



Sitzung vom 22. September 2020

## BESCHLUSS NR. 408 / B5.01.00

### GUP Gschwader Umnutzung Vergabe Leistungen Bauprojekt

#### Ausgangslage – Rückbau und Asbestsanierung

Mit Beschluss vom 3. September 2018 genehmigte der Gemeinderat den Baukredit von 760 000.00 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 der Rückbau der asbesthaltigen Bauteile sowie der Abbruch aller nicht mehr sicherheitskonformen Schutztrauminstallationen. Der Rückbau konnte am 16. August 2019 planmässig abgeschlossen werden. Mit der Bauabrechnung des Rückbaus wurde beim Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) das Gesuch für die Übernahme der Mehrkosten für Schutzanlagen in der Höhe der Baukosten von 86 171.45 Franken eingereicht. Bewilligt wurden 85 960.90 Franken.

Die Firma «Keller Architekten AG» erarbeitete in der Folge das Vor- und Bauprojekt für die Kombination Ernstfallnutzung und zivile Friedensnutzung. Das Bauprojektossier (Pläne und Kostenvoranschlag für Ernstfallnutzung und Friedensnutzung) wurde am 18. Mai 2020 durch die Kontrollstelle für baulichen Zivilschutz (Buchman Partner AG, Uster) und am 24. Juli 2020 durch das Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ) genehmigt. Die Baubewilligung (Baugesuch Nr. 2020-0075) wurde durch die Abteilung Bau mit der Verfügung Nr. H 371/2020 vom 29. Juli 2020 erteilt.

#### Submission Arbeitsvergabe Bauprojekt

In der nächsten Phase geht es darum, die Leistungen nach Baukostenplan (BKP) an die offerierenden Unternehmen zu vergeben und anschliessend das Bauprojekt bis Ende 2020 zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Submissionsrichtlinien der Stadt Uster führte die Firma «Keller Architekten AG» zwischen Juni bis August 2020 die Submission durch:

BKP:	Beschreibung:	Kostenvoranschlag:	Anzahl Offerten:
112	Abbrüche	11 200.00 Franken	1 Offerte <sup>1</sup>
211	Baumeisterarbeiten	47 245.00 Franken	3 Offerten
217	Schutzraumabschlüsse	73 500.00 Franken	1 Offerte
232	Starkstrominstallation	44 000.00 Franken	3 Offerten
233	Leuchten- und Lampenlieferung	21 000.00 Franken	3 Offerten <sup>2</sup>
235.1	Brandmeldeanlage	15 000.00 Franken	1 Offerte <sup>3</sup>
273.0	Innentüren und -fenster in Holz	44 500.00 Franken	3 Offerten

<sup>1</sup> Vergabesumme: 23 266.25 Franken; berücksichtigte Firma: «Axsas AG», Uster; Vergabe am 2. September 2020 durch AL Sicherheit. Fundierte Vorkenntnisse aus Rückbauarbeiten und notwendiges Wissen über die bauliche Substanz der Anlage.

<sup>2</sup> Vergabesumme: 13 988.55 Franken; berücksichtigte Firma: «Elektro Künzler A. Vogt AG», Uster; Vergabe am 2. September 2020 durch AL Sicherheit. Wirtschaftlich günstigstes Angebot und Vorkenntnisse aus Rückbauarbeiten.

<sup>3</sup> Vergabesumme: 13 491.25 Franken; berücksichtigte Firma: «Siemens AG» Volketswil. Vergabe am 14. September 2020 durch GFL Sicherheit. Integration in bestehende Anlage resp. in Verbund mit Alarmierungssystem Feuerwehr Uster.



Sitzung vom 22. September 2020 | Seite 2/7

277	Elementwände	13 800.00 Franken	1 Offerte <sup>4</sup>
277.2	feststehende Elementwände	56 240.00 Franken	3 Offerten
281.1	Fugenlose Böden	41 500.00 Franken	3 Offerten
285.1	innere Malerarbeiten	23 300.00 Franken	3 Offerten

### Gesamtkostenübersicht

Der Rückbau konnte nahezu vollständig mit Bundesbeiträgen finanziert werden.

Der Kostenvoranschlag für das Bauprojekt des Aus-/Umbaus der GUP Gschwader (Friedens- und Ernstfallnutzung) beläuft sich auf 839 495.00 Franken<sup>5</sup>.

Was	Kosten	Gutsprache/Kredit
Rückbau (abgeschlossen)	Fr. 86 171.45	---
Rückbau BABS	---	Fr. 85 960.90 <sup>6</sup>
Honorar Keller Architekten AG, Vorprojekt	Fr. 7 162.05	---
Kostenvoranschlag Bauprojekt	Fr. 839 495.00	---
Ersatzabgabefonds	---	Fr. 160 000.00 <sup>7</sup>
<b>Total («brutto»):</b>	<b>Fr. 932 828.50</b>	<b>Fr. 245 960.90</b>
<b>Kosten («netto»):</b>	<b>Fr. 686 867.60</b>	<b>---</b>
<b>Kredit Stadt Uster</b>	<b>---</b>	<b>Fr. 760 000.00</b>
<b>Kreditreserve</b>	<b>---</b>	<b>Fr. 73 132.40</b>

### Subventionen

Für den Ausbau des Schutzraumes können beim Kanton Zürich Anträge für die Verwendung von Geldern aus dem/den Ersatzabgabefonds eingereicht werden. Am 12. August 2020 bewilligte das Amt für Militär und Zivilschutz des Kantons Zürich ein entsprechendes Gesuch um die Verwendung von Ersatzbeiträgen im Umfang von 68 836.05 Franken<sup>8</sup> aus dem gemeindeeigenen Ersatzabgabefonds und 91 963.95 Franken<sup>9</sup> aus dem Schutzraumfonds des Kantons Zürich. Daraus ergibt sich ein zugesicherter Beitrag von 800.00 Franken pro Schutzplatz<sup>10</sup>.

<sup>4</sup> Vergabesumme: 12 716.75 Franken; berücksichtigte Firma: «BÜWA AG», Birchwil. Vergabe am 2. September 2020 durch AL Sicherheit. Einziger Anbieter der nachgefragten Elementwände.

<sup>5</sup> Kostenvoranschlag 1906 V2.1, Keller Architekten AG, 15.09.2020, nach SIA 102 +/- 10%.

<sup>6</sup> Genehmigte Schlussabrechnung BABS – Mitteilung an Stadt Uster am 13. Dezember 2019.

<sup>7</sup> Siehe Kapitel Subventionen.

<sup>8</sup> Ersatzabgabefond Stadt/Gemeinde Uster erschöpft.

<sup>9</sup> Ersatzabgabefonds des Kantons seit 2012 zentral verwaltet.

<sup>10</sup> 200 Schutzplätze x 800.00 Franken = total 160 000.00 Franken. Dies entspricht gemäss kantonalen Richtlinien dem maximal möglichen finanziellen Beitrag pro Schutzplatz.



### Arbeitsvergaben Leistungen «Bauprojekt»

Für die Ausführung der Baumeisterarbeiten gingen insgesamt drei Offerten ein. Die Preisspanne zwischen günstigstem Angebot und teuerster Offerte liegt bei +30.91%.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 211 Baumeisterarbeiten»
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»
Vergabesumme <sup>11</sup>	Fr. 56 929.65
Firma und Ort	«Gebr. Bachmann AG», Bahnhofstrasse 5, CH 8610 Uster
Datum Offerte	14.07.2020

Die «Gebr. Bachmann AG» verfügt aufgrund Vorarbeiten beim Rückbau der GUP Gschwader bereits über fundierte Kenntnisse. Es handelt sich zudem um das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Für die Ausführung der Schutzraumabschlüsse wurde die Firma «Mengeu AG» angefragt.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 217 Schutzraumabschlüsse»
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»
Vergabesumme <sup>12</sup>	Fr. 89 008.30
Firma und Ort	«Mengeu AG», St. Gallerstrasse 10, 8353 Elgg
Datum Offerte	05.09.2020

Bei der Firma «Mengeu AG» handelt es sich um eine ausgewiesene Expertenfirma im Bereich der Schutzraumtechnik. Die Firma hat bereits beim Rückbau der GUP Gschwader zufriedenstellend und entscheidend mitgewirkt. Zudem war die «Mengeu AG» vor einigen Jahren beim Umbau des Schutzraumes Illuster tätig. Die Firma verfügt über fundierte Kenntnisse der GUP Gschwader, gute Vernetzung mit den kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden und hat beratend und unterstützend bei der Ausarbeitung des Bauprojekts mitgewirkt.

Eine Vergabe an einen anderen Anbieter unter Berücksichtigung des städtischen Schwellenwerts von 75 000 Franken würde wirtschaftliche und terminliche Nachteile mit sich bringen. Daher wird bei der Vergabe der Ausführungen «BKP » der Schwellenwert für die freihändige Vergabe von Bauarbeiten (Baunebengewerbe) von der städtischen auf die kantonale Vorgabe angehoben. Das

<sup>11</sup> Inklusive Mehrwertsteuer

<sup>12</sup> Inklusive Mehrwertsteuer



Sitzung vom 22. September 2020 | Seite 4/7

gewählte Vorgehen ist gemäss den gültigen Submissionsrichtlinien (Submissionsrichtlinien Stadt Uster, S. 11, Kapitel 4.2. «Schwellenwerte») ausdrücklich erlaubt.

Drei ortsansässige Firmen reichten Offerten für die Ausführung der Starkstrominstallationen gemäss BKP 232 ein.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 232 Starkstrominstallation»
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»
Vergabesumme <sup>13</sup>	Fr. 61 074.15
Firma und Ort	«Elektro Künzler A. Vogt AG», Freiestrasse 24, 8610 Uster, 8610 Uster
Datum Offerte	10.06.2020 / Rev. 28.08.2020

Der Auftrag für Leuchten- und Lampenlieferung wurde am 2. September 2020 an die Firma «Elektro Künzler A. Vogt AG» vergeben. Obwohl es sich vorliegend nicht um das günstigste (minimal teurer) Angebot handelt sollte die Ausführung der Elektroinstallationen sinnvollerweise durch die gleiche Firma erfolgen. Weiter zeichnet sich die «Elektro Künzler A. Vogt AG» durch eine einfache und konstruktive Zusammenarbeit sowie speditive Auftragsabwicklung aus.

Drei ortsansässige Schreinereien reichten eine Offerte für die Ausführung der Innentüren in Holz nach BKP 273.0 ein.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 273.0 Innentüren und -fenster in Holz»
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»
Vergabesumme <sup>14</sup>	Fr. 30 497.40
Firma und Ort	«Schreinerei Merk AG», Aathalstrasse 28, 8610 Uster
Datum Offerte	14.08.2020 / Rev. 27.08.2020

Das Angebot der «Schreinerei Merk AG» ist das wirtschaftlich günstigste. Zudem kann die Schreinerei mit dem eigenen Maschinenpark viele Bauteile selber in Uster herstellen.

<sup>13</sup> Inklusiv Mehrwertsteuer

<sup>14</sup> Inklusiv Mehrwertsteuer



Sitzung vom 22. September 2020 | Seite 5/7

Für die Ausführung der feststehenden Elementwände reichten drei ortsansässige Firmen eine Offerte ein. Das teuerste Angebot ist 64% teurer als das preiswerteste.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 277.2 feststehende Elementwände»
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»
Vergabesumme <sup>15</sup>	Fr. 47 752.90
Firma und Ort	«Bruno Spörri Schreinerei GmbH», Aathalstrasse 80, 8610 Uster
Datum Offerte	05.07.2020 / Rev. 26.08.2020

Beim Angebot der Firma «Bruno Spörri Schreinerei GmbH» handelt es sich um das wirtschaftlich günstigste Angebot. Zudem ist aus Erfahrung des Architekten das Preis-/Leistungsverhältnis optimal und die Auftragsausführung von guter Qualität.

Für die Ausführung der fugenlosen Böden nach BKP 281.1 wurden drei Offerten eingereicht.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
Arbeitsgattung	«BKP 281.1 Fugenlose Böden»
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»
Vergabesumme <sup>16</sup>	Fr. 39 998.20
Firma und Ort	«coSimo Floorline AG», Schützenstrasse 13, 8902 Urdorf
Datum Offerte	12.06.2020 / Rev. 04.09.2020

Die «coSimo Floorline AG» hat beim ausführenden Architekten eine sehr gute Reputation. Obwohl es sich nicht um das preisgünstigste Angebot (minimal teurer als günstigstes Angebot) handelt, soll die «coSimo Floorline AG» aufgrund der sehr positiven Erfahrungen, den Zuschlag für die Ausführung der fugenlosen Böden erhalten.

Für die Ausführung der inneren Malerarbeiten reichten drei ortsansässige Firmen eine Offerte ein. Das teuerste Angebot ist rund 19.85% höher als das preiswerteste Angebot.

Vorhaben	Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) – Bauprojekt
----------	---

<sup>15</sup> Inklusiv Mehrwertsteuer

<sup>16</sup> Inklusiv Mehrwertsteuer



Arbeitsgattung	«BKP 285.1 innere Malerarbeiten»
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»
Vergabesumme <sup>17</sup>	Fr. 31 842.25
Firma und Ort	«A. Bühlmann & Partner AG», Forchstrasse 10, 8610 Uster
Datum Offerte	23.06.2020 / Rev. 07.09.2020

Bei Angebot der Firma «A. Bühlmann & Partner AG» handelt es sich um das wirtschaftlich günstigste Angebot.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Arbeiten «BKP 211 Baumeisterarbeiten» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «Gebr. Bachmann AG», Uster, zu einem Preis von 56 929.65 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
2. Die Arbeiten «BKP 217 Schutzraumabschlüsse» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «Mengeu AG», Elgg, zu einem Preis von 89 008.30 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
3. Die Arbeiten «BKP 232 Starkstrominstallation» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «Elektro Künzler A. Vogt AG», Uster, zu einem Preis von 61 074.15 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
4. Die Arbeiten «BKP 273.0 Innentüren und -fenster in Holz» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «Schreinerei Merk AG», Uster, zu einem Preis von 30 497.40 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
5. Die Arbeiten «BKP 277.2 feststehende Elementwände» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «Bruno Spörri Schreinerei GmbH», Uster, zu einem Preis von 47 752.90 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
6. Die Arbeiten «BKP 281.1 Fugenlose Böden» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «coSimo Floorline AG», Urdorf, zu einem Preis von 39 998.20 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
7. Die Arbeiten «BKP 285.1 innere Malerarbeiten» werden im Rahmen des Bauprojektes GUP Gschwader im freihändigen Verfahren an die Firma «A. Bühlmann & Partner AG», Uster, zu einem Preis von 31 842.25 Franken (inkl. MwSt) vergeben.
8. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
  - Abteilungsvorsteher Sicherheit
  - Abteilung Sicherheit
  - LG Bevölkerungsschutz

<sup>17</sup> Inklusive Mehrwertsteuer



- LG Stadtpolizei
- Keller Architekten AG, Uster
- Die berücksichtigte Firma mit Rechtsmittelbelehrung durch die Abteilung Sicherheit
- Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch die Abteilung Sicherheit

öffentlich