



Sitzung vom 9. Februar 2021

BESCHLUSS NR. 70 / L2.01.01

Winikerstrasse 20 (ehemaliges Zeughaus Winikon I) Instandsetzungen Projektierungskredit und Arbeitsvergaben

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 41 vom 5. Februar 2019 wurde der Kaufvertrag «Winikon I» vom 20. Dezember 2017 betreffend den Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. B6525, Zeughaus «Winikon I», Buchholz Uster, genehmigt.

Die Liegenschaft Winikerstrasse 20 wurde 1941 von der Baudirektion Bern als Zeughaus bzw. Motorfahrzeughalle mit Atelier und Wohnhaus für die Armee erstellt. Das Gebäude war immer ein reines Materialdepot ohne Truppenunterkünfte. Die Halle soll zukünftig der Abteilung Sicherheit, LG Bevölkerungsschutz und LG Stadtpolizei, sowie der Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt, als Einstellhalle für Fahrzeugpark, Fundvelo, Untersuchung Fahrzeuge, Marktanhänger etc. zur Verfügung stehen.

Die offene Hallenkonstruktion ist noch im Originalzustand und wurde ursprünglich im militärischen Hochbauinventar (HOBIM) als schutzwürdig aufgeführt. Beim Kauf der Liegenschaft durch die Stadt Uster wurde das Gebäude aus dem Inventar entlassen.

Die sieben Felder der Hallenkonstruktion werden mittels Leimbinder stützenfrei überspannt. Die Statik entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, unter Schneelast darf die Halle nicht genutzt werden. Zudem ist das Dach undicht und muss neu abgedichtet werden.

Im Wohnhaus befindet sich im Obergeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung, die vermietet ist. Die angrenzende Werkstatt soll als Holzwerkstatt für die Abteilung Soziales, LG Integrationsangebote der Stadt Uster (ehemals Verein «also!») zur Verfügung gestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude mittelfristig einer neuen Nutzung zuzuführen, daher sind die zu planenden Arbeiten für eine Nutzungsphase von ca. 15 Jahren auszulegen.

Erwägungen

Das Gebäude muss statisch ertüchtigt und das Dach neu abgedichtet werden. Die Entwässerung der grossen Dachfläche muss den Vorschriften entsprechend neu geplant werden. Der genaue Umfang der notwendigen Sanierungsarbeiten soll mittels dieses Projektierungskredites ermittelt werden.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) des GF Liegenschaften vom 27. Januar 2021 zeigt folgendes Bild:



BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	95 000.–
2	Gebäude	1 115 000.–
4	Umgebung	30 000.–
5	Baunebenkosten	30 000.–
6	Reserve	130 000.–
1-6	Total inkl. MWST	1 400 000.–

Projektierungskredit SIA-Phase 3 und SIA-Phase 4 (Anteil)

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Architekt	40 000.–
292	Honorar Bauingenieur	25 000.–
296	Honorar Spezialisten	5 000.–
52	Nebenkosten	5 000.–
55	Projektleitung Bauherr	5 000.–
2-5	Total inkl. MWST	80 000.–

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2021 ff sind im Finanzvermögen des GF Liegenschaften für das Projekt «Zeughaus Winikon I, Instandsetzungen» im 2021 300 000 Franken, im 2022 600 000 Franken und im 2023 500 000 Franken, insgesamt 1,4 Mio. Franken eingestellt.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Zeughaus Winikon I, Instandsetzungen	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	7040.00	21360020
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 80 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend²	---	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. c	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	---	

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 BKP 291 Architekt

Das GF Liegenschaften hat erste Vorabklärungen mit dem Architekturbüro «Durrer Partner», Wermatswil, gemacht. Gebäudeanalyse, Grobkostenschätzung, Abklärungen zum Denkmalschutz und die wichtige Zusammenarbeit mit dem Bauingenieur hat schon stattgefunden. Aus diesem Grund wurde nur eine Offerte eingeholt. Es liegt folgendes Angebot vor:

Vorhaben	Zeughaus Winikon I, Instandsetzungen
Arbeitsgattung	BKP 291 Honorar Architekt
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	---
Vergabesumme ⁵	Fr. 75 390.–
Firma und Ort	«Durrer Partner», Vordergasse 20, 8615 Wermatswil
Datum Offerte	05.01.2021

Von der Vergabe von total 75 390 Franken inkl. MWST werden 39 714 Franken inkl. MWST (SIA-Phasen 3 - Anteil 4) für die Projektierung dem Architekten freigegeben. Die Freigabe von 35 676 Franken inkl. MWST (SIA-Phasen Anteil 4 - 5) für die Ausführung erfolgt erst nach der Bewilligung des Baukredits.

Arbeitsvergabe BKP 292 Bauingenieur

Die anspruchsvolle Holzkonstruktion erfordert ein auf Holzbau spezialisiertes Ingenieurbüro. Mit der Firma «Pirmin Jung Schweiz AG», Sargans, konnte eine Unternehmung mit dem nötigen Fachwissen angefragt werden. Es liegt folgendes Angebot vor:

Vorhaben	Zeughaus Winikon I, Instandsetzungen
Arbeitsgattung	BKP 292 Honorar Bauingenieur
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	-
Vergabesumme ⁶	Fr. 39 821.–
Firma und Ort	«Pirmin Jung Schweiz AG», Bahnhofpark 1, 7320 Sargans
Datum Offerte	07.01.2021

Von der Vergabe von total 39 821 Franken inkl. MWST werden 24 637 Franken inkl. MWST (SIA-Phasen 3-4) für die Projektierung dem Bauingenieur freigegeben. Die Freigabe von 15 184 Franken inkl. MWST für die Ausführung (SIA-Phase 5) erfolgt erst nach der Bewilligung des Baukredits.

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer

⁶ Inklusive Mehrwertsteuer



Termine

Start Projektierung	Februar 2021
Baueingabe	Mai 2021
Genehmigung Baukredit (SR)	Juni 2021
Baubeginn	August 2021
Bauende	Dezember 2021

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Zeughaus Winikon I, Instandsetzungen» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 80 000 Franken bewilligt.
2. Die Arbeiten für BKP 291 Honorar Architekt (SIA-Phasen 3-5) werden im freihändigen Verfahren für Fr. 75 390.00 (inkl. MWST) an die Firma «Durrer Partner», Wermatswil, vergeben.
3. Die Arbeiten für BKP 292 Honorar Bauingenieur «Projektierung» (SIA-Phasen 3-5) werden im freihändigen Verfahren für Fr. 24 637.45 (inkl. MWST) an die Firma «Pirmin Jung Schweiz AG», Sargans, vergeben.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt
 - Abteilung Sicherheit, LG Bevölkerungsschutz
 - Abteilung Sicherheit, LG Stadtpolizei
 - Abteilung Soziales, LG Integrationsangebote der Stadt Uster
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Die berücksichtigten Firmen durch GF Liegenschaften

öffentlich