



Sitzung vom 25. Juni 2024

BESCHLUSS NR. 277 / L2.01.00

Bankstrasse 40, Wohnhaus Instandsetzungen Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus an der Bankstrasse 40 wurde 1890 erbaut und ist im Besitz der Stadt Uster (Finanzvermögen). Im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befindet sich je eine 3.5-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen sind an die Leistungsgruppe Asyl- und Flüchtlingskoordination vermietet. Die Wohnungen sind auf einem einfachen Stand renoviert und werden laufend unterhalten. Im Untergeschoss und im Treppenhaus hat die Liegenschaft jedoch einen Erneuerungsbedarf betreffend Brandschutz. Grundlage für die Sanierung bildet die periodische feuerpolizeiliche Kontrolle vom 18. November 2022.

Projektumfang

Die Wohnungseingangsfronten im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden bereits in einer früheren Sanierung feuerpolizeilich ertüchtigt (T30-Aufdoppelungen). Die Wohnungseingangsfront im Dachgeschoss muss jedoch noch gemäss den VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen) Richtlinien ertüchtigt werden. Die Stockwerktoiletten auf den Zwischenpodesten des Treppenhauses, welche als Lagerräume umgenutzt wurden, sind mit Brandschutztüren auszustatten. Alle brennbaren Oberflächen in den Entfluchtungsbereichen sind nichtbrennbar und mit entsprechendem Feuerwiderstand auszubilden. Das betrifft primär den Zugang zum Untergeschoss und der getäferte Eingangsbereich im Dachgeschoss. Die Ausnahme bildet die Erschliessungstreppe in Holz, deren Untersichten entsprechend ertüchtigt werden müssen. Weiter sind die Deckenbereiche an Decke über Untergeschoss brandschutzmässig vollflächig zu sanieren. Dabei macht es Sinn, eine in gleichem Arbeitsgang machbare Wärmedämmung einzubringen. Die Demontage und Montage der bestehenden Leitungsführungen und die Beleuchtung der ganzen Haustechnik ist dabei zu disponieren und technisch anzupassen. Der Treppenhausabschluss Erdgeschoss gegen das Untergeschoss muss mit EI60-Wandabschlüssen und EI30-Türen ausgestattet werden.

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2024 und Folgejahre sind für das Projekt «Bankstrasse 40, Wohnhaus, Instandsetzungen» 250 000 Franken eingestellt.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des Architekturbüro Durrer Partner vom 28. Mai 2024, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	34 000.–
2	Gebäude	164 500.–
4	Umgebung	10 000.–
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	36 500.–
6	Unvorhergesehenes	5 000.–



1-6 Total inkl. MWST 250 000.–

Kreditbewilligung

Vorhaben	Bankstrasse 40, Wohnhaus, Instandsetzungen
Projekt-Nummer	21360043
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 250 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Bankstrasse 40, Wohnhaus, Instandsetzungen» wird ein einmaliger Kredit von 250 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21360043 «Bankstrasse 40, Wohnhaus, Instandsetzungen», Konto 7040.00 «Investitionen in Gebäude», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen

öffentlich

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite