



Sitzung vom 3. Februar 2026

BESCHLUSS NR. 54 / K4.09.11

Zeughausareal Uster Neuer Hausanschluss Elektrizität Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. B7578, mit einer Gesamtfläche von 13 595 m², stehen die ehemaligen Zeughausgebäude an der Berchtoldstrasse 10 mit den Assek. Nrn. 6822 und 6823. Die städtischen Gebäude K1 und K2 liegen in der Zone «Gestaltungsplan (GP) Zeughausareal» und sind im «kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte» vermerkt.

Die bestehende Elektroversorgung auf dem Areal hatte die Belastungsgrenze erreicht, so dass eine zusätzliche provisorische Stromversorgung realisiert werden musste. Um auch während der Bau-phase des KUZU genügend Elektrizität zu haben, wurde eine provisorische Trafostation (Container) auf der westlichen Seite des Gebäudes K1 geplant.

Mit Beschluss Nr. 361 vom 25. August 2020 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Trafostation Kultur- und Tagungszentrum». Dabei bewilligte er einen Kredit von 180 000 Franken.

Im August 2021 erneuerte die Energie Uster AG das Elektrizitätsstrasse in der Süd- und Zürichstrasse. Gleichzeitig erfolgte die Erstellung der provisorischen Trafostation auf der Westseite des K1. Die provisorische Trafostation wurde von der Energie Uster AG erstellt, da dies in der Verantwortung des Energieversorgers liegt.

Nach Erstellung der provisorischen Trafostation und entgegen der ursprünglichen Planung musste im Innern des K1 eine neue Hauptverteilung erstellt werden. Dafür wurde ein zusätzlicher Technikraum, mit Zugang von aussen, benötigt.

Die Ausführung erfolgte im Frühling 2023. Bis zur Fertigstellung konnte der Traforaum nicht in Betrieb genommen werden.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 26. November 2025 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	0.00	583.40	+ 583.40	+ 100,0
2	Gebäude	180 000.00	391 069.40	+ 211 069.40	+ 117,3
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	0.00	- 2 331.30	- 2 331.30	- 100,0
1-5	Gesamtkosten (inkl. MWST)	180 000.00	389 321.50	+ 209 321.50	+ 116,3

Die Baukostenabweichung liegt mit rund 116 % über dem bewilligten Kredit.

**Begründung der Kostendifferenz**

Die geforderte Erstellung einer neuen Hauptverteilung, inklusive unterirdischer Zuleitung und zusätzlichem Zähler, verursachte Mehrkosten von 40 000 Franken. Dazu musste auch ein neues Kabeltrasse von der alten Hauptverteilung zum neuen Standort im Technikraum erstellt werden (+ 33 000 Franken).

Für den Bau und Betrieb des neuen Technikraums inkl. Abschirmung (für die elektromagnetische Verträglichkeit) wurden folgende Arbeiten ausgeführt: Eine neue Aussentüre und Fortluftleitung, Demontage von bestehenden Radiatoren und Leitungen, Aufmauern von Brüstungen, Erstellen von Trennwänden, Anpassungen von Elektroarbeiten im Fluchtweg sowie Malerarbeiten (+ 136 000 Franken).

Das Zeughausareal untersteht seit dem 1. Januar 2025 der MWST. Ab dann kann die Vorsteuer zurückgeholt werden (BKP 5).

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von 2 Rappen. Das Investitionskonto Nr. 11160004 «Trafostation Kultur- und Tagungszentrum» kann nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Trafostation Kultur- und Tagungszentrum» vom 25. August 2025 im Betrag von Fr. 389 321.50 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 11160004 «Trafostation Kultur- und Tagungszentrum» wird geschlossen.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtpräsidentin und Abteilungsvorsteherin Präsidiales, Barbara Thalmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen

öffentlich