



Sitzung vom 19. August 2025

BESCHLUSS NR. 314 / H2.01.00

Heime Uster Abschluss Strategische Planung; Machbarkeitsstudie Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe Sofortige Protokollabnahme

Ausgangslage

Die Liegenschaften der Heime Uster weisen an den beiden Standorten «Im Grund» und «Dieterrain» Sanierungsbedarf auf. Zudem besteht Entwicklungsbedarf auf struktureller Angebotsebene. Im Zusammenhang mit den demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen gilt es, das Angebot zukunftsfähig und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 346 vom 5. September 2023 wurde der Schlussbericht der Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster genehmigt. Die Strategie bündelt einerseits die umfangreichen Grundlagen und Vorarbeiten und dient andererseits als entscheidende Basis für die Weiterentwicklung der Heime Uster sowie für die Investitionsplanung der kommenden Jahre. Die Angebots- und Immobilienstrategie hält fest, dass die Heime Uster ihr Angebot weiterhin an den zwei Standorten «Im Grund» und «Dieterrain» erbringen (Zwei-Standort-Variante).

Mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 20 vom 21. Januar 2025 wurde die strategische Planungsphase ausgelöst. In dieser Phase sollen die strategischen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Heime Uster erarbeitet werden. In einem ersten Schritt wurden dafür die Projektziele definiert, ein Planungsprozess entwickelt und die Aufgabenstellung für die vorgesehene Machbarkeitsstudie erarbeitet. In einem zweiten Schritt wurde ein geeignetes Planungsteam für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie gesucht. Mit diesem Beschluss werden die Erkenntnisse aus der strategischen Planung vorgelegt und ein Planungskredit für die nächste Phase sowie die notwendigen Arbeitsvergaben gesprochen.

Erkenntnisse aus der strategischen Planung

Die Erarbeitung der strategischen Grundlagen konnte abgeschlossen werden. Dazu gehören die Finalisierung der Betriebskonzepte und Raumprogramme, die Definition der Ziele und der Projektorganisation sowie das geplante Vorgehen. Insbesondere wurden die Erkenntnisse der Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster vom September 2023 überprüft.

Die Angebots- und Immobilienstrategie hat sich ausführlich mit den Vor- und Nachteilen der Einzel- und Zwei-Standort-Varianten für die Heime Uster beschäftigt. Für die Zwei-Standort-Variante «Im Grund» und «Dieterrain» sprachen vor allem Qualitätsaspekte und die weitergehenden Entwicklungspotenziale von zwei Grundstücken. Basierend auf den damals definierten Eckwerten wurden die finanziellen Vorteile einer Konzentration der Heime Uster auf den Standort «Im Grund» (Ein-Standort-Variante) für den Finanzhaushalt der Stadt Uster als gering erachtet. Erkenntnisse aus der strategischen Planung führten jedoch dazu, diese Einschätzung zu hinterfragen. Insbesondere die (finanziellen) Vorteile einer Konzentration werden heute höher gewichtet.

Bis anhin war vorgesehen, dass die Weiterentwicklung der Heime Uster auf Basis der Zwei-Standort-Variante erfolgen soll. Aus den oben dargelegten Gründen soll nun auch die Ein-Standort-Variante in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. Dabei gilt es speziell zu prüfen, ob und wie weit im Falle einer Konzentration der Heime Uster auf den Standort «Im Grund» das Investitionsvolumen gesamthaft reduziert, die betriebliche Effizienz gesteigert und eine In-Wert-Setzung des Standorts «Dieterrain» realisiert werden kann.



Ebenso muss bei der Prüfung der Ein-Standort-Variante der grossen Verdichtung und den weitergehenden Entwicklungsperspektiven auf dem Areal «Im Grund» besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Folgende Projektziele werden angestrebt:

- Neuorganisation, Sanierung und Ersatzneubau
- Bedarfsorientierte Angebote
- Effizienz und Effektivität im Betrieb
- Anpassung an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse
- Flexible Nutzung der Infrastruktur und Räumlichkeiten
- Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauphase(n) (24/7)
- Minimierung oder Verzicht der benötigten Provisorien
- Nachhaltige Bauweise und Wirtschaftlichkeit über die gesamte Lebensdauer
- Etappierte Bauweise

Folgende Verfahrensziele werden angestrebt:

- Effizientes, qualitatives Verfahren
- Einbezug der relevanten stadtinternen Stakeholder
- Direktaustausch zwischen Besteller und Fachplaner
- Grundlage für darauffolgendes Konkurrenzverfahren nach SIA

Die strategische Planung konnte mehrheitlich intern erarbeitet werden, wodurch vor allem die personellen Ressourcen der LG Stadtplanung und des GF Heime Uster beansprucht wurden.

Betriebs- und Nutzungskonzept

Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie wurde für die Ein-Standort und die Zwei-Standort Variante je ein Raumprogramm und Betriebskonzept erarbeitet. Es zeigt die konzeptionelle Ausrichtung der Standorte «Im Grund» und «Dietenrain» sowie die dafür notwendigen betrieblichen Abläufe auf.

Die Lebensqualität der Bewohnenden, Öffnung gegenüber dem Sozialraum, attraktive Arbeitsbedingungen und betriebliche Effizienz sind die Primärziele. Der Standort respektive die Standorte sollen gezielt weiterentwickelt werden, um den vielfältigen Anforderungen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden. Dabei wird besonderer Wert auf flexible, bedarfsgerechte Pflegeangebote, spezialisierte Betreuung sowie auf eine enge Einbindung in das soziale Umfeld gelegt.

Die Heime Uster wollen dabei auf moderne Technologien, Digitalisierung und Automatisierung setzen, um Prozesse zu optimieren, Ressourcen effizient einzusetzen und die Pflegequalität zu steigern. Gleichzeitig wird ein Arbeitsumfeld geschaffen, das durch klare Strukturen, Wertschätzung und Entwicklungsmöglichkeiten überzeugt – mit dem Ziel, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu binden. Die Infrastruktur wird so geplant, dass sie flexibel nutzbar, offen für die Gesellschaft und anpassbar an künftige Bedürfnisse ist. Damit positionieren sich die Heime Uster als zukunftsorientierte Institution und als aktiver Bestandteil des sozialen Lebens in der Stadt Uster. Wohngruppen respektive Abteilungen für Langzeitpflege sollen bei Bedarf in zusätzliche Einheiten für Demenzbetroffenheit mit entsprechendem Aussenraumzugang oder zu einer eher geronto-psychiatrisch orientierten Wohngruppe umgestaltet werden können. Für die Wohngruppen der allgemeinen Langzeitpflege muss eine leichte Umbaumöglichkeit zu Kleinwohnungen (Studios, 1½-Zimmer) nachgewiesen werden. Flexibel platzierbare Raumteilungsmöglichkeiten sollen bei Bedarf andere Gruppengrößen/-strukturen zulassen.



Die Platzzahlen an den jeweiligen Standorten wurden entsprechend ihrer konzeptionellen Ausrichtung angepasst, während die in der Angebots- und Immobilienstrategie festgelegte Gesamtzahl der Plätze ähnlich bleibt.

Für das Angebot des betreuten Wohnens wird ausserhalb der Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit Dritten nach einer geeigneten Lösung gesucht.

Projektorganisation

Gemäss der vom Stadtrat kürzlich verabschiedeten Immobilienstrategie wird die Leistungsgruppe (LG) Stadtplanung, Abteilung Bau, mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Abteilung Gesundheit tritt als Bauherrin auf und ist als Nutzerin stark in das Verfahren eingebunden. Das Geschäftsfeld (GF) Liegenschaften begleitet das Verfahren aktiv.

Um die verschiedenen internen Interessen im Prozess vertreten zu haben, wird eine Begleitgruppe eingesetzt. Diese besteht aus der Steuergruppe, welche die strategischen Entscheidungen fällt und weiteren Experten, um die fachliche Qualität sicherzustellen. Das Planungsteam unter der Federführung von Graber Pulver Architekt:innen AG übernimmt die inhaltliche Bearbeitung der Machbarkeitsstudie.

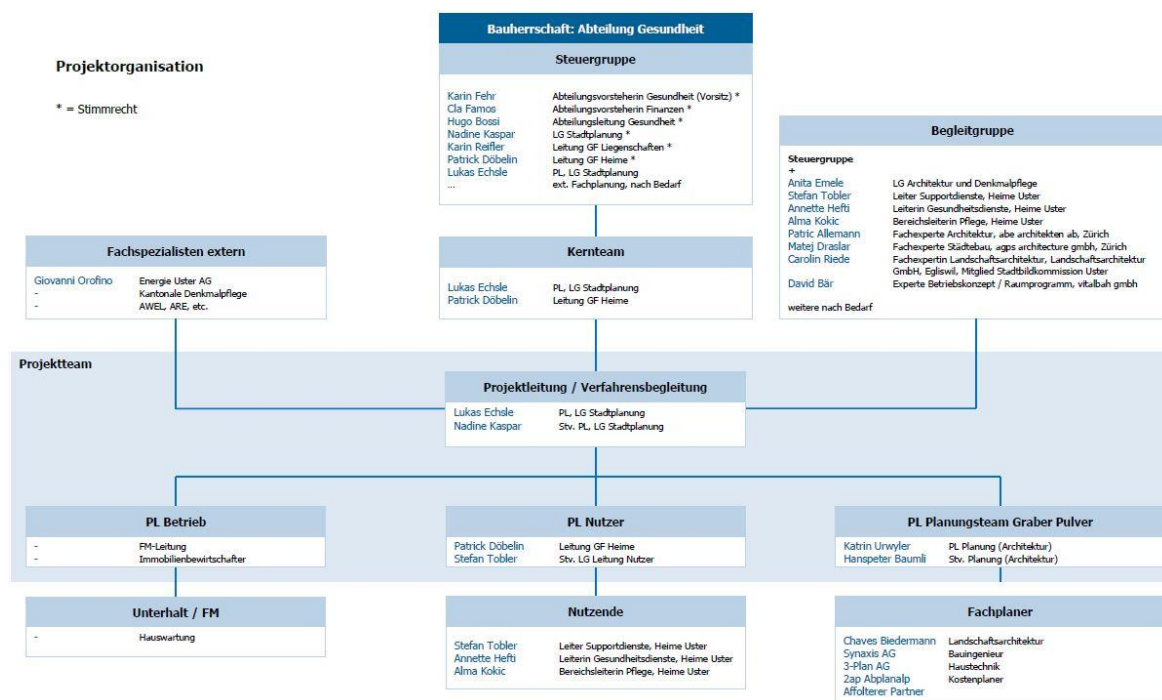


Abb. 1: Projektorganisation

Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie sollen betriebliche und räumliche Abhängigkeiten gemäss Betriebskonzept und Raumprogramm auf die Realisierbarkeit überprüft, die Etappierung evaluiert, die Kosten präzisiert und das weitergehende Entwicklungspotential der beiden Grundstücke aufgezeigt werden. Auch soll geprüft werden, ob die Finanzierbarkeit der baulichen Massnahmen aus Investitions- und Betriebsrechnungssicht gegeben ist.



Die Machbarkeitsstudie wird als Dialogverfahren durchgeführt und beinhaltet drei Phasen.

- In der Phase 0 sichtet das Planungsteam die Planungsgrundlagen und reflektiert kritisch die Aufgabenstellung inkl. Raumprogramm. Die Startveranstaltung mit der Begleitgruppe dient dem gemeinsamen Verständnis der Aufgabenstellung.
- In der Phase 1 gilt es, verschiedene Varianten zu evaluieren und zu überprüfen. Danach gilt es, in einem Workshop mit einer gesamtheitlichen Diskussion mit der Begleitgruppe den Variantenfelder einzugrenzen und ein bis zwei Bestvariante(n) zu definieren.
- In der Phase 2 sollen die Erkenntnisse aus dem Workshop eingearbeitet und die Bestvariante(n) präzisiert werden. An der Schlussveranstaltung sollen die Bestvariante(n) überprüft und die Erkenntnisse diskutiert sowie ein weiteres Vorgehen für die Arealentwicklung skizziert werden.

Die Schlussdokumentation fasst die Erkenntnisse zusammen. Dies beinhaltet einerseits die Bestvariante(n). Andererseits sind, um die Vielfalt der gemachten Überlegungen aufzuzeigen, auch die verworfenen Varianten zu dokumentieren. Selbstverständlich sollen ein verifiziertes Raumprogramm, eine Grobkostenschätzung und Empfehlungen für den Folgeprozess abgebildet werden.

Der Prozess soll im September 2025 starten und im Sommer 2026 abgeschlossen werden. Die Machbarkeitsstudie soll als Grundlage für das nachfolgende Konkurrenzverfahren dienen.

Schätzung Baukosten

Die Grobkostenschätzung (+/- 25%) aus der Angebots- und Immobilienstrategie beläuft sich für die Um- und Neubauten auf rund 68 Mio. Franken (inkl. MwSt.). Zusätzlich ist ein Betrag von rund 20 Mio. Franken für allfällige Provisorien vorgemerkt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Angebots- und Immobilienstrategie wurden die Instandsetzungsmassnahmen auf Basis der damals vorhandenen Objektbewertungen nach Stratus auf rund 25 Mio. Franken geschätzt (aktualisierter Wert 2025: 14,4 Mio. Franken). Diese Beträge sind in der Investitionsplanung eingestellt.

Die Grobkostenschätzung wird im Rahmen der anstehenden Machbarkeitsstudie basierend auf dem konkretisierten Raumprogramm und der geklärten Etappierung präzisiert. Die effektiven Baukosten (+/- 10%) werden erst bei der Erarbeitung des Bauprojektes bekannt sein.

Kostenschätzung Machbarkeitsstudie

Für die Machbarkeitsstudie werden die Kosten basierend auf den eingegangenen Offerten auf 289 000 Franken geschätzt. Die Kosten für das Planungsteam betragen rund 202 000 Franken. Für den Reserveworkshop werden 31 000 Franken angenommen. Die Honorare der Experten basieren auf den üblichen Ansätzen.

Ursprünglich war je Standort eine Machbarkeitsstudie vorgesehen, welche etappiert über verschiedene Jahre hätte erarbeitet werden sollen. Mit dem aktuell gewählten Vorgehen werden die Machbarkeitsstudien in einem Projekt zusammen erarbeitet, wodurch Synergien genutzt werden können. Dadurch ist der Planungskredit etwas höher als in der Investitionsplanung 2025 vorgesehen.



Arbeitsgattungen	Franken inkl. MWST
Honorare Planungsteam (inkl. Reserveworkshop)	233 000.–
Honorare Experten	18 000.–
Honorare Fachpreisrichter	28 000.–
Abklärungen, Raummiete, Catering	10 000.–
Total inkl. MWST	289 000.–

Kreditbewilligung

In der Investitionsplanung 2025 der Abteilung Gesundheit sind für die Machbarkeitsstudie 200 000 Franken genehmigt und weitere 200 000 Franken für das Jahr 2026 vorgesehen.

Vorhaben	Machbarkeitsstudie Heime Uster
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	Heime Uster
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 289 000.00
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ²	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ³	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. 0.00

Arbeitsvergabe

Unter Berücksichtigung der kantonalen Submissionsrichtlinien und des Submissionsreglements der Stadt Uster vom 4. Februar 2020 wurde die Beschaffung der Planungsleistungen im Einladungsverfahren durchgeführt.

Aus elf angeschriebenen Planungsbüros, zwei davon aus Uster, sind vier Offerten eingegangen. Aus diesen wird das wirtschaftlich und inhaltlich beste Angebot ausgewählt. Dem Stadtrat wird empfohlen, das Planungsteam mit Federführung durch Graber Pulver Architekt:innen AG in Zürich für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zu beauftragen. Das Planungsteam bringt viel Erfahrung in der gewünschten Planungsphase sowie der Planung von Pflegeeinrichtungen mit. Zudem haben Sie sich kritisch mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt.

Die weiteren Arbeitsvergaben liegen von der Höhe der Beträge her in der Kompetenz der Abteilung und erfolgen im freihändigen Verfahren direkt. Die Beträge sind Bestandteil des Planungskredits.

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

² Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

³ Inklusive Nachtragskredite



Vorhaben	Machbarkeitsstudie Heime Uster
Arbeitsgattung	Dienstleistung SIA 21
Verfahrensart	Einladungsverfahren
Schwellenwert	Fr. 250 000.00
Begründung Ausnahme	-
Vergabesumme ⁴	Fr. 201 266.85
Firma und Ort	Graber Pulver Architekt:innen AG, Zürich
Datum Offerte	2. Juli 2025

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Vorgehen für die Machbarkeitsstudie und die formulierten strategischen Ziele werden bestätigt.
2. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen sowohl Möglichkeiten für die Weiterentwicklung der Heime Uster an einem als auch an den bisher verfolgten zwei Standorten untersucht werden.
3. Die Raumprogramme und Betriebskonzepte für die beiden Standortvarianten werden zur Kenntnis genommen.
4. Für das Vorhaben «Machbarkeitsstudie Heime Uster» wird ein einmaliger Planungskredit von 289 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
5. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wird im Einladungsverfahren für Fr. 201 266.85 an die Graber Pulver Architekt:innen AG vergeben.
6. Die Mitglieder der Steuergruppe werden wie beschrieben festgesetzt.
7. Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie sind dem Stadtrat vorzulegen.
8. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
 - Abteilung Gesundheit, Leiter GF Heime Uster, Patrick Döbelin
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, Leiterin GF Stadtraum und Natur, Rita Newnam
 - Abteilung Bau, Leiterin LG Stadtplanung, Nadine Kaspar
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Die berücksichtigten Firmen durch Abteilung Bau
 - Die nicht berücksichtigten Firmen durch Abteilung Bau

⁴ Exklusive Nachtragskredite, inklusive Mehrwertsteuer



öffentlich