Sitzung vom 29. Oktober 2019

BESCHLUSS NR. 442 / B5.01.00

Geschützte Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) Gschwader
Bauprojekt
Arbeitsvergabe

Ausgangslage – Rückbau und Asbestsanierung

Mit Beschluss vom 3. September 2018 genehmigte der Gemeinderat den Baukredit von 760 000 Franken inkl. MwSt. für die «Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP)» Gschwader in einen öffentlichen Schutzraum mit ziviler Nutzungsmöglichkeit als Herberge.

In einer ersten Phase erfolgten während den Frühlings- und Sommerferien der Primarschule der Rückbau der asbesthaltigen Bauteile sowie der Lärmemission verursachende Abbruch der Schutzrauminstallationen (Türen, Klappen, Filter, Generator). Zwischen den Schulferien wurden die Rückbauten der Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen ausgeführt. Der Rückbau konnte am 16. August 2019 planmässig und erfolgreich abgeschlossen werden. Alle ausgeführten Arbeiten wurden durch die beauftragten Firmen im Rahmen der Kostenvoranschläge erledigt.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) bewilligte am 09. April 2019 einen ersten Antrag um Übernahme der Rückbaumehrkosten von 68 246.80 Franken inkl. MwSt. Ebenso wurde ein Nachtragsantrag für zusätzliche Aufwendungen[1] von 15 315 Franken am 04. Juli 2019 bewilligt. Für die Stadt Uster sind keine weiteren Kosten aus dem Rückbau zu erwarten. Die definitive Abrechnung (Auszahlung) erfolgt nach Prüfung und Genehmigung der am 23. September 2019 an das BABS eingereichten Schlussrechnung.

Parallel zum Rückbau wurde mit der Firma «Keller Architekten AG» das Vorprojekt für die Kombination Ernstfallnutzung und zivile Friedensnutzung erarbeitet. Die «Keller Architekten AG» wurde am 25. April 2019 mit der Erarbeitung eines Vorprojektes nach SIA Projektphasen 1-31 beauftragt. Ziel war es, die fragmentarisch vorhandenen und teilweise sich wiedersprechenden Grundlagen zu überprüfen, verbindliche Offerten einzuholen und mit den entscheidenden Behörden (Kanton, Bund), aber auch den Fachspezialisten («Buchmann & Partner AG», «Mengeu AG») die notwendigen Detailabsprachen zu treffen. Nach zahlreichen Begehungen mit allen Beteiligten sowie der Prüfung sämtlicher Unterlagen durch die Leistungsgruppenleiterin Baumanagement entstand ein auf Fakten und belegbaren Zahlen realisierbares Vorprojekt.

Das Konzept wurde unter den Prämissen erstellt, dass

- die Ernstfallnutzung (Zielbestand 200 Zivilschutzliegestelle) prioritär die Gestaltung (Einrichtung und Anordnung) der Räume bedingt;
- die Einrichtungen der zivilen Friedensnutzung bereits den baulichen Anforderungen der Ernstfallnutzung (Schocksicherheit) entsprechen sollen und die Umbauten für eine Ernstfallnutzung auf ein Minimum beschränkt werden können.

Das Vorprojektdossier wurde nach einer ersten Überprüfung durch das Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ) am 15. Oktober 2019 mit den Vertretern des AMZ, mit der Kontrollstelle für den baulichen Zivilschutz und dem Architekten detailliert besprochen. Konzeptionell entspricht das Vorprojekt (Dokumentation und Pläne) den Anforderungen an die Projektstufe. Aufgrund der beabsichtigten Doppelnutzung (Ernstfall / Herberge) verlangt das AMZ jedoch einen höheren

[1] Der Sandfilter konnte aufgrund der starken Verdichtung (Folge der Nichtnutzung während Jahren) im unteren Drittel nicht vollständig abgesaugt werden. Der Ausbau des verdichteten Materials musste mittels Handarbeit ausgeführt werden. Nach dem Aushub stellte man fest, dass am Boden der Sandfilteranlage Asbest verseuchte Eternit Rohre verlegt waren. Für den Ausbau dieser Rohre musste ein zusätzlicher Zu-/Eingang (Bohren, Fräsen Beton) geschnitten werden. Der Türschnitt wurde so angelegt, dass er bereits der vorgesehenen Verwendung für die Zivilnutzung entspricht.

Detaillierungsgrad der Pläne und einen präziseren Produktebeschrieb der geplanten Einbauten.[2] Folglich sind die Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Pläne höher als dies im Rahmen eines Vorprojektes normalerweise vorgesehen ist. Die Pläne für die fixen Einbauten und die Elektroinstallationen werden durch das AMZ beurteilt und bewilligt (zertifizierte Produkte und Detailpläne). Für eine Bewilligung müssen die Pläne als Ausführungspläne (Bauprojekt) vorliegen. Die Projektphase «Bauprojekt» muss folglich vor der eigentlichen Bewilligung durch das AMZ initialisiert werden.

Gesamtgrobkostenübersicht

Der Kostenvoranschlag[3] (Vorprojekt) für den Aus-/Umbau der GUP Gschwader (Friedens- und Ernstfallnutzung) beläuft sich auf 770 000 Franken.

Was	Kosten	Gutsprache/Kredit
Rückbau (abgeschlossen)	Fr. 87 805.60[4]	---
Rückbau BABS	---	Fr. 86 171.45[5]
Honorar Keller Architekten AG, Vorprojekt	Fr. 7 162.05	---
Kostenvoranschlag Bauprojekt	Fr. 770 000.--	---
Ersatzabgabefonds	---	Fr. 68 836.05[6]
Total:	**Fr. 864 967.65**	**Fr. 155 007.50**
Kosten:	**Fr. 709 960.15**	**---**
Bewilligter Kredit Gemeinderat	**---**	**Fr. 760 000.00**

Subventionen

Für den Ausbau des Schutzraumes können beim Kanton Zürich Anträge für die Verwendung von Geldern aus dem Ersatzabgabefonds eingereicht werden. Als Basis für die Berechnung der Beiträge dient ein auszuarbeitendes Schutzraumprojekt ohne Doppelnutzungseinbauten.

Der gemeindeeigene Ersatzabgabefonds hatte per 12. August 2019 einen Saldo von 68 836.05 Franken. Nach telefonischer Rücksprache mit dem AMZ (Herr Marco Fischer, Chef Fachstelle Schutzbau) kann dieser Betrag ausgeschöpft werden. Weiter können beim AMZ zusätzliche Beiträge aus dem Ersatzabgabefonds des Kantons (seit 2012 zentral verwaltet) beantragt werden. Bei einer geplanten Kapazität von 200 Schutzplätzen im Schutzraum Gschwader rechnet das AMZ mit einer kumulierten Subventionssumme zwischen 100 000 Franken und 150 000 Franken. Das AMZ legt die Höhe der Beitragssumme jedoch erst im Rahmen der Bewilligung des Ausbaus (Bauprojekt) fest.

---

[2] Damit im Ernstfall keine zeitverzögernden Umbauten erledigt werden müssen, sind sämtliche für eine Friedensnutzung vorgesehenen Einbauten (Trennwände, Betten, Beistelltische, Toiletten- und Duschanlagen, Kücheneinbauten, elektronische Geräte) schocksicher zu verbauen.
[3] Kostenvoranschlag 1901 V1.0, Keller Architekten AG, 12. Juli 2019, nach SIA 102 +/- 10%.
[4] Davon interne Verrechnung Liegenschaften, Baumanagement: 1 634.15 Franken.
[5] Vorbehältlich der Genehmigung der Schlussabrechnung durch das BABS.
[6] Siehe Kapitel Subventionen: Ausschliesslich für den Ausbau des Schutzraumes zu verwenden.

Arbeitsvergabe «Bauprojekt»

Das Architekturbüro «Keller Architekten AG», Uster, offerierte die Bauprojekterstellung und Realisierung (SIA Projektphasen 32, 33, 41, 5) für 83 700 Franken.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	BKP 591 «Honorar Architekt»
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 75 000.00 (städtisch) sowie Fr. 150 000.00 (kantonal)
Begründung Freihändiges Verfahren	Submissionsrichtlinien Stadt Uster, S. 11, Kapitel 4.2. «Schwellenwerte» Fundierte Kenntnisse des Projekts
Vergabesumme[7]	Fr. 83 700.00 (Bauprojekt, von Total Fr. 770 000.00) Fr. 7 162.05 (Vorprojekt)[8]
Firma und Ort	«Keller Architekten AG», Aathalstrasse 88, CH 8610 Uster
Datum Offerte	12. Juli 2019

Die «Keller Architekten AG» verfügt aufgrund der Ausarbeitung des Vorprojekts GUP Gschwader bereits über fundierte Kenntnisse. Eine «Beschaffung» unter Berücksichtigung des städtischen Schwellenwerts von 75 000 Franken würde wirtschaftliche und terminliche Nachteile mit sich bringen. Daher wird bei der Vergabe des Architektenhonorars der Schwellenwert für die freihändige Vergabe von Dienstleistungen von der städtischen auf die kantonale Vorgabe angehoben. Das gewählte Vorgehen ist gemäss den gültigen Submissionsrichtlinien (Submissionsrichtlinien Stadt Uster, S. 11, Kapitel 4.2. «Schwellenwerte») ausdrücklich erlaubt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Architekturleistungen werden im freihändigen Verfahren für 83 700 Franken an die Firma «Keller Architekten AG», Uster, vergeben.

2. Mitteilung als Protokollauszug an

   - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
   - Abteilungsvorsteher Sicherheit
   - Abteilung Sicherheit
   - LG Bevölkerungsschutz
   - LG Stadtpolizei

öffentlich

[7] Inklusive Mehrwertsteuer
[8] Vergabe durch AL Sicherheit am 25. April 2019