



Uster, 31. März 2026

Nr. 122/2026

V4.04.70

Zuteilung: RPK

## **WEISUNG 122/2026 DES STADTRATES: DAMMSTRASSE, GESAMTSANIERUNG WERKLIEGENSCHAFT UND NEUE HAUPTSAMMELSTELLE; BAUABRECHNUNG**

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

- 1. Die Bauabrechnung «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft und neue Hauptsammelstelle» im Betrag von Fr. 27 220 207.67 inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Das Projektkonto 21460001 (21430006 bis 2018) des Stadthauses West mit einem Saldo von Fr. 26 846 907.00 inkl. MWST kann aufgelöst werden.**
- 3. Das Projektkonto 70260001 (70210005 bis 2018) der Altstoffsammelstelle mit einem Saldo von Fr. 346 809.55 exkl. MWST kann aufgelöst werden.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos



## A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 209 vom 12. April 2016 genehmigte der Stadtrat den Baukredit für die Sanierung und Erweiterung der «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» (Teilprojekt S2) und die Sanierung der «Neuen Hauptsammelstelle» (Teilprojekt S3) von total 25,894 Mio. Franken (inkl. MWST) mit Weisung an den Gemeinderat. Der Baukreditantrag Nr. 68/2016 wurde am 4. Juli 2016 vom Gemeinderat einstimmig angenommen und am 27. November 2016 von den Stimmberechtigten mit 84 Prozent Ja-Stimmen deutlich gutgeheissen. Die Rechtskraft des Volksentscheides erfolgte am 12. Januar 2017.

Das Bauprojekt war Teil einer mehrjährigen Sanierung des gesamten 15 000 m<sup>2</sup> grossen Areals an der Damm-/Oberlandstrasse, welches zur Hälfte der Energie Uster AG gehört. Nach dem gemeinsam durchgeführten Wettbewerb im Jahr 2012 entschlossen sich beide Bauherrinnen sowohl die Planung als auch die Ausschreibung und Ausführung gemeinsam umzusetzen und gemäss Etappierungskonzept auszuführen.

Der Baubeginn der 1. Etappe erfolgte im August 2016 mit dem gemeinsamen Teilprojekt E1 «Erschliessungsplattform» und endete im Oktober 2021 mit der fünften und sechsten Etappe, dem städtischen Teilprojekt S1 «Wohnhaus» sowie mit dem Teilprojekt E3 «Verwaltungsgebäude EnU» der Energie Uster AG. Im Februar 2022 fand der letzte Umzug ins 3. Obergeschoss des Stadthauses West statt.

## B. Projekte/Fazit

### Projekt «Dammstrasse, Gesamtsanierung Werkliegenschaft» (Teilprojekt S2)

Die ungedämmte Liegenschaft aus dem Jahr 1971 wurde im Rahmen der vierten Etappe der Gesamtsanierung von Februar 2019 bis September 2020 saniert.

Das bestehende dreigeschossige Gebäude wurde bis auf die Betonstahlkonstruktion zurückgebaut. Anschliessend wurde es um zwei Vollgeschosse aufgestockt und seitlich um je 4,5 Meter über alle Stockwerke erweitert, sodass sich die Geschossfläche auf 1500 m<sup>2</sup> erhöhte. Die neue dreibündige Organisation des Grundrisses ermöglichte die Anordnung von gut belichteten Büroarbeitsplätzen sowie von nicht belichteten Flächen im Inneren, die sich für die Unterbringung von Technik- und Lagerräumen eignen, da das bestehende Gebäude nicht unterkellert ist. Ein neues Haupt- und Nebentreppenhaus erschliesst alle fünf Geschosse.

Mit der Sanierung des Gebäudes wurden die MINERGIE-Standard-Werte erreicht. Für eine Zertifizierung fehlte eine kontrollierte Lüftung. Als erneuerbare Energie wurden 35 Erdwärmesonden im Vorplatzbereich der Feuerwehr gebohrt und in Betrieb genommen. Diese versorgen nun das gesamte Areal mit Energie. Die Haustechnikzentrale befindet sich weiterhin auf dem Grundstück der Energie Uster AG. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über die Fussbodenheizung, die im neuen Untergeschoss integriert ist.

### Projekt «Neue Hauptsammelstelle» (Teilprojekt S3)

Die Liegenschaft aus dem Jahr 1993 wurde im August 2019 als dritte Etappe der Gesamtsanierung saniert.

Das Erdgeschoss wird von der Feuerwehr als Depot genutzt. Auf der Ebene des Bahntrassees befindet sich die Altstoffsammelstelle der Stadt Uster. Die offene, überdachte Halle war in einem guten Zustand. Das bestehende Bürogebäude entsprach jedoch nicht mehr den aktuellen Arbeitsbedingungen (Hygienevorschriften). Aus diesem Grund war geplant, dieses komplett zu ersetzen. Zudem waren verschiedene Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorgesehen, unter anderem am bestehenden Eingangstor inklusive elektrischem Antrieb.



Im Jahr 2017 konnten die Auflagen des Arbeitsgesetzes jedoch durch eine arealinterne Umorganisation erfüllt werden. Die Abteilung Gesundheit entschied daraufhin, dass kein Bedarf mehr für die Sanierung des Bürogebäudes vorhanden war. Deshalb beschränkte man sich auf den Ersatz des Eingangstors. Es wurden keine weiteren Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Hierüber wurden die Sachkommissionen KÖS und die RPK im September 2017 informiert.

### C. 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 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
<b>0-9</b>	<b>Total exkl. MWST</b>	<b>27 477 000.00</b>	<b>---</b>	<b>31 148 756.55</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
	Mehrwertsteuer	2 109 000.00	---	---	---	---
<b>0-9</b>	<b>Gesamttotal inkl. MWST</b>	<b>29 586 000.00</b>	<b>29 583 500.00</b>	<b>31 148 756.55</b>	<b>+1 562 756.55</b>	<b>+5,3</b>

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.

### D. 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.

<b>Stadt Uster</b>	<b>Bausumme in Fr. gem. KV inkl. MWST</b>	<b>Prozentuale Aufteilung in %</b>	<b>Genehmigung Baukredit</b>
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	
<b>Total</b>	<b>29 586 000</b>	<b>100,0</b>	

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:

<b>Stadt Uster</b>	<b>Bausumme in Fr. gemäss KV inkl. MWST</b>	<b>Bauabrechnung Fr. inkl. MWST</b>	<b>Differenz in Franken</b>
S2 Stadthaus West	25 524 000	26 846 907.00	+1 322 907.00
S3 Altstoffsammelstelle	370 000	373 300.67	+3 300.67
<b>Total</b>	<b>25 894 000</b>	<b>27 220 207.67</b>	<b>+1 326 207.67</b>

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

Beim gebührenfinanzierten Teilprojekt S3 Altstoffsammelstelle wurde die MWST von Fr. 26 491.12 zurückgefordert. Dieses Teilprojekt schliesst darum mit Kosten von total Fr. 346 809.55 exkl. MWST ab.

Die Baukostenabweichung liegt mit 5,1 % über dem bewilligten Baukredit, jedoch innerhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.

Gemäss schweizerischem Baupreisindex ist für den genehmigten Baukredit von 25,894 Mio. Franken während April 2015 und Oktober 2021 eine Teuerung von 1,37 Mio. Franken zu verzeichnen (Baukredit indexiert = 27,3 Mio. Franken). Diese sind in der Abrechnung nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Teuerung wäre der Kredit mit rund 0,08 Mio. Franken unterschritten worden.



## E. Fazit / Mehr- und Minderkosten

Das 15 000 m<sup>2</sup> 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 Gesamtbauphase 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).

#### **F. Buchhaltungskontrolle**

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber