



Uster, 30.09.2025
Nr. 111/2025
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

**WEISUNG 111/2025 DES STADTRATES:
FRIEDHOFSTRASSE 4, NEUBAU GARAGE UND WERKSTATT-
RAUM FRIEDHOF, 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 «Neubau Garage/Werkstattraum Friedhof» wird ein Baukredit von 370 000 Franken exkl. MWST bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
GF SICHERHEIT

A Strategie

Leitsatz	In Uster zählt die Nachhaltigkeit -ökologisch, ökonomisch und sozial.
Schwerpunkt Nr.	2. Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
Massnahme	Der Massnahmenplan Klima bildet die Basis für ein klimafreundliches Uster.

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

Bestehend	<p>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».</p> <p>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.</p> <p>Z 03: Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen.</p> <p>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.</p> <p>Z 06: Die dafür geeigneten städtischen Gebäude (Dächer, Fassaden etc.) schrittweise für die Gewinnung von erneuerbarem Strom (Photovoltaik) hauptsächlich mit eigenen Anlagen selbst nutzen. Ein Teil der geeigneten Flächen kann Dritten zur Verfügung gestellt werden.</p>
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 03: Baumanagement Grundstücke Dritter (andere Verwaltungsabteilungen)
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	<p>I 01: Anteil der Projekte, die innerhalb des Bauprogramms durchgeführt werden.</p> <p>I 02: Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden.</p>
-----------	--



I 03:
 Unterhaltskosten in % des Gebäudeversicherungswertes aller Gebäude (Durchschnitt der letzten 15 J.) Standardwert: = 2 %
 I 04:
 Zuwachs der Fläche auf oder an städtischen Gebäuden, die für Gewinnung von erneuerbarem Strom aus Sonnenenergie genutzt wird.

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.: 24
 K 04:
 Investitionen gemäss Kreditbewilligung 9,71 Mio. Franken
 K 07:
 Produzierte Energiemenge auf oder an städtischen Gebäuden 1 369 000
 K 08:
 Anteil selber produzierter Strom am gesamten Stromverbrauch 2.6

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

Einmalig Investitionsrechnung

370 000 Franken exkl. MWST

Einmalig Laufende Rechnung

-

Folgekosten total
 - davon Kapitalfolgekosten
 - davon übrige Mehrkosten

Fr. 32 527.-
 Fr. 22 312.- (kein Bestandteil Globalkredite)
 Fr. 10 215.- 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

Der städtische Friedhof liegt auf der Parzelle Nr. B6494, mit einer Gesamtfläche von 41 962 m². Der Bedarf an Räumen und Infrastruktur für den Betrieb des Friedhofs hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Fahrzeuge und Geräte für den Betrieb stehen bis anhin in der kleinen Garage im Dienstgebäude, im Freien oder sind an diversen, an den Friedhof angrenzenden Standorten untergebracht. Fahrzeuge mit Elektromotor und Geräte können heute nicht mehr offen auf dem Friedhofgelände gelagert bzw. deponiert werden. Die Fahrzeuge müssen gedeckt parkiert und Werkzeuge abschliessbar gelagert werden können.

Das ursprüngliche Investitionsvorhaben der Abteilung Sicherheit sah keine PV-Anlage vor und wäre ohne diese in der Bewilligungskompetenz des Stadtrates gelegen. Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2022 sollen jährlich 3 400 m² Dachfläche von städtischen Gebäuden mit PV-Anlagen belegt und begrünt werden. Dafür steht ein Globalkredit in der Investitionsplanung zur Verfügung. Es bietet sich daher an, gleichzeitig mit dem Neubau der Garage / Werkstattraum eine PV-Anlage zu installieren. Dabei können Synergien im Bauprozess genutzt werden und die PV-Anlage optimal in das Gebäude eingefügt werden. Die transluzente PV-Anlage bildet die Dachhaut des unbeheizten Unterstandes und sorgt tagsüber für eine Grundbeleuchtung.

B. Projektumfang

Der Projektumfang umfasst den Neubau einer geschlossenen Doppelgarage und eine Werkstatt mit Lagerraum. Die neue Konstruktion soll zu einer harmonischen Gesamtwirkung, mit der bereits auf Intervention des Kantons erstellten Kompostanlage auf dem Werkhofsgelände beitragen. Das projektierte Gebäude weist eine Länge von 20 m, eine Breite von 6 m und eine Gesamthöhe von 4,30 m auf. Als Boden ist eine tragfähige Bodenplatte vorgesehen, die sowohl den Anforderungen einer Werkstatt als auch der Nutzung als Garage gerecht wird. Die einfache Stahlkonstruktion wird mit einer vertikalen ausgerichteten Holzverkleidung versehen, um eine langlebige und zugleich ansprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten.

Das neue Dach wird über eine Fläche von 160 m² verfügen und bietet die Möglichkeit, rund 80 Photovoltaikmodule zu installieren. Die Anlage wird eine Photovoltaik-Leistung von 36 kWp aufweisen. Die erwartete Jahresproduktion an Solarstrom liegt bei etwa 34 000 kWh. Bei der Sanierung des Dienstgebäudes an der Friedhofallee wurde die Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Der Strom der PV-Anlage kann im Eigenverbrauch direkt zum Betrieb dieser Wärmepumpe verwendet werden sowie für weitere Verbraucher in den Friedhofsgebäuden (Bürobetrieb, Aufbewahrungsräumlichkeiten und Abdankungshalle). Der Überschuss wird ins Netz eingespeist und erhält den Rücklieferarif gemäss Tarifen der «Energie Uster AG».

C. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2025 und Folgejahre sind für das Projekt «Friedhof, Neubau Garage und Werkstattraum» im Jahr 2024 und 2025 je 150 000 Franken eingestellt. Die Planungsphase dauerte länger als ursprünglich vorgesehen, da mit dem Kanton Abklärungen bezüglich des Bauens in der Freihaltezone erforderlich waren.

In der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind für die PV-Anlage 450 000 Franken je Jahr eingestellt



D. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag der LG Baumanagement, basierend auf dem Kostenvoranschlag für das Bauprojekt der Firma «tschumper architekt msc eth», Uster, vom 17. September 2025 und dem Kostenvoranschlag der LG Baumanagement für die PV – Anlage vom 17. September 2025, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Bauprojekt	Photovoltaik Anlage	Total Fr. exkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	25 500	0	25 500
2	Gebäude, inkl. Honorare	223 00	58 500	281 500
4	Umgebung	9 000	0	9 000
5	Nebenkosten	15 500	4 500	20 000
6	Unvorhergesehenes	27 000	7 000	34 000
7	Rückvergütungen, Förderbeiträge	0	(-18 000)	(-18 000)
1-7	Total Baukosten exkl. MWST	300 000	70 000	370 000

Die Mehrwertsteuer beträgt 29 972 Franken, was einen Totalbetrag von 399 972 Franken inkl. MWST ergibt.

Der Neubau wird freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt (Optierung), wodurch die Vorsteuer geltend gemacht werden kann.

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen von Bund und der «Energie Uster AG» in der Höhe von ca. 20 % für die PV-Anlage zu erwarten. Der Kostenvoranschlag ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge auszuweisen. Mit dem aktuellen Beschluss verbleibt für das Jahr 2025 ein Budget für die Erstellung von neuen PV-Anlagen von 300 000 Franken. Die PV-Anlage bildet die Dachhaut des Neubaus. Aus diesem Grund beinhaltet der Kreditantrag beide Vorhaben. Es handelt sich dabei um nicht gebundene Kosten. Sollte die PV-Anlage nicht genehmigt werden, muss ein anderes Dach installiert werden.

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 32 527 Franken.

Gesamtfolgekosten exkl. MWST

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 370 000
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. (0)
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 370 000
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr. 22 312
Abschreibungen (HRM2)	Fr. 11 212
Verzinsung	Fr. 11 100
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 7 400
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 0
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 2 815
Zwischentotal	Fr. 32 527
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr. 0
Total Folgekosten	Fr. 32 527



- 1) Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 17. September 2025 insgesamt 370 000 Franken exkl. MWST.
- 2) 3) Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt (Subventionen vorbehalten).
- 4) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Es kann von total 22 312 Franken exkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 11 212 Franken; Verzinsung 11 100 Franken).
- 5) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (370 000 Franken exkl. MWST) bemessen und betragen 7 400 Franken exkl. MWST.
- 6) Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).
- 7) Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 281 500 Franken) 2 815 Franken exkl. MWST.
- 8) Es sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.

Für den Unterhalt muss eine Dachbegehung mindestens einmal jährlich durchgeführt werden.

F. Termine

Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	30. September 2025
Kommission für öffentliche Dienste und Sicherheit	3. November 2025
Rechnungsprüfungskommission	10. November 2025
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	17. November 2025
Baubewilligung	Dezember 2025
Baubeginn	Juni 2026
Bauende	September 2026

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber