

Antrag und Weisung zur Urnenabstimmung vom 3. März 2024 in Uster

Genehmigung eines Investitionskredites von Fr. 700'000 (Kostengenauigkeit +/- 25%) für die Sanierung des Alten Pfarrhauses an der Zentralstrasse 38 in Uster.



Antrag

Den Evang.-ref. Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird beantragt:

Für die Sanierung des Alten Pfarrhauses an der Zentralstrasse 38 in Uster einen Investitionskredit von Fr. 700'000 (Kostengenauigkeit +/- 25%) zu genehmigen.

Beschluss der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine wohlvorbereitete und ausgereifte Vorlage unterbreitet wird.

Die Kirchenpflege hat die Vorlage einstimmig genehmigt und sie empfiehlt sie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Annahme.

Uster, Dezember 2023

Für die Kirchenpflege

Sabina Bezzola, Präsidentin

Alexander Kohli, Ressort Liegenschaften

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat dieses Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, dieser Vorlage an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zuzustimmen.

Uster, Dezember 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Rudolf Locher, Präsident

Patrick Wolfensberger, Aktuar

Weisung

Ausgangslage

Das Haus an der Zentralstrasse 38 wurde 1832 als Pfarrhaus an Stelle des Vorläuferbaus erstellt. Der schlichte klassizistische Baukörper ist mit einem Satteldach gedeckt. Eine zweiläufige Freitreppe führt zum Eingang im Hochparterre, über dem der Balkon der Beletage eine Verdachung bildet.

Im Rahmen einer einfachen Sanierung, die sämtlichen Auflagen der Denkmalpflege wie auch der Feuerpolizei Rechnung trägt, soll die Wohnung im Obergeschoss in dringend benötigte Büroräume umgewandelt werden.

Raumaufteilung, Wandtäfer und einfache Rahmenstuckdecken werden nicht verändert. An dem neben dem Pfarrhaus stehenden Waschhaus von 1834 werden keine Veränderungen vorgenommen.

Gleichzeitig sollen im Dachgeschoss des Gebäudes mittels eines «eingebauten Kubus» zwei Gruppen-/Sitzungsräume geschaffen und so die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden.

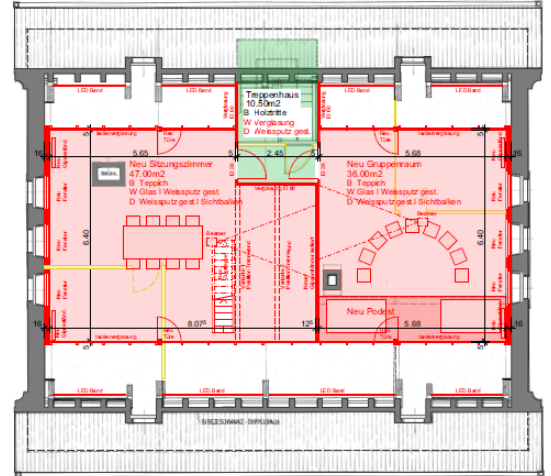
Die Kostenzusammenstellung zeigt ein Investitionsvolumen von Fr. 700'000. Das Projekt wurde im Hinblick auf die Urnenabstimmung an der Kirchgemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 zur Beratung traktandiert, nachdem es bereits am 16. November 2023 an einer Informationsveranstaltung vorgestellt wurde. Dabei wurde es wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Basis der Aufgabe

Die im Verwaltungsvermögen der Kirchgemeinde befindliche Liegenschaft ist für die Erfüllung der übergeordneten Zielsetzungen der Kirchgemeinde wichtig. Schon seit Jahrzehnten werden die Erdgeschossräume als Büroräume für Diakone, Musiker und Pfarrpersonen genutzt. Durch die Pensionierung eines Mitarbeiters kann nun die Wohnung im Obergeschoss für die Erweiterung der Büroflächen genutzt werden. Damit wird der im Kirchgemeindehaus seit einigen Jahren als «Grossraumbüro» genutzte Gruppenraum wieder frei. Aufgrund von denkmalpflegerischen und feuerpolizeilichen Aspekten wird von einer Mischnutzung abgeraten. Um dem laut Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster geforderten Wohnflächenanteil von 40% zu genügen, ist ein Flächenabtausch mit der benachbarten Wohnsiedlung Kreuz vorgesehen.

Handlungsbedarf

		
. Sanierung Treppenhaus	. Allgemein . Feuchtigkeit Keller	. Ausbau Dachgeschoss
Brandabschnitte	Instandhaltung best. Substanz	Verdichtung
Brandschutzertüchtigung angrenzender Bauteile (Türen)	Küche -> Umnutzung in Sitzungsraum	Sorgfältiger Umgang mit Bestand (Potential)
	Feuchtigkeitssanierung	



Schnitt Obergeschoss und Dachgeschoss

Investitionsvolumen

Die im September aktualisierte Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung +/- 25 % kommt auf einen Betrag von Fr. 700'000, der wie folgt aufgeteilt ist:

Sanierung Treppenhaus	Fr.	130'000
Erdgeschoss, Obergeschoss, Küche, Keller	Fr.	275'000
Ausbau Dachgeschoss	Fr.	280'000
Reserve	Fr.	15'000

Kostensicherheit: Eine Baukommission wird das Projekt eng begleiten.

Zeithorizont (Phasen)

ab März 2024	Projektierung
ab Frühjahr 2025	Ausführung
ca. Ende Herbst 2025	Neunutzung Dachraum

Bei Fragen: sanierung.zentralstrasse38@refuster.ch / 079 778 62 12

Abstimmungsempfehlung

Die Kirchenpflege ist überzeugt von diesem Vorhaben. Zwei notwendige Projekte können gleichzeitig angegangen werden – erstens die anstehenden Sanierungsmassnahmen an einem historischen Gebäude und zweitens die Schaffung respektive Zusammenlegung von dringend benötigtem Büroraum.

Kirchenpflege und Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten einstimmig, der Vorlage zuzustimmen.