



Sitzung vom 26. Mai 2026

BESCHLUSS NR. 217 / L2.01.01

Stadthaus

Sanierung Ost- und Westflügel

Genehmigung Projektierungskredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 473 vom 8. Dezember 2009 entschied der Stadtrat, dass die Stadtverwaltung Uster, die im Stadthaus und an weiteren Standorten in Fremdmiete verteilt war, mittelfristig auf die zwei städtischen Standorte «Stadthaus» und «Dammstrasse» konzentriert werden soll. Mit dem Kauf der «Freiestrasse 2» am 23. Mai 2016 kam ein dritter städtischer Standort dazu.

Mit Beschluss Nr. 383 vom 5. September 2017 hat der Stadtrat für das Projekt «Freiestrasse 2, Umbau für Abteilung Finanzen» einen einmaligen Baukredit von 1,36 Mio. Franken bewilligt. Im September 2018 bezog die gesamte Abteilung Finanzen (Liegenschaften, Finanzverwaltung, Steueramt und Informatik) die neuen Räumlichkeiten an der «Freiestrasse 2».

In der nächsten Etappe zog 2019 die Abteilung Gesundheit, das «Bürgerrecht» und ein Büro der Abteilung Soziales vom Turm des Stadthauses (2. bis 4. Obergeschoss) in die sanierten Räume im Erdgeschoss des Stadthaus-Ostflügels. Danach folgte das Geschäftsfeld «Steuerung und Führung» und die Abteilung «Präsidiales» vom «Gotthardweg 1» in die frei gewordenen Räume des 2. bis 5. Obergeschosses des Stadthaussturmes.

Am 6. Oktober 2020 wurde das «Stadthaus West» fertig gestellt. Vom Westflügel des Stadthauses zog die Stadtpolizei in ihre neuen Räumlichkeiten an die Oberlandstrasse 82 um. Die frei gewordenen Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Westflügels im Stadthaus standen damit für die weiteren Sanierungsetappen als Rochadeflächen zur Verfügung.

Als nächste Etappe wurde das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Stadthaus-Südflügels saniert. Die Publikumsdienste und das Zivilstandsamt der Abteilung Sicherheit, das Bürgerrecht der «Steuerung und Führung» und Teile der Abteilung Soziales bezogen 2022 ihre sanierten Büroräume.

Im Jahr 2022 verschärfte sich die Situation der Unterbringungsmöglichkeiten der Geflüchteten aus der Ukraine in Uster. Aufgrund der rasch steigenden Zahlen wurden im Mai 2022 38 Personen im leerstehenden Westflügel des Stadthauses einquartiert. Die Sanierungs- und Rochadepläne für die Fertigstellung der weiteren Etappen (Ost- und Westflügel) mussten so auf eine spätere Zeit ausgesetzt werden.

Mit Beschluss Nr. 144 vom 1. April 2025 hat der Stadtrat im Rahmen von «Optimix» festgelegt, die eigenen Liegenschaften optimal zu nutzen und daher extern gemietete Büros ins Stadthaus zu integrieren.

Ende November 2025 wurden die Räumlichkeiten im Westflügel von der Leistungsgruppe Asyl- und Flüchtlingskoordination wieder an das Geschäftsfeld Liegenschaften übergeben. Die Planung und Ausführung der letzten beiden Etappen (Ost- und Westflügel) kann somit wieder aufgenommen werden.



Weiteres Vorgehen und Projektumfang

Nach dem Auszug der Flüchtlinge aus dem Westflügel wurde dieser einer Grundreinigung unterzogen. Die beiden Stockwerke dienen nun – wie bisher geplant – als Rochadeflächen für die anstehende Sanierung des Ostflügels.

Aufgrund des Ersatzes der aus den 1960er Jahren stammenden, defekten und angefaulten Fenster, müssen – in einem ersten Schritt – die städtischen Mitarbeitenden der Abteilungen Soziales und Gesundheit sowie die Mitarbeitenden des Parlamentarischen Dienstes provisorisch in den Westflügel umziehen. Wie bei den letzten Etappen werden nicht nur die Fenster inklusive Sonnenschutz ersetzt, sondern auch alle Bodenbeläge, alle Wände und Decken gestrichen, die bestehenden Schreinerarbeiten aufgefrischt sowie die Beleuchtungskörper auf LED gewechselt. Die jeweilige Rochade wird zudem zum Anlass genommen, betriebliche Verbesserungen räumlich umzusetzen.

Die Unterhaltsarbeiten werden eng durch die kantonale Denkmalpflege begleitet.

Die Räume der Abteilung Gesundheit wurden bereits 2019 saniert. Der Fensterersatz macht es jedoch für die Abteilung Gesundheit unmöglich, während der Sanierung der Fassade in ihren Räumen zu verbleiben.

Nach Fertigstellung der Sanierung des Ostflügels erfolgt in einem zweiten Schritt die Sanierung des Westflügels. Dieser wird analog den anderen Etappen saniert und für die Raumbedürfnisse der zukünftigen Nutzenden angepasst.

Mit diesem Umzug wird die (vorerst) letzte Rochade der Stadtverwaltung vollzogen.

Aus organisatorischen und kostentechnischen Gründen werden die beiden Sanierungen in einem gemeinsamen Projekt ausgeführt.

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2026 und Folgejahre sind für das Projekt «Stadthaus, Sanierung Ost- und Westflügel» 3 Mio. Franken eingestellt.

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung des Kantons Zürich vom 29. Juni 2016 sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Deshalb ist bei dieser Ausgabe in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht kein erheblicher Entscheidungsspielraum vorhanden. Diese Kosten sind als gebundene Ausgaben definiert.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung der LG Baumanagement vom 20. April 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
2	Gebäude	2 620 000
3	Betriebseinrichtungen	100 000
5	Baunebenkosten	10 000
6	Unvorhergesehenes	70 000
2-6	Total inkl. MWST	2 800 000



Projektierungskredit – Phase 3

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	40 000
2	Gebäude	130 000
5	Baunebenkosten	20 000
6	Unvorhergesehenes	10 000
1-6	Total inkl. MWST	200 000

Kreditbewilligung

Vorhaben	Stadthaus, Sanierung Ost- und Westflügel
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21460028 und 21460030
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 200 000
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Arbeitsvergabe BKP 291 «Planungsleistungen»

Die Ausschreibung fand im Einladungsverfahren statt. Es wurden sechs Firmen angefragt. Vier Firmen haben rechtzeitig ein Angebot eingereicht. Die Firma «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster, reichte das vorteilhafteste Angebot ein.

Vorhaben	Stadthaus, Sanierung Ost- und Westflügel
Arbeitsgattung	BKP 291 «Planungsleistungen»
Verfahrensart	Einladungsverfahren
Schwellenwert	Fr. 250 000
Begründung Freihändiges Verfahren	--
Vergabesumme ⁵	Fr. 245 654
Firma und Ort	«Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster
Datum Offerte	24. März 2026

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer


Aufschlüsselung Honorarofferte

BKP	Arbeitsgattungen	SIA-Phasen	Fr. inkl. MWST
291	Architekturleistungen	Phase 3	89 984.60
291	Architekturleistungen	Phasen 4 bis 5	155 669.40
Total	Architekturleistungen	Phasen 3 bis 5	245 654.00

Termine

Projektierungskredit	Mai 2026
Baueingabe	August 2026
Genehmigung Baukredit	Oktober 2026
Provisorischer Umzug Mitarbeitende Ostflügel in Westflügel	Juli 2027
Baubeginn Ostflügel	August 2027
Baufertigstellung Ostflügel	Januar 2028
Bezug Räume EG und 1. OG Ostflügel	Februar 2028
Baubeginn Westflügel	März 2028
Baufertigstellung Westflügel	August 2028
Bezug Räume EG und 1. OG Westflügel	September 2028

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Stadthaus, Sanierung Ost- und Westflügel» wird ein einmaliger Projektierungskredit von 200 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Arbeiten für BKP 291 «Planungsleistungen» werden im Einladungsverfahren für 245 654 Franken inkl. MWST an die Firma «Busenhardt Fischer Architekten AG», Uster, gemäss Offerte vom 24. März 2026, vergeben.
3. Die Kosten werden den Projekten 21460028 «Stadthaus, Sanierung Ostflügel» und 21460030 «Stadthaus, Sanierung Westflügel», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtrat
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Verwaltungsleitung
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Die berücksichtigten Firmen durch GF Liegenschaften
 - Die nicht berücksichtigten Firmen mit Rechtsmittelbelehrung durch GF Liegenschaften

öffentlich