



Sitzung vom 30. Juni 2026

BESCHLUSS NR. 294 / L2.01.01

Zeughausareal Uster, Kultur- und Begegnungszentrum Photovoltaikanlage (PVA) Genehmigung Baukredit

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 327 vom 29. August 2023 genehmigte der Stadtrat den Baukredit für den Neubau des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal Uster von 36,6 Mio. Franken exkl. MWST mit Weisung an den Gemeinderat. Die Weisung 45/2023 wurde am 13. November 2023 vom Gemeinderat angenommen und am 9. Juni 2024 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Das Neubau- und Sanierungsprojekt ging 2019 aus einem Architekturwettbewerb hervor, welcher vom Team «EM2N Architekten», Zürich, mit dem Projekt «KUZU» gewonnen wurde.

Die Baubewilligung wurde mit Beschluss Nr. 174 am 16. April 2024 durch den Stadtrat erteilt. Die Rechtskraftbescheinigung durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich erfolgte am 12. Dezember 2025.

Wie in der Weisung 45/2023 erwähnt, wird auf den Dächern der Neubauten eine Photovoltaikanlage erstellt. Damit erfüllt das Bauprojekt die Vorgaben des Minergie-A-Standards und des Gebäudestandards 2019. Wie unter Kapitel F.1. erwähnt, *wird die Photovoltaik-Anlage aus dem jährlichen Kredit des Gemeinderates für Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Liegenschaften finanziert und ist deshalb nicht im Baukredit enthalten.*

Projektumfang

Auf den beiden Neubauten «Kultursaal» und «Kulturregal» wird je eine eigenständige Photovoltaikanlage erstellt. Gemäss Bestätigung von Architekten und Planern können damit die Anforderungen zur Erreichung des Minergie-A-Zertifikats erreicht werden.

Die PV-Anlage auf dem «Kultursaal» umfasst eine Fläche von 970 m². Sie wird eine Leistung von rund 115 kWp aufweisen. Die erwartete Jahresproduktion an Solarstrom liegt bei etwa 110 000 kWh pro Jahr. Diejenige auf dem «Kulturregal» umfasst eine Fläche von 1010 m². Sie wird eine Leistung von rund 175 kWp aufweisen. Die erwartete Jahresproduktion an Solarstrom liegt bei etwa 170 000 kWh pro Jahr.

Dieser Ertrag deckt den prognostizierten Strombedarf des Kultur- und Begegnungszentrums von 524 000 kWh/Jahr zu rund 50 % in der Jahresbilanz.

Der Solarstrom wird über das vZEV-Modell (virtueller Zusammenschluss zum Energieverbrauch) «solar share» der Energie Uster AG an sämtliche Mieter auf dem Zeughausareal sowie an den Betreiber der Energiezentrale zum Eigenverbrauch verkauft.

Zur Bestätigung der prognostizierten Energieverbrauchs- und Produktionswerte werden die verschiedenen Arealteile und Nutzer mit privaten Stromzählern ausgestattet. Diese Messwerte werden darüber hinaus für das Energie- und CO₂-Reporting des Immobilienportfolio der Stadt Uster und den Nachhaltigkeitsbericht verwendet. So kann objektbezogen der Verbrauch, die Produktion und der resultierende Eigenverbrauch pro Anlage ausgewertet werden.



Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2026 und Folgejahre sind für PV-Anlagen jährlich 450 000 Franken eingestellt.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag der Frima «Jaeger Coneco AG Baumanagement», Zürich, vom 9. Juni 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag inkl. MWST	
2	Gebäude	Fr.	634 900
5	Baunebenkosten	Fr.	15 700
6	Reserve, Unvorhergesehenes	Fr.	99 400
2-6	Total Baukosten inkl. MWST	Fr.	750 000

Es sind Rückvergütungen in Form von Förderbeiträgen in der Höhe von ca. 10 % zu erwarten. Der Kostenvoranschlag ist ohne allfällige Rückvergütungen / Förderbeiträge auszuweisen.

Kreditbewilligung

Vorhaben	PVA, Kultur- und Begegnungszentrum
Projekt-Nummer	11160011
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 750 000
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Die Ausgaben sind gebunden, da die PV-Anlagen für den MINEGIE-A-Standard zwingend zu realisieren sind. Die Umsetzung wurde in der Weisung 45/2023 beschrieben und von allen Instanzen genehmigt.

Termine

Baukredit	Juni 2026
Baubeginn	März 2028
Bauende	September 2028

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

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Kulturzentrum, PV-Anlage» wird ein einmaliger Kredit von 750 000 Franken inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 11160011 «Kulturzentrum, PV-Anlage», Konto 5040.00 «Hochbauten», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Gesundheit, LG Fachstelle Nachhaltigkeit

öffentlich