Sitzung vom 6. September 2022

BESCHLUSS NR. 360 / L2.01.01

Seestrasse 7
Fassadensanierung
Bewilligung Projektierungskredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B5783, mit einer Gesamtfläche von 686 m^2, steht die Liegenschaft «Seestrasse 7» mit der Assek. Nr. 2533.

Die «Seestrasse 7» besteht aus den zwei Gebäudeteilen Nord- und Südtrakt. Der Südtrakt wurde 1904 erbaut und der Nordtrakt im Jahr 1996. Bereits im 2006 musste die Fassade des Nordtrakts saniert werden, weil der Putz der Aussenwärmedämmung schadhaft war. Nun ist die Fassade des Nordtrakts bereits wieder in einem sehr schlechten Zustand. Der Verputz der Aussenwärmedämmung löst sich an einigen Stellen. Eine nochmalige Sanierung mit einer konventionell verputzten Aussenwärmedämmung ist nicht sinnvoll. Daher wurden mehrere Varianten geprüft, wie die Fassade nachhaltig und ressourcenschonend saniert werden kann.

Der Zustand der bestehenden Fenster wird zum heutigen Zeitpunkt als «gut erhalten» eingestuft, weshalb diese nicht saniert werden müssen. Das hauptsächlich gegen Süden ausgerichtete und verglaste Treppenhaus erhitzt sich hauptsächlich im Sommerhalbjahr sehr stark.

Die Stadt Uster bekennt sich als Energiestadt und wurde mit dem Gold-Label ausgezeichnet. Aus diesem Grund ist bei der anstehenden Sanierung eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zu installieren mit der grösstmöglichen realisierbaren Fläche. Da sich die Dächer an der «Seestrasse 7» schlecht für eine PV-Anlage eignen, bieten die Fassaden gegen Süden mehr Möglichkeiten für die Gewinnung von Sonnenenergie. Eine PV-Anlage im Bereich der südlichen Treppenhausverglasung soll ebenfalls zur Beschattung dienen. Auch die fensterlose Südfassade des Neubaus würde sich eignen.

Im Weiteren ist der «Eingang West» beim Südtrakt bei Starkregen undicht und auch das Vordach über den Eingängen im Süden ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Der denkmalgeschützte Gebäudeteil im Süden, sowie das Sockelgeschoss und die Dachgeschosse des Nordtraktes bleiben bestehen. Hier sind keine Sanierungsmassnahmen vorgesehen, sondern es wird der Bestand gewahrt.

Projektumfang

Am 20. April 2021 (revidiert am 15. Juli 2022) erarbeiteten die «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, drei Sanierungsvarianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen. Diese Sanierungskonzepte, sowie die bereits gemachten Erfahrungen haben gezeigt, dass weder eine erneute Sanierung des Fassadenputzes noch ein Ersatz mittels einer Kompaktfassade mit Verputz an diesem Standort geeignet ist. Basierend darauf wurde entschieden, für den weiteren Projektfortschritt die Variante 3 «Hinterlüftete Metallfassade (ohne Fensterersatz)» weiter zu verfolgen.

Zusätzlich soll das verglaste Treppenhaus südseitig - und über Eck erweitert - mit einer PV-Anlage vor der übermässigen Erhitzung geschützt werden. Gleichzeitig sollen die städtischen Energieziele mit dieser Sanierung bestmöglich erreicht werden: Energiestandard 2019.1.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung (± 25 %) für die «Variante 3» der «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, vom 15. Juli 2022, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	76 000.–
2	Gebäude, inkl. Honorare	579 000.–
5	Baunebenkosten	43 000.–
6	Reserve	75 000.–
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	(-23 000.–)
Total	**Gesamttotal inkl. Honorare und MWST**	**773 000.–**

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen in der Höhe von 23 000 Franken zu erwarten. Die Grobkostenschätzung ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge auszuweisen.

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2022 und Folgejahre sind für das Projekt «Seestrasse 7, Fassadensanierung» 700 000 Franken eingestellt.

Projektierungskredit - Phase 3 und Phase 4 (1. Teil)

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
29	Honorare (ca. 15 %)	119 000.–
51	Bewilligung, Gebühren	4 000.–
52	Vervielfältigungen, Dokumentation	7 000.–
53	Versicherungen	2 000.–
55	Projektleitung, Projektbegleitung	30 000. –
Total	**inkl. MWST**	**162 000.–**

Kreditbewilligung

Vorhaben	Seestrasse 7, Fassadensanierung
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21360028
Kreditbetrag einmalig[1]	Fr. 162 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend[2]	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung[3]	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 6

[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

Das GF Liegenschaften empfiehlt, die Architekturleistung der Firma «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, zu vergeben. Die «Hinder Kalberer Architekten GmbH» ist ein ausgewiesenes Fachbüro in den Bereichen Architektur, Ökologie und Wirtschaftlichkeit.

Die eingereichte Offertsumme beträgt Fr. 68 389.50 und liegt somit unter dem Schwellenwert von 150 000 Franken, womit das Verfahren der «Freihändigen Vergabe» zur Anwendung kommen kann.

Vorhaben	Seestrasse 7, Fassadensanierung
Arbeitsgattung	BKP 291 Architekturleistungen
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000.–
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	Ausgewiesenes Fachbüro in den Bereichen Architektur, Ökologie und Wirtschaftlichkeit.
Vergabesumme[5]	Fr. 68 389.50
Firma und Ort	Hinder Kalberer Architekten GmbH, Winterthur
Datum Offerte	07.07.2022

Termine

Projektierungskredit	September 2022
Beginn Planung	September 2022
Baukredit	Dezember 2022
Baubewilligung	Februar 2023
Baubeginn	Mai 2023
Bauende	Dezember 2023

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Seestrasse 7, Fassadensanierung» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 162 000 Franken inkl. MWST bewilligt.

2. Die Arbeiten für BKP 291 «Architekturleistungen» werden im freihändigen Verfahren an die «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, zum Preis von Fr. 68 389.50 inkl. MWST vergeben.

3. Die LG Baumanagement wird beauftragt, das Bauprojektmanagement zu übernehmen.

[4] Inklusive Nachtragskredite
[5] Inklusive Mehrwertsteuer

4. Mitteilung als Protokollauszug an

– Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
– Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
– Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
– Die berücksichtigte Firma durch Abteilung GF Liegenschaften

öffentlich