



Sitzung vom 24. Mai 2022

BESCHLUSS NR. 228 / L2.01.01

Apothekerstrasse 18

Gesamtsanierung

Genehmigung Projektänderung, Zusatz Projektierungskredit und Arbeitsvergaben

Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B6706, mit einer Gesamtfläche von 7129 m², steht die «Apothekerstrasse 18» mit der Assek. Nr. 2475. Die Parzelle grenzt an die Gesamtanlage des Friedhofs von Uster. Mit Beschluss Nr. 96 vom 9. Februar 2016 beantwortete der Stadtrat die Fragen zur Zukunft der Liegenschaft wie folgt: Die Parzelle Nr. B6706, Apothekerstrasse 18, ist insbesondere aufgrund der zentralen Lage weiterhin als «strategisch» zu bezeichnen. Die geschätzten Sanierungskosten von damals rund 2,7 Mio. Franken nahm der Stadtrat zur Kenntnis und stimmte zu, dass die Liegenschaft in naher Zukunft dringend saniert werden müsse.

Zu Beginn der Projektierung stellte sich heraus, dass eine Sanierung des ehemaligen Scheunenteils der Liegenschaft mit den drei Wohnungen, wirtschaftlich und bautechnisch nicht sinnvoll ist. Mit Beschluss Nr. 197 vom 12. Juni 2018 genehmigte der Stadtrat den Abbruch der ehemaligen Scheune an der «Apothekerstrasse 18». An dieser Stelle sollte ein Ersatzneubau inkl. Kellergeschoss projektiert werden.

In der weiteren Bearbeitung stellte sich zudem heraus, dass das Gebäude fälschlicherweise nicht gemäss Beschluss Nr. 169 vom 4. April 2006 aus dem «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» entlassen worden war. In der Folge wurde 2021 ein denkmalpflegerisches Gutachten und der Einbezug der Stadtbildkommission erforderlich. Dies führte zur Bestätigung der Schutzwürdigkeit. Weiter sollte im Sinne der Gesamtbetrachtung die gesamte Parzelle B6706 in die Projektierung miteinbezogen werden.

Erwägungen

Die Schutzabklärung vom 16. Januar 2020 ergab, dass die Gebäudestruktur des Wohnteils historische Bedeutung hat. Der Scheunenteil hingegen ist substantiell nicht schutzwürdig. Der Ersatzbau ist auf den ursprünglichen Fussabdruck zurückzunehmen. Ebenso sind die eingeschossigen Nebengebäude vom Schutzzumfang zu befreien.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird das Wohnhaus saniert. Der Scheunenteil wird abgebrochen. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbenutzung und in den Obergeschossen vier Wohnungen im mittleren Segment vorgesehen. Alle angebauten und freistehenden Nebengebäude werden abgebrochen.

Für das Umgebungsprojekt – speziell auf der erhaltenswerten Südseite zur Friedhofallee – ist die frühe Zusammenarbeit mit dem Geschäftsfeld Stadtraum und Natur gefordert. Schnittstellen zur neuen Zufahrt der zu sanierenden Apothekerstrasse sind zu klären.

Als Basis für den bisherigen Projektierungskredit galt der Kostenvoranschlag vom 17. Mai 2018 mit Grobkosten von 2,45 Mio. Franken inkl. MWST (± 15 %). In diesen Baukosten waren folgende Punkte nicht enthalten:

- Gebäudestandard 2019
- Baugrund, Bodenaltlasten, Schadstoffe (Radon)
- Rückbauten aller Anbauten und Nebengebäude inkl. Gewächshaus
- Auflage Hochbau Werkleitungssanierung
- Erweiterter Umgebungsperimeter mit Schnittstellen Bauamt



- Erdbebenvorschriften für Schutzobjekt Wohngebäudeteil
- Auflagen Denkmalpflege und Stadtbildkommission

Zukünftige Vermietung der Liegenschaft

Im Wohnteil (Hausteil Süd) verbleibt als Mieterin die Kinderkrippe «Chinderkram». Die Gärtnerei des «Werkheim Uster» ist durch das geplante Projekt stark betroffen. Durch den Abbruch aller eingeschossigen Anbauten verliert sie den bestehenden Laden, die Werkstatt, die Lager sowie das Gewächshaus. Eine alternative Fläche kann ihnen im sanierten Wohnteil und im Ersatzbau nicht mehr angeboten werden.

Die im Ersatzbau neu erstellten vier 2,5-Zimmer- Wohnungen sowie die Gewerbe- und Lagerflächen in beiden Gebäudeteilen Nord und Süd von ca. 280 m², werden zukünftig zu stadttüblichen Marktmieten an Dritte vermietet.

Mit einer Kapitalverzinsung von 4,5 % werden die geplanten Baukosten gedeckt.

Kostenschätzung

Die Grobkostenschätzung vom 10. November 2021 des Architekturbüros «Kälin & Partner AG», Bubikon, beläuft sich für das revidierte Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung» auf 3,7 Mio. Franken inkl. MWST (± 25 %):

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	190 000.–
2	Gebäude (Wohnteil und Ersatzbau)	3 070 000.–
4	Umgebung	210 000.–
5	Baunebenkosten	140 000.–
6	Reserven	90 000.–
Total	inkl. MWST	3 700 000.–

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2022 und Folgejahre sind für das Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung» total 2,25 Mio. Franken enthalten.

Zusatz-Projektierungskredit – Phase 3 und Teilphase 4

BKP	Arbeitsgattungen	bisher Fr. inkl. MWST	Zusatz Fr. inkl. MWST	Total neu Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	31 000.–	- 13 000.–	18 000.–
2	Gebäude	170 000.–	122 000.–	292 000.–
4	Umgebung	5 000.–	3 000.–	8 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	19 000.–	72 000.–	91 000.–
1-5	Total inkl. MWST.	225 000.–	184 000.–	409 000.–

Mit Beschluss Nr. 197 vom 12. Juni 2018 genehmigte der Stadtrat einen einmaligen Nachtrag des Projektierungskredites von 30 000 Franken auf 225 000 Franken inkl. MWST.

Durch die höheren Gesamtbaukosten bedarf es für den neuen Teilauftrag des Architektenteams «Kälin & Partner AG», Bubikon, einen Honorarzusatz. Die veränderten Planungsgrundlagen und die



daraus resultierenden, transparenteren Baukosten haben sich durch einige Rahmenbedingungen in den letzten fünf Jahren mehrfach angepasst.

Kreditbewilligung Zusatz-Projektierungskredit

Vorhaben	Apothekerstrasse 18, Gesamtanierung	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21360001	7040.00
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 184 000.–	
	Total 409 000.–	
Kreditbetrag wiederkehrend²	--	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 6	
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Teilweise (2,45 Mio.)	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --	

Arbeitsvergabe BKP 291 «Architekturleistungen»

Mit Beschluss Nr. 505 vom 13. September 2016 genehmigte der Stadtrat die Vergabe der Architekturleistungen (Phasen 3 bis 5) an die Firma «Kälin & Partner AG», Bubikon, zum Preis von 194 000 Franken inkl. MWST. Eine erneute Kalkulation der Architekturleistungen, mit Berücksichtigung des Ersatzneubaus, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	SIA-Phasen	Fr. inkl. MWST
291	Honorar Architekt	Teilphasen 3 bis 5	261 000.–
291	Honorar Bauleitung	Teilphasen 3 bis 5	205 000.–
Total	Architekturleistungen	Phasen 3 bis 5	466 000.–

Damit verbleibt ein Zusatz von 67 000 Franken inkl. MWST gegenüber dem Grundauftrag mit Beschluss Nr. 505 vom 13. September 2016. Der Differenzbetrag zum Beschluss Nr. 197 vom 12. Juni 2018 beträgt 20 000 Franken inkl. MWST.

Dieser Mehraufwand für die Architekturleistungen liegt in der Vergabekompetenz der Abteilung Finanzen und wird durch diese direkt vergeben.

Aus submissionsrechtlichen Gründen muss die Bauleitung inkl. Kostenmanagement (Phasen 4 bis 5) von den Architekturleistungen abgetrennt und im Einladungsverfahren neu ausgeschrieben werden.

Arbeitsvergabe BKP 294 und 295 «Honorar HLKS-Ingenieur»

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden drei Gebäudetechnikingenieure angefragt. Alle Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Fritz Gloor AG», Wetzikon, reichte das wirtschaftlich günstigste Angebot ein.

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Sitzung vom 24. Mai 2022 | Seite 4/5

Vorhaben	Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung
Arbeitsgattung	BKP 294 und 295 Honorar HLKS-Ingenieur, Kanalisation
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Freihändiges Verfahren	--
Vergabesumme ⁵	Fr. 64 000.–
Firma und Ort	«Fritz Gloor AG», 8622 Wetzikon
Datum Offerte	4. Januar 2022

Der Anteil Honorar für die Phase 3 «Projektierung» und Teilphase 4 «Ausschreibung» in der Höhe von 30 000 Franken inkl. MWST wird nach dem bewilligten Zusatzkredit der Firma «Fritz Gloor AG», Wetzikon, freigegeben. Die Beauftragung der Phase 5 «Realisierung» erfolgt erst nach dem bewilligten Baukredit durch die zuständigen Organe.

Arbeitsvergabe BKP 297 «Honorar Holzbauingenieur»

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden vier Holzbauingenieure angefragt. Zwei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Timbatec AG», Zürich, reichte das wirtschaftlich günstigste Angebot ein.

Vorhaben	Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung
Arbeitsgattung	BKP 297 Honorar Holzbauingenieur
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Freihändiges Verfahren	--
Vergabesumme ⁶	Fr. 50 296.–
Firma und Ort	«Timbatec AG», 8005 Zürich
Datum Offerte	11. Januar 2022

Der Anteil Honorar für die Phase 3 «Projektierung» und Teilphase 4 «Ausschreibung» in der Höhe von 33 000 Franken inkl. MWST wird nach dem bewilligten Zusatzkredit der Firma «Timbatec AG», Zürich, freigegeben. Die Beauftragung der Phase 5 «Realisierung» erfolgt erst nach dem bewilligten Baukredit durch die zuständigen Organe.

Die Arbeitsvergaben unter 50 000 Franken inkl. MWST liegen in der Vergabekompetenz der Abteilung Finanzen und werden durch diese direkt vergeben. Die Arbeitsvergaben über 50 000 Franken inkl. MWST werden mit einem separaten Vergabeantrag dem Stadtrat zur Genehmigung beantragt.

Termine

Projektierungskredit (Zusatz)	Mai 2022
Baukredit (Stadtrat, gebundene Kosten)	Januar 2023

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer

⁶ Inklusive Mehrwertsteuer



Baueingabe	Februar 2023
Baubewilligung	Juni 2023
Rückbauten	Juli 2023
Baubeginn	August 2023
Bauende	November 2024

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtanierung» wird ein einmaliger Zusatz zum Projektierungskredit für die Phase 3 und Teilphase 4 in der Höhe von 184 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Arbeiten für BKP 294 und 295 «Honorar HLKS-Ingenieur» werden im freihändigen Verfahren an die Firma «Fritz Gloor AG», Wetzikon, zum Preis von 64 000 Franken inkl. MWST vergeben.
3. Die Arbeiten für BKP 297 «Honorar Holzbauingenieur» werden im freihändigen Verfahren an die Firma «Timbatec AG», Zürich, zum Preis von 50 296 Franken inkl. MWST vergeben.
4. Dem GF Liegenschaften wird der Auftrag erteilt, das Werkheim Uster über die Reduktion der Mietfläche zu informieren und die erforderlichen Mietverträge anzupassen.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Die berücksichtigten Firmen durch GF Liegenschaften
 - Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch GF Liegenschaften
 - Abteilung Bau, LG Natur, Land- und Forstwirtschaft
 - Abteilung Bau, LG Architektur und Denkmalpflege
 - Abteilung Gesundheit, LG Umwelt

öffentlich