



Seite 1/4

Uster, 3. März 2026
Nr. 119/2026
V4.04.70
Zuteilung: RPK

**WEISUNG 119/2026 DES STADTRATES: MODULBAU FÜR
ASYLSUCHENDE, BANKSTRASSE 42, KAT.-NR. B6676;
BAUABRECHNUNG**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Bauabrechnung «Modulbau für Asylsuchende, Bankstrasse 42, Kat.-Nr. B6676» im Betrag von Fr. 1 869 665.93 inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Das Projektkonto 21460061 mit einem Saldo von Fr. 1 869 665.93 kann aufgelöst werden.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig



A. Ausgangslage

Mit Weisung 48/2023 vom 12. Dezember 2023 genehmigte der Gemeinderat am 22. Januar 2024 einen Baukredit von 1 690 000 Franken inkl. MWST für den Abbau, Transport und Wiederaufbau des Modulbaus für Personen aus dem Asylbereich.

B. Projektumfang

Der im Jahr 2023 von der Stiftung Wagerenhof gekaufte Modulbau besteht aus 48 Raummodulen und hat eine Nutzfläche von 960 m². Als zukünftiger Standort wurde die Bankstrasse 42, auf dem Areal «Bank-/Winterthurerstrasse», Kat.-Nr. B6676, gewählt.

Mit der Verfügung Nr. H 092/2024 vom 12. April 2024 wurde die befristete Baubewilligung für fünf Jahre unter Auflagen erteilt.

Im Juni 2024 mussten für den Abtransport an die Bank-/Winterthurerstrasse alle Raummodule einzeln demontiert werden. Der Umzug wurde im Juli 2024 durchgeführt und dauerte eine Woche. Es konnten alle Raummodule wiederverwendet werden. Sie wurden dreistöckig wieder aufgebaut. Dabei mussten alle Modulverbindungen (Aussenverbindungen, Decken-, Wand- und Bodenverbindungen, inklusive Innenausbau mit allen Leitungen) am neuen Ort zusammengesetzt und wieder hergestellt werden. So entstand innerhalb kürzester Zeit ein provisorisches Wohnheim für Personen aus dem Asylbereich mit 31 Zimmern, drei Aufenthaltsräumen mit Kocheinrichtungen und verschiedenen Nebenräumen.

Der Modulbau wird über die bereits vorhandene Luft-/Wasser-Wärmepumpe beheizt und verfügt neu über eine Photovoltaikanlage.

C. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung des Architekturbüros «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, vom 30. Juli 2025 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	312 666.95	254 000.00	+ 58 666.95	+ 23,1
2	Gebäude	1 436 356.82	1 276 000.00	+ 160 356.82	+ 12,6
4	Umgebung	88 611.91	87 000.00	+ 1 611.91	+ 1,9
5	Baunebenkosten	32 030.25	58 000.00	- 25 969.75	- 44,8
9	Ausstattung	0.00	15 000.00	- 15 000.00	- 100,0
Gesamttotal inkl. MWST		1 869 665.93	1 690 000.00	+ 179 665.93	+ 10,6

Der befristete Modulbau wurde baurechtlich als «Neubau» qualifiziert. Demzufolge musste die Eigenstromerzeugung «Photovoltaikanlage» gemäss § 10c des Energiegesetzes (EnerG) berücksichtigt werden. In der Investitionsplanung sind für PV-Anlagen 450 000 Franken pro Jahr eingestellt. Der Baukredit für das separate Projekt «Bankstrasse 42, PV-Anlage» in Höhe von 130 000 Franken wurde mit Beschluss Nr. 377 vom 6. August 2024 durch den Stadtrat genehmigt. Die Kosten für die PV-Anlage wurden auf eine separate Projektnummer verbucht. Die Genehmigung der Bauabrechnung erfolgte durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 25 vom 20. Januar 2026. Die Kosten belaufen sich auf Fr. 69 398.70 (- Fr. 60 601.30).



Begründung Kostendifferenz

Bei **BKP 1 Vorbereitungsarbeiten** resultierte aus der Baubewilligung eine Auflage für eine geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung. Dafür mussten im Erdreich insgesamt fünf Bagger-schlitze ausgeführt werden. Die Baugrunduntersuchung ergab, dass auf dem Grundstück an der Bankstrasse 42 belastetes Bodenmaterial vorhanden war. Dieses musste abgeführt und separat entsorgt werden (BKP 102).

Die bestehende Kanalisationsleitung lag gegenüber den neuen Abwasserleitungen des Modulbaus zu hoch. Ein Kanalisationsanschluss auf dem Grundstück war dadurch nicht möglich, so dass die neuen Abwasserleitungen nicht auf dem Grundstück angeschlossen werden konnten. Die umfangreichen Grabarbeiten verliefen entlang der Bankstrasse 40 und querten die Bankstrasse, welche auch von der VZO befahren wird (BKP 151 und BKP 152).

Die Kosten für den neuen Elektro-Hausanschluss (HAK) der Energie Uster AG waren höher als budgetiert (BKP 153 Elektroleitungen).

Die bestehenden Schraubfundamente hielten am neuen Standort nicht stand, so dass diese mit längeren Abmessungen ersetzt werden mussten (BKP 170 Foundationen).

Bei **BKP 2 Gebäude** musste der bestehende Energiekanal der Energie Uster AG, welcher von der Oberlandstrasse her das Bahntrasse und das Areal der Bank-/Winterthurerstrasse quert, gesichert werden. Dieser ist statisch nicht für Schwerlastfahrzeuge dimensioniert. Aus diesem Grund musste er während den Montagearbeiten der Module mit dem PneuKran, mit einer Spriessung versehen werden (BKP 21).

Für die behördliche Baueingabe wurde ein Lärmgutachten verlangt und in Auftrag gegeben. Dieses ergab, dass mit dem Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte in Bezug auf Strassen- und Bahnlärm bei einem Zimmer im 3. Obergeschoss marginal überschritten wurden. Aus diesem Grund musste im Eckzimmer ein zweites Fenster inkl. Aussenraffstore gegen Osten eingebaut werden (BKP 213).

Das hindernisfreie Bauen gemäss SIA 500 kam zur Anwendung. Eine Nasszelle im Erdgeschoss musste schwellenlos und gemäss Vorschriften umgebaut werden (BKP 213).

Durch die Maximierung der Zimmerzahl wurden die Umbauarbeiten umfangreicher als geplant. Die Nassräume inkl. Duschen mussten angepasst werden und zusätzliche Zimmertüren mit Brandwiderstand EI30 wurden benötigt (BKP 213).

Durch die oben beschriebenen zusätzlichen Arbeiten resultierte bei den Planungsleistungen ein deutlich höherer Aufwand (BKP 29).

Bei **BKP 4 Umgebung** konnten die Mehrkosten durch Minderkosten aufgefangen werden:

Der Sichtschutz zum Nachbargrundstück musste nach Abbruch der bestehenden Garage wiederhergestellt werden. Die bestehende Wärmepumpe und der Hausanschlusskasten wurden aus Sicherheitsgründen mit einem Zaun geschützt (BKP 421).

Nachdem sich die Kenntnis über die Mehrkosten erhärtete, wurde die bestehende Wiese, welche gemäss Vorschriften, als Spiel- und Ruhefläche für die 31 Bewohner-Zimmer ausgeschieden werden sollte, nicht zu einem Fussballfeld umgebaut. Dies war möglich, weil die Aussenräume der beiden städtischen Liegenschaften an der Bankstrasse 40 und 42 zusammen genutzt werden können. Durch den Verzicht auf ein Fussballfeld, mussten weder Fussballtore noch ein hoher Zaun, welcher die Gleisanlagen abschirmen sollte, gekauft werden.

Durch Wiederverwendung der alten Velounterstände des Wagerenhofs und der Bankstrasse 42 wurde zusätzlich Geld eingespart. Schliesslich verzichtete man auch auf die begrünte Fassade.



Die Kosten bei **BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten** fielen tiefer aus als budgetiert.
BKP 9 Ausstattung wurde nicht über das Projekt verbucht.

D. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von zwei Rappen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber