



Sitzung vom 7. Februar 2023

## **BESCHLUSS NR. 44 / V4.04.70**

### **Ausbildungszentrum Riedikon, Bühlenweg 20 Sanierung Brandhaus 2 Genehmigung Projektierungskredit und Arbeitsvergaben**

#### **Ausgangslage**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon, angrenzend an den Riedikerbach, betreibt die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz der Stadt Uster ein Ausbildungszentrum. Die Grundstücksfläche umfasst total 28 573 m<sup>2</sup>, wovon für das Ausbildungszentrum 10 400 m<sup>2</sup>, für die Vermietung an den Hundclub 4600 m<sup>2</sup> und für die landwirtschaftliche Verpachtung 9300 m<sup>2</sup> genutzt werden. 4273 m<sup>2</sup> sind Restfläche mit Wald und Moor.

Die ersten Gebäude wurden in den Siebzigerjahren in Betrieb genommen. Seither sind diverse Gebäude ergänzt oder nach dem Erreichen der Lebensdauer wieder abgebrochen worden.

Unter anderem wurden im Jahr 1986 die beiden Brandhäuser in Betrieb genommen und laufend unterhalten. Vor allem im Bereich «Brandschutz» wurden regelmässig Instandhaltungen und Instandsetzungen vorgenommen. An der Tragstruktur wurde nichts verändert oder umfassend saniert.

Nutzungs- und altersbedingt ist die Bausubstanz der Decken stark beschädigt. Das Verankerungssystem und die Deckenuntersicht nehmen durch die starke Brandbelastung fortlaufend Schaden. Mit diesem Hintergrund hat die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz eine Zustandsbeurteilung bei einem Bauingenieur in Auftrag gegeben. Die Prüfung ergab, dass die Gesamttragsicherheit des Grundtragsystems noch nicht gefährdet ist. In einzelnen Räumen, dort wo bis anhin stark gefeuert wurde, ist die Substanz der Decke jedoch stark geschädigt. Eine zeitlich befristete Restnutzung der Gebäude, unter Einhaltung gegebener Sicherheitsmassnahmen, ist möglich. Die reduzierte Restnutzung des kleinen Brandhauses (sog. Brandhaus 1) ist bis Ende 2023 zu befristen. Die Restnutzung des grossen Brandhauses (sog. Brandhaus 2) ist bis Ende 2025 zu befristen. Die weitere Nutzung der Brandhäuser ist über diesen Zeitraum hinaus mit Sanierungsmassnahmen nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 8. Februar 2022 der Weisung 113/2022 des Stadtrats für den Ersatzneubau des Brandhauses 1 mit 1 525 000 Franken inkl. MWST zugestimmt. Die Baubewilligung wurde am 17. Januar 2023 erteilt. Die Umsetzung des Bauprojekts erfolgt 2023.

Während der Planungsphase des Brandhauses 1 wurden die Ergebnisse eines Pilotprojekts des AWEL zur Untersuchung von PFAS-Belastungen im Grundwasser bekannt. Dabei wurde festgestellt, dass der Boden des Ausbildungszentrums durch Altlasten (PFAS; per- and polyfluoroalkyl substances) belastet ist. Am 31. Oktober 2022 wurde der Betriebsstandort des Ausbildungszentrums Riedikon in den Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

#### **Projektumfang**

Das Brandhaus 2 wird im November 2023 ausser Betrieb genommen. Es soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Bedürfnisse an die Gebäudestruktur haben sich in den letzten Jahren gewandelt. So hat die Feuerwehr bei Einsätzen in Gebäudetypen zu arbeiten, für welche bis anhin keine Trainingssituationen zur Verfügung standen. Das sind z.B. Abgänge ins Untergeschoss oder verschiedene Treppentypen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Typologien sollen mit dem Neubau des Brandhauses 2 zur Verfügung gestellt werden.

Es beinhaltet neu ein Untergeschoss und einen Verbindungsgang unter Terrain zur bestehenden Mehrzweckstation.



Sitzung vom 7. Februar 2023 | Seite 2/4

Im Erdgeschoss, dem ersten und zweiten Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss werden wie bis anhin verschiedene Raumtypen und -abfolgen angeboten.

Das bestehende Angebot wird im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse erweitert.

Die Erkenntnisse aus den PFAS-Untersuchungen des Brandhauses 1 sollen in der Projektbearbeitung des Brandhauses 2 miteinbezogen werden.

### Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind für das Projekt «AZ Riedikon, Sanierung Brandhaus 2» 1 500 000 Franken eingestellt. (2023: 500 000 Franken; 2024: 800 000 Franken; 2025: 200 000 Franken)

### Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ ) der LG Baumanagement vom 15. Dezember 2022, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
0	Grundstück	440 000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	190 000.–
2	Gebäude	1 193 000.–
4	Umgebung	22 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	60 000.–
6	Unvorhergesehenes	30 000.–
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>1 935 000.–</b>

Die rund 435 000 Franken zum Budget erhöhte Grobkostenschätzung resultiert aus den zu erwartenden Mehrkosten aus der erforderlichen Altlastensanierung.

### Projektierungskredit – Phase 3 und 4

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	30 000.–
2	Gebäude	80 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	50 000.–
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>160 000.–</b>



### Kreditbewilligung

Vorhaben	AZ Riedikon, Sanierung Brandhaus 2	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	5040.00	50260015
<b>Kreditbetrag einmalig<sup>1</sup></b>	Fr. 160 000.–	
<b>Kreditbetrag wiederkehrend<sup>2</sup></b>	Fr. --	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung <sup>3</sup>	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3	
Ausgabe im Voranschlag enthalten <sup>4</sup>	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Nein	

### Arbeitsvergabe

Vorhaben	AZ Riedikon, Sanierung Brandhaus 2	
Arbeitsgattung	BKP 291 «Architekturleistungen»	
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren	
Schwellenwert	Fr. 150 000.–	
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	Die Planungsarbeiten für die Sanierung des Brandhauses 1 wurden an die Firma Wintsch & Partner AG nach einem «Freihändigen Verfahren unter Konkurrenz» vergeben. Da die beiden Projekte sehr ähnlich sind und die Firma bereits über das nötige Vorwissen verfügt, wurde auf ein Submissionsverfahren verzichtet.	
Vergabesumme <sup>5</sup>	Fr. 120 000.–	Honorarofferte
Vergabesumme <sup>6</sup>	Fr. 6 327.35	Zusatzaufwand Schadstoffsanierung
<b>Vergabesumme<sup>7</sup> Total</b>	<b>Fr. 126 327.35</b>	
Firma und Ort	Wintsch & Partner GmbH, Uster	
Datum Offerten	10.12.2022	

### Termine

Projektierungskredit	Januar 2023
Beginn Planung	Januar 2023
Baukredit	Sommer 2023
Baubewilligung	Sommer 2023

<sup>1</sup> Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

<sup>2</sup> dito

<sup>3</sup> Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

<sup>4</sup> Inklusive Nachtragskredite

<sup>5</sup> Inklusive Mehrwertsteuer

<sup>6</sup> Inklusive Mehrwertsteuer

<sup>7</sup> Inklusive Mehrwertsteuer



Baubeginn	Winter 2023/2024
Bauende	Sommer 2024

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für das Vorhaben «AZ Riedikon, Sanierung Brandhaus 2» wird ein einmaliger Projektkredit von 160 000 Franken bewilligt.
2. Die Arbeiten für BKP 291 «Architekturleistungen» werden im freihändigen Verfahren für 126 327.35 Franken inkl. MWST an die Firma Wintsch & Partner GmbH, Uster, gemäss Offerten vom 10. Dezember 2022, vergeben.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Die berücksichtigte Firma durch GF Liegenschaften
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
  - Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel
  - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quattrini
  - Geschäftsfeldleiter Sicherheit, Andreas Baumgartner
  - Leistungsgruppenleiter Bevölkerungsschutz, Sascha Zollinger
  - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
  - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
  - Abteilung Gesundheit, LG Abfallbewirtschaftung und Umwelt

öffentlich