



Sitzung vom 31. August 2021

BESCHLUSS NR. 390 / L2.01.01

Friedhofallee 2, Dienstgebäude Friedhof Sanierung und Umnutzung Wohnung Projektierungskredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Die Gebäude der Friedhofsanlage wurden durch den Architekten Oskar Bitterli im Jahr 1965 erbaut und befinden sich bis auf wenige Eingriffe im Originalzustand. Dabei handelt es sich um das Dienstgebäude mit dem Aufbahrungs-, dem Wohn- und dem Betriebstrakt sowie der Abdankungshalle. Der Friedhof mit seinen Gebäuden soll längerfristig weiter Bestand haben und entsprechend unterhalten werden.

Mit der Pensionierung und dem Auszug des langjährigen Friedhofsleiters aus der Dienstwohnung, steht diese für eine Umnutzung und Erweiterung des Betriebstrakts zur Verfügung.

Projektumfang

Im Rahmen einer Gebäudezustandsanalyse im Jahr 2020 sind anstehende Nutzerbedürfnisse in ein Sanierungskonzept eingeflossen. Der Aufwand der erforderlichen Baumassnahmen soll in der Projektierung überprüft und wo möglich optimiert werden.

Zu Beginn der Projektierung muss die Schutzwürdigkeit der Friedhofanlage geklärt werden.

Das Gebäude soll nach den Vorgaben der Stadt Uster gemäss Gebäudestandard 2019.1, SIA-Empfehlung 112/1 «Nachhaltiges Bauen-Hochbau», KBOB-Empfehlung «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen» und mit der Anwendung der ECO-Devis, soweit es mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, energetisch saniert werden. Ob denkmalpflegerische Auflagen eine Zertifizierung zulassen, muss zu Beginn der Projektierung geklärt werden.

Die Garderobenfläche für die Anzahl Mitarbeitenden ist zu klein und es stehen keine geschlechtergetrennten Garderoben zur Verfügung. Der Friedhofsbetrieb hat zu wenige Büroräumlichkeiten und Computerarbeitsplätze. Ebenso sind die Arbeitsplätze für Gravur- oder Flickarbeiten nicht mehr genügend. Durch das Bevölkerungswachstum ist der Bedarf an Kühlplätzen für die Phase der Aufbahrung nicht mehr gedeckt.

Eine neue innen liegende Treppe soll das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss verbinden. Im Untergeschoss werden neu zwei geschlechtergetrennte Duschen, ein Trocknungsraum, ein Archiv, und die zusätzlichen Kühlzellen eingeplant. Im Erdgeschoss werden ein Aufenthaltsraum, drei Büros und ein Graveurarbeitsbereich eingeplant.

Das Sarglager ist aktuell in Räumen auf dem Zeughausareal Uster zur Zwischennutzung untergebracht und muss mittelfristig anderweitig platziert werden. Ein neuer Warenlift für die Geschosse UG, EG, OG wird eingeplant und eine neue innen liegende Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Die Wohnungstrennwände werden abgebrochen, damit die Gesamtfläche im Obergeschoss als Sarglager genutzt werden kann.

Um den Bedarf an Wasser für die Bewässerung der Friedhofsanlage wenigstens teilweise abzudecken, soll eine Regenwasserzisterne erstellt werden.

Die bestehende Aussentreppe sowie die Haustechnik werden saniert.

Der Umfang der benötigten Möblierung ist mit der Projektierung zu prüfen.



Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) der LG Baumanagement vom 10. August 2021, basierend auf dem Sanierungs- und Anpassungskonzept von «Moos Giuliani Herrmann Architekten», Uster, vom 04. März 2020, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	161 000.–
2	Gebäude	1 484 000.–
4	Umgebung	78 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	77 000.–
6	Unvorhergesehenes	150 000.–
1-6	Total inkl. MWST	1 950 000.–

Von den 1 950 000 Franken sind ca. 500 000 Franken nicht gebundene Kosten.

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre sind für das Projekt «Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung» 1 950 000 Franken eingestellt.

Projektierungskredit Phase 3 und Phase 4

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	30 000.–
2	Gebäude	182 500.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	51 500.–
6	Unvorhergesehenes	20 000.–
1-6	Total inkl. MWST	284 000.–

Kreditbewilligung (Projektierung)

Vorhaben	Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	51260001	5040.02
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 284 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. ---	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. a	

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz



Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. ---

Arbeitsvergabe BKP 291 «Architekturleistungen»

Die Offertöffnung fand am 18. Mai 2021 statt. Vier Anbieter haben im Rahmen des offenen Verfahrens Offerten eingereicht. Unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien reichte die Firma «Jung + Schmitt Architekten GmbH», Zürich, das wirtschaftlich günstigste Angebot ein.

Vorhaben	Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung
Arbeitsgattung	BKP 291 Architekturleistungen
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Fr. 250 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	---
Vergabesumme ⁵	Fr. 197 868.75
Firma und Ort	Jung + Schmitt Architekten GmbH, Dorfstrasse 29, 8037 Zürich
Datum Offerte	10.05.2021

Der Anteil Honorar für die Phase 3 «Projektierung» und Phase 4 «Ausschreibung» in der Höhe von Fr. 94 413.30 inkl. MWST wird nach dem bewilligten Projektierungskredit der Firma «Jung + Schmitt Architekten GmbH», Zürich, freigegeben. Die Beauftragung der Phase 5 «Realisierung» erfolgt erst nach dem bewilligten Baukredit.

Die Arbeitsvergaben unter 25 000 Franken inkl. MWST liegen in der Vergabekompetenz der Abteilung Sicherheit und werden durch diese direkt vergeben. Die Arbeitsvergaben über 25 000 Franken inkl. MWST werden mit einem separaten Vergabeantrag dem Stadtrat zur Freigabe vorgelegt.

Termine

Projektierungskredit	31. August 2021
Baueingabe	Januar 2022
Baukredit Stadtrat	Frühjahr 2022
Baukredit Gemeinderat	Frühjahr 2022
Baubeginn	Sommer 2022
Bauende	Sommer 2023

⁴ Inklusive Nachtragskredite

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 284 000 Franken bewilligt.
2. Die Arbeiten für BKP 291 «Architekturleistungen» werden im offenen Verfahren für Fr. 197 868.75 an die Firma «Jung + Schmitt Architekten GmbH», Zürich, unter Vorbehalt der Erlangung der Rechtskraft der Zuschlagsverfügung, gemäss Offerte vom 10. Mai 2021 vergeben.
3. Die Kosten werden dem Projekt 51260001 «Dienstgebäude Friedhof, Sanierung und Umnutzung Wohnung», Konto 5040.02 Übrige Hochbauten, belastet.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Die berücksichtigte Firma durch GF Liegenschaften
 - Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch GF Liegenschaften
 - Abteilungsvorsteher Sicherheit, Jean-François Rossier
 - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quattrini
 - Geschäftsfeldleiter Publikumsdienste, Theo Köhli
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften

öffentlich