



Sitzung vom 6. Februar 2024

BESCHLUSS NR. 55 / L2.01.01

Zürichstrasse 30, frjz Wasserschaden UG Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Die Liegenschaft Zürichstrasse 30, ehemals «frjz», ist im Verwaltungsvermögen der Stadt Uster. Das Gebäude wurde 1906 erstellt. Im Jahr 2001 erfolgte eine umfassende Sanierung. Dabei wurde auch das Untergeschoss erweitert und ein Küchenanbau im Erdgeschoss erstellt, sowie ein Lift eingebaut. Zuletzt wurde im Jahr 2022 die Küche umgebaut und der Lift ersetzt.

Die Bewirtschaftung erfolgt seit dem 1. Januar 2024 durch den Verein Zeughausareal. In der Liegenschaft werden von verschiedenen Gruppen Teilbereiche gemietet. Das Erdgeschoss, sowie einige Nebenräume im Untergeschoss werden von der Leistungsgruppe (LG) Arbeitsintegration der Abteilung Soziales zeitlich befristet genutzt. Hier wird das gastronomische Arbeitsintegrationsprojekt «Al Gusto» betrieben. Mit der weiteren Entwicklung des Zeughausareals und der angrenzenden Überbauung auf dem Gerichtsareal ist unklar, wie sich die Nutzung in Zukunft entwickeln wird.

Seit der Erweiterung des Untergeschosses gab es Probleme mit eindringender Feuchtigkeit. In einem Gutachten der Firma Durrer Partner, Uster, vom 14. Juni 2009 wurden diverse Baumängel festgestellt und die damals festgestellten Hauptmängel saniert. Dies betraf vor allem die Fensterfront zum Innenhof. Es wurde seitens Gutachter jedoch darauf hingewiesen, dass die komplette Erweiterung nicht fachgerecht erstellt wurde und weiterhin Schäden zu erwarten sind.

Anfang 2023 wurde festgestellt, dass der Boden im Untergeschoss völlig durchnässt ist. Daraufhin wurden Notfallmassnahmen eingeleitet, um die Ursachen zu finden und den Boden auszutrocknen. Dabei wurden undichte Sanitär- und Heizleitungen entdeckt, die umgehend repariert wurden. Jedoch besserte sich die Situation nicht.

Die derzeit angrenzende Bautätigkeit auf dem Gerichtsareal, bei der ein Teil der Untergeschoss-Erweiterung (Metallwerkstatt und Werkhof) abgebrochen wurde, konnte als Ursache für die starke Durchnässung ausgeschlossen werden. Daraufhin wurde der komplette Bodenbelag mit -heizung entfernt und die Bodenplatte freigelegt. Ebenso wurden in der Vorsatzschale aus Kalksandstein Sondagen erstellt. So konnte nachgewiesen werden, dass das Wasser über die Anschlussfugen zwischen Aussenwänden und Bodenplatte eindringt, sowie durch fehlende Abdichtungen im Bereich der Aussentür beim Treppenabgang.

Projektumfang

Um das Problem zu lösen wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht, die Abdichtung der Anschlussfugen, die Abdichtung von aussen, der Abbruch der Kellerweiterung und des Küchenanbaus mit anschliessender Wiederherstellung der Küche, sowie den Totalabbruch der Liegenschaft.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile und des Kosten-Nutzens, auch im Hinblick auf die noch nicht bekannte Nutzungsentwicklung des Gebäudes, werden in einem ersten Schritt die Anschlussfugen von innen abgedichtet. Die Kosten dafür betragen 110 000 Franken.

Nach einer mehrmonatigen Beobachtungszeit wird bei einem allfälligen weiteren Wassereintritt zusätzlich die östliche Wand von aussen abgedichtet. Dabei wird entlang der Wand ein Graben erstellt und nach dem Aufbringen der Abdichtung wieder geschlossen. Die Kosten dafür betragen 80 000 Franken.



Finanzplanung

Der Wasserschaden ist unplanmässig und unvorhersehbar aufgetreten. Allerdings in einem Ausmass, welches keine Verzögerung der Instandsetzung toleriert. Die Ausgaben sind deshalb als gebunden zu betrachten. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet. Je nach Beurteilung kann mit einer anteilmässigen Rückerstattung gerechnet werden.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) für die oben erwähnten Sanierungsmassnahmen der LG Baumanagement vom 18. Januar 2024 basiert auf der Kostenschätzung von «4-Trust Bauleitungen», Uster, und zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
2	Gebäude	Fr. 162 000.–
4	Umgebung	Fr. 8 000.–
5	Baunebenkosten	Fr. 6 000.–
6	Unvorhergesehenes	Fr. 14 000.–
2-6	Total Baukosten inkl. MWST	Fr. 190 000.–

Kreditbewilligung

Vorhaben	Zürichstrasse 30, frjz, Wasserschaden UG
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21460050
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 190 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Nein
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Termine

Baukredit	Januar 2024
Ausführung 1. Schritt	Februar 2024
Ausführung 2. Schritt	September bis Oktober 2024

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Zürichstrasse 30, frjz, Wasserschaden UG» wird ein einmaliger Kredit von 190 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21460050 «Zürichstrasse 30, frjz, Wasserschaden UG», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilungsvorsteherin Soziales, Petra Bättig
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Co-Abteilungsleitung Soziales, Anja Buis/Thomas Birchler
 - Verein Zeughausareal, Linda Bernhard (durch Abteilung Finanzen)

öffentlich