



Uster, 22. September 2026

Nr. 11/2026

V4.04.70

Zuteilung: RPK

WEISUNG 11/2026 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS OBERUSTER, AUFSTOCKUNG NEUBAU, ABRECHNUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT

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

- 1. Die Abrechnung des Projektes «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau, Projektierungskredit» wird genehmigt.**
- 2. Das Investitionsprojekt 21860037 «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau, Projektierungskredit» mit einem Saldo von Fr. 903'023.81 kann aufgelöst werden.**
- 3. Mitteilung an die Primarschulpflege und den Stadtrat.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet



A. Ausgangslage

In den Jahren 2018 bis 2020 erarbeitete die Primarschulpflege ein Gesamtentwicklungskonzept für sämtliche Schulanlagen der Gemeinde. Zentrale Planungsgrundlage bildete dabei die Entwicklung der Schülerzahlen, welche damals ein kontinuierliches Wachstum von rund 20 % prognostizierte.

Das Monitoring aus dem Jahr 2021 bestätigte diese Entwicklung und zeigte ein weiteres Wachstum bis ins Schuljahr 2035/2036. Es ist mit zusätzlich rund 16 Klassen auf Primarstufe und 9 Klassen auf Kindergartenstufe zu rechnen. Die erarbeitete Roadmap legte das Entwicklungspotenzial sowie den daraus resultierenden Raumbedarf pro Quartier dar.

Besonders deutlich wurde dabei der erhebliche Erweiterungsbedarf auf der Schulanlage Oberuster, welche ohne zusätzliche Kapazitäten den künftigen Bedarf an Schulraum nicht decken könnte.

Das Schulhaus Oberuster an der Aathalstrasse 31 eignet sich aufgrund seiner Lage und Struktur besonders gut, um durch eine Aufstockung und eine verdichtete Bauweise zusätzlichen Raum für weitere Schulklassen sowie für Betreuungsangebote zu schaffen. Eine Aufstockung eröffnet zudem die Möglichkeit, das bestehende Betreuungsangebot von der Steigstrasse 9 auf das Schulareal zu verlegen, was aus pädagogischer Sicht ausdrücklich zu begrüssen ist.

Die Machbarkeitsstudie mit detailliertem Raumprogramm aus dem Jahr 2020 hat aufgezeigt, wie mittelfristig auf der Schulanlage Oberuster 18 Primarschulklassen geführt und die Tagesstrukturen vollständig in die Schulanlage integriert werden können.

Zur weiteren Ausarbeitung des Projekts genehmigte der Gemeinderat mit Weisung 95/2021 vom 6. Juli 2021 für das Projekt «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» einen Projektierungskredit in der Höhe von 885 000 Franken.

Aufgrund verschiedener kostentreibender Faktoren – insbesondere der Teuerungsentwicklung (Erhöhung des Baupreisindex des BFS für Umbauten und Neubauten in der Grossregion Zürich um +13,7 % im Zeitraum von Oktober 2020 (Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie) bis Oktober 2022), der Mehrwertsteuererhöhung, zusätzlicher Bauherrenleistungen sowie weiterer projektspezifischer Gründe – entstand ein erhöhter Planungsaufwand.

Entsprechend genehmigte der Gemeinderat mit Weisung 41/2023 vom 29. August 2023 einen Zusatzkredit zum Projektierungskredit in der Höhe von 175 000 Franken. Damit war ein Gesamtbetrag von 1 060 000 Franken als Projektierungskredit ($885\,000 + 175\,000 = 1\,060\,000$ Franken) für das Projekt «Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau» bewilligt.

B. Projektumfang

Auf Basis der vorliegenden Grundlagen wurden mit dem Projektierungskredit in Phase 2.2 (Planerwahlverfahren) sämtliche Planenden gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht und den Submissionsvorgaben der Stadt Uster ausgewählt. In der SIA-Phase 3 wurden das Vorprojekt und das Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) erarbeitet. Ziel war ein wirtschaftliches, kostenoptimiertes und energetisch nachhaltiges Bauprojekt als Grundlage für den Baukreditantrag.

Mit Beschluss Nr. 888 vom 13. Juli 2023 genehmigte die Primarschulpflege das Vorprojekt. Die Weiterbearbeitung des Bauprojekts in den Phasen 3.2 und 3.3 wurde freigegeben. Die entsprechenden Kosten waren im Projektierungskredit enthalten.

An der Sitzung der Baukommission «Schulhaus Oberuster, Aufstockung» vom 17. April 2024 wurde das Bauprojekt durch das beauftragte Architekturbüro präsentiert. Der Kostenvoranschlag belief sich auf 16,13 Millionen Franken (+/- 10 %).



Das Projekt sah die Aufstockung des Schulhauses an der Aathalstrasse 31 um ein zusätzliches Geschoss in Holzbauweise vor. Geplant war eine zusätzliche Fläche von insgesamt 2336 m² mit 12 Klassenzimmern, 4 Lernräumen, 7 Gruppenräumen, 4 Garderoben, einem Mehrzweckraum, Nebenräumen (Material- und Putzräume), weiteren Nebenflächen sowie Erschliessungszonen inklusive Ausbau und Einrichtung.

Durch die Verlagerung von Schulräumen ins zweite Obergeschoss sollte im Erdgeschoss zusätzlicher Raum für Betreuungsangebote geschaffen werden, um den angemieteten Aussenstandort an der Steigstrasse 9 aufheben zu können.

Ergänzend waren Optimierungen im Bestand vorgesehen, insbesondere in den Bereichen Akustik, Brandschutz, Raumklima/Thermik, Nutzung der heute grosszügigen Verkehrsflächen als Lernräume sowie die Sanierung der Betreuungsküche. Diese Massnahmen wurden durch ein umfassendes Farb- und Materialkonzept abgerundet. Im Bereich Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär (HLKS) wurden die Ablösung der Gasheizung geprüft und Möglichkeiten zur Verbesserung des Raumklimas aufgezeigt. Ebenso waren die Sanierung und Ergänzung des Aussenraums im Projekt enthalten. Der Kostenvoranschlag umfasste zudem die Kosten für Schulraumprovisorien. Der Terminplan sah eine Bauzeit von rund 1.5 Jahren vor, wovon etwa ein Jahr mit Betrieb im Provisorium gerechnet wurde.

Am 17. April 2024 lagen neue Schulraumprognosen der Firma Eckhaus AG bereits vor, waren jedoch noch nicht auf die einzelnen Schuleinheiten heruntergebrochen. Diese zeigten, dass die Schüler- und Klassenzahlen auch im Einzugsgebiet Oberuster weniger stark ansteigen würden als in den bisherigen Prognosen. Zudem beschloss der Gemeinderat, die Reservezonen Eschenbühl und Wihalde weiterhin als Reservezonen zu belassen und nicht in Wohnzonen zu überführen.

Ende Juni 2024 führte die Schulpflege zusammen mit Vertretungen der Abteilung Finanzen, der zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der Abteilung Bildung/Schulverwaltung eine Projektüberprüfung durch. Ausgangslage dafür waren ein verlangsamtes Wachstum der Schülerzahlen, eine steigende Betreuungsquote, ein anspruchsvolleres finanzpolitisches Umfeld, offene Fragen zum Bauprojekt sowie das grosse Engagement der Mitarbeitenden für neue pädagogische Konzepte.

Die Primarschulpflege beschloss am 11. Juli 2024 mit Beschluss Nr. 1057, das Projekt «Aufstockung Oberuster» zu sistieren und Alternativen zu prüfen. Die Kosten von 16,13 Millionen Franken ($\pm 10\%$) für den entsprechenden Baukredit liessen sich vor dem Hintergrund der stagnierenden Schülerzahlen nicht mehr ausreichend rechtfertigen.

C. Weiteres Vorgehen

Die aktuellen Schülerprognosen gehen für die kommenden Jahre von stagnierenden Schülerzahlen aus. Aus schulraumplanerischer Sicht soll das Projekt der Aufstockung der Schulanlage Oberuster daher weiterhin sistiert bleiben.

Das Projekt hat jedoch zahlreiche Erkenntnisse hervorgebracht, die für zukünftige Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen am bestehenden Gebäude genutzt werden können.

Um die im Rahmen der Aufstockung vorgesehenen Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen am bestehenden Gebäude dennoch realisieren zu können, wurden ab 2025 und Folgejahre insgesamt 1,8 Millionen Franken im Investitionsbudget eingestellt. Für die Optimierung des Aussenraums hat der Gemeinderat mit Weisung 101/2025 «Schulhaus Oberuster, Aathalstrasse 27–35, Instandsetzungen, Teilprojekt 1 Aussenanlage» einen Baukredit von 650 000 Franken inkl. MWST bewilligt.

Aufgrund der Projektsistierung wird der Projektierungskredit abgerechnet.



D. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der Primarschulverwaltung zeigt folgendes Bild:

Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
Phase 2 (SIA 2.2 Planerwahlverfahren)				
Externe Beratung	34 700.00	26 650.60	- 8 049.40	- 23,2
Juristische Beratung	1 600.00	2 160.05	+ 560.05	+ 35,0
Bauherrenleistungen	12 000.00	11 572.70	- 427.30	- 3,6
Nebenkosten	1 700.00	0.00	- 1 700.00	- 100,0
<i>Zwischentotal Honorar Phase 2.2</i>	<i>50 000.00</i>	<i>40 383.35</i>	<i>- 9 616.65</i>	<i>- 19,2</i>
Phase 3 (SIA 3.1, 3.2 und 3.3)				
Architekt	510 700.00	454 623.75	- 56 076.25	- 11,0
Bauingenieur	57 300.00	53 789.80	- 3 510.20	- 6,1
Elektro-Ingenieur	30 400.00	20 192.75	- 10 207.25	- 33,6
Heizung-Kälte, Lüftung- Klima, Sanitär	53 300.00	84 913.95	+ 31 613.95	+ 59,3
Brandschutzplaner	15 100.00	14 431.30	- 668.70	- 4,4
Bauphysik, Bauakustik (Bestand und Aufstockung)	27 700.00	40 764.60	+ 13 064.60	+ 47,2
Landschaftsarchitekt, Partizipation	50 000.00	22 722.65	- 27 277.35	- 54,6
Gastroplaner	13 700.00	8 472.80	- 5 227.20	- 38,2
Unvorhergesehenes, Reserve	76 800.00	5 998.65	- 70 801.35	- 92,2
<i>Zwischentotal Honorar Phasen 3.1, 3.2 und 3.3</i>	<i>835 000.00</i>	<i>705 910.25</i>	<i>- 129 089.75</i>	<i>- 15,5</i>



Grundleistungen, Nebenkosten, Bauherrenleistungen				
Werkleitungsunter- suchungen	8 000.00	0.00	- 8 000.00	- 100,0
Kommunikation	4 000.00	1 809.35	- 2 190.65	- 54,8
Nebenkosten und Reserven ca. 5 % (gerundet)	41 500.00	0.00	- 41 000.00	- 100,0
Bauherrenleistungen	121 500.00	154 920.86	+ 33 420.86	+ 27,5
<i>Zwischentotal Grund- leistungen, Reserven</i>	<i>175 000.00</i>	<i>156 730.21</i>	<i>- 18 269.79</i>	<i>- 10,4</i>
Total Planerwahl- verfahren, Projek- tierungskredit, Zusatzkredit	1 060 000.00	903 023.81	- 156 976.19	- 14,8

Die Kostenabweichung des gesamten Projektes liegt mit 15% unter dem bewilligten Projektierungskredit (inkl. Zusatzkredit) und damit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.

E. Begründung der Kostendifferenz

- Phase 2 (SIA 2.2 Planerwahlverfahren)

In der Externen Beratung waren die Leistungen der Fa. «Basler & Hofmann» für die Durchführung der Submission der externen Bauherrenvertretung sowie die Leistungen der Bauherrenvertretung Fa. «Projektbeweger» enthalten. Die Kosten der Bauherrenvertretung liegen aufgrund der fließenden Schnittstellen der SIA-Phasen in Phase 2 tiefer, dafür sind sie in Phase 3 erhöht.

Die Phase 2 wird mit Minderkosten von ca. 9600 Franken abgerechnet.

- Phase 3 (SIA 3.1, 3.2 und 3.3)

Es wurden nicht alle Arbeiten der Projektierung ausgelöst, insbesondere die Phase 3.3 (Baubewilligungsverfahren) wurde nicht beansprucht, da mit der Sistierung des Projektes auch keine Baubewilligungsverfahren notwendig ist.

Die Phase 3 wird mit Minderkosten von ca. 129 000 Franken abgerechnet.

- Grundleistungen, Nebenkosten, Bauherrenleistungen

Aufgrund der Nichtauslösung der Phase 3.3 fallen auch Grundleistungen, Nebenkosten und Bauherrenleistungen tiefer aus.

Der Bereich der Grundleistungen, Nebenkosten, Bauherrenleistungen wird mit Minderkosten von ca. 18 200 Franken abgerechnet.



F. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Schulliegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein.

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Schulpräsidentin

Luzia Bachofner
Schreiberin der Primarschulpflege

Antrag des Stadtrates

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

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber