



Sitzung vom 11. März 2025

BESCHLUSS NR. 114 / F5.06.30

Liegenschaft Rosengarten, Aathalstrasse 21/23 Anpassungsarbeiten Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 235 vom 20. Juni 2023 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten». Dabei bewilligte er den Mietvertrag zwischen den Liegenschaften Stadt Zürich und der Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, betreffend die Untervermietung von drei Etagen plus Attikageschoss im Haupthaus der Liegenschaft Rosengarten an das kantonale Sozialamt – gemäss kantonalem Betriebs- und Nutzungskonzept – und gemäss Untermietvertrag für die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden. Für die Anpassungsarbeiten wurde ein einmaliger Kredit von 350 000 Franken inkl. MWST bewilligt. Dem kantonalen Sozialamt wird die Hälfte dieser Kosten gemäss Untermietvertrag in Rechnung gestellt.

Für die Bereitstellung mussten Anpassungen an den bestehenden Räumen vorgenommen werden. Dies waren vor allem Aktualisierungen an die feuerpolizeilichen und sicherheitstechnischen Vorschriften sowie die Bereitstellung von zusätzlichen sanitären Anlagen, Küchen und -geräten. Die bestehende Schliessanlage und die Beleuchtung mussten zudem für die neuen Nutzenden angepasst und erweitert werden.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, vom 19. November 2024 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	5 000	1 098.55	- 3 901.45	- 78,0
2	Gebäude	279 000	399 319.00	+ 120 319.00	+ 43,1
4	Umgebung	20 000	138.95	- 19 861.05	- 99,3
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	14 000	13 640.30	- 359.70	- 2,6
6	Reserve / Unvorhergesehenes	32 000	0.00	- 32 000	- 100,0
9	Ausstattung	0	4 963.90	+ 4 963.90	+ 100,0
1-9	Total (inkl. MWST)	350 000	419 160.70	+ 69 160.70	+ 19,8
7	Anteil kantonales Sozialamt	175 000	209 580.35	+ 34 580.35	+ 19,8
1-9	Total Investitionskosten Stadt Uster (inkl. MWST)	175 000	209 580.35	+ 34 580.35	+ 19,8

Die Baukostenabweichung liegt mit 19,8 % über dem bewilligten Baukredit und damit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %. Das kantonale Sozialamt hat die Hälfte der Investitionskosten von Fr. 209 580.35 bereits bezahlt.



Begründung der Kostendifferenz

Gegenüber dem Kostenvoranschlag mussten verschiedene Zusatzarbeiten bei den Elektroanlagen ausgeführt werden: Die neuen Kochfelder und Backofen benötigten zusätzliche Steuerungen und Steckdosen sowie Anpassungen an die Beleuchtung der allgemein genutzten Räume auf den Wohngeschossen (u.a. Bewegungsmelder). Nach Bezug musste beim Haupteingang eine Videoüberwachung installiert sowie die bestehende Brandmeldeanlage erweitert werden. Bei den Balkonen und im Haupttreppenhaus wurden aus Sicherheitsgründen umfangreiche, raumhohe Absturzsicherungen ausgeführt. Die Waschtürme erhielten zusätzliche Podeste um zukünftigen Wasserschäden an den Bodenbelägen vorzubeugen. Die bestehende Schliessanlage wurde mit Badgelesern ergänzt, da der Zugang zu den Wohngeschossen eingeschränkt werden musste.

Diese Zusatzarbeiten, welche sowohl von der Abteilung Soziales als auch vom kantonalen Sozialamt in Auftrag gegeben wurden, führten zusätzlich zu einem höheren Aufwand bei den Planern. Die budgetierten Umgebungsarbeiten (BKP 4) sowie die Reserve (BKP 6) wurden nicht benötigt.

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von 2 Rappen. Das Investitionskonto Nr. 21660003 «Aathalstrasse 21/23, Rosengarten, Brandschutzmassnahmen» und das Investitionskonto Nr. 21660004 «Aathalstrasse 21/23, Rosengarten, Brandschutzmassnahmen, Einnahmen» können nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Aathalstrasse 21/23, Rosengarten, Brandschutzmassnahmen» vom 19. November 2024 im Betrag von Fr. 419 160.70 wird genehmigt. Der Anteil der Stadt Uster beträgt Fr. 209 580.35.
2. Das Investitionskonto Nr. 21660003 «Aathalstrasse 21/23, Rosengarten, Brandschutzmassnahmen» wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21660004 «Aathalstrasse 21/23, Rosengarten, Brandschutzmassnahmen, Einnahmen» wird geschlossen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Co-Abteilungsleitung Soziales, Anja Buis und Thomas Birchler
 - Abteilung Soziales, zu Handen Sozialbehörde
 - Abteilung Soziales, LG Asyl- und Flüchtlingskoordination, Jörg Schilter
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle

öffentlich