



Uster, 5. Mai 2026

Nr. 127/2026

V4.04.70

Zuteilung: RPK

WEISUNG 127/2026 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS HASENBÜHL, INTEGRATION TAGESSTRUKTUREN; BAUABRECHNUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für das Projekt 21860003 «Schulhaus Hasenbühl, Integration Tagesstrukturen» wird die Bauabrechnung von Fr. 2 616 036.25 inkl. MWST genehmigt.**
- 2. Das Investitionsprojekt 21860003 «Schulhaus Hasenbühl, Integration Tagesstrukturen» wird mit einem Saldo von Fr. 2 616 036.25 aufgelöst.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Bildung, Patricia Bernet



A. Ausgangslage

Die Tagesstrukturen für die Kinder der Schulanlage «Hasenbühl» waren im Gebäude des «Verbandes Zürcher Krankenhäuser» (VZK) an der Wagerenstrasse 45 untergebracht. Da das Gebäude ab Winter 2020/21 einer neuen Nutzung zugeführt wurde, musste der Hort bis zu diesem Zeitpunkt in Räumen der Primarschulanlage Hasenbühl untergebracht sein. Mit Beschluss vom 6. September 2018 hat die Primarschulpflege die strategische Absichtserklärung zur Aufstockung des Pavillons und zum Umbau der Hauswartwohnung und Erstellung von Gruppenräumen durch Trennwände genehmigt.

Mit Beschluss Nr. 204 vom 21. März 2019 hat die Primarschulpflege für die Integration der Tagesstrukturen in der Schulanlage Hasenbühl einen einmaligen Projektierungskredit von 200 000 Franken bewilligt.

Mit Beschluss Nr. 279 vom 29. August 2019 hat die Primarschulpflege für die Integration der Tagesstrukturen in der Schulanlage Hasenbühl einen einmaligen Baukredit von 2 488 000 Franken bewilligt. Mit Beschluss Nr. 364 vom 10. September 2019 genehmigte der Stadtrat für die Integration der Tagesstrukturen in der Schulanlage Hasenbühl einen einmaligen Baukredit von total 2 488 000 Franken (Kostenvoranschlag +/- 10%). Der bewilligte Baukredit beinhaltet die zuvor separat genehmigten Projektierungskosten und die Gesamtkosten. Der Gemeinderat nahm die Weisung Nr. 37/2019 vom 10. September 2019 an.

Der Bezirksrat Uster informierte den Stadtrat mit Schreiben vom 13. Dezember 2019, dass die Stadt Uster aufgrund von Stimmrechtsrekursen gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 2. Dezember 2019 über kein rechtskräftig beschlossenes Budget 2020 verfüge. Ab Januar 2020 musste die Stadt Uster deshalb, bis zur Klärung des Sachverhaltes, mit einem Notbudget operieren. Mit Beschluss vom 13. Januar 2020 hat die Geschäftsfeldleitung Bildung die Freigabe erteilt, die Bauarbeiten für die Integration der Tagesstrukturen in der Schulanlage Hasenbühl innerhalb des Notbudgets weiterzuführen. Der Gemeinderat Uster hat an seiner Sitzung vom 20. Januar 2020 das Budget der Stadt per 2020 verabschiedet. Ab März 2020 verfügte die Stadt Uster wieder über ein Budget und das Notbudget wurde aufgehoben.

Im Zuge der Ausschreibung mussten mehrere Vergabepositionen mit Zuschlag abgeschlossen werden. Nach Eingang der kostenrelevanten Gewerke belief sich die Kostenprognose auf 2 624 709 Franken und lag damit 136 709 Franken bzw. 5,4 % über dem bewilligten Kredit von 2 488 000 Franken. Die Schwelle für eine obligatorische Volksabstimmung lag im Jahr 2020 bei 2,5 Millionen Franken. Da es sich nicht um neue, zusätzliche Ausgaben handelte, beschloss die Primarschulpflege mit Beschluss Nr. 332 vom 30. Januar 2020, keinen Zusatzkredit zu beantragen.

B. Projektumfang

Für die Tagesstrukturen wurde der bestehende Pavillon um ein Geschoss aufgestockt. Die zuvor im Pavillon untergebrachten Klassenräume wurden im Zuge von Rochaden in den Schulhäusern «Hasenbühl 1» und «Hasenbühl 2» neu angeordnet und dort untergebracht.

Die Arbeiten wurden in fünf Teilprojekten umgesetzt.

Teilprojekt 1; Ein- und Umbauten Schulhaus «Hasenbühl 1»

Die Ausführung erfolgte von Februar 2020 bis Mai 2020.

Im Erdgeschoss wurden in der ehemaligen Hauswartwohnung verschiedene Umbauarbeiten ausgeführt. Dabei wurden Innenwände sowie eine Nasszelle zurückgebaut. Anstelle von zwei tragenden Wänden wurden Unterzüge eingebaut und die Grundrissstruktur in einen Aufenthaltsbereich und einen Vorbereitungsbereich unterteilt. Im separaten Vorraum wurde eine Garderobe erstellt.



Die bestehende Küche wurde durch eine neue Küche ersetzt. Zusätzlich wurde im Bereich des Teamzimmers eine Teeküche eingebaut. Im Eingangsbereich wurde ein neuer Schrank mit Postfächern erstellt. Weiter wurden ein neuer Unterlagsboden sowie ein neuer Linoleumbelag eingebracht.

Die Räume wurden mit neuen Leuchten, disponiblen Arbeitsplätzen, Ablageschränken, Besprechungstischen sowie einer Sitzecke ausgestattet. Die ICT-Geräte konnten aus den bestehenden Lehrerzimmern übernommen werden.

Im Badezimmer wurden die Sanitärapparate ersetzt sowie der Raum neu gestrichen. Aus Gründen des Brandschutzes mussten Schränke im Korridor demontiert und in einem Lagerraum wieder montiert werden.

Im ersten Obergeschoss wurde ein bestehendes Klassenzimmer baulich angepasst. Dabei wurden zwei neue Trennwände erstellt, wodurch der Raum in zwei Gruppenräume mit gemeinsamem Vorraum unterteilt wurde.

Aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben wurden die neuen Trennwände mit Oblichtern ausgeführt.

Im zweiten Obergeschoss wurde das Schulleitungsbüro vom Schulhaus «Hasenbühl 2» in das bestehende Lehrerzimmer des Schulhauses «Hasenbühl 1» verlegt. Der bisherige Vorbereitungsraum wurde dadurch neu als Gruppenraum genutzt. Die bestehende Verbindungstür zum früheren Schulleitungsbüro wurde geschlossen.

Die betroffenen Räume wurden mit neuen Leuchten ausgestattet; die bestehende Möblierung konnte übernommen werden.

Ab März 2020 war infolge der Massnahmen zum Schutz vor dem Coronavirus der Baubetrieb zusätzlich nur eingeschränkt möglich. Dies führte zu organisatorischen Anpassungen, Terminverschiebungen und einem reduzierten Baufortschritt.

Die Ein- und Umbauten wurden durch die Denkmalpflege eng begleitet. Diese Abstimmungen und zusätzlichen Anforderungen führten zu einem erhöhten Planungs- und Koordinationsaufwand, insbesondere in der Detailgestaltung.

Teilprojekt 2; Aufstockung Pavillon «Hasenbühl 3»

Die Ausführung erfolgte von April 2020 bis Dezember 2020.

Der bestehende zweigeschossige Pavillon wurde um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Das nach einem Wasserschaden im Jahr 2018 provisorisch bewilligte Satteldach wurde in diesem Zusammenhang rückgebaut. Die Aufstockung wurde mit einem Flachdach ausgeführt. Da die bestehende Tragstruktur des zweigeschossigen Pavillons nicht für zusätzliche Lasten ausgelegt war, mussten die statischen Elemente für das zusätzliche Geschoss umfassend verstärkt werden. Dies betraf insbesondere Fassadenbereiche und Geschossdecken.

Im Erdgeschoss wurde in einem ehemaligen Klassenzimmer eine Gastro-Küche eingebaut. Angrenzend wurden ein Lagerraum sowie eine kleine separate Garderobe abgetrennt. Die übrige Raumaufteilung blieb bewusst weitgehend unverändert, damit die Räume zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf flexibel umgenutzt werden können. Zwischen zwei weiteren ehemaligen Klassenzimmern wurden zur Verbesserung der Übersicht für die betreuenden Personen ein Wanddurchbruch erstellt. Der bisherige Gruppenraum wurde neu als Mitarbeiterbüro genutzt. Für den Betrieb des Mittagstisches sowie zur Sicherstellung der Behindertenzugänglichkeit wurde im Korridor ein Lift eingebaut.



Im ersten Obergeschoss wurde zwischen zwei ehemaligen Klassenzimmern ebenfalls ein Wanddurchbruch, zur besseren Übersicht für die betreuenden Personen, erstellt. Aus dem bisherigen Gruppenraum entstand ein Time-Out-Raum für Kinder mit kurzfristigem Rückzugsbedarf. Ein Aufenthaltsraum wurde zusätzlich mit einem zweiten Waschtisch ausgestattet.

Im aufgestockten Geschoss wurden Räume für den Hortbetrieb (Büro der Hortleitung, Kreativ- und Ruheraum) sowie ein Klassenzimmer und die Bibliothek für die Primarschule untergebracht.

Für die Betreuung der Kindergartenkinder wurde im Aussenbereich ein neu vorgeschriebener, eingezäunter Sitzplatz erstellt, der über eine zusätzliche Tür in der Westfassade direkt erschlossen wurde. Neue Ausstellmarkisen dienen der Beschattung dieses Bereichs.

Zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen wurde die bestehende Beleuchtung durch eine Beleuchtung mit LED-Technologie ersetzt.

Teilprojekt 3; Ein- und Umbauten Schulhaus «Hasenbühl 2»

Die Ausführung erfolgte von Februar 2020 bis Mai 2020.

Durch die Umnutzung des bisherigen Lehrerzimmers zu einem Gruppenraum war das bestehende Lehrer-WC im Erdgeschoss nicht mehr frei zugänglich. Das Lehrer-WC wurde daher durch den Einbau einer neuen Zugangstür ab dem Windfang erschlossen.

Um im Schulhaus «Hasenbühl 2» genügend Gruppenräume anbieten zu können, wurde im ersten Obergeschoss ein bestehendes Klassenzimmer mittels einer neuen Trennwand in zwei Gruppenräume unterteilt.

Gemäss Beurteilung der Behindertenkonferenz konnte auf den Einbau eines Lifts im Schulhaus «Hasenbühl 2» aufgrund der hohen Kosten, für die dafür notwendigen umfangreichen baulichen Massnahmen, verzichtet werden. Stattdessen wurden die beiden Treppenläufe ins erste und zweite Obergeschoss mit je einem Treppenlift ergänzt.

Die weiteren Umnutzungen und Raumzuteilungen erfolgen ohne zusätzliche bauliche Eingriffe.

Teilprojekt 4; Möblierung

Im Rahmen des Projekts wurden lediglich jene Räume neu möbliert, die neu geschaffen wurden und in denen daher kein bestehendes Mobiliar vorhanden war. Dies betrifft das neue Teamzimmer, das neue Büro der Hauswartung sowie den Garderobebereich im neuen Pavillongeschoss. Wo erforderlich, wurde defektes bestehendes Mobiliar ersetzt.

Für die Durchführung der verschiedenen Rochaden sowie für den Umzug der Tagesstrukturen musste professionelle Unterstützung beigezogen werden.

Zusätzlich waren das Wiederanschliessen und Einrichten der digitalen Arbeitsplätze erforderlich.

Teilprojekt 5; ICT

In den neu entstehenden Räumen wird das ICT-UKV Konzept der Primarschule Uster umgesetzt. Dies beinhaltet zum Beispiel 3 LAN-Anschlüsse in schulisch genutzten Räumen. In den anderen, bestehenden Räumen wird die Installation belassen.



C. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 2. Februar 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
0	Grundstück	10 000.00	0.00	- 10 000.00	- 100,0
	Teilprojekt 1 + 3	10 000.00	0.00	- 10 000.00	- 100,0
	Teilprojekt 2	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0
1	Vorbereitungs- arbeiten	237 000.00	54 152.80	- 218 847.20	- 80,2
	Teilprojekt 1 + 3	39 000.00	49 166.30.00	+ 10 166.30	+ 26,1
	Teilprojekt 2	234 000.00	4986.50	- 229 013.50	- 97,9
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0
2	Gebäude	1 966 000.00	2 405 752.80	+ 439 752.80	+ 22,4
	Teilprojekt 1 + 3	625 000.00	665 045.85	+ 40 045.85	+ 6,4
	Teilprojekt 2	1 316 000.00	1 698 364.65	+ 382 364.65	+ 29,1
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	25 000.00	42 342.30	+ 17 342.30	+ 69,4
4	Umgebung	26 000.00	27 520.10	+ 1520.10	+ 5,8
	Teilprojekt 1 + 3	5000.00	26 020.10	+ 21 020.10	+ 420,4
	Teilprojekt 2	21 000.00	1500.00	- 19 500.00	- 92,9
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0



5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	78 000.00	74 548.15	- 3451.85	- 4,4
	Teilprojekt 1 + 3	18 000.00	32 718.80	+ 14 718.80	+ 81,8
	Teilprojekt 2	60 000.00	41 829.35	- 18 170.65	- 30,3
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0
6	Unvorhergesehenes	105 000.00	0.00	- 105 000.00	- 100,0
	Teilprojekt 1 + 3	35 000.00	0.00	- 35 000.00	- 100,0
	Teilprojekt 2	70 000.00	0.00	- 70 000.00	- 100,0
	Teilprojekt 4	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0
9	Ausstattung	30 000.00	54 062.40	+ 24 62.40	+ 80,2
	Teilprojekt 1 + 3	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 2	0.00	0.00	0.00	0,0
	Teilprojekt 4	30 000.00	54 062.40	+ 24 062.40	+ 80,2
	Teilprojekt 5	0.00	0.00	0.00	0,0
1-9	Zwischentotal (inkl. MWST)	2 488 000.00	2 616 036.25	+ 128 036.25	+ 5,1
	Teilprojekt 1 + 3	732 000.00	772 951.05	+ 40 951.05	+ 5,6
	Teilprojekt 2	1 701 000.00	1 746 680.00	+ 45 680.50	+ 2,7
	Teilprojekt 4	30 000.00	54 062.40	+ 24 062.40	+ 80,2
	Teilprojekt 5	25 000.00	42 342.30	+ 17 342.30	+ 69,4
7	Fördergelder	0.00	0.00	0.00	0,0
1-9	Gesamtkosten	2 488 000.00	2 616 036.25	+ 128 036.25	+ 5,1

Die Baukostenabweichung des gesamten Projekts liegt mit 5,1 % über dem bewilligten Kreditantrag und damit innerhalb der +/- 10%. Fördergelder konnten keine beantragt werden.



D. Begründung der Kostendifferenz

- Teilprojekte 1+3; Ein- und Umbauten Schulhäuser «Hasenbühl 1» und «Hasenbühl 2»

Es entstanden Mehrkosten durch Auflagen aus der Denkmalpflege und der Kanalisationsbewilligung. Um Kosten einzusparen, wurden Optimierungen in der Ausführung vorgenommen (z.B. Nasszellen im neuen Teamzimmer nicht umgebaut, sondern nur saniert). Für die Planung der Optimierungen und durch unvorhergesehene Anpassungen in der Statik und Haustechnik entstanden Mehrkosten bei den Planerleistungen.

Die Teilprojekte 1 und 3 werden mit Mehrkosten von ca. 41 000 Franken abgerechnet.

- Teilprojekt 2; Aufstockung Pavillon «Hasenbühl 3»

Bei der Vergabe der TU-Leistungen war ein Vergabemisserfolg in der Höhe von ca. 125 000 Franken zu verzeichnen. Durch den Verzicht auf nicht zwingend notwendige Leistungen bei den TU-Leistungen (z.B. Ersatz der Rafflamellenstoren nur bei Defekt) konnten Einsparungen in der Grössenordnung von ca. 20 000 Franken erzielt werden. Zudem wurde die Position «Unvorhergesehenes» nicht benötigt.

Das Teilprojekt 2 wird mit Mehrkosten von ca. 46 000 Franken abgerechnet.

- Teilprojekt 4; Möblierung

Der Aufwand für die Rochaden innerhalb der Schulanlage fiel höher aus als ursprünglich vorgesehen. Dies führte zu Mehrkosten bei der beauftragten Umzugsfirma sowie bei der Einrichtung und Bereitstellung der digitalen Arbeitsplätze. Zusätzlich musste für das aufgestockte Geschoss eine weitere Garderobe erstellt werden.

Das Teilprojekt 4 wird mit Mehrkosten von ca. 24 000 Franken abgerechnet.

- Teilprojekt 5; ICT

Bei der Vergabe der ICT-Leistungen war ein Vergabemisserfolg in der Höhe von ca. 29 000 Franken zu verzeichnen. Durch den Verzicht auf nicht zwingend notwendige Leistungen (z.B. redimensionierte Erschliessung in Koax Netz und damit tieferen Honorarkosten) konnten Einsparungen in der Grössenordnung von ca. 12 000 Franken erzielt werden.

Das Teilprojekt 5 wird mit Mehrkosten von ca. 17 000 Franken abgerechnet.

E. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein.

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Schulpräsidentin

Guido Schär
Leiter Schulverwaltung/Stv. Abteilungsleiter
Bildung



Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Antrag der Primarschulpflege anzunehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber