



Sitzung vom 24. November 2020

BESCHLUSS NR. 472 / L2.01.01

Stadthaus, Bahnhofstrasse 17 Sanierung Südflügel Projektierungskredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 473 vom 8. Dezember 2009 entschied der Stadtrat, dass die Stadtverwaltung Uster, die im Stadthaus und an weiteren Standorten verteilt ist, mittelfristig auf die zwei Standorte «Stadthaus» und «Dammstrasse» konzentriert werden soll. Mit dem Kauf der «Freiestrasse 2» am 23. Mai 2016 kam ein dritter Standort dazu.

Mit Beschluss Nr. 383 vom 5. September 2017 hat der Stadtrat für das Projekt «Freiestrasse 2, Umbau für Abteilung Finanzen» einen einmaligen Baukredit von 1,36 Mio. Franken bewilligt. Im September 2018 bezog die gesamte Abteilung Finanzen (Liegenschaften, Finanzverwaltung, Steueramt und Informatik) die neuen Räumlichkeiten an der «Freiestrasse 2».

In der nächsten Etappe zog die Abteilung Gesundheit, das «Bürgerrecht» und ein Büro der Abteilung Soziales vom Turm des Stadthauses (2. bis 4. Obergeschoss) ins Erdgeschoss des Stadthaus-Ostflügels. Danach das Geschäftsfeld «Steuerung und Führung» und die Abteilung «Präsidiales» vom «Gotthardweg 1» in die frei gewordenen Räume des Stadthaussturmes. Die Genehmigung der Baukredite erfolgten mit SRB Nr. 408 vom 6. November 2018 von 56 000 Franken und SRB Nr. 18 vom 22. Januar 2019 von 481 000 Franken, beides inkl. MWST.

Erwägungen

Am 6. Oktober 2020 wurde das «Stadthaus West» fertig gestellt. Vom Westflügel des Stadthauses zog die Stadtpolizei in ihre neuen Räumlichkeiten an der Oberlandstrasse 82 um. Die frei gewordenen Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Westflügels dienen nun für die weiteren Sanierungsetappen im Stadthaus als Rochadefläche.

Als nächste Etappe wird der Südflügel saniert. Davon betroffen sind die Publikumsdienste und das Zivilstandsamt der Abteilung Sicherheit, das Bürgerrecht der «Steuerung und Führung» und Teile der Abteilung Soziales. Während der Sanierung wird das Trauzimmer in die Villa am Aabach umziehen.

Aufgrund des Ersatzes der aus den 1960er Jahren stammenden, defekten und angefaulten Fenster, müssen die städtischen Mitarbeiter des Südflügels während der Sanierung provisorisch in den Westflügel umziehen. Ein Grund um auch alle Teppichbeläge zu ersetzen sowie alle Wände und Decken zu streichen. Die Rochade wird auch zum Anlass genommen, betriebliche Verbesserungen räumlich umzusetzen. Die Unterhaltsarbeiten werden eng durch die kommunale und kantonale Denkmalpflege begleitet.

Projektierungskredit – Sanierung Südflügel

Die Kosten für die Projektierung (SIA-Phase 3) und die Ausschreibung (SIA-Phase 41) setzt sich auf Grundlage der geschätzten honorarberechtigten Baukosten wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
101	Bestandesaufnahmen/Massaufnahmen	10 000.–
101	Massaufnahmen Möbel	7 000.–
291	Honorar Architekt	32 000.–



Sitzung vom 24. November 2020 | Seite 2/4

293	Honorar Elektroplaner	10 000.–
511	Bewilligung, Gebühren	5 000.–
52	Fotokopien, Vervielfältigungen	2 000.–
558	Projektleiterin Bauherr	5 000.–
Total	inkl. MWST	71 000.–

Die Baukosten werden von «Busenhard Fischer Architekten AG», Uster, auf rund 591 000 Franken geschätzt (+/- 15 %).

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2020 und Folgejahre sind für das Projekt «Stadthaus, Einbau Stadtverwaltung Ost-, Süd-, Westflügel» rund 1,05 Mio. Franken (BU 2020: 300 000 Franken, FP 2021: 400 000 Franken und FP 2022: 350 000 Franken) eingestellt.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Stadthaus, Sanierung Südflügel	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	5040.01	21460029
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 71 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. ---	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---	

Arbeitsvergabe BKP 291 «Honorar Architekt»

Das Architekturbüro «Busenhard Fischer Architekten AG», Uster, verfügt beim Stadthaus durch die letzten Rochadensanierungen bereits über fundierte Kenntnisse und wird darum bei dieser Etappe die gestalterische Leitung übernehmen. Das Gesamthonorar von 102 000 Franken inkl. MWST teilen sie sich mit der Bauleitung, im Verhältnis von ca. 55:45.

BKP	Arbeitsgattungen	SIA-Phasen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Architekt	Phasen 31-41	32 000.–
291	Honorar Architekt	Phasen 51-53	18 000.–
	Architekturleistungen inkl. MWST	Phasen 31 bis 53	50 000.–
	Massaufnahmen	Phase 31	7 000.–
Total	Architekturleistungen inkl. MWST	Phasen 31 bis 53	57 000.–

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Arbeitsvergabe

Vorhaben	Stadthaus, Sanierung Südflügel
Arbeitsgattung	BKP 291 Honorar Architekt
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Freihändiges Verfahren	Fundierte Kenntnisse des denkmalgeschützten Stadthauses
Vergabesumme ⁵	Fr. 39 000.–
Firma und Ort	«Busenhart Fischer Architekten AG», Bankstrasse 33, Postfach, 8610 Uster
Datum Offerte	10.08.2020

Arbeitsvergabe BKP 291 «Honorar Bauleitung»

Drei Anbieter haben im Rahmen des freihändigen Verfahrens unter Konkurrenz Offerten eingereicht. Unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien reichte die Firma «Raguth Baumanagement GmbH», Zürich, das wirtschaftlich günstigste Angebot ein.

BKP	Arbeitsgattungen	SIA-Phasen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Bauleitung	Phase 41	9 000.–
291	Honorar Bauleitung	Phasen 51-53	35 000.–
Total	Bauleistungsleistungen	Phasen 31 bis 53	44 000.–

Die Arbeitsvergabe für die Phase 41 wird abteilungsintern, gemäss Finanzkompetenz von < 25 000 Franken, vergeben.

Termine

Genehmigung Projektierungskredit	24. November 2020
Genehmigung Baukredit	16. März 2021
Baubeginn	27. April 2021
Baufertigstellung	6. Oktober 2021
Bezug Südflügel	7. Oktober 2021

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Stadthaus, Sanierung Südflügel» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 71 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Arbeiten für «BKP 291 Honorar Architekt» (Phasen 31-41) werden im freihändigen Verfahren an die Firma «Busenhard Fischer Architekten AG», Uster, zum Preis von 39 000 Franken inkl. MWST vergeben.
3. Die Kosten werden dem Projekt 21460029 «Stadthaus, Sanierung Südflügel», Konto 5040.01 Verwaltungsgebäude, belastet.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Soziales
 - Abteilung Sicherheit
 - Steuerung und Führung
 - Die berücksichtigte Firma durch Abteilung Finanzen
 - Die nicht berücksichtigten Firmen durch Abteilung Finanzen

öffentlich