



Sitzung vom 9. Dezember 2025

BESCHLUSS NR. 513 / L2.01.01

Statiküberprüfung Liegenschaften Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Gemäss dem Leistungsauftrag 2014-2017 des GF Liegenschaften und der LG Baumanagement, soll die Substanz der strategisch relevanten Objekte den Nutzerbedürfnissen entsprechend erhalten werden. Dabei sollen unter Berücksichtigung der Gebäudezustandsanalyse die erforderlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Damit diese Zielsetzung für den Bereich «Statische Sicherheit» besser, kontrollierter und gezielt gesteuert werden kann, ist eine gesamtheitliche periodische Überprüfung der relevanten städtischen Gebäude notwendig. Bereits im Jahr 2013 wurde das Projekt «Überprüfung baulicher Zustand gesamter Liegenschaften Stadt Uster» in die Investitionsplanung aufgenommen und in den Jahren danach ausgeführt.

Im Jahr 2014 wurde das bestehende Liegenschaftsinventar der Stadt Uster analysiert und die Gebäude klassifiziert.

Anschliessend wurde mit folgenden Kriterien eine Prioritätenliste erstellt:

1. Das Schadenspotential für Personen (Belegungen; Schulen werden prioritär behandelt)
2. Das Schadenspotential für Sachschäden (Einsturz, etc.)
3. Das Alter der Gebäude (Abweichung zu den gültigen Normen)
4. Der Dokumentationsstand

Die Einstufung erfolgte in vier Kategorien:

Kategorie A: Wichtigste Gebäude, zum Beispiel die Landihalle

Kategorie B: Wichtige Gebäude, zum Beispiel der Kindergarten Gotthardweg

Kategorie C: Wichtige Gebäude, zum Beispiel das Altersheim im Grund

Kategorie D: Weniger wichtige Gebäude

Die Gebäude der Einstufungen A bis C wurden 2014 vor Ort beurteilt. Die Erkenntnisse des Augenscheins flossen im Bericht «Stadt Uster – Augenschein ausgewählter Gebäude» ein. Danach erfolgten bei den Kategorien A und B die statischen Grobanalysen, welche mit einem Bericht Aufschluss darüber gaben, welche statischen Massnahmen umgesetzt werden müssen. Noch ausstehend sind die Analysen der Kategorien C und D.

Projektsumfang

Für die Kategorien C und D werden statische Grobanalysen erstellt, die mit einem Bericht Aufschluss darüber geben, welche statischen Massnahmen nötig sind. Kleinere Massnahmen werden gleich im Rahmen des Baukredits ausgeführt. Grössere Massnahmen müssen für die Folgejahre 2027+ budgetiert werden.



Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2025 sind für das Projekt «Statiküberprüfung restliche Liegenschaften» im Verwaltungsvermögen 50 000 Franken und im Finanzvermögen 50 000 Franken eingestellt.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag der LG Baumanagement vom 20. November 2025 für die Gebäude im Verwaltungsvermögen zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 45 000.–
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr. 1 500.–
6	Unvorhergesehenes	Fr. 3 500.–
1-6	Total Baukosten inkl. MWST	Fr. 50 000.–

Der Kostenvoranschlag der LG Baumanagement vom 20. November 2025 für die Gebäude im Finanzvermögen zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 45 000.–
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr. 1 500.–
6	Unvorhergesehenes	Fr. 3 500.–
1-6	Total Baukosten inkl. MWST	Fr. 50 000.–

Kreditbewilligung

Vorhaben	Statiküberprüfung Liegenschaften Verwaltungsvermögen
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21460082
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 50 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff.3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Vorhaben	Statiküberprüfung Liegenschaften Finanzvermögen
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	21360055
Kreditbetrag einmalig⁵	Fr. 50 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend⁶	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ⁷	Art. 35 Abs. 2 Ziff.6
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁸	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Termine

Baukredit	Dezember 2025
Beginn	Frühling 2026

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Vorhaben «Statiküberprüfung Liegenschaften Verwaltungsvermögen» wird ein einmaliger Baukredit von 50 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Für das Vorhaben «Statiküberprüfung Liegenschaften Finanzvermögen» wird ein einmaliger Baukredit von 50 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
3. Die Kosten werden dem Projekt 21460082 «Statiküberprüfung restliche Liegenschaften, VV» Konto 5040.00 «Hochbauten» belastet.
4. Die Kosten werden dem Projekt 21360055 «Statiküberprüfung restliche Liegenschaften, FV» Konto 7040.00 «Investitionen in Gebäude» belastet.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen

öffentlich

⁵ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

⁶ dito

⁷ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁸ Inklusive Nachtragskredite