



Sitzung vom 22. September 2026

BESCHLUSS NR. 454 / L2.01.01

Wagerenstrasse 45 Einbau Spitex Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 8 vom 16. Januar 2018 genehmigte der Stadtrat den Kaufrechtsvertrag Wagerenstrasse 45 mit der Weisung an den Gemeinderat. An der Gemeinderatssitzung vom 19. März 2018 wurde die Weisung 120/2018 des Stadtrats: «Verein Zürcher Krankenhäuser (VZK), Genehmigung Kaufrechtsvertrag Wagerenstrasse 45» genehmigt. Das Gebäude eignet sich aufgrund der Lage und Grösse ideal als zukünftiger Standort für die Spitex Uster.

Mit Beschluss Nr. 184 vom 21. Mai 2019 genehmigte der Stadtrat für den Einbau der Spitex einen Projektierungskredit von 120 000 Franken. Mit Beschluss Nr. 26 vom 28. Januar 2020 genehmigte der Stadtrat für den Einbau der Spitex einen Baukredit von 1 442 000 Franken. Der bewilligte Baukredit beinhaltet die zuvor separat genehmigten Projektierungskosten und zeigt die Gesamtkosten. Es handelte sich dabei um gebundene Ausgaben, die in der Phase des Notbudgets bewilligt werden mussten. Mit Beschluss Nr. 515 vom 15. Dezember 2020 wurde der Stadtrat über die KV-Erhöhung um 90 000 Franken informiert.

In der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre waren für das Projekt «Wagerenstrasse 45, Einbau Spitex» insgesamt 1,3 Mio. Franken eingestellt. In der Investitionsplanung 2021 und Folgejahre waren für das Projekt «Gebäudetechnik, div. Liegenschaften» 50 000 Franken eingestellt. Diese Budgetposition wurde für das Jahr 2021 für die Arbeiten an der Wagerenstrasse 45 eingesetzt.

Projektumfang

Die ausgeführten Umbauarbeiten beschränkten sich auf die betrieblich notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung des Spitex-Betriebs.

Im Erdgeschoss wurden die kundenorientierten Nutzungen untergebracht. Dazu zählen insbesondere der Empfang, der Spitex-Shop sowie die Schulungs- und Sitzungsräume. Die Teeküche wurde erneuert. In der bestehenden WC-Anlage wurde ein barrierefreies WC eingebaut.

Im Obergeschoss befinden sich die Büroarbeitsplätze sowie die Teeküche. In diesen Bereichen erfolgten lediglich Auffrischungsarbeiten an den Oberflächen.

Im Untergeschoss wurden die Garderoben für die Mitarbeitenden vorgesehen. Zu diesem Zweck wurden zwei bestehende Turnhallengarderoben an die Bedürfnisse der Spitex angepasst und mit Garderobenschränken für Mitarbeitende ausgestattet. Einzelne Innentüren sowie eine Brandabschnittstür und eine Aussentür wurden ersetzt. Das Foyer und die angegliederte Küche wurden aufgefrischt.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung und im Hinblick auf die Erreichbarkeit für gehbehinderte Personen war die Erschliessung des Foyers im Untergeschoss mittels Lift und einer Hebebühne erforderlich.

Im Aussenbereich wurden zusätzliche Parkplätze erstellt. Die Anzahl der Parkplätze wurde auf 34 erhöht. Vier Parkplätze befinden sich auf dem benachbarten Grundstück A4747. Das ausschliessliche Benützungsrecht ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Die Bauarbeiten fanden von Januar 2021 bis Mai 2021 statt.



Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 31. Juli 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gemäss Kredit in Fr. inkl. MWST	Kosten gemäss KV revidiert in Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung in Fr. inkl. MWST	Differenz Bauabrechnung zu KV revidiert in Fr.	Differenz Bauabrechnung zu KV revidiert in %
1	Vorbereitungs- arbeiten	13 000.00	13 000.00	52 358.65	+39 358.65	+302,8
2	Gebäude	1 101 000.00	1 121 000.00	1 154 913.40	+33 913.40	+3,0
3	Betriebseinrich- tungen	60 500.00	60 500.00	23 683.15	-36 816.85	-60,9
4	Umgebung	188 500.00	168 500.00	165 200.90	-3 299.10	-2,0
5	Bauneben- kosten / Bauherren- leistungen	39 000.00	39 000.00	43 108.65	+4 108.65	+10,5
6	Reserve	40 000.00	40 000.00	0.00	-40 000.00	-100,0
9	Möbel	0.00	90 000.00	83 519.05	-6 480.95	-7,2
1- 9	Gesamt- kosten (inkl. MWST)	1 442 000.00	1 532 000.00	1 522 783.80	-9 216.20	-0,6

Die Baukostenabweichung des gesamten Projekts liegt mit 0,6 % unter dem angepassten Kosten-
voranschlag. Die Kosten des Gesamtprojekts liegen mit 5,6 % über dem bewilligten Baukredit, je-
doch innerhalb der Toleranz von +/-10 %.

Begründung der Kostendifferenz zum «Kostenvoranschlag revidiert»

– BKP 1 «Vorbereitungsarbeiten»

Bei den Kanalisationsleitungen entstanden Mehrkosten durch aufwendigere als geplante Kanali-
sations- und Schadstoffsanierungen. Ein Anteil der Kosten war im BKP 2 vorgesehen. Der BKP 1
wird mit Mehrkosten von rund 39 000 Franken abgerechnet.

– BKP 2 «Gebäude»

Im BKP 2 entstanden Mehrkosten durch einen höheren Aufwand bei den Baumeisterarbeiten. Das
Flachdach zeigte sich in einem schlechten Zustand. Die Kosten für eine Gesamtsanierung hätten
den Rahmen gesprengt. Daher wurden nur örtliche Flickarbeiten vorgenommen. Durch die insge-
samt höhere Bausumme entstand Mehraufwand bei den Honoraren. Der BKP 2 wird mit Mehrkosten
von rund 34 000 Franken abgerechnet.



– BKP 3 «Betriebseinrichtungen»

Bei den Betriebseinrichtungen konnte der Aufwand für die Umzugskosten geringer als angenommen gehalten werden. Zudem wurden die Plattenarbeiten in die Verträge unter BKP 2 integriert. Der BKP 3 wird mit einer Kostenunterschreitung von rund 37 000 Franken abgerechnet.

– BKP 4 «Umgebung»

Bei der Umgebung entspricht der Kostenvoranschlag dem Aufwand in der Ausführung. Der BKP 4 wird mit einer Kostenunterschreitung von rund 3000 Franken abgerechnet.

– BKP 5 «Baunebenkosten / Bauherrenleistungen»

Der BKP 5 wird infolge eines höheren Aufwands bei den Vervielfältigungen mit Mehrkosten von rund 4000 Franken abgerechnet.

– BKP 6 «Reserve»

Der BKP 6 wurde nicht benötigt und wird mit einer Kostenunterschreitung von rund 40 000 Franken abgerechnet.

– BKP 9 «Möbel»

Der BKP 9 wird infolge von Vergabeerfolgen mit einer Kostenunterschreitung von rund 6000 Franken abgerechnet.

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von Fr. 0.02 inkl. MWST. Die Investitionskonten Nr. 21660001 «Wagerenstrasse 45, Einbau Spitex» und Nr. 21660002 «Wagerenstrasse 45, Gebäudetechnik Spitex» können nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Wagerenstrasse 45, Einbau Spitex» vom 4. August 2026 im Betrag von Fr. 1 522 783.80 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 21660001 «Wagerenstrasse 45, Einbau Spitex» wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21660002 «Wagerenstrasse 45, Gebäudetechnik Spitex» wird geschlossen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften

öffentlich