



Sitzung vom 15. April 2025

BESCHLUSS NR. 183 / B5.04.60

Ausbildungszentrum Riedikon Logistik- und Schulungsgebäude Abschluss Machbarkeitsstudie Kenntnisnahme

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon betreibt die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz der Stadt Uster ein Ausbildungszentrum (AZ). Die vorhandene provisorische Infrastruktur auf dem Areal hat ihr Lebensende längstens erreicht. Der Unterhalt von Bauten und Infrastruktur sind sehr teuer und aufwändig, was sich in der jährlichen Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe (LG) Bevölkerungsschutz niederschlägt. Zudem entsprechen die technischen Installationen nicht mehr den heutigen Ausbildungsanforderungen bzw. Unterrichtsmethoden.

Für die Modernisierung und Zentralisierung des Ausbildungszentrums sind insbesondere die bestehenden Schulungszimmer, Garderobenanlagen und Gastronomieflächen, aber auch die Lagerflächen zu ersetzen. Ergänzend sollen der Einrückungsstandort und die Lagerflächen für den Zivilschutz aus dem Zeughausareal West in Riedikon zentralisiert werden. Dieser Ansatz bietet eine optimale Chance, Synergien zu nutzen. Aktuell geht man davon aus, dass die Zivilschutzflächen aus dem Zeughausareal bis spätestens im Jahr 2028 einen neuen Ersatz-Standort benötigen (vgl. Weisung 39/2023; Baurechtsvertrag mit der Armasuisse Immobilien mit Unterbaurecht). Mit einer möglichst zeitnahen Lösung können Provisorien und entsprechende Zusatzkosten vermieden werden. Weiter berücksichtigt wurden auch die zukünftigen Bedürfnisse des Strasseninspektorates und der Stadtpolizei (Bereich Marktwesen/Infrastruktur).

Mit dem Beschluss Nr. 69 vom 13. Februar 2023 hat der Stadtrat den Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (MBS) beschlossen. Mit der erfolgreich durchgeführten MBS konnte eine gesamtheitliche Strategie für die Parzelle Kat. Nr. L1340 inkl. Reserveflächen entwickelt und eine Bestvariante für das Ausbildungszentrum evaluiert werden.

Zur Geschichte des Ausbildungszentrums Riedikon

Mit dem Beschluss Nr. 577 vom 17. Juni 1969 genehmigte der Gemeinderat die Vorprojektierung eines regionalen Ausbildungszentrums für die Region Uster bei Riedikon. Am 7. Oktober 1969 wurde mit dem Beschluss Nr. 962 durch den Gemeinderat das Projekt genehmigt. Es folgte der Kreditantrag in der Höhe von 1 075 300 Franken sowie der Ankauf von 2150m² Land in der Bühlen in Riedikon zum Preis von 40 Franken pro m². Bereits im Jahre 1979 wurde durch die damaligen 18 beteiligten Gemeinden die Aufstockung des Mehrzweckgebäudes beschlossen und realisiert. Das regionale Ausbildungszentrum beinhaltet neben dem Mehrzweckgebäude auch das Ausbildungsgelände am heutigen Standort. Darauf befinden sich die beiden Brandhäuser, welche aktuell neu gebaut wurden bzw. werden.

Im Nachgang zum Einsturz der Hallenbaddecke liess der Stadtrat in einer ersten Stufe die Statik von verschiedenen Gebäuden im Verwaltungsvermögen überprüfen (SRB Nr. 868 vom 3. November 1987). Dabei wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Basler und Hofmann festgestellt, dass die SIA-Normen für das zweigeschossige Ausbildungsgebäude nicht erfüllt wurden. Dies wurde dem Stadtrat mittels Bericht vom 27. Januar 1988 mitgeteilt.



Mit dem Beschluss Nr. 118 vom 9. Februar 1988 beauftragte der Stadtrat das Ingenieurbüro Basler und Hofmann erneut, in einer zweiten Stufe die Sicherheitsbeurteilung des Zivilschutzausbildungszentrums detaillierter vorzunehmen und falls notwendig Massnahmen oder dringende Unterhaltsarbeiten zu empfehlen. Gestützt auf den Bericht vom 30. Mai 1989 beschloss der Stadtrat gleichentags, das Gebäude per sofort zu schliessen. Dies kommunizierte er bereits am Tag darauf anlässlich einer Medienkonferenz vom 31. Mai 1989. Am 7. Juni 1988 wurde der Stadtrat mit Beschluss Nr. 458 detaillierter über die festgestellten Schäden und baulichen Mängel informiert und das weitere Vorgehen definiert. Im Sommer 1988 / Frühling 1989 erhielt das Architekturbüro Peter H. Wirth vom Stadtrat den Auftrag zur Erstellung von Entscheidungsgrundlagen für das weitere Vorgehen zur Wiedererlangung von definitiven, sicheren und zeitgemässen Ausbildungsräumen im Zivilschutzausbildungszentrum Riedikon. Der Bericht zeigte drei mögliche Szenarien auf: Sanierung, Abriss mit Neubau am alten Ort oder Neubau an einem neuen Ort.

Mit SRB Nr. 962 vom 19. Dezember 1989 entschied sich der Stadtrat für die Variante Neubau an einem neuen Ort, wobei in den Erwägungen festgehalten wurde, dass der Neubau erst mittelfristig realisiert werden könne, was aber «in Anbetracht einer künftigen Lösung, die die heutigen Erfordernisse zu erfüllen vermag, hingenommen werde». Die damaligen Brutto-Kosten wurden auf 7 978 000 Franken beziffert. In der Folge wurde das zweigeschossige Ausbildungsgebäude abgerissen.

Der Abriss hatte zur Folge, dass der Unterricht und die Verpflegung neu provisorisch in der bisherigen Fahrzeugeinstellhalle erfolgten. Dazu musste eine neue behelfsmässige Küche eingebaut werden. Ausgediente Armee Baracken wurden zu Klassenzimmern. Per 31. Dezember 2000 wurde die regionale Zivilschutzausbildung eingestellt. Es stellte sich die Frage über die Zukunft des Ausbildungszentrums in Riedikon. Mittels Stadtratsbeschluss Nr. 415 vom 11. Juli 2000 sprach sich der Stadtrat für den Erhalt des Zentrums aus. Das Ausbildungszentrum wurde fachlich, administrativ und personell der Feuerwehr unterstellt.

Die vorhandene provisorische Infrastruktur auf dem Areal hat ihr Lebensende längstens erreicht und die im Jahre 1989 vom damaligen Stadtrat beschlossene «mittelfristige Realisation» lässt immer noch auf sich warten.

Zusammenfassung Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie wurde in einem Dialogverfahren an total fünf Sitzungen und Workshops durch ein Planungsteam erarbeitet. Die eingesetzte Begleitgruppe wirkte aktiv in den Workshops mit und stellte sicher, dass die unterschiedlichen Projektanforderungen in den Workshops gesamtheitlich diskutiert werden konnten. Die Begleitgruppe mit Vorsitz durch die Abteilungsvorsteherin Sicherheit stellte sich aus Vertretern der Abteilungen Sicherheit, Bau und Finanzen sowie zwei Mitgliedern der Stadtbildkommission zusammen.

Um eine etappierte Entwicklung des Ausbildungszentrums sicherzustellen, ohne den laufenden Betrieb für die Bauzeit einzustellen, wird westseitig des Bestandes ein zweiteiliger Neubau geplant. Somit bleiben zwei unbebaute Reserveflächen auf der Gesamtparzelle erhalten. Auf der Ostseite kann der Hundesport inkl. Spielwiese bestehen bleiben. Dieser Arealteil dient langfristig der Erweiterung des AZ mit zusätzlichen Übungsplätzen. Auf der Westseite bleibt ein separat erschlossenes Baufeld erhalten.



Abb. 1: Arealstrategie

Die stricte Gliederung der in der MBS vorgesehenen Baukörper nach Nutzergruppen erlaubt eine zweiphasige Etappierung. Mit der vorliegenden Bestvariante kann auf Provisorien verzichtet und die Kosten für die Stadt Uster können reduziert werden.

Bei der Präzisierung des Raumprogramms wurden im Laufe der MBS gewisse betriebliche Kompromisse eingegangen, um die Investitionskosten senken zu können. Unter anderem werden die nicht beheizten Räume gebündelt und die Raumhöhe der Einstellhalle auf der Hälfte der Fläche halbiert. Die bestehenden Hallen sollen ertüchtigt und für die weiteren Nutzungen der Stadtpolizei und des Strasseninspektorats genutzt werden. Weiter wurde versucht, die Kosten für die Altlastensanierung (PFAS) möglichst zu optimieren. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die Aufwände basierend auf dem derzeitigen Wissensstand geschätzt. Es besteht das Risiko, dass sich die Vorgaben ändern und entsprechend auch die Kosten steigen könnten. Während der weiteren Planung sind die Vorgaben laufend zu überprüfen.

Die Grobkostenschätzung (+/- 30 %) der Machbarkeitsstudie geht von einer Bausumme von ca. 19,5 Mio. Franken aus. Dies berücksichtigt die während der MBS-Verfahrens bereits getroffenen Kompromisse zur Senkung der Investitionskosten. Hinzu kommen die Aufwände zur Sanierung der Altlasten (u.a. PFAS) von geschätzt 1 Mio. Franken. Folgende Kosten bleiben unter anderem vorbehalten: Grundstück, Einrichtungen, Kapitalkosten, Teuerung. Zusammengefasst wird aufgrund der MBS von einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. Franken (+/- 30 %) ausgegangen. In der Investitionsplanung 2025 sind aktuell 7,25 Mio. Franken eingestellt. Die Differenz begründet sich vor allem durch die zusätzlichen Räumlichkeiten für die Zentralisierung des Zivilschutzbetriebs.

Der anstehende Investitionsbedarf im AZ Riedikon steht im Spannungsfeld der weiteren Investitionsabsichten des Stadtrats. Dabei gilt es zu beachten, dass mit der Instandsetzung der beiden Brandhäuser unlängst eine gute Basis für ein attraktives Ausbildungszentrum geschaffen wurde. Das Brandhaus 1 wird in diesen Tagen in Betrieb genommen. Nach der Inbetriebnahme erfolgt dann der Abriss und Neubau des Brandhauses 2. Mit der vorgesehenen Modernisierung des AZ und Kombination mit dem Zivilschutz können die nicht mehr länger tragbaren, bestehenden Schulungszimmer, Garderobenanlagen und Gastronomieflächen ersetzt und mit dem Zivilschutz zentralisiert



sowie effizient angeordnet werden. Die Stadt sichert sich damit langfristig Einnahmen aus einem attraktiven und den Anforderungen entsprechenden regionalen und überregionalem Ausbildungszentrum.

Fazit

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass eine Zentralisierung des Ausbildungszentrums, des Zivilschutzes und Flächen weiterer Nutzer auf dem Areal machbar und absolut sinnvoll ist sowie zu merklichen Synergien führt. Andererseits resultiert die Zentralisierung in einem grösseren Raumprogramm und entsprechend einem höheren Flächenbedarf auf der Parzelle. Es wurde im Rahmen der abgehaltenen Workshops versucht, den Flächenbedarf zu optimieren und in geeignete Etappen zu unterteilen. Zudem kann dadurch ein Teil des Gesamtareals als Reserve für weitere Bautätigkeiten freigehalten bleiben.

Im Übrigen gilt es darauf hinzuweisen, dass nach der Genehmigung der Vergabe des Zeughausareals West im Unterbaurecht (vgl. SRB 137 vom 25. März 2025) dem Zivilschutz – unabhängig von dieser Machbarkeitsstudie – dringend provisorische Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Weiteres Vorgehen

Mit der Machbarkeitsstudie liegt eine gute Grundlage für die nächste Planungsphase vor (qualifiziertes Wettbewerbsverfahren). Die Kosten für ein Konkurrenzverfahren werden auf ca. 480 000 Franken geschätzt, welche in der Investitionsplanung 2025 ff. so bereits berücksichtigt sind.

Das konkrete weitere Vorgehen steht jedoch so oder so unter dem Vorbehalt der definitiven Festlegung der Investitionsplanung 2026 ff. durch den Stadtrat sowie der Genehmigung einzelner Verfahrensschritte durch die zuständigen Organe.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Vom Resultat der durchgeführten Machbarkeitsstudie «Logistik- und Schulungsgebäude AZ Riedikon» wird Kenntnis genommen.
2. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quattrini
 - Abteilung Sicherheit, GF Sicherheit
 - Abteilung Sicherheit, LG Bevölkerungsschutz
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
 - Abteilung Bau, LG Strasseninspektorat

öffentlich