



Sitzung vom 7. Juli 2026

BESCHLUSS NR. 316 / L2.01.01

Zeughausareal Uster Sammelbauwerk Tiefgarage und Trafostation Genehmigung Zusatzkredit

Ausgangslage

Im privaten Gestaltungsplan vom Mai 2015 wurde festgelegt, dass die unterirdischen Einstellplätze der Baubereiche WEST A, WEST B, WEST C und OST D über ein gemeinsames Sammelbauwerk mit Tiefgaragenzufahrt von der kantonalen Zürichstrasse erschlossen werden. Dieses ist mit der ersten Bauetappe zu realisieren und so anzuordnen, dass alle Baubereiche unabhängig voneinander erschlossen werden können.

Am 10. Juni 2015 schlossen die Stadt Uster und die Schweizerische Eidgenossenschaft / VBS, vertreten durch «armasuisse», einen Dienstbarkeitsvertrag über das Fortbestands- und Mitbenutzungsrecht am Sammelbauwerk ab. Darin wurde unter anderem geregelt, dass die Erstellungskosten für das Sammelbauwerk und die Zufahrt von beiden Parteien je zur Hälfte getragen werden.

Für die Elektrizitätserschliessung des Gesamtareals war zudem eine gemeinsame Trafostation erforderlich. Die Kostenbeteiligung für die Baubereiche WEST wurde im Rahmen der Ausschreibung des Unterbaurechts im Verhältnis 50 : 50 geregelt.

Mit Beschluss Nr. 387 vom 10. September 2024 hat der Stadtrat für das Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» einen einmaligen Baukredit von 2 595 000 Franken inkl. MWST bewilligt. Grundlage für die Kostenermittlung bildete der Kostenvoranschlag des «Vorprojekt Plus» (VP+) vom 8. August 2023.

Baukredit

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) der «Jaeger Coneco AG Baumanagement», Zürich, vom 8. August 2023, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	503 000
2	Gebäude	1 734 000
4	Umgebung	346 000
5	Baunebenkosten	12 000
1–5	Total Baukosten Sammelbauwerk TG und Trafo inkl. MWST	2 595 000
davon	Sammelbauwerk Tiefgarage (Anteil Stadt Uster = 50 %)	1 828 000
	Vorinvestition Trafo (Anteil Stadt Uster = 50 %)	508 000
	Rückbau Tankanlage Armasuisse (Anteil Stadt Uster = 100 %)	259 000
	Anteil Stadt Uster an Sammelbauwerk TG, Trafo und Rückbau TA	1 427 000



Nachtrag zum Baukredit vom 23. August 2023

Die Geometrie der Rampe zur Tiefgarage musste aufgrund der Vorgaben des Kantons stark angepasst werden. Aus einer einfachen Tiefgarageneinfahrt zur Zürichstrasse wurde ein komplexes Bauwerk. In der Mitte nimmt es den, von der «Energie Uster AG» vorgegebenen, zweigeschossigen Traforaum auf. Zudem musste neu eine Schrankenanlage mit Parkleitsystem eingeplant werden.

Die zukünftige Nutzung des Wohnperimeters des Westteils, welcher durch die «Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur» (GWG), Winterthur, entwickelt wird, erfordert betreffend statische Massnahmen, dass die Wände und Fundamente der Tiefgarageneinfahrt für die Abfangung eines zukünftigen siebengeschossigen Gebäudes verstärkt werden.

Dies führte gegenüber dem Stand Bauprojekt «VP+» vom 23. August 2023 zu folgenden Mehrkosten, inkl. MWST:

BKP-Nummer	KV (VP+) Stand 08.08.2023 in Fr.	KV Stand 11.06.2026 in Fr.	Abweichung in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	503 000	28 000	- 475 000
2 Gebäude inkl. Honorare	1 734 000	4 070 194	+ 2 336 194
4 Umgebung	346 000	383 000	+ 37 000
5 Baunebenkosten	12 000	36 806	+ 24 806
6 Reserve Bauherr	--	192 000	+ 192 000
9 Ausstattung	--	--	--
Total Baukredit inkl. MWST	2 595 000	4 710 000	+ 2 115 000

Die Mehrkosten resultieren aufgrund folgender Anpassungen:

- Rampenvorgabe der Bewilligungsbehörde (Verkehrsführung im Gestaltungsplan nicht bewilligungsfähig)
- Vergrösserung des zweigeschossigen Traforaums
- Schrankenanlage und Parkleitsystem
- Statische Massnahmen aufgrund zukünftiger Wohngebäude der GWG
- Mehrkosten Elektro (Arealverteilung)
- Honorarerhöhung aufgrund Trafovergrösserung und statischer Ertüchtigung
- Berücksichtigung Reserveposition Bauherrschaft

Kreditbewilligung

Vorhaben	Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo
Projekt-Nummer	21460059
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 2 115 000
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Stadtrat

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

² dito



Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja, teilweise
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2026 und Folgejahre sind im Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» 2,5 Mio. Franken eingestellt.

Aus den vorgängig genannten Gründen (privater Gestaltungsplan sowie Dienstleistungsvertrag armasuisse) handelt es sich hierbei um gebundene Kosten.

Kostenteiler mit der Unterbaurechtnnehmerin GWG

Im Unterbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Uster und der GWG vom 18. März 2025 ist geregelt, dass die Kosten des benötigten Sammelbauwerks (Tiefgarage und Trafostation) je zur Hälfte von den Parteien getragen werden. Gemäss Kostenvoranschlag vom 8. August 2023 wurde der Anteil der GWG damals auf rund 1,13 Mio. Franken geschätzt, welche die Stadt Uster in Vorleistung erbringt. Ein Jahr nach Erstbezug ist der Anteil der GWG zur Zahlung an die Stadt Uster fällig.

Die hohen Mehrkosten haben die GWG dazu erwogen, die Anzahl Parkplätze auf ihrem Grundstück WEST zu minimieren, um möglichst auf das aktuell geplante Sammelbauwerk verzichten zu können. Sie schlägt darum der Stadt Uster vor, den Kostenteiler anzupassen. Aufgrund der Lage des rechtskräftig bewilligten Bauprojekts des Sammelbauwerks auf ihrem Bauperimeter ergibt sich für die GWG eine Ertragsminderung, welche berücksichtigt werden muss.

Die entsprechenden Verhandlungen zwischen der GWG und der Stadt Uster werden bilateral geführt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo» wird ein einmaliger Zusatzkredit von 2 115 000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kosten werden dem Projekt 21460059 «Zeughausareal, Sammelbauwerk TG und Trafo», Konto 5030.00 «Übrige Tiefbauten», belastet.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, zur amtlichen Publikation
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Präsidiales

öffentlich

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite