



Uster, 2. September 2025

Nr. 101/2025

V4.04.70

Zuteilung: KBG/RPK

**WEISUNG 101/2025 DER PRIMARSCHULPFLEGE:  
SCHULHAUS OBERUSTER, AATHALSTRASSE 27-35,  
INSTANDSETZUNGEN, «TEILPROJEKT 1 AUSSENANLAGE»;  
BAUKREDIT**

**Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Schulhaus Oberuster, Aathalstrasse 27-35, Instandsetzungen» wird für das «Teilprojekt 1 Aussenanlage» ein Baukredit von 700 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 2. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet



## **GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN / LEISTUNGSGRUPPE BAUMANAGEMENT**

### **A Strategie**

Leitsatz

#### **Stadtentwicklung**

##### **«Uster wächst nachhaltig»:**

Frei- und Erholungsräume sorgen für eine hohe Lebensqualität.

#### **Bildung, Kultur und Sport**

##### **«Uster bewegt und bildet»:**

Uster erneuert bestehende Sportanlagen und erweitert deren Angebot gezielt.

Massnahme

##### **«Massnahmenplan Klima der Stadt Uster»:**

Stadt- und Mikroklima:

K1: Konzept Hitzeminderung im öffentlichen Freiraum.

K4: Vorbildprojekte bei den kommunalen Bauten.

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

Bestehend

Z 01:

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 2019».

Z 03:

Das Stadtbild mit stadt-eigenen Liegenschaften positiv prägen.

Z 05:

bei den Liegenschaften die vorgegebenen Standards gemäss Vorgaben des Auftraggebers erreichen/erhalten und die Ziele der Energiestadt (gemäss «Kommunale Energieplanung, Planungsbericht») mitgetragen werden können.

### **B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll**

Bestehend

L 03:

Baumanagement Grundstücke Dritte (andere Verwaltungsabteilungen, Primarschule Uster, Heusser - Staub - Stiftung)

### **B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll**

Bestehend

I 01:

Anteil der Projekte, die innerhalb des Bauprogramms durchgeführt werden.

I 02:

Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden.

I 03:

Unterhaltskosten in % des Gebäudeversicherungswertes aller Gebäude (Durchschnitt der letzten 15 J.)

Standardwert: = 2%



**B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden**

Bestehend

K 01: Anzahl Bauprojekte in Planung p.a.: 10. K 02: Gesamtinvestitionen gemäss Grobkostenschätzung 12,34 Mio. Franken K 03: Anzahl Bauprojekte in Ausführung p.a.: 10 K 04: Investitionen gemäss Kreditbewilligung 9,71 Mio. Franken
--

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

Einmalig  
Investitionsrechnung

700 000 Franken inkl. MWST (brutto)
-------------------------------------

Einmalig Laufende Rechnung

--
----

Folgekosten total  
- davon Kapitalfolgekosten  
- davon übrige Mehrkosten

Fr. 75 700.– Fr. 56 000.– (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 19 700.– im Globalkredit ab 2026 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten / Erträge Globalkredit)
--

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung  
Begründung bei  
Veränderung:

Die Bewirtschaftung erfolgt mit den vorhandenen personellen Ressourcen. Es bedarf keiner zusätzlichen Stellen.
--

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

--



## **A. Ausgangslage**

Auf der Parzelle mit der Katasternummer A5107 steht die Schulanlage Oberuster mit drei Gebäuden (Altbau, Neubau mit Doppelturnhalle, Spezialtrakt). Die Anlage bietet Platz für 15 Primarklassen und drei Kindergartenklassen sowie einen Teil der schulischen Betreuung mit rund 380 Schulkindern.

Die Aussenanlage steht ausserhalb der Schulzeit der Bevölkerung zur Verfügung.

Der Aussenraum für die Primarklassen wurde 2007 mit dem Schulhaus «Neubau» erstellt. Er ist schlicht und strukturarm gestaltet. Es fehlen Bewegungsräume zum Verstecken, Klettern, Balancieren und Entdecken. Es mangelt an Schatten, Pflanzen und Biodiversität. Die Grünflächen wurden als einfache Wiesen ausgebildet.

Die Fläche zwischen dem Alt- und Neubau besteht aus dem Allwetterplatz zur Hauptstrasse und den Grünflächen zur Bahnlinie hin. Innerhalb des asphaltierten Allwetterplatzes gib es ein Spielfeld mit Basketballkörben und Fussballtoren. Das Spielfeld hatte einen Gummigranulatboden, der wegen diversen Schäden und zur Sicherheit der Nutzenden im Jahr 2022 entfernt wurde. Im Osten befindet sich die 80-Meter-Sprintbahn.

Im Jahr 2021 wurde aufgrund steigender Zahl von Schulkindern ein Projekt zur Aufstockung des Schulhauses gestartet. Das Projekt beinhaltete auch eine Überarbeitung der Umgebung. Insbesondere die Grünflächen sollten kindgerechter, attraktiver, naturnaher und nachhaltiger gestaltet werden. Der Aussenbereich sollte zur Bewegung animieren, aber auch Rückzugsorte anbieten. Die Bedürfnisse und Elemente der neuen Umgebungsgestaltung wurde im Rahmen eines Partizipationsverfahrens mit Vertretungen des Schüler- und Elternrats sowie des Lehrpersonals ermittelt.

Im Jahr 2024 entschied die Schulpflege, das Aufstockungsprojekt zu sistieren. Der Hauptgrund waren die gemäss Prognosen neuerdings stagnierende Zahl der Schulkinder.

Nach der Bekanntgabe der Projektsistierung «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» gelangten Schulleitung, Lehrerschaft, Kinder- und Elternrat der Schuleinheit Oberuster mit einer Petitions-Bittschrift an die Primarschulpflege. Im Sinne der 380 Schulkinder solle das Aussenraumprojekt für eine einladende, freundliche Erlebnis- und Lernwelt trotz allem rasch umgesetzt werden. Es mangle an Spiel- und Erlebnismöglichkeiten inkl. Rückzugsmöglichkeiten im Freien für die unterschiedlichen Altersgruppen. Der Aussenraum werde mit dem vermehrten Unterricht im Freien vermehrt zum Lern- und Lebensraum.

Die Schulpflege ist dafür, die schon lange Zeit notwendigen Sanierungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes unabhängig von einer Aufstockung vorzunehmen. Für die kommenden Jahre wurden dafür total 1,8 Mio. Franken budgetiert. Die Umgebung soll als erstes angepasst werden.

## **B. Projekt**

Die bestehende Grünfläche wird mit diversen Spielgeräten, einem Spiel- und Kletterturm, einer Nestschaukel, einem Balancierpfad, einer Lianenschaukel und diversen Sitzgelegenheiten ausgestattet. Durch Hebungen und Senkungen im Terrain werden neue Begegnungsräume und Wegführungen geschaffen. Die bestehenden Elemente werden fliessend in die neue Gestaltung eingebunden und ergeben so ein stimmiges Gesamtbild. Zusätzliche Bäume, Sträucher und Blumen bringen mehr Schatten und Biodiversität auf die Anlage.

Der Allwetterplatz mit dem Spielfeld wird mit einem versickerungsfähigen Belag ergänzt. Entlang der Umgebungsmauer Seite Strasse wird ein Teil der Fahrradabstellplätze überdacht. Beschädigte und kranke Bäume werden ersetzt. Der Aussenbereich der Kindergärten bleibt bestehen und wird nicht ergänzt.



### C. SBB-Doppelspurausbau Linie Uster - Aathal

Die SBB planen ab 2027 bis 2030 die Linie Uster – Aathal auf Doppelspurausbau auszubauen. Nach aktueller Planung wird die Baupiste (temporäre, befestigte Fahrbahn auf Baustellen) ca. 3 Meter breit und eng entlang der Gleise geführt. Dieser Bereich wird daher bei der Sanierung der Aussenanlagen nicht verändert. Er wird später von den SBB instand gestellt.

Mit dem Doppelspurausbau errichten die SBB entlang des Schulgeländes eine 217,5 m lange Leitkante. Die Leitkante bewirkt, dass der entgleiste Zug schon bei geringer seitlicher Abweichung durch die Leitkante geführt wird, der Leitkante entlang schlittert und folglich das Anprallobjekt nur in Ausnahmefällen trifft. Sie dient als Anprallschutzmassnahme. Auf einem Teil der Leitkante wird eine Lärmschutzwand erstellt. Der Bauinstallationsplatz der SBB befindet sich nördlich der Bahnlinie.

### D. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2025 bis 2028 sind für das ganze Projekt «Schulhaus Oberuster, Aathalstrasse 27-35, Instandsetzungen (Umgebung)» total 1,8 Mio. Franken eingestellt (2025: 500 000 Franken, 2026: 500 000 Franken, 2027: 400 000 Franken, 2028: 400 000 Franken).

Für das Teilprojekt «1 Aussenanlage» werden 700 000 Franken benötigt. Somit verbleiben für die weiteren Teilprojekte 1,1 Mio. Franken.

### E. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) der LG Baumanagement vom 21. Juli 2025 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	25 000
4	Umgebung	570 000
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	35 000
6	Unvorhergesehenes	70 000
<b>1-6</b>	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>700 000</b>

Im Rahmen der Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» konnte der Grossteil der Planungsarbeiten im entsprechenden Phasenrahmen geplant werden. Entsprechend fallen diese Projektierungskosten weg bzw. können die Vorarbeiten vollumfänglich übernommen werden.

### F. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 75 700 Franken.



### Gesamtfolgekosten exkl. MWST

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>	<b>Fr.</b>	<b>700 000</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>	Fr.	0
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>	<b>Fr.</b>	<b>700 000</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>	Fr.	56 000
Abschreibungen (HRM2)	Fr.	35 000
Verzinsung	Fr.	21 000
Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>	Fr.	14 000
Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>	Fr.	0
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>	Fr.	5 700
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr.</b>	<b>75 700</b>
Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>	Fr.	0
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>75 700</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 21. Juli 2025 insgesamt 700 000 Franken inkl. MWST.

<sup>2) 3)</sup> Es werden keine Fördergelder erwartet.

<sup>4)</sup> Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von total 56 000 Franken inkl. MWST ausgegangen werden (Abschreibung 35 000 Franken; Verzinsung 21 000 Franken).

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (700 000 Franken inkl. MWST) bemessen und betragen 14 000 Franken inkl. MWST.

<sup>6)</sup> Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung).

<sup>7)</sup> Umgebungsunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 4: 570 000 Franken) 5 700 Franken inkl. MWST.

<sup>8)</sup> Aus den jährlichen Mitzinseinnahmen sind keine zusätzlichen Erlöse zu erwarten.

### G. Was geschieht, falls der Kredit nicht bewilligt wird?

Falls der Kredit nicht bewilligt wird, müssten die sicherheitsrelevanten Arbeiten wie die Erneuerung des Allwetterplatzes mit rund 100 000 Franken trotzdem ausgeführt werden. Aus Sicht der Primarschulpflege, der Schulleitung sowie dem Kinder- und Elternrat würden diese Massnahmen nicht genügen, um den kargen Aussenraum der Schule Oberuster aufzuwerten.

### H. Termine

Nachfolgende Termine basieren auf den Bearbeitungszeiten gemäss provisorischem Projektablaufplan der LG Baumanagement vom Juli 2025 sowie auf dem aktuellen Wissensstand zu Entscheidungsabläufen bei der Auftraggeberin:

Antrag Primarschulpflege	21. August 2025
Antrag Stadtrat	02. September 2025
Kommission Bildung und Gesellschaft KBG	08. September 2025
Rechnungsprüfungskommission	15. September
Bewilligung Baukredit (GR)	27. Oktober 2025
Bewilligungsverfahren	Januar 2026 - April 2026



---

Ausschreibung	Ab Dezember 2025
Ausführung	Schulferienzeiten im ersten Halbjahr 2026
Inbetriebnahme	Nach Sommerferien 2026

---

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet  
Präsidentin

Guido Schär  
Schreiber

**Antrag des Stadtrates**

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

Stadtrat

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber