



Uster, 23. April 2013
170/2013
V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/16

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND DAMMSTRASSE, GESAMTSANIERUNG WERKLIEGENSCHAFT UND NEUE HAUPTSAMMELSTELLE

PROJEKTIERUNGSKREDIT

(ANTRAG NR. 170)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Projektierungskredit von 1 180 000 Franken inkl. MwSt. (Grobkostenschätzung +/- 20 %) für die Sanierung und Erweiterung mit Aufstockung der Werkliegenschaft/Feuerwehrgebäudes an der Dammstrasse 7 mit Gesamtbaukosten von 17.4 Mio. Franken inkl. MwSt. wird genehmigt.**
- 2. Der Projektierungskredit von 238 000 Franken inkl. MwSt. (Grobkostenschätzung +/- 20 %) für die Sanierung und Erweiterung der neuen Hauptsammelstelle an der Dammstrasse mit Gesamtbaukosten von 2.93 Mio. Franken inkl. MwSt. wird genehmigt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen. Die Abfallbewirtschaftung ist spezialfinanziert.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Werner Egli



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT

A Strategie

Leitbild	<p>I: Wohnstadt mit Lebensqualität und Entwicklungspotential für Unternehmen</p> <p>II: Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität</p>
Strategischer Schwerpunkt Nr.	Den Wirtschaftsstandort stärken durch rasche, unbürokratische und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Gewerbe, Wirtschaft, Politik und Verwaltung einerseits und der Verbesserung der weichen Standortfaktoren andererseits. Die Verwaltung unterstützt die Strategien des Stadtrates mit geeigneten, kundenorientierten Dienstleistungen.
Strategisches Ziel	Kurze, schnelle Entscheidungswege und eine kundenfreundliche Verwaltung mit hoher Dienstleistungsbereitschaft werden als wichtige weiche Standortfaktoren vorangetrieben.

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

Bestehend	<p>Z 01: Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen.</p> <p>Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität).</p> <p>Z 03: Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen.</p> <p>Z 05: Haupt- und Nebensammelstellen mit einem umfassenden Angebot kundenfreundlich betreiben.</p>
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	<p>L02: Verwaltungsvermögen (Werkliegenschaft)</p> <p>L02: Altstoffbewirtschaftung (Hauptsammelstelle)</p>
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	<p>I 01: Anteil Projekte, innerhalb Terminvorgabe durchgeführt: 100%</p> <p>I 02: Anteil Projekte, innerhalb Kreditvorgabe abgerechnet: 100%</p> <p>I 01: Recyclingquote: > 50%</p> <p>I 06: Anzahl Sammelstellen: 25</p>
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	<p>K 02: 5 Bauprojekte in Planung p.a.; Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung von 10.15 Mio. Franken.</p> <p>K 02: Menge Papier und Karton > 85 kg / Einw.</p>
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	17 400 000 + 2 930 000 = 20 330 000 Franken
Einmalig Laufende Rechnung	---
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Wird in der Projektierungsphase kalkuliert



B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung, Begründung bei
Veränderung:

Wird in der Projektierungsphase kalkuliert

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Keine



A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B 7065, mit einer Gesamtfläche von 4'528 m², steht die Werkliegenschaft an der Dammstrasse 7 sowie die Hauptsammelstelle der Stadt Uster mit der Assek. Nr. 582. Die Gebäude liegen in der Zone für öffentliche Bauten und sind nicht im «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» vermerkt.

Werkgebäude

Seit der Erstellung des Werkgebäudes im 1971 wird dieses im Erdgeschoss von der Feuerwehr genutzt. Die oberen Geschosse, welche ursprünglich für Werkstätten des Werkhofs konzipiert worden sind, wurden im Laufe der Jahre immer mehr zu Büros umgenutzt. So befinden sich heute im 2. Obergeschoss Teile der städtischen Verwaltung der Abteilung Bau und Sicherheit sowie verschiedene Fremdmieten. Im 1. OG ist die Energie Uster AG eingemietet.

Der allgemeine Zustand des 42-jährigen Gebäudes ist sanierungsbedürftig. Besonders folgende Gebäudeteile benötigen eine dringende und umfassende Sanierung: Die ungedämmte Gebäudehülle sowie die Aussenwände, Fenster, Türen und Tore sowie das Flachdach. In der Vergangenheit erfolgten zwar bereits verschiedene Massnahmen, doch bestand in den letzten Jahren Zurückhaltung, weil die zukünftige Nutzung der Liegenschaft offen war. Das Feuerwehrgebäude muss aber nicht nur umfassend renoviert und saniert werden, sondern auch dringend dem aktuellen Baureglement angepasst werden. Vor allem die Erdbeben- und Brandschutznormen sowie die Fluchtwegdistanzen sind nicht mehr konform.

Konstruktiv ist der Gebäudezustand als gut zu bezeichnen. Die bestehenden Geschosse, welche für Werkstätten konzipiert wurden, erlauben durch eine Reduktion der Nutzlast die Aufnahme von zwei zusätzlichen Geschossen.

Hauptsammelstelle

Im Dezember 1988 stimmte die Ustermer Bevölkerung mit grossem Mehr einem Abfallbewirtschaftungskonzept zu. Das Kernstück dieses Konzeptes war die Hauptsammelstelle mit einem umfassenden Sammelstoffangebot. Die umfangreiche Standortevaluation von 1989 ergab, dass der Standort an der Dammstrasse /Oberlandstrasse im Hinblick auf die Anforderungen am geeignetsten ist (Lage, Erreichbarkeit, Kosten). Mit Beschluss Nr. 895 vom 18. Dezember 1990 stimmte der Stadtrat dem Standort «Dammstrasse/Plattform» zu. An der Gemeindeabstimmung vom 6. Dezember 1992 wurde dem Bruttokredit von 1.84 Mio. Franken für den Neubau einer Altstoff-Hauptsammelstelle und die Erweiterung des Feuerwehrdepots Uster zugestimmt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1993 erstellt. Seit der Erstellung wird dieses im Erdgeschoss von der Feuerwehr als Feuerwehrdepot genutzt, auf der Ebene Bahntrasse als Hauptsammelstelle der Stadt Uster.

Die Fläche der heutigen Hauptsammelstelle ist für 25 500 Einwohner ausgelegt. Zu Zeit der Erstellung rechnete man mit einem Sammelgut von Papier und Karton von 29 kg/Einw. Heute sind es 81 kg/Einw. Die Altstoffhauptsammelstelle benötigt darum eine Erweiterung um 1/2 der heutigen Fläche.

1. Gemeinsames Vorgehen

Parallel zur Sanierung der Werkliegenschaft und der Sanierung und Erweiterung der Hauptsammelstelle an der Dammstrasse muss auch das Wohngebäude auf der städtischen Parzelle Nr. B 7066, das Verwaltungsgebäude der Energie Uster AG (Parzelle Nr. B 7064) sowie die gemeinsam genutzte



Erschliessungsplattform des Werkhofs dringend saniert werden. Bei der Sanierung der Erschliessungsplattform ist die Stadt Uster aufgrund von Grunddienstbarkeiten verpflichtet, sich mit 50% an den Kosten zu beteiligen.

Da die Liegenschaften sowohl architektonisch, als auch haustechnisch miteinander verbunden sind, haben sich der Stadtrat und der Verwaltungsrat der Energie Uster AG entschieden, eine Koordination besonders in folgenden Punkten anzustreben:

- Evaluation des Planerteams für eine einheitliche Architektur und Haustechnik
- Energetische und bauökologische Vorgaben (z.B. MINERGIE)
- Provisorien während Bauphase für wirtschaftliche Rochaden
- Entwicklungspotential auf dem gesamten Areal
- Etappierung Bauvorhaben Oberlandstrasse 78 – Oberlandstrasse 80 – Dammstrasse 7

An de Stadtratssitzung wurde betreffend Standortstrategie der Stadtverwaltung Uster der Beschluss gefasst, dass in der Werkliegenschaft an der Dammstrasse eine Zusammenfassung der «Blaulichtorganisationen» zu prüfen und weiterzuverfolgen ist.

Zusammen mit der Energie Uster AG wurde das geeignete Planerauswahlverfahren ermittelt. Am 21. Juni 2011 sprach der Stadtrat mit Beschluss Nr. 264 einen Kredit von 150'000 Franken inkl. MwSt. (Anteil Stadt Uster) für die Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbs im selektiven Verfahren. Auf die öffentliche Ausschreibung meldeten sich 21 Architekturbüros aus dem In- und Ausland. Das aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammengesetzte Preisgericht wählte am 06. Februar 2012 in einem mehrstufigen Verfahren sechs Architekturbüros aus, die aufgrund ihrer Erfahrung und Referenzen überzeugten. Bis am 25. Mai 2012 reichten fünf Teams fristgerecht und vollständig ihre Projektvorschläge ein. Das Preisgericht trat am 11. Juni 2012 zusammen, bewertete die anonymen Projekte im Detail und erkor schliesslich einstimmig den Beitrag «IL TETTO» des Planerteams SAM Architekten und Partner AG aus Zürich zum Siegerprojekt.

Mit Beschluss Nr. 226 vom 03. Juli 2012 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Bericht des Preisgerichts, erklärte das Projekt «IL TETTO» zum Sieger und beauftragte die Abteilung Finanzen mit der Energie Uster AG zusammen für das im Siegerprojekt aufgezeigte Entwicklungspotential mögliche Raumprogrammmodule für den zukünftigen Raumbedarf der Stadtverwaltung aufzuzeigen.

Am 02. Oktober 2012 stimmte der Stadtrat der Projektierung der Umsiedlung der «Blaulichtorganisationen» an die Dammstrasse 7 zu und entschied sich für die weitere Projektierung mit der Variante 4 (inkl. 4+) weiterzufahren. Diese sieht eine Aufstockung der Werkliegenschaft an der Dammstrasse 7 um 2 Geschosse vor, damit zukünftig die Abteilung Bau und weitere Teile der städtischen Verwaltung (heute in Fremdmiete) dort Platz finden.

B. Siegerprojekt «IL TETTO»

Verfasser	SAM Architekten und Partner AG Hardturmstrasse 175, Postfach, 8037 Zürich
Planerteam	Synaxis AG, 8050 Zürich Meierhans + Partner AG, 8603 Schwerzenbach IBG B. Graf AG Engineering, 8411 Winterthur Kopitsis Bauphysik AG, 5610 Wohlen



Visualisierung Wettbewerbsbeitrag «IL TETTO» – 1. Rang

1. Auszug aus dem Jurybericht

Das Projekt «IL TETTO» geht vom Grundgedanken aus, die heterogenen Baukörper zu einem Ensemble, zu einer gesamtheitlichen Arealüberbauung zusammenzufassen. Dies geschieht einerseits durch eine möglichst einheitliche Fassadengestaltung und andererseits durch ein den Perimeter überspannendes Solardach. Diese grosszügige Geste wurde von der Wettbewerbsjury aufgrund ihrer Dimensionierung, ihres Ausdrucks im Bereich der Sammelstelle sowie deren Wirtschaftlichkeit kontrovers diskutiert, auch wenn sie eine hohe Identität zu schaffen und dadurch letztendlich einen realen Beitrag zum Thema Energiestadt Uster zu leisten vermag. Das Projekt weiss auch ohne Solardach und nach Realisation der vorgeschlagenen Ausbaumodule zu bestehen.

Die Haupttrakte entlang der Oberland- bzw. Dammstrasse werden in beide Richtungen bzw. nach Südwesten verlängert. Der dadurch erzielte Raumgewinn erlaubt eine innenräumlich attraktive Raumdisposition. Das Projekt weist eine gute Funktionalität auf, das Raumprogramm ist weitestgehend erfüllt. Die neue direkte Verbindung von der Feuerwehr in die oberen Geschosse an der Dammstrasse verbindet neu das Erdgeschoss mit den oberen Geschossen.

Die Verkehrserschliessung des Areals wird durch die Verlegung der südwestlichen Rampe und einer neuen Freitreppe zur Dammstrasse hin verbessert. Mit der vorgeschlagenen Einstellhalle auf dem Grundstück der Energie Uster AG werden genügend Parkplätze angeboten. Das Erschliessungskonzept als Ganzes sowie die neuen Zufahrten und Zugänge verbessern diverse betriebliche Abläufe. Der Zugang von den Parkplätzen zur Hauptsammelstelle über eine Rampe ist zu überprüfen. Der Etappierungsvorschlag ermöglicht die Sanierung der Gebäude ohne grössere Provisorien.

Das überspannende Glasdach mit der darin integrierten Photovoltaikanlage benötigt eine aufwändige Konstruktion. Diese ist auf ihre Nachhaltigkeit hin zu überprüfen. Die Gebäudetechnik sieht ein durchdachtes, fortschrittliches System vor. Hingegen ist der Einsatz der Grundwasser-Wärmepumpe an dieser Lage in Bezug auf die Realisierbarkeit zu überprüfen. Die hybriden Deckenmodule werden im Gegensatz zur Kaskadenlüftung (Büro-Parking) als zweckmässig erachtet. Die verglaste Balkonschicht (Wohngebäude) dient an dieser lauten Lage als willkommenen Lärmschutz und ermöglicht zugleich passive Sonnenenergienutzung.

Das Projekt weist - abgesehen vom Solardach - in Bezug auf die Gebäudekosten bzw. -kennwerte vergleichsweise die günstigsten Kennzahlen auf. Zusätzlich sind die Eingriffstiefe in die bestehende Bausubstanz sowie die zu erwartenden Aufwendungen für Provisorien gering. Diese Fakten lassen hinsichtlich Investitions- und Betriebskosten ein ausgesprochen wirtschaftliches Projekt erwarten.



zweiten Aufstockungsgeschoss kann ein grosser Teil der städtischen Verwaltung, heute in Fremdmiete, situiert werden.

Die Altstoffhauptsammelstelle benötigt für die Zukunft eine Grösse von 800 m². Die Platzverhältnisse sind heute mit 500 m² zu eng. Der aktuelle Standort soll beibehalten und in den Bereich des heutigen Kranlagerplatzes des Werkhofs ausgedehnt werden. Dabei sind die verschiedenen Gebäudeniveaus zu beachten. Im Erdgeschoss, unterhalb des Kranlagerplatzes befindet sich eine Zivilschutzanlage, welche bestehen bleiben muss. Das Feuerwehrdepot im EG bleibt ebenfalls bestehen.

Es ist eine unbeheizte, gedeckte Halle von mindestens 10 m Höhe nötig, in welcher die Altstoffcontainer gestellt werden können. Zudem wird ein kleines, beheiztes Büro mit sanitären Einrichtungen sowie ein Material-Container benötigt. Bei der Verkehrsführung und Parkierung vor der Hauptsammelstelle muss eine Durchmischung des Auto- und Langsamverkehrs möglichst verhindert werden, um die Unfallgefahr zu minimieren. Es ist eine für Privatfahrzeuge unzugängliche Halle mit mindestens 20 Parkplätzen vor der Sammelstelle vorzusehen.

C. Werkliegenschaft

1. Investitionskosten

Die Stadt Uster als Bauherrschaft hat im Rahmen der Bewilligung des Rahmenkredits für die Durchführung des Wettbewerbs die zu erwartenden Investitionskosten auf 8.5 Mio. Franken inkl. MwSt. beziffert. Diese Grobkostenschätzung basierte ursprünglich auf einer Sanierung mit nur einem Aufstockungsgeschoss und einem Innenausbau für die Abteilung Sicherheit von 700 m², ohne Feuerwehr mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25%.

Die Kostenschätzung auf Grundlage von SAM Architekten und Partner AG beläuft sich für die Werkliegenschaft auf 17.4 Mio. Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 20%). Da beim 42-jährigen Gebäude mit unvorhergesehenen Kosten gerechnet werden muss (Statik, Gebäudezustand, Altlasten), sind in den Investitionskosten 10% Reserve einkalkuliert.

BKP	Arbeitsgattungen	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	400 000
2	Gebäude	9 980 000
4	Umgebung	0*
5	Baunebenkosten	400 000
7	Etappierung	550 000
8	Honorare	3 170 000
9	Kunst am Bau (1% von BKP 2, 3 und 4)	100 000
1-9	Gesamttotal exkl. MwSt	14 600 000
	Anteil Neubau (Erweiterung und 2 Aufstockungsgeschosse)	8 850 000



	Anteil Sanierung (gebundene Kosten)	5 750 000
	Reserve/Unvorhergesehenes 10%	1 500 000
1-9	Gesamttotal exkl. MwSt (inkl. Reserve)	16 100 000
	MwSt. von 8%	1 300 000
1-9	Gesamttotal inkl. MwSt.	17 400 000

*Vorbereich der Feuerwehr darf nicht verändert werden

Während der Vorprojekt- und Bauprojektphase wird sich die Kostengenauigkeit auf +/- 10% festigen.

2. Finanzbedarf

Das Bruttoinvestitionsvolumen (vor Abzügen von Beiträgen und Fördergeldern) von 17.4 Mio. Franken inkl. MwSt. verteilt sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

Finanzplan

Jahr	Fr.
2013	1 000 000
2014 (bisher: 3 000 000)	2 000 000
2015 (bisher: 4 000 000)	3 000 000
2016	3 400 000
2017	4 000 000
2018	4 000 000
Total Investitionen (Brutto)	17 400 000

3. Projektierungskredit

Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phase 3.1, 3.2 und 3.3) setzt sich gemäss den Honorarkonditionen des Wettbewerbprogramms, ergänzenden Anpassungen zusammen mit der Energie Uster AG sowie auf der Grundlage der geschätzten honorarberechtigten Baukosten wie folgt zusammen:

Phase 3 (SIA 3.1, 3.2 und 3.3)	Fr.
Architekt und Kostenplaner	450 000
Bauingenieur	55 000
HLK	110 000
Elektro-Ing.	90 000



Sanitär	55 000
MSRL	20 000
Koordination HLKSE	35 000
Lichtplaner	45 000
Bauphysik	20 000
Brandschutz	25 000
Tür- Engineering	25 000
Altlasten	5 000
Signaletik	5 000
Zwischentotal Honorar	940 000
Generalplanermandat (Architekt und Kostenplaner) 5%	50 000
Total Generalplanerhonorar (exkl. MwSt.)	990 000
Nebenkosten (5% pauschal)	50 000
Total Generalplanerleistungen (exkl. MwSt.)	1 040 000
MwSt. 8%	85 000
Total Generalplanerleistungen (inkl. MwSt.)	1 125 000
Bauherrenleistungen	55 000
Total Projektierungskredit (inkl. MwSt.)	1 180 000

Diese Kosten sind in der Investitionsrechnung, Kostenstelle Nr. 21430.003 «Dammstrasse, Gesamt-sanierung Werkliegenschaft» enthalten.

In den Honorarkosten enthalten ist der Zusatzaufwand für die Planung des Projekts nach MINERGIE Eco.

Während der gemeinsamen Planungsphase (SIA Phase 3) werden für die Bestimmung des Faktors P (Grundfaktor für den Stundenaufwand) die honorarberechtigten Bausummen aller Bauten addiert (inkl. Energie Uster AG). Wird die Phase 3 nicht gemeinsam realisiert, werden die honorarberechtigten Bausumme separat betrachtet, was zu einer Erhöhung der Honorare von 2% in Bezug auf die Gesamtbausumme, bzw. 6.5% in Phase 3 zur Folge hätte.



D. Neue Hauptsammelstelle

1. Investitionskosten

Die Stadt Uster als Bauherrschaft hat im Rahmen der Bewilligung des Rahmenkredits für die Durchführung des Wettbewerbs die zu erwartenden Investitionskosten auf 1.0 Mio. Franken beziffert. Eine Überprüfung der Situation hat aber gezeigt, dass für die Erweiterung der Hauptsammelstelle grössere bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Kranlagerplatzes nötig sind.

Die Kostenschätzung auf Grundlage von SAM Architekten und Partner AG beläuft sich auf 2.93 Mio. Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 20%). Da mit der Erweiterung mit unvorhergesehenen Kosten gerechnet werden muss (Aufbau Kranlagerplatz, Terrainausnivellierung, Altlasten), sind in den Investitionskosten 10% Reserve einkalkuliert.

BKP	Arbeitsgattungen	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	120 000
2	Gebäude	1 650 000
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	150 000
7	Etappierung	135 000
8	Honorare	400 000
9	Kunst am Bau (1% von BKP 2, 3 und 4)	15 000
1-9	Gesamttotal exkl. MwSt	2 470 000
	Anteil Neubau	970 000
	Anteil Sanierung (gebundene Kosten)	1 500 000
	Reserve/Unvorhergesehenes 10%	240 000
1-9	Gesamttotal exkl. MwSt (inkl. Reserve)	2 710 000
	MwSt. von 8%	220 000
1-9	Gesamttotal inkl. MwSt.	2 930 000

Während der Vorprojekt- und Bauprojektphase wird sich die Kostengenauigkeit auf +/- 10% festigen.

Die Abfallbewirtschaftung ist spezialfinanziert. Die Kosten der Abfallbewirtschaftung werden gemäss Art. 37 des kantonalen Gesetzes über die Abfallwirtschaft vom 25. September 1994 ausschliesslich durch Gebühren gedeckt und belasten den Steuerhaushalt nicht.



Dies bedeutet, dass ein Einnahmenüberschuss per Ende Jahr in die Reserve der Spezialfinanzierung fliesst, während ein Ausgabenüberschuss aus dieser Reserve entnommen wird. Die Reserve der Spezialfinanzierung beläuft sich per 31.12.2012 auf 3.269 Millionen Franken. Die vorgesehenen Investitionen von 2.93 Mio. Franken inkl. MwSt. können somit aus der Reserve entnommen werden und haben keine Erhöhung der Abfallgebühren zur Folge.

2. Finanzbedarf

Das Bruttoinvestitionsvolumen (vor Abzügen von Beiträgen und Fördergeldern) von 2.93 Mio. Franken inkl. MwSt. verteilt sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

Finanzplan

Jahr	Fr.
Bis 2013	100'000
2013 (bisher: 100'000)	300 000
2014 (bisher: 100'000)	430 000
2015 (bisher: 700'000)	700 000
2016 (bisher: 100'000)	1 500 000
Total Investitionen (Brutto)	2 930 000

3. Projektierungskredit

Die Kosten für die SIA-Phase 3, Projektierung setzt sich gemäss den Honorarkonditionen des Wettbewerbprogramms, ergänzenden Anpassungen zusammen mit der Energie Uster AG sowie auf der Grundlage der geschätzten honorarberechtigten Baukosten wie folgt zusammen:

Phase 3	Fr.
Architekt und Kostenplaner	125 000
Bauingenieur	26 000
Elektro-Ing.	3 000
Sanitär	12 500
Koordination SE	1 000
Lichtplaner	1 500
Bauphysik	4 000
Brandschutz	5 500
Tür- Engineering	5 500



Altlasten	1 000
Signaletik	1 000
Zwischentotal Honorar	186 000
Generalplanermandat 5%	10 000
Total Generalplanerhonorar (exkl. MwSt.)	196 000
Nebenkosten (5% pauschal)	10 000
Total Generalplanerleistungen (exkl. MwSt.)	206 000
MwSt. 8%	16 500
Total Generalplanerleistungen (inkl. MwSt.)	222 500
Bauherrenleistungen	15 500
Total Projektierungskredit (inkl. MwSt.)	238 000

Diese Kosten sind in der Investitionsrechnung, Kostenstelle Nr. 70210.003 «Neue Hauptsammelstelle» enthalten.

E. Beiträge

Beitrag für energetische Massnahmen

Bei der Sanierung und Erweiterung der Werkliedenschaft und der Hauptsammelstelle wird auf eine energetisch optimale und ökologische Lösung geachtet. Für die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen, Gesamtsanierungen nach Minergie Standard sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien ist mit Förderbeiträgen vom Kanton Zürich und vom Ökofonds der Energie Uster AG zu rechnen. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist bei den zuständigen Stellen ein entsprechender Antrag einzureichen.

Gebäudeversicherung Kanton Zürich

An die Erstellungskosten freiwillig erstellter, vorschriftsgemässer Brandschutzmassnahmen wird eine einmalige Subvention gewährt, sofern der Personen- oder Gebäudeschutz dadurch wesentlich verbessert wird und das Gebäude bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich versichert ist. Sie gewährt den Gemeinden an die anrechenbaren Kosten Subventionen von 50% für Anschaffungen und von 10% an Bauten. Nach Vorliegen des Bauprojekts kann der Beitrag eruiert werden.

F. Betriebskosten

Die künftigen Betriebskosten werden im Zeitpunkt der Projektierung überprüft und nach Vorliegen des Bauprojektes, in Abhängigkeit des definitiven Gebäudevolumens errechnet. Gleichzeitig, mit Vorliegen der definitiven Nutzer, können auch die Mieterträge definiert werden.



G. Terminplanung

Genehmigung Projektierungskredit SR und GR	März bis Mai 2013
Projektierung (gemeinsam mit Energie Uster AG)	Juni 2013 bis Oktober 2013
Genehmigung Baukredit (SR/GR/Volk)	Januar 2014 bis Nov. 2014
Beginn Bauarbeiten *	April 2015
Fertigstellung Bauarbeiten *	Dezember 2018

* Beginn Bauarbeiten abhängig von Etappierung mit Energie Uster AG und Baukreditscheid von SR, GR und Volk.

Es ist vorgesehen, dass die Hauptsammelstelle in der 1. Etappe realisiert wird (2015), die Werkliedenschaft in der 3. Etappe (2018).

H. Weiteres Vorgehen

Die Stadt Uster und die Energie Uster AG streben eine gemeinsame Projektierungsphase bis Bau-eingabe an. Danach werden die Gebäude gemäss Etappierungskonzept und Dringlichkeit saniert und allenfalls erweitert. Es ist vorgesehen, dass mit dem Wettbewerbssiegerteam zwei separate Generalplaneraufträge erstellt werden (Stadt Uster und Energie Uster AG). Der Auftrag der Stadt Uster teilt sich dabei in 3 Teillose auf: der Werkliedenschaft und der neuen Hauptsammelstelle an der Dammstrasse 7 (Verwaltungsvermögen), dem Wohngebäude an der Oberlandstrasse 80 (Fi-nanzvermögen) sowie dem neuen Solardach.

Auf der Grundlage des Siegerprojekts «IL TETTO» wird in der SIA-Phase 3, Projektierung das Vor-projekt und das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/-10%) ausgearbeitet und das Bewilligungs-verfahren eingeleitet. Die in dieser Phase erarbeiteten Projektunterlagen der Werkliedenschaft und der Hauptsammelstelle werden die Grundlage für den Baukreditantrag an die Instanzen bilden.

Für die Projektierungs- und Ausführungsphase soll eine Planungs- und Baukommission mit Spezia-listen und Beratern einberufen werden, die für eine effiziente, kompetente und breit akzeptierte Umsetzung der Vorlage sorgt.

I. Kreditbewilligung

Vorhaben	Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliedenschaft	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21430.003	5030.01
Kreditbetrag einmalig¹	Fr.	1 180 000
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr.	---
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ³	21. lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit inkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat Fr. ---

Vorhaben	Neue Hauptsammelstelle	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	70210.003	5030.99
Kreditbetrag einmalig⁵	Fr.	238 000
Kreditbetrag wiederkehrend⁶	Fr.	---
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung ⁷	21. lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁸	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr.	---

J. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Projektierungskredit von 1 180 000 Franken inkl. MwSt. (Grobkostenschätzung +/- 20 %) für die Sanierung und Erweiterung mit Aufstockung der Werkliengenschaft/Feuerwehrgebäudes an der Dammstrasse 7 mit Gesamtbaukosten von 17.4 Mio. Franken inkl. MwSt. wird genehmigt.
2. Der Projektierungskredit von 238 000 Franken inkl. MwSt. (Grobkostenschätzung +/- 20 %) für die Sanierung und Erweiterung der neuen Hauptsammelstelle an der Dammstrasse mit Gesamtbaukosten von 2.93 Mio. Franken inkl. MwSt. wird genehmigt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen. Die Abfallbewirtschaftung ist spezialfinanziert.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Stadtpräsident
Martin Bornhauser

Stadtschreiber
Hansjörg Baumberger

⁵ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

⁶ dito

⁷ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁸ Inklusive Nachtragskredite



Beilagen (die Beilagen sind nur für die Aktenaufgabe des Gemeinderates bestimmt):

- Jurybericht vom 25.06.2012
- Wettbewerbspläne des Siegerprojekts «IL TETTO», Flächenberechnungen nach SIA 416
- Organigramm vom 19.03.2013
- Terminplan vom 19.03.2013
- Weisung an den Gemeinderat