



Uster, 28. Oktober 2025

Nr. 108/2025

V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

**WEISUNG 108/2025 DES STADTRATES:
WAGERENSTRASSE 45, FASSADENSANIERUNG;
GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

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 «Wagerenstrasse 45, Fassadensanierung» wird ein Baukredit von 1 400 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
GF LIEGENSCHAFTEN / LG BAUMANAGEMENT

A Strategie

Leitsatz

Stadtentwicklung

«Uster wächst nachhaltig»:

- Uster wächst und schafft Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Massnahme

«Massnahmenplan Klima der Stadt Uster»:

Siedlung, Gebäude, Gewerbe und Industrie:

- G3: Energetische Sanierung und Erneuerung der Bestandesquartiere

Stadt- und Mikroklima:

- K1: Konzept Hitzeminderung im öffentlichen Freiraum.
- K4: Vorbildprojekte bei den kommunalen Bauten.

Flankierende Massnahmen:

F2: CO2-Reduktion bei Kapitalanlagen

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

Bestehend

Z 01:

Planungsgrundlagen erarbeiten und Projekte gemäss vorgegebenen Rahmenbedingungen und Standards umsetzen. Vorgabe für städtische Gebäude: bei Neubauten sowie bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes einhalten «Gebäudestandard 2019».

Z 02:

Neu- und Umbauprojekte weitsichtig planen und umsetzen (niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität). Alte ungedämmte Gebäude gemäss «Das Gebäudeprogramm» sanieren sowie freiwillige Anpassung der Brandschutzvorschriften (ohne Baueingabe) vornehmen.

Z 03:

Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen.

Z 04:

Die Substanz aller Objekte den Nutzerbedürfnissen entsprechend erhalten, in dem unter Berücksichtigung der Gebäudezustandsanalyse Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden (allgemein anerkannter Standardwert pro Jahr: 2 % des Gebäudeversicherungswertes).

Z 05:

bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen/erhalten und die Ziele der Energiestadt (gemäss «Kommunale Energieplanung, Planungsbericht») mitgetragen werden können.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 02:

Baumanagement Grundstücke Verwaltungsvermögen (Werkliegenschaften, Verwaltungliegenschaften, Schulliegenschaften, Vereinsliegenschaften, Militärliegenschaften)



B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

I 01:
Anteil der Projekte, die innerhalb des Bauprogramms durchgeführt werden.
I 02:
Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden.
I 03:
Unterhaltskosten in % des Gebäudeversicherungswertes aller Gebäude (Durchschnitt der letzten 15 J.) Standardwert: = 2 %

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K 01:
Anzahl Bauprojekte in Planung p.a.: 10.
K 02:
Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung 12,34 Mio. Franken
K 03:
Anzahl Bauprojekte in Ausführung p.a.: 10
K 04:
Investitionen gemäss Kreditbewilligung 9,71 Mio. Franken

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

Einmalig Investitionsrechnung

1 400 000 Franken inkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

--

Folgekosten total
- davon Kapitalfolgekosten
- davon übrige Mehrkosten

Fr. 151 600.–
Fr. 112 000.– (kein Bestandteil Globalkredite)
Fr. 39 600.– im Globalkredit ab 2027 einzustellen
(Mehrkosten = übrige Folgekosten / Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Veränderung:

keine

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc



A. Ausgangslage

Die Liegenschaft mit der Katasternummer A4520 an der Wagerenstrasse 45 befindet sich seit 2022 im Verwaltungsvermögen der Stadt Uster. Die Zufahrt auf die Liegenschaft erfolgt über die Parzelle mit der Katasternummer A4747 an der Wagerenstrasse 47.

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde in den 1970er Jahren als Schulgebäude für das Bezirksspital Uster gebaut. Das Bauwerk besteht aus einem Unter-, einem Erd- und einem Obergeschoss. Im Untergeschoss befinden sich eine Turnhalle und diverse Nebenräume. Im Erdgeschoss hat es mehrere Klassenräume und im Obergeschoss verschiedene Büroräume.

Im Jahr 2022 erfolgten bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern, um den Betrieb der Spitex Uster in den Räumen zu ermöglichen. Dabei wurde das Gebäude behindertengerecht ertüchtigt. Unter anderem wurden ein Lift, eine Hebebühne und eine Rampe eingebaut. Mehrere kleinere Anpassungen an den Räumen wurden ebenfalls getätigt. In der Umgebung wurde die Parkierung neu mit sickerfähigen Rasengittersteinen erstellt und ein Velounterstand wurde in der Nähe des Eingangs gebaut.

Der Grossteil der Bauteile befinden sich weiterhin noch im Originalzustand seit dem Bau in den 1970er Jahren. Verschiedene Bauteile wurden unsachgemäss saniert, bevor das Gebäude im Besitz der Stadt Uster war, und müssen, damit keine Folgeschäden entstehen, nun erneut saniert werden. Betroffen davon sind der Verputz der Fassaden, die Wärmedämmung und die Abdichtungen auf den Flachdächern.

Anfangs 2024 wurde zur Sanierung der Gebäudehülle ein Projektwettbewerb mit dem Titel «Reduce, Reuse, Recycle» ausgeschrieben. Das Hauptthema des Wettbewerbs war der nachhaltige Umgang mit den sanierungsbedürftigen Bauteilen. Der «Gebäudestandard 2019.1» und das kantonale Energiegesetz bildeten die Grundlage für die Sanierungsansätze. Mitte 2024 wurde die Gewinnerin des Wettbewerbs beauftragt ein Bauprojekt zu entwickeln.

Aufgrund eines möglichen Kaufes der Nachbarliegenschaft Wagerenstrasse 47 wurde das Sanierungsprojekt pausiert. Vorgesehen war eine Abtretung beider Liegenschaften im Baurecht. Aufgrund der Höhe des Kaufpreises musste das Vorhaben vom Volk bestätigt werden. Anfangs 2025 lehnte die Bevölkerung von Uster den Kauf ab und die Arbeiten wurden eingestellt. Das pausierte Sanierungsprojekt konnte weitergeführt werden. Aufgrund von Sparmassnahmen in der Investitionsplanung wurde das nachhaltige Pilotprojekt gestoppt. Ein neues Projekt mit den minimal nötigen Instandstellungen sollte entwickelt werden.

B. Projekt

Die Flachdächer werden neu abgedichtet und die nassen Wärmedämmungen ersetzt. Alle Fenster werden ausgebessert oder ersetzt. Der Fassadenputz wird repariert und neu gestrichen. Die Lüftungsanlage wird optimiert, um Zuglufterscheinungen zu verhindern. Die Kanalisation wird bei Bedarf instandgesetzt.

Die Umgebung wird gezielt umgestaltet, um den Unterhalt zu minimieren und die Biodiversität zu fördern. Für die Mitarbeitenden der Spitex wird ein gedeckter Sitzplatz im Aussenraum erstellt.

Eine schriftliche Bestätigung von Fördergeldern für die energetischen Sanierungsmassnahmen steht noch aus.

C. Finanzplanung

Am Anfang des Projektes war eine umfassendes Sanierungsprojekt «Reduce, Reuse, Recycle» der Liegenschaft geplant. Daher waren in der letztjährigen Investitionsplanung im Jahr 2025 für das Projekt «Wagerenstrasse 45, Fassadensanierung» 400 000 Franken und im Jahr 2026 2 600 000 Franken eingestellt. Die Jahre 2025 bis 2026 ergaben somit 3 000 000 Franken.



Für das neue reduzierte Sanierungsprojekt sind in der Investitionsplanung 2026 für das Projekt «Wagerenstrasse 45, Fassadensanierung» im 2025 400 000 Franken und im 2026 1 000 000 Franken eingestellt.

D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag der LG Baumanagement vom 2. Oktober 2025 zeigt folgendes Bild:

| BKP | Arbeitsgattungen | Fr. inkl. MWST |
|------------|------------------------------------|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 40 000 |
| 2 | Gebäude | 1 160 000 |
| 4 | Umgebung | 30 000 |
| 5 | Baunebenkosten/Bauherrenleistungen | 30 000 |
| 6 | Unvorhergesehenes | 140 000 |
| 1-6 | Total inkl. MWST | 1 400 000 |

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 151 600 Franken.

Gesamtfolgekosten inkl. MWST

| | | |
|---|------------|------------------|
| Bruttoinvestitionen ¹⁾ | Fr. | 1 400 000 |
| Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾ | Fr. | 0 |
| Nettoinvestitionen ³⁾ | Fr. | 1 400 000 |
| Kapitalfolgekosten ⁴⁾ | Fr. | 112 000 |
| Abschreibungen (HRM2) | Fr. | 70 000 |
| Verzinsung | Fr. | 42 000 |
| Betriebliche Folgekosten ⁵⁾ | Fr. | 28 000 |
| Personelle Folgekosten ⁶⁾ | Fr. | 0 |
| Gebäudeunterhalt ⁷⁾ | Fr. | 11 600 |
| Zwischentotal | Fr. | 151 600 |
| Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾ | Fr. | 0 |
| Total Folgekosten | Fr. | 151 600 |

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 2. Oktober 2025 insgesamt 1 400 000 Franken inkl. MWST.

^{2) 3)} Es werden noch keine Fördergelder erwartet.

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von total 112 000 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 70 000 Franken; Verzinsung 42 000 Franken).

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 400 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 28 000 Franken inkl. MWST.

⁶⁾ Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung).

⁷⁾ Umgebungsunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 160 000 Franken) 11 600 Franken inkl. MWST.

⁸⁾ Aus den jährlichen Mietzinseinnahmen sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.



F. Termine

| | |
|---|--------------------------|
| Antrag Stadtrat | 28. Oktober 2025 |
| Kommission für öffentliche Dienste und Sicherheit | 5. Januar 2026 |
| Rechnungsprüfungskommission | 12. Januar 2026 |
| Bewilligung Baukredit (Gemeinderat) | 19. Januar 2026 |
| Bewilligungsverfahren | April 2026 - August 2026 |
| Ausschreibung | Ab April 2026 |
| Ausführung | September 2026 |
| Inbetriebnahme | September 2027 |

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber