zeughausareal» des Büros «moos.giuliani.herrmann.architekten.», Uster, ausgeführt.

Im Gebäude K1 mussten Altlasten saniert werden. Die bestehende Entfluchtung des Gebäudes wurde angepasst sowie die aktuellen Brandschutzvorschriften umgesetzt. Dabei mussten zusätzliche Fluchttüren bzw. neue Ausgänge bei der Zeughausbar und dem Eventraum ausgeführt werden (Weisung 22/2018, Kap. B Projekt, K1.1 und K1.2).

Im Gebäude K2 wurde das Erdgeschoss in eine Veranstaltungsnutzung für Ausstellungen und Events und in ein «Pop up»-Gastrobetrieb «House of Mezza» umgebaut. Die geplante Nutzungsänderung erforderte ein ordentliches Baubewilligungsverfahren. Die öffentliche WC-Anlage wurde nach Geschlechtern getrennt. Durch die Umbauarbeiten mussten verschiedene Massnahmen im Bereich Wasser, Kanalisation und Elektro ausgeführt werden. Die aktuellen Brandschutzvorschriften forderten verschiedene Anpassungen und Ergänzungen im Bereich der Fluchtwege und -türen, Brandabschottungen sowie Notbeleuchtung (Weisung 22/2018, Kap. B Projekt, K2.1 bis K1.3).

Im Aussenraum der beiden ehemaligen Zeughäuser wurde das bestehende Fettauer von Altlasten befreit und abgerissen. An seiner Stelle wurde gemäss Gesamtkonzept ein Kiesplatz für unterschiedliche öffentliche Nutzungen umgesetzt. Die Signaletik auf dem Areal wurde verbessert sowie der Holzunterstand statisch ertüchtigt. Zudem mussten verschiedene Arbeiten an der bestehenden Kanalisation sowie eine provisorische Arealerschliessung mit Elektrizität ausgeführt werden (Weisung 22/2018, Kap. B Projekt, A.1 bis A.5).

Da beide ehemaligen Zeughäuser inventarisiert sind, wurden alle Arbeiten durch die kantonale Denkmalpflege begleitet.

C. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von «moos.giuliani.herrmann.architekten.», Uster, vom 4. September 2023 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr.	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	106 973.65	72 700.00	+ 34 273.65	+ 47,1
2	Gebäude	411 711.00	347 600.00	+ 64 111.00	+ 18,4
4	Umgebung	11 855.25	33 100.00	- 21 244.75	- 64,2
5	Baunebenkosten	22 505.30	8 100.00	+ 14 405.30	+ 177,8
6	Honorare	90 997.10	75 000.00	+ 15 997.10	+ 21,3
7	Reserve	0.00	17 600.00	- 17 600.00	- 100,0
Total inkl. MWST		644 042.30	554 100.00	+ 89 942.30	+ 16,2



Begründung der Mehr- und Minderkosten

Bei den Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) war der Aufwand bei den Abbrucharbeiten der bestehenden Festeröffnungen und des Fettlagers höher als budgetiert (+13 000 Franken). Zudem mussten als Auflage aus der Baubewilligung die Kanalisationsleitungen auf dem Areal auf ihren Zustand hin geprüft werden, was im Kostenvoranschlag nicht budgetiert war (+21 000 Franken).

Bei BKP 2 «Gebäude» führten zusätzliche Trennwände im Bereich der Ateliers, die neue Elektrozuleitung (u.a. für das Pop-Up-Restaurant im K2 von der Südstrasse her), eine Begleitheizung der Frischwasserzuleitung, Gittertüren im OG, zusätzliche Fluchttüren auf der Südseite im K1 sowie Malerarbeiten im K2 zu Mehrkosten von insgesamt 64 000 Franken.

Die Umgebungsarbeiten (BKP 4) wurden vereinfacht (keine zusätzliche Begrünung und fixen Installationen), damit entstand weniger Aufwand als budgetiert (-21 000 Franken).

Bei BKP 5 «Baunebenkosten» war der Aufwand bei den Bewilligungskosten höher als budgetiert und die Bauherrenleistungen waren im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt (+14 500 Franken). Durch die erwähnten Mehrleistungen erhöhten sich auch entsprechend die Honorare unter BKP 6 (+16 000 Franken).

Die Reserve (BKP 7) von rund 18 000 Franken wurde nicht benötigt.

D. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenaus-zügen im Abacus überein.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber