



Uster, 18. August 2026  
Nr. 19/2026  
V4.04.70  
Zuteilung: KBG/RPK

## **WEISUNG 19/2026 DES STADTRATES: SPORTHALLE BUCHHOLZ, SANIERUNG HAUSTECHNIK; KREDITBEWILLIGUNG**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Sporthalle Buchholz, Sanierung Haustechnik» wird für die Basisvariante reine Sanierung ein Baukredit von brutto 1 381 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 2. Für das Projekt «Sporthalle Buchholz, Sanierung Haustechnik» wird für die Optimierungen ein Baukredit von brutto 200 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Karin Fehr, Abteilungsvorsteherin Gesundheit



## GESCHÄFTSFELD SPORT / LEISTUNGSGRUPPE SPORTANLAGEN

### A Strategie

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Leitsatz        | Bildung, Kultur und Sport |
| Schwerpunkt Nr. | 4                         |
| Massnahme       | Uster bewegt und bildet   |

### B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

|           |                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Bestehend | Z 02: Unterhalt, Pflege und Sanierung der städtischen Sportanlagen sicherstellen. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Bestehend | L01: Betrieb der Sportanlagen |
|-----------|-------------------------------|

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

|           |                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestehend | I 14: Anzahl Grossveranstaltungen Sporthalle Buchholz<br>I 15: Anzahl Cup- und Meisterschaftsspiele<br>I 16: Kostendeckungsgrad Sporthalle Buchholz |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

|           |       |
|-----------|-------|
| Bestehend | keine |
|-----------|-------|

### B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Einmalig                   | Fr. 1 381 000 (Basisvariante reine Sanierung)    |
| Investitionsrechnung       | Fr. 200 000 (Optimierung)                        |
| Einmalig Laufende Rechnung | --                                               |
| Folgekosten total          | Sanierung: Fr. 148 150 / Optimierung: Fr. 18 011 |
| - davon Kapitalfolgekosten | Sanierung: Fr. 110 480 / Optimierung: Fr. 12 061 |
| - davon übrige Mehrkosten  | Sanierung: Fr. 37 670 / Optimierung: Fr. 5 950   |

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Veränderung<br>Begründung bei<br>Veränderung: | Keine Stellen |
|-----------------------------------------------|---------------|

### C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

|       |
|-------|
| keine |
|-------|



## **A. Ausgangslage**

Die Sporthalle Buchholz ist seit 1997 in Betrieb und befindet sich baulich, ihrem Alter entsprechend, in einem guten Zustand. Bislang waren keine grösseren Sanierungen erforderlich. Allerdings weisen verschiedene Komponente der Haustechnik inzwischen altersbedingte Mängel auf; für zahlreiche Anlagenteile sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Zudem entspricht die bestehende Anlagentechnik nicht mehr den heutigen Sicherheitsnormen.

Anfang 2022 wurde die Sanierungsplanung der Haustechnik in Angriff genommen. In der Investitionsplanung 2026ff sind für die Sanierung insgesamt 1,25 Mio. Franken vorgesehen. Mit dem Stadtratsbeschluss (SRB) Nr. 405 vom 27. September 2022 wurden die Durchführung der Bestandsaufnahme der Haustechnik sowie die Planerausschreibung genehmigt. Die Bestandsaufnahme aus dem Dezember 2022 zeigte kurz- und langfristige Massnahmen auf. Die Umsetzung der Massnahmen war ursprünglich auf 2025 geplant. Aus technischer Sicht war eine Verschiebung um zwei Jahre vertretbar. Im April 2026 wurde das Bauprojekt überarbeitet und der Handlungsbedarf nochmals klar bestätigt.

Eine zeitnahe Sanierung der Elektroanlage, des Gebäudeleitsystems, der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlage ist dringend notwendig, um den sicheren und zuverlässigen Betrieb der Sporthalle weiterhin zu gewährleisten. Ohne Sanierung ist mit zunehmenden Störungen und Defekten zu rechnen. Durch die Sanierung der technischen Komponenten der Sporthalle wird die Energieeffizienz gesteigert und die Wärmeerzeugung für das Hallenbad optimiert. Die Rücklauftemperaturen zur Heizzentrale werden gesenkt, was wesentlich für einen späteren Anschluss an die Fernwärme ist.

Wie bereits in den Leistungsaufträgen 2025–2028 sowie 2026–2029 des Geschäftsfeldes Sport in Aussicht gestellt, wurde weiter geprüft, wie die Nutzung der Sporthalle Buchholz für die Vereine optimiert werden kann. Die Bedürfnisse der Vereine wurden erhoben, wobei der Bedarf an einem Video-Screen festgestellt wurde. Mit dem Video-Screen wird das Einblenden von Sponsoren, Wiederholungen, Live-Streams sowie Einlauf- und Showvideos ermöglicht. Dies kommt allen grösseren Veranstaltungen zugute. Weiter sollen die Bedingungen für die Livestream -Übertragungen des UHC Uster optimiert werden. Der UHC Uster spielt in der höchsten Liga und ist verpflichtet, einen Live-Stream zu machen. Bisher werden das Equipment sowie die Verkabelung für jedes Spiel provisorisch aufgebaut.

## **B. Projekt**

Es sind folgende Massnahmen zur Sanierung der Haustechnik der Sporthalle Buchholz vorgesehen:

### – Elektroanlage

Die veralteten Elektroschaltschränke, Elektroinstallationen, Leitungen und Verteilungen werden ersetzt. Da die Elektroanlage stark mit der Haustechnik verknüpft ist, müssen die Elektrokomponenten der Haustechnik gleichzeitig erneuert werden. Die Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung muss den aktuellen Normen und Sicherheitsanforderungen angepasst werden. Weiter werden in den Gängen, Garderoben und Technikräumen die bestehenden konventionellen Beleuchtungskörper durch stromsparende LED-Leuchten ersetzt. Bei der Audio- und Lautsprecheranlage werden defekte Teile ersetzt, um Evakuationen, Alarmmeldungen und Informationen verlässlich weitergeben zu können.



- Gebäudeleitsystem (Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik, nachfolgend MSRL genannt)  
Der Schaltschrank für Heizung und Lüftung wird erneuert und mit einer zeitgemässen speicherprogrammierbaren Steuerung ausgestattet. Die Steuerung der Brandschutzklappen und der Steuerschrank für die Schuppenfenster werden darin integriert. Zudem werden die Motoren der Schuppenfenster ersetzt.  
Es wird ein zentrales Gebäudeleitsystem mit Fernzugriff und Störmeldungsübermittlung aufgebaut und an das bestehende Leitsystem im Hallenbad angebunden.
- Heizungsanlage  
Die Wärmezufuhr erfolgt über eine Fernleitung von der Heizzentrale im Hallenbad. Die bisherige Steuerung wird durch eine dem heutigen Standard entsprechende, zentral gesteuerte Anlage ersetzt. In der Fernleitung wird eine Vorregulierung der Vorlauftemperatur eingebaut. Dadurch können die Wärmelieferung nach effektivem Bedarf gesteuert und Leitungsverluste minimiert werden. Zudem wird eine hydraulische Schaltung mit variablen Wassermengen eingebaut, um die Rücklauftemperatur weiter zu senken. Es werden neue energieeffiziente Pumpen und Sensoren installiert. Dadurch kann bei der Heizanlage des Hallenbades gezielt Wärme angefordert werden. Die Bodenheizverteiler werden ebenfalls ersetzt. Sämtliche Anpassungen an der Heizungszentrale sind auch auf den zukünftigen Anschluss an die Fernwärme abgestimmt.
- Lüftungsanlage  
Die alten Ventilatoren und Antriebe werden durch energieeffiziente Ventilatoren ersetzt. Die Steuerungs- und Regeltechnik inklusive der defekten Steuergeräte, wird erneuert. Zudem werden die gesetzlich vorgeschriebenen Brandabschaltungen für die Lüftungsanlagen nachgerüstet und Brandschutzdämmungen ersetzt. Die Lüftungskanäle müssen gereinigt, die Leitungen instandgesetzt und eine Hygieneinspektion durchgeführt werden, damit die erforderliche Luftqualität sichergestellt werden kann.
- Sanitäranlage  
Der Warmwasserspeicher wird gereinigt. Die Ladestation sowie die Mischwasseranlage werden komplett ersetzt.

Als Optimierungsmassnahme für die Vereine soll die Sporthalle Buchholz mit einem Video-Screen ausgestattet werden. Vorgesehen sind die Anschaffung und Montage eines Video-Screens mit einer Grösse von 6,0 x 3,5 Meter. Da der Screen aufgrund der Glasfassade nicht direkt an die Wand befestigt werden kann, sind spezielle Massnahmen wie zum Beispiel Ballschutzsicherung etc. notwendig. Zudem werden die Elektroanschlüsse sowie ein abschliessbarer Gitterverschluss für das Equipment für die Livestream-Übertragungen des UHC Uster nachgerüstet.

### **C. Zeitplan**

Die Sanierung der Haustechnik Buchholz erfolgt im Sommer 2027. Die Halle muss voraussichtlich von Mitte Juni bis Ende Juli geschlossen werden. Die Vor- und Nacharbeiten erfolgen bei laufendem Betrieb.

### **D. Finanzplanung**

In der Investitionsplanung «2026 und Folgejahre» sind für das Projekt «Sporthalle Buchholz, Sanierung Haustechnik» insgesamt 1 250 000 Franken eingestellt.



## E. Kosten

### *Gebundene Ausgaben*

Die Kosten für das Projekt «Sporthalle Buchholz, Sanierung Haustechnik» basieren auf der Kostenschätzung der Firma «Bertozzi Energieplanung AG», 8400 Winterthur, und setzen sich wie folgt zusammen:

| BKP                                                                          | Arbeitsgattungen      | Total in Franken<br>inkl. MWST |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1                                                                            | Vorbereitungsaufgaben | 35 000                         |
| 21                                                                           | Rohbau 1              | 50 000                         |
| 23                                                                           | Elektroanlagen        | 370 000                        |
| 23                                                                           | MSRL                  | 235 000                        |
| 24                                                                           | Heizung               | 130 000                        |
| 244                                                                          | Lüftung               | 90 000                         |
| 25                                                                           | Sanitäranlage         | 130 000                        |
| 9                                                                            | Planung               | 185 000                        |
| 10                                                                           | Nebenkosten           | 31 000                         |
| 11                                                                           | Reserven              | 125 000                        |
| <b>1-11 Total Baukosten Basisvariante reine Sanierung inkl. MWST, brutto</b> |                       | <b>1 381 000</b>               |

Für die Basisvariante, die reine Sanierung der Haustechnik in der Sporthalle Buchholz, wird beim Kanton Zürich ein Antrag auf einen Beitrag aus dem kantonalen Sportfonds gestellt. Es ist mit einem Beitrag von rund 175 000 Franken zu rechnen.

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.

### *Ungebundene Ausgaben*

Die Kosten für die Optimierungen basieren auf den Kostenschätzungen von den Firmen Rodag AG, 4234 Zullwil, und Oberholzer, 8610 Uster und setzen sich wie folgt zusammen:

| Nr.                                                         | Arbeitsgattungen                                      | Total in Franken<br>inkl. MWST |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                           | Video-Screen inkl. Zubehör und Montage                | 157 000                        |
| 2                                                           | Elektroanschlüsse und Gitterverschlag für Live-Stream | 38 000                         |
| 3                                                           | Reserven                                              | 5 000                          |
| <b>1-3 Total Baukosten Optimierungen inkl. MWST, brutto</b> |                                                       | <b>200 000</b>                 |

Für die Optimierungen im Rahmen der Sanierung der Haustechnik in der Sporthalle Buchholz wird beim Kanton Zürich ein Antrag auf einen Beitrag aus dem kantonalen Sportfonds gestellt. Es ist mit einem Beitrag von rund 25 000 Franken zu rechnen.

*Zusammenstellung Kosten:*

|                                                                            |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Basisvariante reine Sanierung                                              | Fr.        | 1 381 000        |
| Option Optimierungen                                                       | Fr.        | 200 000          |
| <b>Sanierung mit Optimierungen<br/>(brutto, vor Beiträgen, inkl. MWST)</b> | <b>Fr.</b> | <b>1 581 000</b> |

**F. Kreditbewilligung**

|                                               |                                                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Vorhaben                                      | Sporthalle Buchholz, Sanierung Haustechnik                                   |
| Kostenstelle oder Projekt-Nummer              | 7326-0031 (Basisvariante reine Sanierung)<br>7326-0032 (Optimierungen)       |
| <b>Kreditbetrag einmalig<sup>1</sup></b>      | Fr. 1 381 000 (Basisvariante reine Sanierung)<br>Fr. 200 000 (Optimierungen) |
| Zuständig                                     | Gemeinderat                                                                  |
| Artikel Gemeindeordnung <sup>2</sup>          | Art. 24 Abs. 7                                                               |
| Ausgabe im Voranschlag enthalten <sup>3</sup> | Teilweise                                                                    |
| Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat        | Fr. --                                                                       |

<sup>3</sup> Inklusive Nachtragskredite**G. Folgekosten****Basisvariante reine Sanierung**

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungsbelegung (HRM2) 148 150 Franken.

|                                                        |            |                  |
|--------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Bruttoinvestitionen<sup>1)</sup></b>                | <b>Fr.</b> | <b>1 381 000</b> |
| Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>              | Fr.        | 0                |
| Nettoinvestitionen <sup>3)</sup>                       | Fr.        | 1 381 000        |
| Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>                       | Fr.        | 110 480          |
| Abschreibungen (HRM2)                                  | Fr.        | 69 050           |
| Verzinsung                                             | Fr.        | 41 430           |
| Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>                 | Fr.        | 27 620           |
| Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>                   | Fr.        | 0                |
| Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>                         | Fr.        | 10 050           |
| <b>Zwischentotal</b>                                   | <b>Fr.</b> | <b>148 150</b>   |
| Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>                   | Fr.        | 0                |
| <b>Total Folgekosten Basisvariante reine Sanierung</b> | <b>Fr.</b> | <b>148 150</b>   |

1) Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 02.06.2026 insgesamt 1 381 000 Franken inkl. MWST.

<sup>1</sup> Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

<sup>2</sup> Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz



- 2) 3) Es werden noch Fördergelder von circa 175 000 Franken aus dem kantonalen Sportfonds erwartet.
- 4) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von total 110 480 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 69 050 Franken; Verzinsung 41 430 Franken).
- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 381 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 27 620 Franken inkl. MWST.
- 6) Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten.
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 005 000 Franken) 10 050 Franken inkl. MWST.
- 8) Aus den jährlichen Mietzinseinnahmen sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.

### Optimierungen

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungsbelegung (HRM2) 18 011 Franken.

|                                           |            |                |
|-------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Bruttoinvestitionen <sup>1)</sup></b>  | <b>Fr.</b> | <b>200 000</b> |
| Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup> | Fr.        | 0              |
| <b>Nettoinvestitionen <sup>3)</sup></b>   | <b>Fr.</b> | <b>200 000</b> |
| Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>          | Fr.        | 12 061         |
| Abschreibungen (HRM2)                     | Fr.        | 6 061          |
| Verzinsung                                | Fr.        | 6 000          |
| Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>    | Fr.        | 4 000          |
| Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>      | Fr.        | 0              |
| Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>            | Fr.        | 1 950          |
| <b>Zwischentotal</b>                      | <b>Fr.</b> | <b>18 011</b>  |
| Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>      | Fr.        | 0              |
| <b>Total Folgekosten Optimierungen</b>    | <b>Fr.</b> | <b>18 011</b>  |

- 1) Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag und Offerten insgesamt 200 000 Franken inkl. MWST.
- 2) 3) Es werden noch Fördergelder von circa 25 000 Franken aus dem kantonalen Sportfonds erwartet.
- 4) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von total 12 061 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 6 061 Franken; Verzinsung 6 000 Franken).
- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt mit 2 % der Bruttoanlagekosten (200 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 4 000 Franken inkl. MWST.
- 6) Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung).
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 195 000 Franken) 1 950 Franken inkl. MWST.
- 8) Aus den jährlichen Mietzinseinnahmen sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.

### Zusammenstellung Folgekosten (pro Jahr)

|                                                        |            |                |
|--------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Folgekosten Basisvariante reine Sanierung              | Fr.        | 148 150        |
| Folgekosten Option Optimierungen                       | Fr.        | 18 011         |
| <b>Sanierung mit Optimierungen (netto, inkl. MWST)</b> | <b>Fr.</b> | <b>166 161</b> |



## H. Termine

Es sind folgende Meilensteine geplant:

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Genehmigung Baukredit durch Stadtrat    | August 2026              |
| Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat | September / Oktober 2026 |
| Baubeginn                               | Mai 2027                 |
| Bauende                                 | Oktober 2027             |

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber