



Sitzung vom 30. Juni 2026

BESCHLUSS NR. 292 / L2.01.01

Zeughausareal Uster Kultur- und Begegnungszentrum Arbeitsvergaben

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 327 vom 29. August 2023 genehmigte der Stadtrat den Baukredit für den Neubau des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal Uster von 36,6 Mio. Franken exkl. MWST mit Weisung an den Gemeinderat. Die Weisung 45/2023 wurde am 13. November 2023 vom Gemeinderat angenommen und am 9. Juni 2024 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Die Baubewilligung wurde mit Beschluss Nr. 174 am 16. April 2024 durch den Stadtrat erteilt. Die Rechtskraftbescheinigung durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich erfolgte am 12. Dezember 2025.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des Planerteams von «EM2N AG», Zürich, und «Jaeger Coneco AG», Zürich, vom 23. August 2023 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag exkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 848 000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	Fr. 27 935 000
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 2 450 000
4	Umgebungsgestaltung	Fr. 1 469 000
5	Baunebenkosten	Fr. 1 500 000
6	Reserve Bauherr	Fr. 192 000
9	Ausstattung (Grundmodul)	Fr. 1 191 000
1-9	Total exkl. MWST	Fr. 36 585 000

Arbeitsvergabe BKP 201 «Abbruch, Baugrube, Altlastensanierung»

Erstellen der Baugrube inkl. Entfernen von Altlasten, sowie teilweise Abbrüche

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Sechs Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «ERNE AG Bauunternehmung», Zürich, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 201 «Abbruch, Baugrube, Altlastensanierung»
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Ab Fr. 500 000.00
Erstellungskosten	Fr. 3 874 706.80



Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre

Fr. --

Vergabesumme Total¹ Fr. 3 874 706.80

Firma und Ort ERNE AG Bauunternehmung, Zürich

Datum Offerte 23. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 211 «Baumeisterarbeiten»

Ausführung der Rohbauarbeiten, Beton- und Mauerwerk

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Toneatti AG», Jona, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 211 «Baumeisterarbeiten»

Verfahrensart Offenes Verfahren

Schwellenwert Ab Fr. 500 000.00

Erstellungskosten Fr. 6 778 981.75

Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre

Fr. --

Vergabesumme Total² Fr. 6 778 981.75

Firma und Ort Toneatti AG, Jona

Datum Offerte 19. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 230 «Elektroinstallationen»

Erstellen der kompletten Elektroinstallationen

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Acht Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Oberholzer AG», Uster, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 230 «Elektroinstallationen»

Verfahrensart Offenes Verfahren

Schwellenwert Ab Fr. 250 000.00

Erstellungskosten Fr. 4 175 436.50

Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre

Fr. 8107.50

Vergabesumme Total³ Fr. 4 183 544.00

Firma und Ort Oberholzer AG, Uster

Datum Offerte 23. April 2026

¹ Inklusive Mehrwertsteuer

² Inklusive Mehrwertsteuer

³ Inklusive Mehrwertsteuer


Arbeitsvergabe BKP 237 «Gebäudeautomation»

Erstellen des Leitsystems zur Ansteuerung von Haustechnik, Brandschutz und Türen

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. 16 Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Intelitec AG», Stans, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 237 «Gebäudeautomation»
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Ab Fr. 250 000.00
Erstellungskosten	Fr. 283 168.10
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. 15 782.60
Vergabesumme Total⁴	Fr. 298 950.70
Firma und Ort	Intelitec AG, Stans
Datum Offerte	2. April 2026

Arbeitsvergabe BKP 240 «Heizungsanlagen»

Erstellen der kompletten Wärmeerzeugung und -verteilung

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Zwölf Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Ammann + Schmid AG», Uster, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 240 «Heizungsanlagen»
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Ab Fr. 250 000.00
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	--
Erstellungskosten	Fr. 1 250 941.85
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. 5405.00
Vergabesumme Total⁵	Fr. 1 256 346.85
Firma und Ort	Ammann + Schmid AG, Uster
Datum Offerte	7. April 2026

Arbeitsvergabe BKP 244 «Lüftungsanlagen»

Erstellen der kompletten Lüftungsanlage und Luftverteilung

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Zwölf Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «EMAL Haustechnik AG», Dübendorf, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

⁴ Inklusive Mehrwertsteuer

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 244 «Lüftungsanlagen»
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Ab Fr. 250 000.00
Erstellungskosten	Fr. 1 260 000.00
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. 63 941.15
Vergabesumme Total⁶	Fr. 1 323 941.15
Firma und Ort	EMAL Haustechnik AG, Dübendorf
Datum Offerte	26. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 250 «Sanitäranlagen»

Erstellen der kompletten Sanitärinstallationen und der sanitären Ausstattungen

Die Ausschreibung fand im offenen Verfahren statt. Acht Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «SADA AG», Glattpark, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 250 «Sanitäranlagen»
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Schwellenwert	Ab Fr. 250 000.00
Erstellungskosten	Fr. 539 771.25
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. 6 702.20
Vergabesumme Total⁷	Fr. 546 473.45
Firma und Ort	SADA AG, Glattpark
Datum Offerte	8. April 2026

Arbeitsvergabe BKP 257 «Sprinkleranlage»

Erstellen der kompletten Sprinkleranlage und -zentrale

Die Ausschreibung fand im Einladungsverfahren statt. Es wurden fünf Unternehmen angefragt. Drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Contrafeu AG», Aadorf, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 257 «Sprinkleranlage»
Verfahrensart	Einladungsverfahren
Schwellenwert	Fr. 250 000.00
Erstellungskosten	Fr. 88 465.80

⁶ Inklusiv Mehrwertsteuer

⁷ Inklusiv Mehrwertsteuer



Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre Fr. 7134.60

Vergabesumme Total⁸ Fr. 95 600.40

Firma und Ort Contrafeu AG, Aadorf

Datum Offerte 13. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 261 «Aufzüge»

Erstellen der kompletten Liftanlagen

Die Ausschreibung fand im Einladungsverfahren statt. Es wurden sieben Unternehmen angefragt. Keine Firma hat rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Das Einladungsverfahren ist damit nicht zustande gekommen. Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit. a IVöB kann der Auftrag nun freihändig vergeben werden. Es wurden nochmals zwei Unternehmen angefragt, die beide rechtzeitig ein Angebot eingereicht haben. Die Firma «Schindler Aufzüge AG», Embrach, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 261 «Aufzüge»

Verfahrensart Einladungsverfahren

Schwellenwert Fr. 250 000.00

Begründung Ausnahme
Freihändige Vergabe Im Einladungsverfahren wurden keine Angebote eingereicht

Erstellungskosten Fr. 249 602.90

Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre Verschiedene Wartungsmodelle, muss noch bestimmt werden

Vergabesumme Total⁹ Fr. 249 602.90

Firma und Ort Schindler Aufzüge AG, Embrach

Datum Offerte 16. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 287 «Baureinigung»

Bauendreinigung des kompletten Gebäudes nach Abschluss der Bauarbeiten

Die Ausschreibung fand im Einladungsverfahren statt. Es wurden neun Unternehmen angefragt, davon eines aus Uster. Zwei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «AGS-Dema AG», Nänikon, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 287 «Baureinigung»

Verfahrensart Einladungsverfahren

Schwellenwert Fr. 250 000.00

Erstellungskosten Fr. 122 555.20

⁸ Inklusive Mehrwertsteuer

⁹ Inklusive Mehrwertsteuer



Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre

Fr. --

Vergabesumme Total¹⁰ Fr. 122 555.20

Firma und Ort AGS-Dema AG, Nänikon

Datum Offerte 23. Februar 2026

Arbeitsvergabe BKP 346 «Gewerbliche Kälte Kulturregal»

Erstellen der Kühl- und Tiefkühlzellen der Gastroküchen im Kulturregal

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden drei Unternehmen angefragt, davon eines aus Uster. Alle drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Zengaffinen AG», Urdorf, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 346 «Gewerbliche Kälte Kulturregal»

Verfahrensart Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz

Schwellenwert Fr. 150 000.00

Erstellungskosten Fr. 111 897.50

Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre Fr. 11 074.85

Vergabesumme Total¹¹ Fr. 122 972.35

Firma und Ort Zengaffinen AG, Urdorf

Datum Offerte 17. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 346 «Gewerbliche Kälte K2»

Erstellen der Kühl- und Tiefkühlzellen der Gastroküchen im Zeughaus

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden drei Unternehmen angefragt, davon eines aus Uster. Alle drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Zengaffinen AG», Urdorf, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal

Arbeitsgattung BKP 346 «Gewerbliche Kälte K2»

Verfahrensart Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz

Schwellenwert Fr. 150 000.00

Begründung Ausnahme
Freihändige Vergabe --

Erstellungskosten Fr. 35 543.30

Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre Fr. 3637.55

Vergabesumme Total¹² Fr. 39 180.85

¹⁰ Inklusive Mehrwertsteuer

¹¹ Inklusive Mehrwertsteuer

¹² Inklusive Mehrwertsteuer



Firma und Ort Zengaffinen AG, Urdorf

Datum Offerte 17. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 358 «Gastroküche Kulturregal»

Erstellen der neuen Gastroküche im Kulturregal

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden drei Unternehmen angefragt. Alle drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «finessa-barnetta ag», Speicher, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 358 «Gastroküche Kulturregal»
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz
Schwellenwert	Fr. 150 000.00
Erstellungskosten	Fr. 152 078.30
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. --
Vergabesumme Total¹³	Fr. 152 078.30
Firma und Ort	finessa-barnetta ag, Speicher
Datum Offerte	13. März 2026

Arbeitsvergabe BKP 358 «Gastroküche K2»

Erstellen und Anpassen der Gastroküche im Zeughaus

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden drei Unternehmen angefragt. Alle drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «finessa-barnetta ag», Speicher, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 358 «Gastroküche K2»
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz
Schwellenwert	Fr. 150 000.00
Begründung Ausnahme	--
Erstellungskosten	Fr. 120 657.40
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. --
Vergabesumme Total¹⁴	Fr. 120 657.40
Firma und Ort	finessa-barnetta ag, Speicher
Datum Offerte	13. März 2026

¹³ Inklusive Mehrwertsteuer

¹⁴ Inklusive Mehrwertsteuer


Arbeitsvergabe BKP 561 «Bewachung durch Dritte»
Baustellenbewachung und Zugangskontrolle

Die Ausschreibung fand im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz statt. Es wurden sechs Unternehmen angefragt, davon eines aus Uster. Drei Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «spa Agentur für Sicherheit & Schutz GmbH», Zumikon, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Neubau Kultur- und Begegnungszentrum im Zeughausareal
Arbeitsgattung	BKP 561 «Bewachung durch Dritte»
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren unter Konkurrenz
Schwellenwert	Fr. 150 000.00
Begründung Ausnahme	--
Erstellungskosten	Fr. 56 165.50
Inspektions- und Instandhaltungskosten für 5 Jahre	Fr. --
Vergabesumme Total¹⁵	Fr. 56 165.50
Firma und Ort	spa Agentur für Sicherheit & Schutz GmbH, Zumikon
Datum Offerte	6. Februar 2026

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Arbeiten für BKP 201 «Abbruch, Baugrube, Altlastensanierung» werden im offenen Verfahren für Fr. 3 874 706.80 inkl. MWST an die Firma «ERNE AG Bauunternehmung», Zürich, gemäss Offerte vom 23. März 2026, vergeben.
2. Die Arbeiten für BKP 211 «Baumeisterarbeiten» werden im offenen Verfahren für Fr. 6 778 981.75 inkl. MWST an die Firma «Toneatti AG», Jona, gemäss Offerte vom 19. März 2026, vergeben.
3. Die Arbeiten für BKP 230 «Elektroinstallationen» werden im offenen Verfahren für Fr. 4 175 436.50 inkl. MWST an die Firma «Oberholzer AG», Uster, gemäss Offerte vom 23. April 2026, vergeben.
4. Die Arbeiten für BKP 237 «Gebäudeautomation» werden im offenen Verfahren für Fr. 283 168.10 inkl. MWST an die Firma «Intelitec AG», Stans, gemäss Offerte vom 2. April 2026, vergeben.
5. Die Arbeiten für BKP 240 «Heizungsanlagen» werden im offenen Verfahren für Fr. 1 250 941.85 inkl. MWST an die Firma «Ammann + Schmid AG», Uster, gemäss Offerte vom 7. April 2026, vergeben.
6. Die Arbeiten für BKP 244 «Lüftungsanlagen» werden im offenen Verfahren für Fr. 1 260 000 inkl. MWST an die Firma «EMAL Haustechnik AG», Dübendorf, gemäss Offerte vom 26. März 2026, vergeben.

¹⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



7. Die Arbeiten für BKP 250 «Sanitäranlagen» werden im offenen Verfahren für Fr. 539 771.25 inkl. MWST an die Firma «SADA AG», Glattpark, gemäss Offerte vom 8. April 2026, vergeben.
8. Die Arbeiten für BKP 257 «Sprinkleranlagen» werden im Einladungsverfahren für Fr. 88 465.80 inkl. MWST an die Firma «Contrafeu AG», Aadorf, gemäss Offerte vom 13. März 2026, vergeben.
9. Die Arbeiten für BKP 261 «Aufzüge» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 249 602.90 inkl. MWST an die Firma «Schindler Aufzüge AG», Embrach, gemäss Offerte vom 16. März 2026, vergeben.
10. Die Arbeiten für BKP 287 «Baureinigung» werden im Einladungsverfahren für Fr. 122 555.20 inkl. MWST an die Firma «AGS-Dema AG», Nänikon, gemäss Offerte vom 23. Februar 2026, vergeben.
11. Die Arbeiten für BKP 346 «Gewerbliche Kälte Kulturregal» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 111 897.50 inkl. MWST an die Firma «Zengaffinen AG», Urdorf, gemäss Offerte vom 17. März 2026, vergeben.
12. Die Arbeiten für BKP 346 «Gewerbliche Kälte K2» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 35 543.30 inkl. MWST an die Firma «Zengaffinen AG», Urdorf, gemäss Offerte vom 17. März 2026 vergeben.
13. Die Arbeiten für BKP 358 «Gastroküche Kulturregal» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 152 078.30 inkl. MWST an die Firma «finessa-barnetta ag», Speicher, gemäss Offerte vom 13. März 2026, vergeben.
14. Die Arbeiten für BKP 358 «Gastroküche K2» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 120 657.40 inkl. MWST an die Firma «finessa-barnetta ag», Speicher, gemäss Offerte vom 13. März 2026, vergeben.
15. Die Arbeiten für BKP 561 «Bewachung durch Dritte» werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für Fr. 56 165.52 inkl. MWST an die Firma «spa Agentur für Sicherheit & Schutz GmbH», Zumikon, gemäss Offerte vom 6. Februar 2026, vergeben.
16. Die Kosten aus BKP 201, 211 und 230 werden anteilig dem Projekt 11160009 «Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus, Bau» und dem Projekt 21460059 «Zeughaus Sammelbauwerk und Trafostation», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
17. Die Kosten der restlichen BKP werden dem Projekt 11160009 «Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus, Bau», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
18. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsidentin, Abteilungsvorsteherin Präsidiales, Barbara Thalmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Gesundheit, LG Fachstelle Nachhaltigkeit



- Die berücksichtigte Firma durch GF Liegenschaften
- Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch GF Liegenschaften

öffentlich