



Uster, 5. April 2022  
Nr. 668/2022  
Registratur V4.04.71

## **ANFRAGE 668/2022 VON PAUL STOPPER (BPU): UNTERE FARB, WOHNUNG IN DEN OBERGESCHOSSEN, ENERGETISCHE UND ALLGEMEINE SANIERUNG; ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Januar 2022 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper bei der Präsidentin des Gemeinderates die Anfrage Nr. 668/2022 betreffend «Untere Farb, Wohnung in den Obergeschossen, energetische und allgemeine Sanierung» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Mit der Vergabe des Erdgeschosses der «Unteren» Farb» an zwei junge Gastronomen hat der Stadtrat nicht mitgeteilt, was mit der Wohnung in den beiden Obergeschossen des Wohnteils geschieht.

Zurzeit ist der Wohnteil vermietet und bewohnt. Die herrschaftlichen Innenräume werden wie früher mit Kachelöfen beheizt. Der Holzverbrauch ist hoch. Die Kachelöfen reichen nicht aus, den Hausflur auf die nötige, wohnliche Temperatur zu bringen. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Es müssen zusätzliche Heizgeräte eingesetzt werden. Zwischen Wohnung und Scheune existiert keinerlei Isolation. Die (hohen) Nebenkosten müssen von den Bewohnern berappt werden.

Die Wohnung bedarf dringend einer energetischen und einer allgemeinen Sanierung und Renovation. Gegenüber der Scheune müssen sofort geeignete energetische sowie bauliche Massnahmen ergriffen werden; insbesondere fehlt eine Brandmauer.

Im Gestaltungsplan «Untere Farb» wird in Art 1 «Ziele und Zweck» formuliert: «*Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren*». Dieser Artikel war bei beiden Abstimmungen über den Gestaltungsplan «Untere Farb» enthalten und identisch. Das ist also ein klarer Auftrag der Bevölkerung von Uster, mindestens seit 2017, d.h. seit der ersten Abstimmung über den Gestaltungsplan.

In der Ausschreibung der Stadt Uster (Baumanagement) vom 14. Juli 2021 zur Nutzung des Wohnteils steht: «*Am 20. November 2020 genehmigte der Stadtrat den Projektierungskredit für die Gesamtsanierung und beauftragte das Architektenteam und den Bauingenieur mit den Planungsarbeiten. Das Bauprojekt inkl. Baukredit müssen durch die zuständigen Organe (Stadtrat, Gemeinderat, Volk) genehmigt werden.*

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Welche werterhaltende und weitere Sanierungen hat die Stadt an der «Unteren Farb» seit 1987 getätigt und um welche Summen handelt es sich dabei?



2. Was umfasst der vom Stadtrat am 20. August 2020 genehmigte Projektierungskredit für die Gesamtsanierung der «Unteren Farb»? Wie hoch ist der genehmigte Kredit?
3. Wieweit ist das Projekt für eine Gesamtsanierung der «Unteren Farb» gediehen?
4. Ist dem Stadtrat bewusst, dass die Wohnung energetisch nicht dem heutigen Standard entspricht (zB keinerlei Isolation zwischen Wohnteil und Scheune, Zustand der Fenster, etc.)?
5. Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, um die Wohnung so rasch wie möglich «sachgerecht zu renovieren»?
6. Auf wann arbeitet der Stadtrat ein sanftes Sanierungs-Projekt für die beiden Obergeschosse aus?
7. Sind allenfalls zwei Wohnungen möglich? Wenn nicht, weshalb nicht?
8. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass bei der «Unteren Farb» in erster Linie die Werterhaltung und die energetische Sanierung der Wohnung Priorität gegenüber dem (eher diffusen) Wunsch nach einem Restaurant resp. einem Café im Erdgeschoss hat?

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

**A. Einleitende Rahmenbedingungen**

Die Ustermer Bevölkerung stimmte am 19. Mai 2019 dem Gestaltungsplan zu. Nach Erhalt der Rechtskraft des Volksentscheides wurde der Gestaltungsplan dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Nach dessen Genehmigung wurde der Gestaltungsplan und die kantonale Genehmigung publiziert und 30 Tage öffentlich aufgelegt. Gegen den Festsetzungsbeschluss wurde innert Frist kein Rekurs erhoben.

Weder im Gestaltungsplantext (Art. 1 und 5) noch im Planungsbericht (dort Ziff. 5) ist von Wohnnutzung die Rede, sondern ausschliesslich von öffentlicher Nutzung bzw. Nutzung für Verwaltungs- und Dienstleistungen. In Ziff. 1.8, S. 9 in der Weisung zur Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 wird ausgeführt: «Im heutigen Wohnteil sind öffentliche Dienstleistungsnutzungen und Büros zulässig».

**B. Fragen und Beantwortungen**

**Frage 1:**

«Welche werterhaltende und weitere Sanierungen hat die Stadt an der «Unteren Farb» seit 1987 getätigt und um welche Summen handelt es sich dabei?»

**Antwort:**

Folgende werterhaltende Sanierungen wurden in den letzten 15 Jahren getätigt:

<b>Jahr</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Total in Fr. inkl. MWST</b>
2007	Sturmschäden, Ölaustritt Heizung	1 000.–
2008	Ersatz Boiler, Entfernung Graffiti, Dachreparatur, neuer Zaun	19 000.–
2009	Sanierung Bodenbelag, Sanitärarbeiten, Reparatur Licht und Elektro	18 000.–
2010	Malerarbeiten, Vorplatz, Storen, Sanitärgeräte, Kachelöfen, Bodenbeläge	43 000.–
2011	Elektroinstallationen, Fensterglas	1 000.–
2012	Ersatz Öldruckpumpe, Sanierung Ölofen und Holzfassade	8 000.–



2013	Blitzschutzanlage, Infrarotheizung, Wasseranschluss, Bienenhaus	63 000.–
2014	Altlastensanierung, Dachreparatur, Sanitärarbeiten	3 000.–
2015	Fassadensanierung, Dach- und Kaminreparatur, Sicherungsmassnahmen	33 000.–
2016	Sanierung Balken Scheune durch Verformungen und Insektenbefall Ersatz Dacheindeckung durch Wassereintrich sowie provisorischer Ersatz der Elektroleitungen (Auflage Behörde) Sanitärreparaturen, Ersatz Fensterglas, Malerarbeiten	40 000.– 155 000.– 7 000.–
2017	Holzgeländer DG, Dachdeckerarbeiten Scheune, Reparatur Kachelofen	26 000.–
2018	Malerarbeiten Fassade, elektrische Installationen	17 000.–
2019	Malerarbeiten Fassade, Fensterverglasung, Reparaturen Fassade	8 000.–
2020	Ersatz Aussenpfosten, Sanitärarbeiten	18 000.–
2021	Reinigung Kamin, Sturmschäden, Reparatur Ölheizung	2 000.–

### Frage 2:

«Was umfasst der vom Stadtrat am 20. August 2020 genehmigte Projektierungskredit für die Gesamtsanierung der «Unteren Farb»? Wie hoch ist der genehmigte Kredit?»

### Antwort:

Der Projektierungskredit wurde mit SRB Nr. 468 vom **24. November 2020** genehmigt. Darin enthalten waren folgende Beschlüsse:

1. Der Stadtrat erteilt dem GF Liegenschaften den Auftrag die Vergabe der Architekturleistungen für BKP 291 «Honorar Architekt» von total 1,185 Mio. Franken inkl. MWST für die Phasen 3 bis 5 im SIMAP zu veröffentlichen. Im SIMAP ist zu erwähnen, dass die Vergabe unter Vorbehalt der Zustimmung des Gesamtkredits durch die zuständigen Organe erfolgt.
2. Für das Projekt «Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv» wird für die Phase 31 «Vorprojekt», unter Vorbehalt der rechtskräftigen Vergabe (Veröffentlichung im SIMAP), ein einmaliger Projektierungskredit von 246 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
3. Die Arbeiten für BKP 291 «Honorar Architekt» (Phase 31) werden, unter Vorbehalt der rechtskräftigen Vergabe (Veröffentlichung im SIMAP), im freihändigen Verfahren an die «ARGE Stadtarchiv Untere Farb Uster»: «horisberger wagen architekten gmbh» und «stehrenberger architektur gmbh», Zürich, zum Preis von Fr. 106 623 inkl. MWST vergeben.
4. Die Arbeiten für BKP 292 «Honorar Bauingenieur» (Phase 31) werden, unter Vorbehalt der rechtskräftigen Vergabe (Veröffentlichung im SIMAP), im freihändigen Verfahren an die «dsp Ingenieure + Planer AG», Uster, zum Preis von Fr. 31 017.60 inkl. MWST vergeben.
5. Der Stadtrat wählt folgende Personen als SteuergruppenmitgliederInnen:
  - Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin (Vorsitz)
  - Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales
  - Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften
  - Caroline Schwarz, LG Leiterin Stadtarchiv
  - Roger Brühwiler, PL Bauherr GF Liegenschaften
  - Detlef Horisberger, «horisberger wagen architekten gmbh»
  - Katharina Stehrenberger, «stehrenberger architektur gmbh»

**Frage 3:**

«Wieweit ist das Projekt für eine Gesamtanierung der «Unteren Farb» gediehen?»

**Antwort:**

Nach der Durchführung der Ausschreibung «Untere Farb, Wohngebäude und Umgebung, Nutzung und Trägerschaft» im 2021 erfolgt nun die Projektierungsphase 31 «Vorprojekt». Diese dauert vom April 2022 bis Ende August 2022.

**Frage 4:**

«Ist dem Stadtrat bewusst, dass die Wohnung energetisch nicht dem heutigen Standard entspricht (z.B. keinerlei Isolation zwischen Wohnteil und Scheune, Zustand der Fenster, etc.)?»

**Antwort:**

Die Liegenschaft «Untere Farb», an der Seestrasse 4, wurde im 17. Jahrhundert erbaut und bis 1987 nicht energetisch saniert. Im 1984 wurde die «Untere Farb» unter Schutz gestellt und an die Stadt Uster verkauft. Gemäss dem Dokument «Baudenkmalpflegerische Vorgaben» vom 17. Dezember 2013 sind u.a. zu erhalten:

- Öffnungen von Fenster und Türen in Anzahl, Lage, Form und Grösse
- Fenster- und Türeinfassungen in Holz und Stein
- Fenster und Türen
- Fenstergitter
- Fensterläden
- ort- und traufseitigen Dachränder mit ihren typischen Elementen wie Bretteruntersichten, Pfetten- und Sparrenköpfen, Bügen, Stirnläden, Ziegelleisten etc.
- Ziegeldeckung
- Fassadenverputz

Im Innern sind dies über alle Geschosse:

- äussere und innere Trag- und Trennwände, samt Wandbekleidungen
- Decken, samt Balkenlagen Böden, Blindböden und Deckenbekleidungen

Bei diesem umfangreichen Schutzzumfang wird es schwierig sein eine zeitgemässe energetische Sanierung nach «Gebäudestandard 2019» umzusetzen. Dessen ist sich der Stadtrat bewusst.

**Frage 5:**

«Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, um die Wohnung so rasch wie möglich «sachgerecht zu renovieren»?»

**Antwort:**

Im Rahmen der Gesamtplanung «Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv» wird auch die ehemalige Färberei, vom Erd- bis zum Dachgeschoss saniert. Die Sanierung wird eng durch die kantonale und kommunale Denkmalpflege begleitet und richtet sich u.a. nach dem baugeschichtlichen Gutachten «Haus und Ökonomiebaute Untere Farb» vom 21. Dezember 1990 und dem Dokument «Baudenkmalpflegerische Vorgaben» vom 17. Dezember 2013. Da die drei Vollgeschosse und der zweigeschossige Dachraum durch ein hausmässig angeordnetes Treppenhaus miteinander verbunden sind, macht es keinen Sinn einzelne Geschosse vorgängig und separat zu sanieren.

**Frage 6:**

«Auf wann arbeitet der Stadtrat ein sanftes Sanierungs-Projekt für die beiden Obergeschosse aus?»

**Antwort:**

Die sanfte Sanierung der beiden Obergeschosse werden im Rahmen der Gesamtsanierung «Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv» umgesetzt (siehe dazu auch Antwort zu Frage 5).

**Frage 7:**

«Sind allenfalls zwei Wohnungen möglich? Wenn nicht, weshalb nicht?»

**Antwort:**

Zwei Wohnungen sind nicht möglich, weil der Gestaltungsplan keine Wohnnutzung vorsieht. Gemäss Art. 5 sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Zudem sprechen auch die Brandschutzanforderungen wegen des hausmässig offen angeordneten Treppenhauses gegen eine Aufteilung in zwei Wohnungen.

**Frage 8:**

«Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass bei der «Unteren Farb» in erster Linie die Werterhaltung und die energetische Sanierung der Wohnung Priorität gegenüber dem (eher diffusen) Wunsch nach einem Restaurant resp. einem Café im Erdgeschoss hat?»

**Antwort:**

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Liegenschaft «Untere Farb» saniert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Der Gemeinderat hat sich am 21. Januar 2019 deutlich gegen eine Wohnnutzung und für eine Gastronomie ausgesprochen und diese Nutzung im Gestaltungsplan vorgesehen. Das Volk hat sich an zwei Abstimmungen für diesen Gestaltungsplan ausgesprochen. Der Gestaltungsplan ist nun rechtskräftig. Es handelt sich also nicht um einen «eher diffusen Wunsch», sondern um ein rechtlich und politisch abgestütztes Vorhaben.

Der Stadtrat hat darum im 2021 entschieden, dass für die weitere Planung und für die Abstimmung über den Baukredit die Nutzungsfrage in der «Färberei» geklärt sein muss. Mittels Ausschreibung wurden Ideen und eine Trägerschaft für die «Färberei» gesucht. Die Werterhaltung und die unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umsetzbare energetische Sanierung werden dabei nicht ausser Acht gelassen.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass ein Gartenrestaurant an dieser zentralen und zugleich ruhigen Lage viel zur Attraktivitätssteigerung des Stadtparks und des Stadtzentrums beitragen wird.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 668/2022 des Ratsmitglieds Paul Stopper betreffend «Untere Farb, Wohnung in den Obergeschossen, energetische und allgemeine Sanierung» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber