



Seite 1/10

Uster, 04.02.2025

Nr. 81/2025

V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

WEISUNG 81/2025 DES STADTRATES: APOTHEKERSTRASSE 18, GESAMTSANIERUNG UND PV-ANLAGE; GENEHMIGUNG BAUKREDIT

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 11 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für das Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung und PV-Anlage» wird ein Baukredit von 4 370 000 Franken exkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
GF LIEGENSCHAFTEN / LG BAUMANAGEMENT

A Strategie

Leitsatz

Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
 Uster wächst und schafft Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Massnahme

Der Massnahmenplan Klima bildet die Basis für ein klimafreundliches Uster.

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

Bestehend

Z 01: Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Vorgabe für städtische Gebäude: Bei Neubauten sowie bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes: Einhalten «Gebäudestandard 2019».

Z 02: Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität). Alte ungedämmte Gebäude gemäss «Das Gebäudeprogramm» sanieren sowie freiwillige Anpassung der Brandschutzvorschriften (ohne Baueingabe) vornehmen.

Z 03: Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen.

Z 05: Bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen / erhalten und die Ziele der Energiestadt (gemäss «Kommunale Energieplanung, Planungsbericht») sollen mitgetragen werden können.

Z 06: Die dafür geeigneten städtischen Gebäude (Dächer, Fassaden etc.) schrittweise für die Gewinnung von erneuerbarem Strom (Photovoltaik) hauptsächlich mit eigenen Anlagen selbst nutzen. Ein Teil der geeigneten Flächen kann Dritten zur Verfügung gestellt werden.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 01: Baumanagement Grundstücke Finanzvermögen (Vereinsliegenschaften, Wohn- und Geschäftshäuser, Landwirtschaft, unüberbaute Liegenschaften, Baurecht)

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

I 01: Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramm durchgeführt werden.

I 02: Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden.

I 03: Unterhaltskosten in % des Gebäudeversicherungswertes der strategischen Gebäude (Durchschnitt der letzten 15 J.) Standardwert: = 2 %

I 04: Zuwachs der Fläche auf oder an städtischen Gebäuden, die für Gewinnung von erneuerbarem Strom aus Sonnenenergie genutzt wird.



B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K 03: Anzahl Bauprojekte in Ausführung (24)
 K 04: Investitionen gemäss Kreditbewilligung (9,71 Mio. Franken)
 K 06: Positive Nachbeurteilung durch Stadtbildkommission
 K 07: Produzierte Energiemenge auf oder an städtischen Gebäuden
 K 08: Anteil selber produzierter Strom am gesamten Stromverbrauch

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

Einmalig Investitionsrechnung

4 370 000 Franken exkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

--

Folgekosten total
 - davon Kapitalfolgekosten
 - davon übrige Mehrkosten

Fr. 239 706.–
 Fr. 263 524.– (kein Bestandteil Globalkredite)
 Fr. -23 818.– Einnahmeüberschuss aus Mieterträgen

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
 Begründung bei
 Veränderung:

Keine

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

keine
 Kopie dieser GR-Weisung an die LG Organisation und Controlling



A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B6706, mit einer Gesamtfläche von 7129 m², steht die Liegenschaft Apothekestrasse 18 mit den Assek. Nr. 2475 und 5627. Die Parzelle grenzt an die Gesamtanlage des Friedhofs von Uster.

Das Gebäude wurde im Jahr 1830 erstellt und wurde in der Vergangenheit mehrfach umgebaut, erweitert und umgenutzt. Die 4-geschossige Liegenschaft mit UG (Wohnhausteil), EG, OG und DG (Estrich) beherbergt aktuell die Gärtnerei «Werkheim», die Kinderkrippe «Chinderkram», sowie zwei kleine 3-Zimmer- und eine seit Jahren aus Brandschutzgründen nicht mehr benutzte 4-Zimmer-Dachwohnung (Scheunenteil).

Die Liegenschaft ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäudehülle (Aussenwände, Dächer, Aussentüren und Tore) ist ungedämmt. Die Statik des Gebäudes ist mangelhaft und die Fassade muss aufgrund bestehender Risse verstärkt werden. Die Wohnungen verfügen nicht über den heutigen Standard.

Alle Anbauten sind baufällig, undicht und ungedämmt. Eine Sanierung der Anbauten ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und aus denkmalpflegerischen Gründen dürfen diese nicht wiederaufgebaut werden. Davon betroffen sind verschiedene Mietflächen des Werkheims.

Mit Beschluss Nr. 505 vom 13. September 2016 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von 195 000 Franken inkl. MWST.

In der Projektierungsphase wurde erkannt, dass die bestehende Tragstruktur die zusätzliche Last einer Dämmung und eines neuen Daches nicht tragen kann. Mit Beschluss Nr. 197 vom 12. Juni 2018 genehmigte der Stadtrat den Abbruch des Scheunenteils und einen Nachtrag zum Projektierungskredit von 30 000 Franken inkl. MWST. Ein Ersatzneubau inkl. Kellergeschoss sollte projektiert werden.

Die Komplexität in der Planung erhöhte sich mit zusätzlichen Auflagen und veränderten Vorgaben. Mit Beschluss Nr. 228 vom 24. Mai 2022 genehmigte der Stadtrat einen Zusatz zum Projektierungskredit von 184 000 Franken inkl. MWST. Zugrundeliegend war eine Grobkostenschätzung vom 10. November 2021 über 3 700 000 Franken inkl. MWST.

Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2022 sollen jährlich 3400 m² Dachfläche von städtischen Gebäuden mit PV-Anlagen belegt und begrünt werden. Dafür steht ein Globalkredit von 450 000 Franken pro Jahr in der Investitionsplanung zur Verfügung. Es bietet sich daher an, gleichzeitig mit dem Dachneubau eine PV-Anlage zu installieren.

Am Freitag, 9. Februar 2024 wurde die Petition «Garten Raum, Friedhofsallee erhalten» durch den Quartierverein «Kirchuster», im Präsidium des Gemeinderats Silvio Foiera, und durch das «Werkheim» der Stadtpräsidentin Barbara Thalmann übergeben. Die Unterzeichnenden der Petition laden den Stadtrat ein, bei der Realisierung des Umbauprojekts an der Apothekestrasse 18, die Gartenraum-Verkaufsfläche und soweit möglich bestehende Anbauflächen und Arbeitsbereiche zu erhalten, sowie die betrieblichen Bedürfnisse und Möglichkeiten des Werkheims angemessen zu berücksichtigen.



Abbildung 1 Apothekerstrasse 18 - links Wohnhausteil, rechts Scheunenteil

B. Fazit / Projekt

Eine Sanierung der bestehenden Tragstruktur des ehemaligen Scheunenteils mit den drei Wohnungen ist wirtschaftlich und bautechnisch nicht umsetzbar.

In der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, dass das Gebäude fälschlicherweise nicht gemäss Beschluss Nr. 169 vom 4. April 2006 aus dem «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» entlassen worden war. In der Folge wurde im Jahr 2021 ein denkmalpflegerisches Gutachten und der Einbezug der Stadtbildkommission erforderlich. Dies führte zur Bestätigung der Schutzwürdigkeit des Wohnhausteils. Der Scheunenteil jedoch ist nicht schutzwürdig und darf abgerissen und wiederaufgebaut werden. Weiter sollte im Sinne einer Gesamtbetrachtung die gesamte Parzelle B6706 in die Projektierung miteinbezogen werden.

Die geforderten Arbeiten beziehen sich vor allem auf die denkmalpflegerische Sanierung der Gebäudehülle des ehemaligen Wohnhausteils mit Gewerbenutzung durch die Kinderkrippe und den Ersatzneubau mit Holzfassade für Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen, sowie den nötigen Rückbauarbeiten der Anbauten.

Für Teile der Umgebung, speziell auf der erhaltenswerten Südseite zur Friedhofallee und dem Vorplatzbereich auf der Nordostseite, wurde das Geschäftsfeld «Stadtraum und Natur» der Abteilung Bau in die Planung miteinbezogen.



Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster schreibt einen Wohnanteil von mindestens 40 % vor. Es ist kein Wohnanteilabtausch mit anderen städtischen oder privaten Liegenschaften in der gleichen Zone möglich. Die vorgegebene Gebäudegrösse lässt nur Kleinwohnungen zu. Diese sind auch für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen geeignet: Durch eine neue zentrale Treppenanlage mit Lift werden sämtliche Geschosse und Räumlichkeiten des Neubauteils (ehemals Scheunenteil) zukünftig hindernisfrei erschlossen sein.

Die Stadt Uster ist «Energistadt Gold». Die Liegenschaft der Stadt Uster wird daher nach dem Gebäudestandard 2019.1 «Neubauten» bzw. «Bestehenden Bauten» erstellt bzw. saniert.

Die Apothekerstrasse 18 wird aktuell mit Gas beheizt. In Zukunft soll die Wärmeerzeugung mit Erdwärmesonden mittels einer Wärmepumpe erfolgen. Die Wahl des Heizsystems erfolgte in Zusammenarbeit mit der Energie Uster. Nach dem Bau der Erdsonden wird auf den Weiterbetrieb der Gasheizung verzichtet und deren Installation zurückgebaut.

In Übereinstimmung mit der Denkmalpflege kann auf der südwestorientierten Dachfläche beim Ersatzneubau eine Photovoltaikanlage montiert werden. Die Fläche bietet die Möglichkeit, rund 60 Indach-Photovoltaikmodule zu installieren. Die Anlage wird eine Leistung von 12 kWp aufweisen. Die erwartete Jahresproduktion an Solarstrom liegt bei etwa 11 000 kWh. Der erzeugte Strom wird teilweise direkt von der Liegenschaft verbraucht, der Überschuss wird ins Netz eingespeist und gemäss Tarifen der Energie Uster AG vergütet. Die Finanzierung wird über die vom Gemeinderat bewilligten Ausgaben für Photovoltaikanlagen sichergestellt.

Das vorliegende Projekt wurde bezüglich Gestaltung und Eingliederung in das bestehende Ortsbild durch die Stadtbildkommission und kommunale Denkmalpflege geprüft und für in Ordnung befunden.

Bestandsbau / ehemaliger Wohnhausteil

Beim Bestandsbau ist eine Fassaden- und Dachsanierung vorzusehen. Die Fassade wird aus denkmalpflegerischen Gründen energetisch nicht saniert. Das Dach und der Boden zum Untergeschoss werden den Vorschriften entsprechend gedämmt.

Im Rahmen dieses Projekts sollen die Räumlichkeiten der Kinderkrippe, wo nötig, instand gestellt werden. Die Haustechnikinstallationen werden geprüft, die Küche ist aufzufrischen und die Innenräume werden sanft saniert.

Weitere Abklärungen im Vorprojekt haben ergeben, dass das Dachgeschoss des Bestandsbaus für eine Wohnung nicht geeignet ist, da aus denkmalpflegerischen Gründen nordostseitig in den Dachflächen keine den Bauvorschriften entsprechenden Fensterflächen eingebaut werden können.

Im Dachgeschoss ist giebelseitig ein Aufenthalts- bzw. Besprechungsraum für die Kinderkrippe geplant. In den restlichen Dachflächen werden Estrichräume für die Mietwohnungen erstellt. Die bereits heute existierende Dachlukarne bleibt bestehen und wird vorschriftsgemäss gedämmt. Es werden keine zusätzlichen Dachlukarnen realisiert.

Die Kinderkrippe wird während der Bauzeit in eine andere städtische Liegenschaft umziehen. Aktuell kommen zwei Objekte in Frage. Es wird noch geprüft, welche Liegenschaft besser geeignet ist. Nach Bauende kehrt die Kinderkrippe wieder in die Räume der Apothekerstrasse 18 zurück.

Ersatzneubau / ehemaliger Scheunenteil

Im Erdgeschoss ist eine Gewerbenutzung vorgesehen. Die WC-Anlagen für die Gewerbenutzung sind im Untergeschoss untergebracht. Im Kellergeschoss sind Lagerflächen fürs Gewerbe vorgesehen, die über das Treppenhaus sowie über eine Aussentreppe direkt von der Aussenanlage erschlossen sind.

Im Obergeschoss sind zwei 2.5-Zimmerwohnungen geplant. Im Dachgeschoss ist eine 3.5-Zimmerwohnung vorgesehen. Die drei Wohnungen erhalten südwestseitig angeordnete Balkone.

Grünfläche

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Umgebung im Bereich der historischen Gartenbauanlage bis zur Friedhofsallee so gestaltet werden, dass das Areal für die Bevölkerung als Erholungsraum zugänglich ist.

Die langfristige Haltung einer der letzten historischen Freiflächen in Kirchuster soll einen hohen Beitrag zur Kühlung des Lokalklimas und der Biodiversität im Siedlungsgebiet leisten. Der Westteil des Grundstücks bis zum heute eingezäunten Sportplatz wird von der Abteilung Finanzen als längerfristige Entwicklungsreserve gehalten.

Das bestehende Gewächshaus und die freistehenden Nebenbauten des Werkheims Uster können bestehen bleiben. Auch wird die historische Struktur der Pflanzenbeete wie bisher belassen.

Der süd-/südwestliche Teil des Grundstücks wird zurzeit von verschiedenen Mietern und für unterschiedliche Nutzungszwecke genutzt. Die Nutzung und Bewirtschaftung der Umgebung durch die bestehende Mieterschaft kann weiterhin angeboten werden.

Die Liegenschaft der Apothekerstrasse 18 ist ein guter Standort für Gebäudebrüter-Nistkästen. Daher werden entsprechende Nistplätze zusammen mit Experten geplant und umgesetzt.



Abbildung 2 Bauperimeter (rot umrandet) mit Umgebung



C. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2025 und Folgejahren sind für das Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung» total 4,4 Mio. Franken eingestellt.

In der Investitionsplanung 2025 und Folgejahre sind für die PV-Anlage 450 000 Franken pro Jahr eingestellt. Die PV-Anlage der Apothekerstrasse 18 ist die erste im Jahr 2025. Es verbleiben somit 370 000 Franken exkl. MWST für die weiteren Anlagen.

D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag (+/- 10 %) der LG Baumanagement, basierend auf dem Kostenvoranschlag für das Bauprojekt von «4-Trust Bauleitungen GmbH», Uster, vom 20. Dezember 2024 und dem Kostenvoranschlag der LG Baumanagement für die PV-Anlage vom 1. Februar 2024, ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Bauprojekt	PV-Anlage	Total Fr. exkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	295 000	0	295 000
2	Gebäude (Wohnanteil und Ersatzbau)	3 041 000	68 000	3 109 000
4	Umgebung	309 000	0	309 000
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	182 000	5 000	187 000
6	Unvorhergesehenes	324 000	7 000	331 000
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	(20 000)	0	(20 000)
8	Teuerung	139 000	0	139 000
1-8	Total Baukosten exkl. MWST (gerundet)	4 290 000	80 000	4 370 000

Die Mehrwertsteuer beträgt 353 970 Franken, was einen Totalbetrag von 4 723 970 Franken inkl. MWST ergibt. Das Gebäude an der Apothekerstrasse 18 befindet sich im Finanzvermögen und generiert externe Mieteinnahmen. Die Mehrwertsteuer kann vom Bund zurückgefordert werden, weshalb der Baukredit exkl. Mehrwertsteuer beantragt wird.

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen für die Photovoltaikanlage, die Wärmedämmung im Dach des Altbaus und für die Einhaltung des Energie-Effizienzpfades in der Höhe von 20 000 Franken zu erwarten. Der Kostenvoranschlag von 4,37 Mio. Franken exkl. MWST ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge ausgewiesen.

Gebundene Kosten

Würde das vorgeschlagene Vorgehen abgelehnt, müssten Sanierungsmassnahmen am Wohn- sowie am Scheunenteil ausgeführt werden. Diese Sanierungsmassnahmen stellen gebundene Kosten dar und würden sich auf ca. 3 035 000 Franken exkl. MWST belaufen. Die Mehrkosten für den Neubau des Scheunenteils liegen somit bei ca. 1 335 000 Franken exkl. MWST.

Die gebundenen Kosten umfassen insbesondere die Sanierung des Scheunenteils mit der aufwändigen Ertüchtigung der Tragstruktur, die Sanierung des Fassadenputzes sowie die Erneuerung der Fenster, Türen und der Dachhaut. Ebenfalls werden die bestehenden Küchen und die Nasszellen komplett neu erstellt. Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und die Sanitäreanlagen müssen vollständig ersetzt werden. Ebenfalls müssen sämtliche Oberflächen (Böden, Wände und Decken) sowie ihre Unterkonstruktion erneuert werden.



Die gebundenen Kosten enthalten keine energetischen Sanierungsmassnahmen, ebenso könnten der Gewerberaum im Erdgeschoss, die Kellerräume sowie die PV-Anlage nicht realisiert werden. Die Wohnungen und Gewerberäume würden weiterhin über ungünstig angeordnete Grundrisse und keine Balkone / Aussensitzplätze verfügen. Viel Raum würde unwirtschaftlich oder auch ungenutzt bleiben.

Immobilienstrategie der Stadt Uster inkl. Positionspapier

Gemäss Immobilienstrategie der Stadt Uster vom 3. September 2019 inkl. Positionspapier vom 27. Mai 2023, sind das Grundstück und die Liegenschaft «Apothekerstrasse 18» dem Finanzvermögen zugehörig. Damit hat die Stadt Uster das Grundstück nach ökonomischen und ökologischen Grundsätzen zu bewirtschaften: «Die Stadt Uster erwirtschaftet mit ihren Grundstücken im Finanzvermögen eine angemessene Rendite» und «Ökologische Kriterien werden höher gewichtet als kurzfristige Kostenoptimierungen». Bei Neubauten und Dachsanierungen sind die Installationen von Solaranlagen zu prüfen. Die geeigneten Dächer sind für die Gewinnung von erneuerbarem Strom zu nutzen.

Vermietung

Bei der Liegenschaft Apothekerstrasse 18 handelt es sich um ein Grundstück im Finanzvermögen und somit um eine Liegenschaft, die nicht unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient. Die Mieterträge dieser sogenannten Kapitalanlagen sollten grundsätzlich die Betriebskosten einschliesslich Zinskosten decken.

Mögliche Einsparungen im Bauprojekt sind bereits ausgeschöpft. Die Liegenschaft wird solide aber bescheiden um- bzw. neugebaut und ausgestattet. Bereiche in Bezug auf die baurechtlichen Anforderungen, Statik, Feuchteschutz, Brandschutz, Umweltschutz, Bauphysik und Akustik, Energieeffizienz, Denkmalschutz, Stadtbild und Behindertengerechtigkeit sind dabei berücksichtigt.

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 239 706 Franken.

Gesamtfolgekosten exkl. MWST

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr.	4 370 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr.	(20 000.–)
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr.	4 370 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr.	263 524.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	132 424.–
Verzinsung	Fr.	131 100.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr.	87 400.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr.	0.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr.	31 090.–
Zwischentotal	Fr.	382 014.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr.	142 308.–
Total Folgekosten	Fr.	239 706.–



- 1) Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlägen vom 20. Dezember 2024 und 1. Februar 2024 insgesamt 4 370 000 Franken exkl. MWST.
- 2) 3) Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt (Subventionen vorbehalten).
- 4) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3.0 % ausgegangen. Es kann von Total 263 524 Franken exkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 132 424 Franken; Verzinsung 131 100 Franken).
- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (4 370 000 Franken exkl. MWST) bemessen und betragen 87 400 Franken exkl. MWST.
- 6) Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 3 109 000 Franken) 31 090 Franken exkl. MWST.
- 8) Aus den jährlichen Mitzinseinnahmen sind zusätzliche Erlöse in der Höhe von 142 308 Franken exkl. MWST zu erwarten.

F. Termine

Nachfolgende Termine basieren auf den Bearbeitungszeiten gemäss provisorischem Projektablaufplan der LG Baumanagement vom Dezember 2024 sowie auf dem aktuellen Wissensstand zu Entscheidungsabläufen bei der Auftraggeberin:

Antrag Stadtrat	4. Februar 2025
Bewilligung Baukredit (GR)	7. April 2025
Bewilligungsverfahren	Mai 2025 – November 2025
Ausschreibung	Ab Mai 2025
Ausführung	Februar 2026 – April 2027
Inbetriebnahme	Mai 2027

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber