



Sitzung vom 24. November 2020

BESCHLUSS NR. 468 / V4.09.00

Untere Farb, Seestrasse 4 Gesamtsanierung/Einbau Archiv Projektierungskredit und Arbeitsvergabe sofortige Protokollabnahme

Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B7464, mit einer Gesamtfläche von 4187 m², steht der ehemalige Färbereibetrieb «Untere Farb» aus dem 17. Jahrhundert an der Seestrasse 4 mit der Assek. Nr. 2558. Die Liegenschaft wurde 1984 ins «Inventar der Denkmalschutzobjekte» aufgenommen.

Mit Beschluss Nr. 94/2014 vom 18. März 2014 beauftragte der Stadtrat das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Durchführung eines Studienauftrages im Rahmen der Gesamtsanierung «Untere Farb» mit dem Ziel, eine Konkretisierung des Raumprogramms für die Nutzung der «Unteren Farb» als Stadtarchiv zu erhalten. Das Projekt des Teams «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich/ «stehenberger architektur gmbh», Zürich/«Sabine Kaufmann», Landschaftsarchitektin FH BSLA, Uster, erhielt den Zuschlag.

Mit Beschluss Nr. 82/2015 vom 10. März 2015 hat der Stadtrat dem Resultat des durchgeführten Studienauftrages «Stadtarchiv Untere Farb Uster» samt den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zugestimmt. Das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur wurde beauftragt, den Gestaltungsplan in die Wege zu leiten.

Der Gestaltungsplan «Untere Farb» wurde, mit Antrag Nr. 45/2015 vom 1. September 2015, an der Gemeinderatssitzung vom 8. Februar 2016 genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Der Entscheid zur Aufhebung wurde mit Beschluss Nr. 358/2016 vom 21. Juni 2016 getroffen. Mit der Weisung 79/2016 vom 13. September 2016 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, die Aufhebung des Festsetzungsbeschlusses vom 8. Februar 2016 und eine Neufestsetzung. Der revidierte Gestaltungsplan wurde für die Gemeinderatssitzung vom 5. Dezember 2016 zur Genehmigung traktandiert. Dieser wurde abgelehnt.

Die Ustermer Bevölkerung stimmte am 21. Mai 2017 dem Gestaltungsplan für die «Untere Farb» zu. Bereits am 2. Mai 2017 reichte ein Rekurrent beim Bezirksrat Uster einen Rekurs in Stimmrechtssachen ein. In diesem beantragte er, dass die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 betreffend dem öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» zu sistieren sei und dass das Geschäft anschliessend, unter dem ausdrücklichen Hinweis auf die finanziellen Folgen der erforderlichen Umbuchung der Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen, dem Volk erneut zur Abstimmung vorzulegen ist. Mit Beschluss vom 5. April 2018 hiess der Bezirksrat den Rekurs gut und hob die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 auf. Die Stadt Uster wurde aufgefordert, die Volksabstimmung zu wiederholen.

Aufgrund der neuen finanziellen Rahmenbedingungen musste der Stadtrat den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» dem Gemeinderat nochmals am 6. November 2018 mit Weisung 19/2018 zur Festsetzung unterbreiten. Die Ustermer Bevölkerung stimmte am 19. Mai 2019 erneut dem Gestaltungsplan zu.

Nach Erhalt der Rechtskraft des Volksentscheides wurde der Gestaltungsplan dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Nach dessen Genehmigung wurden der Gestaltungsplan und die kantonale Genehmigung publiziert und 30 Tage öffentlich aufgelegt. Gegen den Festsetzungsbeschluss wurde innert Frist kein Rekurs erhoben.



Gebäudezustand

Die Liegenschaft «Untere Farb» ist sanierungsbedürftig. Der Bericht des Architekturbüros «Johann Frei», Winterthur, vom 10. November 2018 dokumentiert den schlechten Zustand. In den letzten Jahren mussten aus Sicherheitsgründen verschiedene Teilsanierungen der Gesamtsanierung vorgezogen werden:

- Im Jahr 2015 wurden wegen Verformungen an der Holzträgerkonstruktion des Scheunendaches verschiedene Sicherungsmassnahmen für rund 40 000 Franken ausgeführt.
- Mit Beschluss Nr. 697/2016 vom 13. Dezember 2016 genehmigte der Stadtrat für die Sanierung der Dacheindeckung und der Elektroinstallationen des Wohngebäudes einen einmaligen Kredit von 235 000 Franken inkl. MWST. Die Bauabrechnung in der Höhe von 154 599.55 Franken wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 480/2017 vom 31. Oktober 2017 genehmigt.
- Im Jahr 2020 musste der Kamin des Wohngebäudes für 8000 Franken innensaniert werden. Zudem erfolgten die Verstärkung einer Stütze des Scheunendachs sowie die Restaurierung der Sandsteinummantelung eines Aussentors für 15 000 Franken.

Projektierungskredit «Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv» (Phase 31)

Die Kosten für die Projektierung der Phase 31 «Vorprojekt» vom 24. Juni 2020 setzten sich auf Grundlage der geschätzten honorarberechtigten Baukosten von 4,98 Mio. Franken wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Architekt	99 000.–
292	Honorar Bauingenieur	29 000.–
296	Honorar verschiedene Fachplaner (je < 25 000 Franken)	58 000.–
296	Spezialisten (je < 25 000 Franken)	32 000.–
511	Nebenkosten (3 %)	6 000.–
1-5	Total exkl. MWST	224 000.–
	MWST von 7,7 % (gerundet)	17 000.–
1-5	Total inkl. MWST	241 000.–
558	Projektleitung Bauherr	5 000.–
1-5	Gesamttotal inkl. MWST	246 000.–

Die Baukosten wurden von «ARGE Stadtarchiv Untere Farb Uster»: «horisberger wagen architekten gmbh» und «stehenberger architektur gmbh», Zürich am 1. Oktober 2015 auf rund 7,8 Mio. Franken geschätzt (+/- 25 %).

Finanzplanung

Im BU 2020 (250 000 Franken), FP 2021 (300 000 Franken), FP 2022 (500 000 Franken) und FP 2023 (1 Mio. Franken) sowie in den weiteren Jahren 2024 (3,5 Mio. Franken) und 2025 (2,8 Mio. Franken) sind für das Projekt «Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv» insgesamt 8,35 Mio. Franken eingestellt.



Kreditbewilligung

Vorhaben	Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	5040.01	10060001
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 246 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. ---	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. c	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

BKP	Arbeitsgattungen	SIA-Phasen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Architekt	Phase 31	106 623.–
291	Honorar Architekt	Phasen 32-41	491 660.–
291	Honorar Architekt	Phasen 42-53	586 437.–
Total	Architekturleistungen inkl. MWST	Phasen 31 bis 53	1 184 720.–

Arbeitsvergabe für Phase 31

Vorhaben	Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv
Arbeitsgattung	BKP 291 «Honorar Architekt»
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	Nach gewonnenem Wettbewerb (Studienauftrag)
Vergabesumme ⁵	Fr. 106 623.–
Firma und Ort	«ARGE Stadtarchiv Untere Farb Uster»: «horisberger wagen architekten gmbh» und «stehrenberger architektur gmbh», c/o Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Datum Offerte	25. Juni 2020

Die Arbeitsvergabe für die Phase 31 erfolgt erst nach der rechtskräftigen Publikation im SIMAP an das Architektenteam.

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Arbeitsvergabe BKP 292 «Honorar Bauingenieur»

Beim Studienauftrag war das Bauingenieurbüro «dsp Ingenieure + Planer AG», Uster, Mitglied des Fachplanerteams. Im Wettbewerbsprogramm wurde erwähnt, dass die beigezogenen Fachplaner keinen automatischen Anspruch auf Auftragserteilung in deren Fachgebiet haben. Da diese durch die Arbeit am Studienauftrag bereits fundierte Kenntnisse der Liegenschaft erlangt haben, wird bei der Vergabe des Bauingenieurhonorars auf die freihändige Vergabe von Dienstleistungen «unter Konkurrenz» verzichtet. Das geschätzte Auftragsvolumen für die Phasen 3 bis 5 beträgt insgesamt 155 303 Franken inkl. MWST.

Vorhaben	Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv
Arbeitsgattung	BKP 292 «Honorar Bauingenieur»
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	Fundierte Kenntnisse der Liegenschaft (Studienauftrag)
Vergabesumme ⁶	Fr. 31 017.60.–
Firma und Ort	«dsp Ingenieure + Planer AG», Zürichstrasse 4, 8610 Uster
Datum Offerte	15. Juni 2020

Steuergruppe/Baukommission

Für die Steuerung des Bauprojekts während der Phase 3 «Projektierung» bis Phase 5 «Ausführung» wird vom Stadtrat folgende Baukommission eingesetzt:

- Barbara Thalman, Stadtpräsidentin (Vorsitz, stimmberechtigt)
- Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales (stimmberechtigt)
- Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften (stimmberechtigt)
- Caroline Schwarz, Leiterin LG Stadtarchiv (stimmberechtigt)
- Detlef Horisberger, «horisberger wagen architekten gmbh» (beratend, nicht stimmberechtigt)
- Katharina Stehrenberger, «stehrenberger architektur gmbh» (beratend, nicht stimmberechtigt)
- Roger Brühwiler, LG Baumanagement (Protokoll, beratend, nicht stimmberechtigt)

Der Stadtrat beschliesst:

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 31 bis 53 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.

⁶ Inklusive Mehrwertsteuer



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 Steuergruppenmitglieder:
 - 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»
6. Die Kosten werden dem Projekt 10060001 «Untere Farb, Gesamtanierung/Einbau Archiv», Konto 5040.01 Verwaltungsgebäude, belastet.
7. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsidentin und Abteilungsvorsteherin Präsidiales, Barbara Thalmann
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilung Präsidiales
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Die berücksichtigten Firmen durch Abteilung Finanzen

öffentlich