Uster, 20. Oktober 2026
Nr. 21/2026
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

WEISUNG 21/2026 DES STADTRATES: STADTHAUS, BAHNHOFSTRASSE 17, SANIERUNG GEMEINDERATSSAAL; GENEHMIGUNG BAUKREDIT

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Für das Projekt «Stadthaus, Sanierung Gemeinderatssaal» wird ein Baukredit von 1 396 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**

2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei

PARLAMENTARISCHE DIENSTE (PD) UND GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN/ LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT (BM)

A Strategie

Leitsatz	Uster ist ein urbanes Zentrum im Grossraum Zürich und eine attraktive Stadt zum Wohnen und Arbeiten.
Schwerpunkt Nr.	3. Standortförderung – «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur»
Massnahme	Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bildung stehen im Dialog und arbeiten Hand in Hand.

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

Bestehend	Z 01 PD: Der Gemeinderat mit den zugehörigen Kommissionen kann die erforderlichen Beschlüsse zeit- und sachgerecht fassen. Z 01 BM: 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 2025». Z 03 BM: Das Stadtbild mit stadteigenen Liegenschaften positiv prägen.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01 PD: Parlamentsdienst (P) L 01 BM: Baumanagement Grundstücke Verwaltungsvermögen

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01 BM: Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramms durchgeführt werden I 02 BM: Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 01 PD: Anzahl GR-Sitzungen K 01 BM: Anzahl Bauprojekte in Planung p.a.

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 1 396 000 inkl. MWST.
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. 146 660 inkl. MWST. Fr. 111 680 inkl. MWST. (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 34 980 inkl. MWST. 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

Im Jahr 1927 wurde mit der Eingemeindung aller Aussenwachten die politische Gemeinde Uster geschaffen. Gleichzeitig gab sich die Gemeinde Uster ein eigenes Parlament. Das 100-jährige Bestehen hat die Geschäftsleitung des Gemeinderats zum Anlass genommen, den Gemeinderatssaal auffrischen zu lassen. Die Feier «100 Jahre Gemeinderat» findet am Freitag, 10. September 2027, am Abend statt.

Beim Gemeinderatssaal handelt es sich nicht um einen gewöhnlichen Ratssaal. Der Architekt Bruno Giacometti (1907–2012) konzipierte den Raum als polyfunktionalen Saal, der neben den Ratssitzungen auch für Konzerte, Theateraufführungen, Diskussionsabende, Vorträge und Veranstaltungen aller Art genutzt werden kann.

Der Gemeinderatssaal ist als Bestandteil des Stadthauses im Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet. Abgesehen von der Beleuchtung und der mobilen Möblierung befindet sich der Saal weitgehend im ursprünglichen Zustand. Auch die Zuschauertribüne mit ihren fest eingebauten Klappsitzen ist original erhalten.

Am Gebäude wurden im Verlauf der Jahre verschiedene Sanierungen und Umbauten vorgenommen, jeweils in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege. Seit dem Jahr 2020 werden im Stadthaus etappenweise die Fenster – unter anderem auch im Gemeinderatssaal – sowie die angrenzende Natursteinfassade saniert beziehungsweise ersetzt. Im Inneren wurden in den Korridoren und Büros die Beleuchtung auf LED umgerüstet und die Oberflächen erneuert. Im Jahr 2027 ist die Sanierung des noch ausstehenden Ostflügels vorgesehen, im Jahr 2028 jene des Westflügels. Damit stehen wesentliche Sanierungsarbeiten nur noch im Gemeinderatssaal aus.

Die technische Infrastruktur des Gemeinderatssaals, insbesondere die Beleuchtung, die Audioanlage sowie die Multimediaeinrichtungen, ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige und energieeffiziente Einrichtung. Die Lüftungsanlage ist nicht mehr funktionstüchtig. Zudem ist die bestehende Elektroverkabelung für die Durchführung der Gemeinderatssitzungen ungenügend.

1961 entwarf Bruno Giacometti für den Gemeinderatssaal 50 Pulte für die Gemeinderäte. Die originalen Stühle mit ursprünglich dunkelbraunem Bezugsstoff stammen von der Schweizerischen Möbelfabrik Horgenglarus in 8750 Glarus. Sie wurden damals in Zusammenarbeit mit Bruno Giacometti entwickelt. 2007 wurden alle Pulte und Stühle von der Stadt Uster an ein Schulhaus in Kljuc, Bosnien und Herzegowina, verschenkt. Ein Set (ein Pult und ein Stuhl) konnte damals in die Designsammlung des Museums für Gestaltung in Zürich überführt werden. Für den Gemeinderatssaal wurde seinerzeit anstelle der Originalmöbel die heutige Möblierung angeschafft. Diese hat inzwischen das Ende ihrer Gebrauchsdauer erreicht und entspricht zudem nicht den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege. Deshalb wurde von ihr angestrebt, die ursprünglichen Möbel wiederzubeschaffen. Sofern ihr Zustand und ihre Gebrauchstauglichkeit dies zulassen, können sie wiederverwendet werden.

Im Rahmen dieser Sanierungsarbeiten wird aus Sicherheitsgründen zudem geprüft, ob eine Trennung zwischen dem Publikum auf der Tribüne und dem Gemeinderat durch separate Zugänge umgesetzt werden kann. Die schwellenlose Erreichbarkeit des Gemeinderatssaals bleibt dabei gewährleistet.

Bei sämtlichen Arbeiten sind die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege zu beachten. Zahlreiche Bauteile stehen unter Schutz und dürfen nicht verändert werden. Neue Bauteile haben dem Charakter des Gebäudes zu entsprechen und sich sorgfältig in das bestehende Gesamtbild einzufügen.

Die noch ausstehenden Sanierungsarbeiten im Gemeinderatssaal sollen rechtzeitig vor der Jubiläumsfeier zum 100-jährigen Bestehen des Gemeinderats abgeschlossen werden.

B. Projektumfang

Die Sanierungsarbeiten umfassen verschiedene Massnahmen in mehreren Bereichen:

Die gesamte Beleuchtung wird auf LED-Technologie umgestellt. Die Gestaltung der Leuchten wird an die ursprünglichen Pläne von Bruno Giacometti angelehnt. Die Beleuchtung ist so auszulegen, dass sie den unterschiedlichen Nutzungen des Saals – insbesondere für Ratssitzungen, Workshops, Konzerte und weitere Veranstaltungen – gerecht wird.

Die Audio- und Multimediaanlage wird ersetzt und so konzipiert, dass sie in den kommenden Jahren entsprechend den Anforderungen des Gemeinderats weiterentwickelt und angepasst werden kann. Ein wesentlicher Bestandteil der neuen Anlage ist die Möglichkeit, Gemeinderatssitzungen ins Internet zu übertragen, wodurch die Teilhabe der Bevölkerung wesentlich verbessert wird.

Die defekte Lüftungsanlage wird durch eine neue Anlage mit Kühlfunktion ersetzt. Zu diesem Zweck ist im mittleren Deckenbereich des Saals der Einbau einer Kühldecke vorgesehen.

Die vorhandene, rund 20 Jahre alte mobile Möblierung (Tische und Stühle) wird ersetzt. Im Rahmen der Planung wird geprüft, ob die ursprünglichen Möbel so angepasst werden können, dass sie den heutigen Anforderungen an Flexibilität genügen. Allfällige neue Möbel müssen zudem den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege entsprechen.



Abb. 1: Gemeinderatssaal, Innenansicht, 1962, Stadtarchiv Uster / Kläui-Bibliothek Uster

Der bestehende, stark beanspruchte Parkettboden wird abgeschliffen und neu versiegelt. Im Vorfeld werden zusätzliche Elektroverkabelungen verlegt und Bodensteckdosen eingebaut. Damit wird den heutigen Anforderungen einer weitgehend digitalen Arbeitsweise mit Notebook oder Tablet Rechnung getragen.

Die verputzten Wände und Decken werden neu gestrichen. Die bestehenden Rollos vor den Glasbausteinen werden durch Vorhänge ersetzt. Zudem wird geprüft, ob ergänzende Akustikmassnahmen erforderlich und zweckmässig sind.

Als Grundlage für die Planung und die Festlegung der Massnahmen dienen historische Fotografien sowie Unterlagen aus der Entstehungszeit des Saals.

Die Umbauarbeiten werden in Absprache mit der Geschäftsleitung des Gemeinderats sowie der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt.



Abb. 2: Gemeinderatssaal, originale Pulte von doppelter Länge für das Podium des Gemeinderatspräsidenten, 2005, Foto: R. Frischknecht

C. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2027 und der Folgejahre sollen für das Projekt «Stadthaus, Sanierung Gemeinderatssaal» total 1,5 Mio. Franken eingestellt werden. Der Gemeinderat beschliesst die Aufnahme in die Investitionsplanung 2027 am 14. Dezember 2026, anlässlich seiner Budgetdebatte, der Baukredit muss aufgrund des Zeitdrucks bezüglich Fertigstellung vor dem Jubiläum jedoch zeitgleich abgeholt werden.

D. Baukredit

Der Kostenvoranschlag der LG Baumanagement vom 11. September 2026 basiert auf dem Kostenvoranschlag der Firma «Busenhart Fischer Architekten AG», Uster, vom 11. September 2026 und zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr.	Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	10 000
2	Gebäude	Fr.	956 000
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	Fr.	80 000
9	Ausstattung	Fr.	350 000
1-9	**Total inkl. MWST**	**Fr.**	**1 396 000**

Die Planungsunsicherheit von +/-10 % ist mit plus 10 Prozent im Kreditantrag eingerechnet worden. Dieses Vorgehen entspricht dem Orientierungsschreiben 2025 vom 26. Mai 2025 des Gemeindeamtes des Kantons Zürich.

E. Kreditbewilligung

Vorhaben	Stadthaus, Sanierung Gemeinderatssaal
Kostenstelle oder Projektnummer	21460084
Kreditbetrag einmalig[1]	**Fr. 1 396 000**
Kreditbetrag wiederkehrend[2]	**Fr. --**
Zuständig	Gemeinderat
Artikel Gemeindeordnung[3]	Art. 24 Ziff. 7
Ausgabe im Voranschlag enthalten[4]	Nein
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

F. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungsbelegung (HRM2) 146 660 Franken.

Bruttoinvestitionen[5]	**Fr.**	**1 396 000**
Abzüglich Einnahmen Dritter[6]	Fr.	0
Nettoinvestitionen[6]	Fr.	1 396 000
Kapitalfolgekosten[7]	Fr.	111 680
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	69 800
Verzinsung	Fr.	41 880

[1] Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST
[2] dito
[3] Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz
[4] Inklusive Nachtragskredite
[5] Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 11. September 2026 insgesamt 1 396 000 Franken inkl. MWST.
[6] Die kantonale Denkmalpflege prüft die finanzielle Unterstützung des Ersatzes der Möblierung. Da noch keine schriftliche Zusage vorliegt, ist diese in der Folgekostenberechnung nicht berücksichtigt.
[7] Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von total 111 680 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 69 800 Franken; Verzinsung 41 880 Franken).

Betriebliche Folgekosten[8]	Fr.	27 920
Personelle Folgekosten[9]	Fr.	0
Gebäudeunterhalt[10]	Fr.	9 560
Zwischentotal	**Fr.**	**149 160**
Abzüglich Folgeerträge[11]	Fr.	2 500
Total Folgekosten	**Fr.**	**146 660**

G. Termine

Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	20. Oktober 2026
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	14. Dezember 2026
Baubewilligungsverfahren	September 2026 bis März 2027
Geplanter Baubeginn	Mai 2027
Geplantes Bauende	August 2027
Feier «100 Jahre Gemeinderat»	10. September 2027

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

5.

[8] Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 396 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 27 920 Franken inkl. MWST.
[9] Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung).
[10] Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswerts (BKP 2: 956 000 Franken) 9 560 Franken inkl. MWST.
[11] Die durchschnittlichen jährlichen Einnahmen durch Vermietung des Saals wurden anhand der letzten 5 Jahre ermittelt.