



Sitzung vom 31. März 2026

BESCHLUSS NR. 141 / L2.01.80

Oberlandstrasse 80 Sanierung Wohngebäude Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 151 vom 15. März 2016 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude». Dabei bewilligte er einen Kredit von 3 692 000 Franken inkl. MWST.

Das Bauprojekt war Teil einer mehrjährigen Sanierung des gesamten 15 000 m² grossen Areals, welches zur Hälfte der Energie Uster AG gehört. Die Bauarbeiten erfolgten gemeinsam in 6 Etappen und dauerten von August 2016 bis Oktober 2021.

Der Baubeginn der 1. Etappe erfolgte im August 2016 mit dem gemeinsamen Teilprojekt E1 «Erschliessungsplattform» und endete im Oktober 2021 mit dem städtischen Teilprojekt S1 «Wohnhaus» sowie mit dem Teilprojekt E3 «Verwaltungsgebäude EnU» der Energie Uster AG.

Teilprojekt S1 «Wohngebäude»

Das Gebäude wurde energetisch gemäss den gesetzlichen Mindestanforderungen nach SIA 380/1 saniert, die Aussenwände und das Flachdach gedämmt, alle Fenster und Aussentüren ersetzt sowie das bestehende Treppenhaus inklusive Aufzug saniert. Auf eine Minergie-Zertifizierung wurde aus wirtschaftlichen und technischen Gründen verzichtet: Man hätte die gesamte Haustechnik erneuern müssen, was zu einer Komplettsanierung der Wohnungen geführt hätte. Zudem fehlte die nötige Raumhöhe, um eine kontrollierte Lüftung einzubauen.

Das Erdgeschoss wurde den Bedürfnissen der Feuerwehr angepasst.

Die zehn Wohnungen wurden nicht tangiert. Die bestehende Balkonzone wurde mit einer grosszügigeren Lösung ersetzt. Während den Umbauarbeiten mussten die Mietenden ihre Wohnungen nicht verlassen.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der «ARGE Werkhof Uster c/o Seger Bauprojekte AG», Frauenfeld, vom 18. März 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit in Fr.	Kosten in Fr. KV-Orig. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Diff. in %
0	Grundstück	153 000.00	1 500.00	0.00	-153 000.00	-100,0
1	Vorbereitungsarbeiten	2 290 000.00	2 378 500.00	680 991.65	-1 609 008.35	-70,3
2	Gebäude	16 176 000.00	17 917 000.00	20 815 976.05	+4 639 976.05	+28,7
3	Betriebseinrichtungen	170 000.00	184 000.00	68 198.35	-101 801.65	-59,9
4	Umgebung	587 000.00	489 000.00	624 331.05	+37 331.05	+6,4
5	Baunebenkosten	1 183 000.00	1 277 500.00	998 403.40	-184 596.60	-15,6



6	Bauherrenleistungen	0.00	1 339 000.00	30 573.85	+30 573.85	+100,0
7	Etappierung/Umzug/ Übergangskosten	1 322 000.00	0.00	0.00	-1 322 000.00	-100,0
8	Honorare	5 343 000.00	5 770 000.00	7 431 444.05	+2 088 444.05	+39,1
9	Ausstattung	253 000.00	227 000.00	498 838.15	+245 838.15	+97,2
0-9	Total exkl. MWST	27 477 000.00	---	31 148 756.55	---	---
	Mehrwertsteuer	2 109 000.00	---	---	---	---
0-9	Gesamttotal inkl. MWST	29 586 000.00	29 583 500.00	31 148 756.55	+1 562 756.55	+5,3

Die «Kosten gemäss Kredit in Fr.» widerspiegelt die Summe der städtischen Teilprojekte S1 – S3. Der Baukredit für das Teilprojekt S1 Wohngebäude von 3 692 000 Franken inkl. MWST wurde mit Beschluss Nr. 151 vom Stadtrat am 15. März 2016 genehmigt. Die Kosten waren gebunden. Die Genehmigung des Investitionskredits von 25 894 000 Franken für das Teilprojekt S2 Stadthaus West und das S3 Altstoffsammelstelle erfolgte durch das Volk am 27. November 2016.

Kostenteiler

Die «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster» umfasste insgesamt drei städtische Teilprojekte (S1–S3) und drei Teilprojekte der Energie Uster AG (E2–E4) sowie ein gemeinsames Teilprojekt (E1). Da eine Abgrenzung der einzelnen Teilprojekte aufgrund der architektonischen, betrieblichen und haustechnischen Verbindung nicht sinnvoll umzusetzen war, entschieden die beiden Bauherrschaften gemeinsam, die Kosten prozentual auf die Teilprojekte zu verteilen.

Bereits zu Beginn der gemeinsamen Planungsphase im Jahr 2013 wurde entschieden, den Honorargrundprozentsatz (Faktor p) anhand der addierten honorarberechtigten Bausummen aller Gebäude bzw. aller Teilprojekte zu ermitteln. Gegenüber einer Honorarberechnung pro Gebäude konnten somit Planungskosten eingespart werden. Während der gesamten Planungsphase von 2013 bis 2016 wurden so alle Planer- und Unternehmerkosten in Abhängigkeit der errechneten Bausummen prozentual auf die beiden Bauherrinnen bzw. auf alle Teilprojekte verteilt. Nach jeder Phase (31 bis 33) wurde die Kostenverteilung neu berechnet.

Stadt Uster	Bausumme gemäss KV in Fr. inkl. MWST	Prozentuale Aufteilung in %	Genehmigung Baukredit
S1 Wohngebäude	3 692 000	12,5	SRB 151/2016
S2 Stadthaus West	25 524 000	86,3	Volk 27.11.2016
S3 Altstoffsammelstelle	370 000	1,2	
Total	29 586 000	100,0	



In der Ausführungsphase wurden bei den Teilprojekten der Stadt Uster alle Rechnungen gemäss bewilligtem Baukredit unter dem laufenden Jahr auf das grösste Teilprojekt (S2) belastet und Ende Jahr prozentual auf die beiden anderen (S1 und S3) verteilt.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung zeigt das folgende Resultat:

Stadt Uster	Bausumme gemäss KV in Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken
S1 Wohngebäude	3 692 000	3 928 548.88	+236 548.88
Fördergelder für S1		-54 450.00	
Total	3 692 000	3 874 098.88	+182 098.88

Der Mehrwertsteuersatz wechselte am 1. Januar 2018 von 8,0 % auf 7,7 % und am 1. Januar 2024 von 7,7 % auf 8,1 %.

Nach Abzug der Fördergelder liegt die Baukostenabweichung mit 4,9 % über dem bewilligten Baukredit und somit innerhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.

Gemäss schweizerischem Baupreisindex ist für den genehmigten Baukredit von 3,692 Mio. Franken während April 2015 und Oktober 2021 eine Teuerung von 0,112 Mio. Franken zu verzeichnen (Baukredit indexiert = 3,81 Mio. Franken). Diese sind in der Abrechnung nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Teuerung wäre der Kredit mit rund 0,06 Mio. Franken überschritten worden.

Fazit / Mehr- und Minderkosten

Das 15 000 m² grosse Areal des Projekts «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster» wurde über einen Zeitraum von zwölf Jahren (inklusive Wettbewerbsphase) von zwei Grundstückseigentümerinnen – der Stadt Uster und der Energie Uster AG – gemeinsam geplant und umgesetzt. Die gesamte Abwicklung erfolgte durch zwei verschiedene Entscheidungsträgerinnen und unterschiedliche Organisationsstrukturen, mit unterschiedlichen -abläufen.

Die Komplexität des Bauprozesses war sehr hoch und stellte für alle Beteiligten und Betroffenen eine grosse Herausforderung dar:

- Alle Gebäude auf dem Areal sind betrieblich, architektonisch und haustechnisch miteinander verbunden. Die Abhängigkeiten in der Planung und Ausführung waren darum hoch.
- Die Planungs- und Bauzeit von insgesamt zwölf Jahren war sehr lang. Es kam zu Wechseln in den Teams, wodurch immer wieder Know-how verloren ging. In der vierten Etappe, mitten in der Ausführung des Stadthauses West, kündigte das Generalplanerteam die bestehenden Verträge, so dass beide Bauherrschaften ein neues Planerteam und neue Kostenplaner beauftragen mussten.
- Die lange Bauzeit von fünf Jahren war für die Betriebe und Mitarbeitenden vor Ort mit fortwährenden Lärm- und Schmutzemissionen verbunden. Die vielen Rochaden und Umzüge erforderten von allen über Jahre hinweg eine hohe Flexibilität.



- Sieben Tage die Woche und 24 Stunden am Tag mussten alle Betriebe vor Ort aufrechterhalten werden (Feuerwehr, Werkhof, Stadtpolizei und Energie Uster AG).
- Die «Gesamtsanierung Werkhofareal Uster» tangierte die sensiblen Infrastrukturen (Betriebsanlagen) der Energie Uster AG und der Stadt Uster sowie das Unterwerk der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ). Die Unternehmer mussten dazu verpflichtet werden, alle notwendigen organisatorischen und baulichen Massnahmen sowie Vorkehrungen zu treffen, damit keine Schäden an diesen kritischen Infrastrukturen (Starkstromanlagen, Gas- und Wasserversorgung, Medienschächte) verursacht werden konnten.
- Die Planung und Umsetzung der Rochaden- und Provisorienplanung war eine anspruchsvolle Aufgabe. Teure externe Provisorien sollten vermieden werden. Allfällige Rochaden mussten innerhalb des Areals gelöst werden. Während der gesamten Ausführungszeit standen für die Feuerwehr und den städtischen Werkhof Containerprovisorien mit Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben und Duschen sowie ein bewachtes Zelt für die Fahrzeuge zur Verfügung. Für provisorische Büroarbeitsplätze dienten kurzzeitig drei leerstehende Wohnungen an der Oberlandstrasse 80.
- Der verfügbare Platz auf dem Areal war sehr knapp bemessen. Der Platz für Provisorien, Baucontainer, Bauplatzinstallationen, Anlieferung Baumaterialien und Parkplätze musste bei jeder Etappe neu überdacht werden. Zudem mussten für die Betriebe von Miliz-Feuerwehr, Werkhof, Stadtpolizei, Altstoffsammelstelle und Energie Uster AG sowie für die über 80 Dienst- und Betriebsfahrzeuge bei allen Etappen alternative Parkplätze auf dem Areal angeboten werden.
- Neben Vergabeerfolgen entstanden auch Mehrausgaben. Bei einer Sanierung in dieser Grösse und Komplexität ist dies üblich, denn das Projekt «Gesamterneuerung Werkhofareal Uster» war keine alltägliche Aufgabe. Sie wurde von vielen Beteiligten unterschätzt. In der Ausführung löste diese Komplexität verschiedene Nachträge, Regierapporte (755 Stück nur für die Baumeisterarbeiten, zu denen in langwierigen Verhandlungen eine Einigung gefunden werden musste) und Ausmassbereinigungen aus. Die Kostensensibilisierung musste von allen Beteiligten fortwährend eingefordert werden.
- Zusätzliche, berechnete Nutzerwünsche mussten während und nach der Ausführung berücksichtigt werden.
- Die fortlaufende Überprüfung der Etappierung hatte positive Auswirkungen auf die Gesamtbauzeit und somit weniger Belastung aller Beteiligten und Betroffenen. Dies führte einerseits zu weniger Unteretappen andererseits zu Mehrkosten im Bereich der Provisorien (Feuerwehr-Container und Nutzung der Wohnungen).

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Die Investitionskonten Nr. 21360002 (21364003 bis 2018) «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude» und Nr. 21360005 «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude Einnahmen» können nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude» vom 18. März 2026 im Betrag von Fr. 3 874 098.88 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 21360002 (21364003 bis 2018) «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude» wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21360005 «Oberlandstrasse 80, Sanierung Wohngebäude Einnahmen» wird geschlossen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen

öffentlich