



ZWECKVERBAND SENIORENZENTRUM IM MORGEN, WEININGEN

Püntenstrasse 6, 8104 Weiningen

Sekretär Thomas Lüssi, Oetwilerstrasse 31, 8115 Hüttikon

Tel 079 441 42 07, info@luessi-office.ch

EINLADUNG und Beleuchtender Bericht

zur Delegiertenversammlung des Zweckverbands Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen,

Dienstag, 20. Januar 2026, 18:00 Uhr,

im Seniorenzentrum, Mehrzweckraum, 1. Stock, Haus B.

TRAKTANDEN

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

Die Delegiertenversammlung ist öffentlich. Die Akten werden den Delegierten zugestellt und können im Sekretariat des Seniorenzentrums Im Morgen, Weiningen, ab dem 6. Januar 2026 eingesehen werden.

Hüttikon, 24. Dezember 2026

Thomas Lüssi
Sekretär

1. **Neubau Seniorenzentrum Im Morgen, Weiningen, 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.	<u>4'088'841</u>
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 Vorbereitung 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 Optimierungsrunde mit den Unternehmen ist eine Kosteneinsparung von 5% angedacht. Ende Februar 2026 wird die Endkostenprognose 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.

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.

Antrag

Die Delegiertenversammlung beschliesst:

1. Der Neubau des Seniorenzentrums Im Morgen, Weiningen, kann aufgrund der durchgeführten Submissionen und des darauf basierenden Kostenvoranschlags ausgeführt werden. Voraussetzung für den Bau ist die rechtsgültige Baubewilligung der Gemeinde Weiningen.
2. Mitteilung an:
 - a. Delegiertenversammlung
 - b. Rechnungsprüfungskommission
 - c. Gemeinderäte Verbandsgemeinden
 - d. Fachvorstand
 - e. Baukommission
 - f. Finanzverwaltung Weiningen
 - g. Akten

2. Allgemeine Informationen des Fachvorstands

Zum Abschluss der Delegiertenversammlung informieren die Delegierten und der Fachvorstand über aktuelle Themen aus dem Seniorenzentrum und dem Zweckverband.

Akten

- Die Akten liegen ab dem 6. Januar 2026 im Sekretariat des Seniorenzentrums Im Morgen, Weiningen, während den ordentlichen Schalterstunden zur Einsicht auf.

Hüttikon, 24. Dezember 2025

Der Sekretär
Thomas Lüssi