

## Zweckverband Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen

### Protokoll der Delegiertenversammlung

Datum, Zeit	Dienstag, 20.01.2026, 18:00 – 19:10 Uhr
Ort	Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen
Vorsitz	Konstantin Schütterle, Vizepräsident Delegiertenversammlung und Fachvorstand
Anwesende Delegierte	Kurt Leuch, Oberengstringen Kornelia Vögeli, Oberengstringen Daniel Schwab, Unterengstringen Heinz Brunner, Weiningen Markus Schenkel, Weiningen Aline Strub, Geroldswil Stephan Meyer, Geroldswil Philipp Frei, Oetwil a.d.L. Heidi Schneider, Oetwil a.d.L.
Abwesend	Robert Nitschké, Unterengstringen (Auslandaufenthalt)
Stimmenzähler	Heinz Brunner, Weiningen
Protokoll	Thomas Lüssi, Sekretär
Gäste	Peter F. Mohr, Fachvorstand/Präsident Baukommission Ueli Roth, Oberengstringen, Fachvorstand Martin Geistlich, Präsident RPK Othmar Frey, Mitglied RPK Susanne Bauer, Mitglied RPK Andrea Walser, Mitglied RPK Manfred Durrer, Mitglied Baukommission Andreas Gabi, Mitglied Baukommission Hans-Peter Stöckl, Mitglied Baukommission René Brüggemann, Zentrumsleiter Mathias Arndt, Gesamtprojektleiter Neubau André Bender, Gemeindepräsident Oberengstringen Michael Deplazes, Gemeindepräsident Geroldswil Peter Vogel, Gemeinderat Geroldswil Rahel von Planta, Gemeindepräsidentin Oetwil a.d.L. Sandro Wölfli, Wölfli Baumanagement GmbH Tamara Fleischmann, Wölfli Baumanagement GmbH Michele Bosco, Wölfli Baumanagement GmbH

## Traktanden

1. Neubau Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen, Entscheid Bauausführung,
2. Informationen Delegiertenversammlung und Fachvorstand

Vizepräsident Konstantin Schütterle stellt fest, dass die Unterlagen 24. Dezember 2025 an die Delegierten versandt wurden. Die Einladung zur Delegiertenversammlung wurde am 9. Januar 2026 auf der Homepage des Seniorenzentrums amtlich publiziert ([Amtliche Publikationen - Seniorenzentrum «Im Morgen»](#)). Die Einladungen an die Delegierten und die Öffentlichkeit erfolgten somit gemäss Statuten rechtzeitig.

Die Stimmenzähler (Robert Nitschké und Heinz Brunner) wurden in der ersten Delegiertenversammlung der Amtsperiode 2022 bis 2026 gewählt. Als erster Stimmenzähler amtiert Robert Nitschké, Unterengstringen. Er ist entschuldigt abwesend und kann das Amt somit nicht ausführen. An seine Stelle tritt Heinz Brunner.

Der Vizepräsident stellt die Frage an die Versammlung, ob Änderungen zur Traktandenliste gewünscht werden. Seitens der Delegierten erfolgt keine Wortmeldung, weshalb die Geschäfte in der Reihenfolge der versandten Einladung behandelt werden.

## **1. Neubau Seniorenzentrum Im Morgen, Entscheid Bauausführung**

### **Ausgangslage**

Die Stimmberechtigten der Verbandsgemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil a.d.L. bewilligten am 3. März 2024 einen Baukredit von Fr. 67'700'000.00 für den Neubau des Seniorenzentrums Im Morgen, Weiningen. Der Kredit wurde mit der Teuerungsklausel gesprochen, d.h. er erhöht sich um eine allenfalls eintretende Bauteuerung zwischen Volksabstimmung und Bauvollendung.

### **Erwägungen**

In den nach der Volksabstimmung folgenden Delegiertenversammlungen orientierte die Baukommission jeweils über die Planungsfortschritte. Ebenso wurde jeweils über die aktuellen Erkenntnisse bezüglich der zu erwartenden Kosten informiert. Auf die Fragen der Delegiertenversammlung und der Rechnungsprüfungskommission zu einem verbindlichen Kostenvoranschlag äusserte sich die Baukommission immer dahingehend, dass ein konkreter und genauer Kostenvoranschlag dann erstellt werden könne, wenn mindestens 80 Prozent der Bausumme submissioniert seien.

Die Ausschreibungen erfolgten in den Monaten Oktober/November 2025. Die Offertöffnungen fanden am 19. und am 26. November 2025 durch eine Vertretung der Baukommission, den Gesamtprojektleiter und das Baumanagement statt.

Die vorgegebenen 80 Prozent der Bausumme wurden in der Submission erreicht. Zu allen Gewerken ist mindestens eine Offerte im offenen Verfahren gemäss öffentlichem Submissionsrecht eingegangen.

Eingegangene Angebote für die Bausumme von	Fr.	35'560'117
Veranschlagte Bausumme gleiche BKP	Fr.	36'978'341
Erreichte Prozentzahl	%	82.22

Somit kann der Kostenvoranschlag in der gewünschten Genauigkeit erstellt werden:

#### **Baukredit, Planungsstand Oktober 2022**

KV total inkl. 8.1% MWST	Fr.	63'611'159
Reserve	Fr.	4'088'841
Kostendach	Fr.	<u>67'700'000</u>

#### **Kostenvoranschlag nach 80% Submission**

KV total inkl. 8.1% MWST	Fr.	62'439'188
Reserve	Fr.	<u>5'260'812</u>
Kostendach	Fr.	<u>67'700'000</u>

Dazu ist zu bemerken, dass die provisorisch ausgewiesene Kostenunterschreitung noch nicht teuerungsbereinigt ist. Rechnet man die Teuerung zwischen dem Kreditentscheid (Basis Oktober 2022) und heute auf (2.7%), erhöht sich die Kreditsumme auf Fr. 69'530'000, was eine Reserve von über zehn Prozent bedeutet.

Die detaillierten Zahlen können den vom Gesamtprojektleiter in Zusammenarbeit mit dem Baumanagement aufgestellten Kostenvoranschlag entnommen werden.



Die eingegangenen Offerten werden nun durch das Baumanagement und die Fachplaner auf die rechnerische und fachliche Richtigkeit geprüft. Die Nachweise der Vergabe- und Eignungskriterien werden kontrolliert und bestätigt. Danach erfolgt die Bewertung der Angebote pro BKP.

Das weitere Vorgehen nach der Delegiertenversammlung vom 20. Januar 2026 beinhaltet die Durchführung der Unternehmergespräche mit einem bis drei Anbietern pro Gewerk. In den Unternehmergesprächen wird nach Optimierungen in der Arbeitsgattung gefragt, ohne aber die Qualität negativ zu beeinflussen. Daraus erfolgen die Unternehmerbewertungen gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren mit der Vergabeempfehlung an die Bauherrschaft, in diesem Fall die Baukommission. In der angesprochenen Optimisierungsrunde mit den Unternehmen ist eine Kosteneinsparung von 5% angedacht. Ende Februar 2026 wird die End-Kostenprognose erwartet.

Der Baubeginn wird im Mai 2026 erwartet. Voraussetzung für den Baubeginn ist natürlich das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung des Bauamts Weiningen. Aus der Baubewilligung sind erwartungsgemäss Auflagen zu erfüllen, bevor der Spatenstich erfolgen kann.

Die Baukommission stellt aufgrund der durchgeführten Submissionen fest, dass die Planung auf Kurs ist und die Kosten unter Kontrolle sind. Der Delegiertenversammlung kann ein überzeugtes Ja zur Baufreigabe des neuen Seniorenzentrums beantragt werden. Der Fachvorstand unterstützt diesen Antrag ebenso überzeugt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft ebenfalls behandelt und empfiehlt der Delegiertenversammlung die Annahme des Antrags. Dazu erläutert Martin Geistlich, Präsident der RPK, die Entscheidungsfindung seiner Kommission. Er hebt hervor, dass das Risikomanagement gewährleistet ist, dass die Finanzierung durch die ZKB gesichert sei und das Kostendach von Fr. 67.7 Mio. eingehalten wird. Er mahnt aber auch, dass die nun erhöhte Reserve mit Vorsicht zu geniessen sei. Ausbauwünsche der Bauherrschaft müssten wohlüberlegt behandelt werden. Ihn stört, dass die Delegiertenversammlung heute über die Bauausführung beschliessen soll, obwohl noch keine Baubewilligung vorliege. Die Baukommission konnte ihm aber schlüssig begründen, weshalb in der Beschlussfassung vorwärts gemacht werden soll.

Abschliessend ist noch zu erwähnen, dass die Finanzierung des Neubaus und des Betriebs bereits heute sichergestellt ist. Der Fachvorstand konnte mit der Zürcher Kantonalbank einen Rahmenkreditvertrag abschliessen, der den Bau garantiert.

Kurt Leuch, Oberengstringen, stellt eine Frage zu den höheren Offerten gegenüber dem KV in den Bereichen Holzelementbau + Fassade und Sanitär. Dort sind höhere Abweichungen gegen oben festzustellen. Gesamtprojektleiter Mathias Arndt beantwortet diese wie folgt:

- Holzelementbau + Fassade: In diesem BKP kamen gegenüber dem ursprünglichen KV Umlagerungen im Bereich Dachkonstruktion dazu, weshalb der Preis gestiegen ist.
- Sanitär: Hier gab es eine Beststellungsänderung. Es mussten neu Hygienespülungen in jedem Zimmer dazugerechnet werden. Im Aussenbereich führte die Fassung des Meteorwassers zu zusätzlichen Kosten.

Philipp Frei, Oetwil a.d.L., möchte wissen, wie die Baukommission mit dem Planungsfehler (Unterlassen des Mehrhöhenzuschlags) umgehe. Mathias Arndt gibt zur Antwort, dass die Mängelrüge angemeldet sei. Die aww Architekten AG besteht auf der Schriftlichkeit und wird die Sache ihrer Versicherung anmelden. Die entstandenen Kosten sind noch nicht schlüssig vorhanden, da der betroffene Nachbar seine Auslagen noch nicht verrechnet hat.

Markus Schenkel, Weiningen, fragt, ob die Finanzierungskosten im aktuellen KV eingerechnet seien. Mathias Arndt beantwortet die Frage damit, dass diese Kosten im BKP 5, Baunebenkosten, eingerechnet sind.

Weitere Voten werden nicht geäussert.

**Die Delegiertenversammlung beschliesst einstimmig:**

1. Der Neubau des Seniorenzentrums Im Morgen, Weiningen, kann aufgrund der durchgeführten Submissionen und des darauf basierenden Kostenvoranschlags ausgeführt werden. Die Baufrei-gabe wird hiermit erteilt. Voraussetzung für den Bau ist die rechtsgültige Baubewilligung der Ge-meinde Weiningen.
2. Mitteilung an:
  - a. Delegiertenversammlung
  - b. Rechnungsprüfungskommission
  - c. Gemeinderäte Verbandsgemeinden
  - d. Zürcher Kantonalbank, Adrian Sigrist, 8010 Zürich
  - e. Fachvorstand
  - f. Baukommission
  - g. Mathias Arndt, Gesamtprojektleiter, Drees & Sommer AG
  - h. Wölfli Baumanagement GmbH
  - i. Finanzverwaltung Weiningen
  - j. Akten

## **2. Informationen Delegiertenversammlung und Fachvorstand**

### **Neubau Seniorenzentrum Im Morgen, Vorstellung Team Baumanagement**

Zur Vorstellung in der heutigen Delegiertenversammlung sind die drei für das Projekt zuständigen Vertreter der Wölfli Baumanagement GmbH, Zürich, anwesend:

- Sandro Wölfli, Geschäftsinhaber
- Tamara Fleischmann, Bauleitung
- Michele Bosco, Bauleitung

### **Todesfalls Arthur Etter, Präsident Zweckverband**

Am 16. Dezember 2025 ist der langjährige Präsident des Zweckverbands seiner längeren schweren Krankheit erlegen. Seither hat Vizepräsident Konstantin Schütterle die Leitung des Zweckverbands übernommen. Der Fachvorstand ist mit vier Mitgliedern weiterhin funktions- und beschlussfähig.

Der Sekretär hat sich beim Bezirksrat erkundigt, ob für die verbleibende Zeit der Amtsperiode 2022 bis 2026 eine Ersatzwahl durchgeführt werden muss oder ob wegen des halben Jahres darauf verzichtet werden kann. Der Bezirksrat hat bestätigt, dass keine Ersatzwahl durchzuführen sei. Ebenso hat der Bezirksrat entschieden, die auf den 11. Juni 2026 angesetzte Visitation auf die Zeit zu verschieben, wenn das neue Präsidium im Amt sein wird.

### **Abschluss der Delegiertenversammlung**

Der Vizepräsident richtet die Frage an die Anwesenden, ob Einwendungen gegen die Geschäftsführung vorgebracht werden. Das ist nicht der Fall.

Das Protokoll dieser Versammlung wird innert sieben Arbeitstagen durch den Sekretär erstellt. Anschliessend ist er für die amtliche Publikation der Abstimmungsergebnisse besorgt. Ab Datum der Publikation laufen die einschlägigen Rechtsmittelfristen.

#### **Versand des Protokolls an:**

- die Delegierten (10)
- die Fachvorstand-Mitglieder (5)
- Zentrumsleitung Seniorenzentrum Im Morgen, Püntenstrasse 6, 8104 Weiningen
- Verbands-RPK, Martin Geistlich
- Gemeinderäte der Verbandsgemeinden (5)
- Finanzverwaltung Weiningen

Weiningen, 23. Januar 2026

Für die Richtigkeit des Protokolls:

**Delegiertenversammlung Zweckverband  
Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen**



Konstantin Schütterle, Vizepräsident



Thomas Lüsi, Sekretär



Heinz Brunner, Stimmenzähler