



Sitzung vom 8. Juli 2025

BESCHLUSS NR. 303 / B6.00.00

Organisationsstruktur der Stadtverwaltung Uster Geschäftsfeld Schulliegenschaften Neuorganisation und Zuständigkeit per 1. Januar 2026 Genehmigung / Sofortige Protokollabnahme

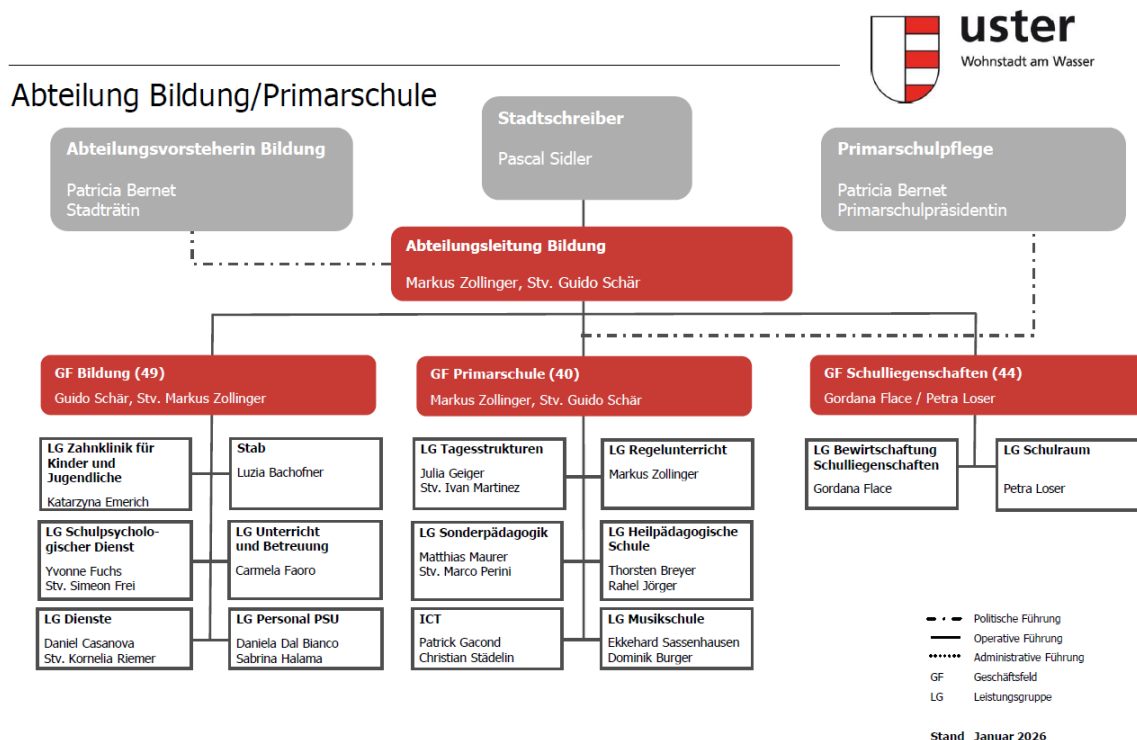
Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 2. Juli 2024 mit SRB Nr. 298 beschlossen, dass die Leistungsgruppe Schulliegenschaften von der Abteilung Finanzen in die Abteilung Bildung überführt wird und dort ein eigenes Geschäftsfeld (GF) bildet. Die Primarschulpflege hat mit Beschluss Nr. 1062 am 11. Juli 2024 von diesem Vorhaben und dem Beschluss des Stadtrates Kenntnis genommen. Per 13. Mai hat der Stadtrat die «Immobilienstrategie der Stadt Uster» genehmigt. Sie trat per 30. Juni 2025 in Kraft (Medienmitteilung vom 28. Mai 2025). Darin wird festgehalten, dass die Bewirtschaftung der Gebäude durch die Abteilungen erfolgen soll.

Eine Arbeitsgruppe erstellte seither die Details zur Überführung und Neuorganisation. In der Arbeitsgruppe sind die Abteilungen Finanzen und Bildung vertreten; sie wird von der Abteilungsleitung Bildung geführt. Die Pensionierung des langjährigen Leiters LG Schulliegenschaften Ende 2024 und die Übergabe an die neue Leitung eröffnete die Chance, bisherige Abläufe zu hinterfragen, zu optimieren und auch neu zu denken.

Organigramm

Das Organigramm der Abteilung Bildung, gültig ab 1. Januar 2026:





Zum neuen Geschäftsfeld Schulliegenschaften gehören zwei Bereiche:

LG Bewirtschaftung Schulliegenschaften

Der Bereich «LG Bewirtschaftung Schulliegenschaften» ist für die Reinigung und Unterhalt (< 50 000 Franken) aller Schul- und Kindergartenanlagen verantwortlich. Das Team besteht aus den vier Haupthauswarten, welche jeweils für zwei Schulanlagen zuständig sind. Die Hauswarte der Anlagen wiederum sind für das Reinigungspersonal, Hilfshauswartungen und Lernende zuständig.

LG Schulraum

Zum Bereich «LG Schulraum» gehört die strategische Schulraumplanung, die Behördenarbeit für Ausschuss Schulraum der Schulpflege, Schulpflege, Stadtrat und Gemeinderat sowie die Bauprojekte in der Investitionsplanung (> 50 000 Franken) in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen. Zusätzlich werden übergreifende Themen über mehrere Schuleinheiten bearbeitet wie Möblierung, Sicherheitsschulungen und schuleigene Projekte.



Abteilung Bildung GF Schulliegenschaften

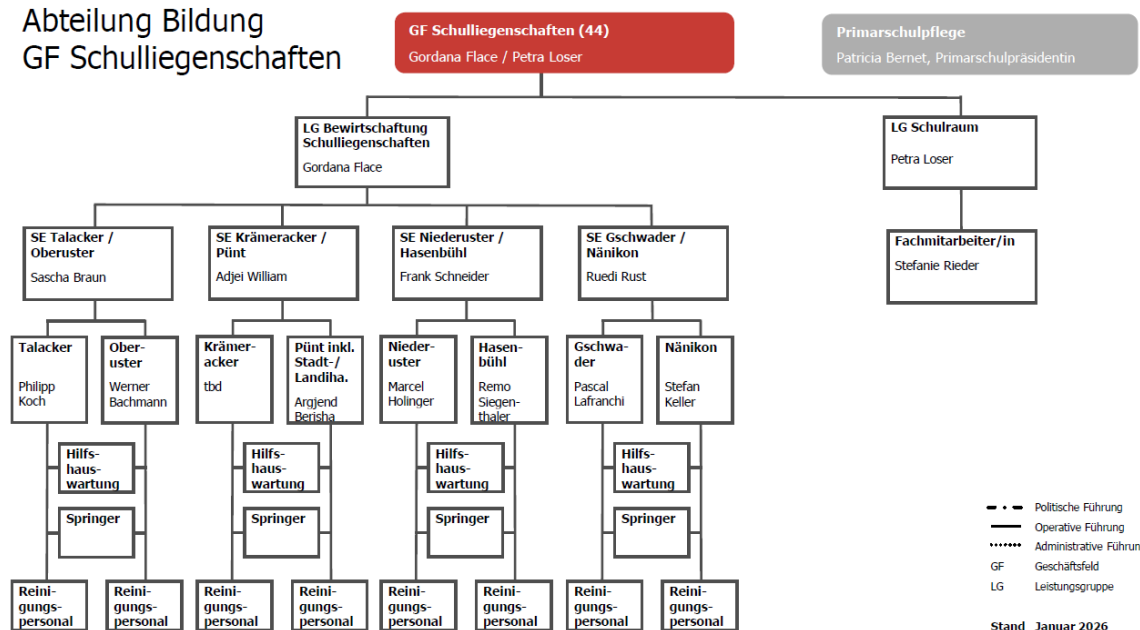


Abbildung 2: Organigramm Geschäftsfeld Schulliegenschaften ab 1. Januar 2026. Das neue Geschäftsfeld trägt die Nummer 44.



Stellenplan

Vergleich der Stellenprozente per Mai 2025 mit dem geplanten Stand per Januar 2026:

	IST Mai 2025		Budget Januar 2026	
Abteilung	Finanzen	Bildung	Finanzen	Bildung
Hauswartung Reinigung bisherige Leitung (exkl. Stundenlohnangestellte)	30.17	0.00	0.30	28.98
			<i>0.30 + 28.98 = 29.28 gemäss Kennzahl LAGB</i>	
Verwaltung Schulliegenschaften	0.20	1.25	0.00	1.45
Zwischentotal pro Abteilung	30.37	1.25	0.30	30.43
Total	31.62		30.73	
Differenz IST Mai 2025 zu Budget Januar 2026			- 0.89	

Tabelle 1: Anzahl Stellen pro Abteilung Mai 2025 und Januar 2026 für den Bereich Schulliegenschaften (Kostenstellen 216xx und 218xx).

Aktuell (Stand Mai 2025) werden in beiden Abteilungen 31.62 Stellen für den Bereich Schulliegenschaften eingesetzt:

- Dazu zählt der Bereich Hauswartung, Reinigung inkl. Leitung mit 30.17 Stellen bei der Abteilung Finanzen.
- Die Leitung wird administrativ mit 0.2 Stellen aus der Abteilung Finanzen unterstützt.
- In der Abteilung Bildung werden 1.25 Stellen für den Bereich Schulliegenschaften eingesetzt.

Ab Januar 2026 werden in beiden Abteilungen noch 30.73 Stellen für die bestehenden Aufgaben eingesetzt:

- 0.89 Stellen weniger werden durch Organisationsanpassungen im Bereich Unterhalt / Hauswartung und natürlicher Fluktuation (Pensionierung) möglich. Dadurch werden die 29.28 Stellen gemäss LAGB 2025 für die Bereiche Hauswartung, Reinigung, Pensum der bisherigen Leitung (exkl. Stundenlohnangestellte) eingehalten.
- 0.2 Stellen aus der Verwaltung Abteilung Finanzen werden der Abteilung Bildung stellenneutral übertragen.
- Die aktuellen 1.25 Stellen in der Abteilung Bildung (GF 49), Bereich Schulliegenschaften, bleiben bestehen und wechseln ins neue GF 44.
- 0.30 Stellen bleiben bei der Abteilung Finanzen, Liegenschaften (Reinigung Büroräumlichkeiten Primarschulverwaltung inkl. Hauswartung)



Leistungsauftrag

Zu Beginn 2018 wurden die Stellen im Monatslohn von zuvor 25.53 auf 29.28 erhöht aufgrund der Inbetriebnahme des Schulhauses Krämeracker. Gemäss Leistungsauftrag (LAGB) 2025 stehen der LG Schulliegenschaften inkl. Führung 29.28 Stellen zur Verfügung. Zusätzliche Mitarbeitende im Stundenlohn zählen wie schon bisher üblich nicht zum Stellenplan.

Der Abteilung Bildung ist es wichtig, dass mit der Übernahme der Bewirtschaftung die Pensen bereinigt sind. Der geplanten neuen Co-Führung ist es ein grosses Anliegen, die Zahlen aktuell zu halten, da sie Budget und Kosten unmittelbar beeinflussen.

Mit der neuen Organisation will man die vorgegebene LAGB-Kennzahl mit Total 29.28 Stellen wieder erreichen und bereinigen. 28.98 Stellen laufen neu bei der Abteilung Bildung, 0.30 Stellen bei der Abteilung Finanzen. Im Total sind dies 29.28 Stellen für den Unterhalt der zugeteilten Liegenschaften. Mit der Bereinigung werden gegenüber Stand Mai 2025 im total 0.89 Stellen eingespart.

Hinzu kommen 1.25 Stellen aus dem bisherigen Fachbereich Liegenschaften der Abteilung Bildung und 0.2 Stellen in der Administration der Abteilung Finanzen. Diese werden aufwandneutral aus dem GF 49 Bildung bzw. GF 21 Liegenschaften ins neue GF 44 Schulliegenschaften übertragen. Mit total 30.44 Stellen sollte es innerhalb des GF 44 Schulliegenschaften möglich sein, die Schulanlagen Stand Mai 2025 entsprechend zu unterhalten. Die Stellenzahl hängt grundsätzlich stark davon ab, ob Reinigungsleistungen von eigenem Personal oder extern erbracht werden sollen. Aktuell wird der grösste Teil der Leistungen durch eigenes Personal erbracht.

Die weiteren Ziele, Indikatoren und Kennzahlen aus dem Leistungsauftrag werden auf das Jahr 2026 hin überarbeitet und im neuen GF 44 Schulliegenschaften vereint.

Zuständigkeiten für die Liegenschaften im Bereich Unterhalt

Liegenschaft(en)	Mai 2025	Januar 2026
Alle Schulanlagen und Kindergärten im Eigentum	GF 21 Liegenschaften, Abt. Finanzen	GF 44 Schulliegenschaften, Abt. Bildung
Kindergärten in Fremdmiete	GF 21 Liegenschaften, Abt. Finanzen, Kostenstelle 21606	GF 44 Schulliegenschaften, Abt. Bildung, Kostenstelle 44880
Stadthalle	GF 21 Liegenschaften, Abt. Finanzen, Kostenstelle 21409	GF 44 Schulliegenschaften, Abt. Bildung, Kostenstelle 44901
Reinigung Büroräumlichkeiten inkl. Hauswartung Primarschulverwaltung	GF 21 Liegenschaften, Abt. Finanzen	GF 21 Liegenschaften, Abt. Finanzen

Mit der Zuweisung der Kindergärten in Fremdmiete zur Abteilung Bildung sind alle Schulliegenschaften (Schulhäuser, städtische Kindergärten und Fremdmieten) in einer Kostenstelle 448xx vereint.



Für die Reinigung der Büroräumlichkeiten inkl. Hauswartung an der Primarschulverwaltung, Poststrasse 13, ist weiterhin der Bereich Liegenschaften, Abteilung Finanzen zuständig. Für diese Arbeiten verbleiben 0.30 Stellen im GF Liegenschaften.

Budget 2025 LG Schulliegenschaften Abt. Finanzen

Im Budget 2025 wurde das Budget der LG Schulliegenschaften, Abteilung Finanzen aufgrund von Sparvorgaben von zuvor 5.290 Millionen Franken auf 4.687 Millionen Franken gekürzt (exkl. Abschreibungen). Die IST-Kosten 2024 lagen bei 5.031 Millionen Franken.

Im Budget 2025 sind gut 9.1 Millionen Franken (inkl. Abschreibungen) eingestellt. Ohne Abschreibungen belaufen sich die Aufwendungen auf rund 5.031 Millionen Franken (Rechnung 2024).

Die Hochrechnung 2025 zeigt nach dem heutigen Stand, dass in den Schulliegenschaften, Abteilung Finanzen für 2025 das Budget von 4.687 Millionen Franken um bis zu einem mittleren 6-stelligen Betrag überschritten werden dürfte. Der Abschluss 2024 zeigt IST-Kosten von 5.031 Millionen Franken. Dies ist ein Wert auf dem sich aufbauen lässt. Eine Kürzung dieses Betrages würde massive Leistungseinbussen bedeuten und höhere Folgekosten verursachen. Die Kostensteigerungen der letzten Jahre durch die Teuerung und die Zunahme von Unterhaltskosten lassen kaum noch Spielraum für Einsparungen.

GLOBALBUDGET 2025

GF – Globalkredit

Plan 28: =unverändert, +Zunahme, -Abnahme

Bestandteil GR-Beschluss

Geschäftsfeld, Leistungsgruppe	Einheit	IST 22	IST 23	BU 24	BU 25	Plan 28
GF Liegenschaften	1'000 Fr.	186	310	374	416	=
LG Grundstückbewirtschaftung	1'000 Fr.	-694	-317	-453	-270	+
LG Baumanagement	1'000 Fr.	254	481	599	830	=
LG Immobilienbewirtschaftung	1'000 Fr.	3'005	3'134	3'038	3'164	+
LG Schulliegenschaften	1'000 Fr.	4'022	4'172	5'290	4'687	+
Total Globalkredit GF <u>exkl.</u> Ab-	1'000 Fr.	6'774	7'781	8'847	8'827	+
schreibungen						
Abschreibungen	1'000 Fr.	6'984	6'527	7'319	6'971	+
Total Globalkredit GF <u>inkl.</u> Ab-	1'000 Fr.	13'758	14'307	16'166	15'799	=
schreibungen						

Kommentar

GF Liegenschaften: Honorare für externe Berater.

LG Baumanagement: Zusätzliche Stellen aus BU 24, welche ab Mitte 2024 besetzt werden konnten.

Beschluss Gemeinderat vom 9. Dezember 2024

Auszug Leistungsaufträge 2025-2028 / Globalbudget 2025

Budget 2026 GF Schulliegenschaften Abt. Bildung

Die bestehende LG Schulliegenschaften der Abteilung Finanzen und die gemieteten Kindergärten sowie die Stadthalle, werden kostenneutral von der Abteilung Finanzen in die Abteilung Bildung überführt. Das Budget der Abteilung Finanzen wird 2026 entsprechend sinken, dasjenige der Abteilung Bildung steigen.

Das Budget 2026 wird von der Abteilung Bildung in Absprache mit der Abteilung Finanzen auf Basis der IST-Kosten 2024 erstellt.

Zusätzlich werden im Sinne der Finanzlage und den Sparbemühungen 1.5 % eingespart.



BERICHT ZIELERREICHUNG 2024

GF – Globalkredit

Gemäss GR-Beschluss vom 11.12.2023

Geschäftsfeld, Leistungsgruppe	Einheit	IST 22	IST 23	BU 24	IST 24	Abw.
GF Liegenschaften	Fr. 1'000	186	310	374	403	29
LG Grundstückbewirtschaftung	Fr. 1'000	-694	-317	-453	248	700
LG Baumanagement	Fr. 1'000	254	481	599	762	163
LG Immobilienbewirtschaftung	Fr. 1'000	3'005	3'134	3'038	2'954	-84
LG Schulliegenschaften	Fr. 1'000	4'022	4'172	5'290	5'031	-259
Total Globalkredit GF <u>exkl.</u> Abschreibungen	Fr. 1'000	6'774	7'781	8'847	9'397	550
Abschreibungen	Fr. 1'000	6'984	6'527	7'319	6'920	-399
Total Globalkredit GF <u>inkl.</u> Abschreibungen	Fr. 1'000	13'758	14'307	16'166	16'317	151

Auszug NPM-Jahresbericht 2024

Budget 2026	Franken in Tausend	Kostenneutrale Umlagerung von Abt. Finanzen bzw. Bildung
LG Schulliegenschaften	5 031	kostenneutral, Basis IST 2024
Unterhalt und Betrieb Stadthalle	53	kostenneutral, Mittelwert der letzten drei Jahre gemäss Angaben LG Liegenschaften, Abt. Finanzen
Zugemietete Kindergärten (bisher Kostenstelle 21606)	389	kostenneutral, Basis IST 2024
Verwaltung Schulliegenschaften Abteilung Finanzen 0.2 Stellen (vgl. Stellenplan)	10	kostenneutral
Zwischentotal 1	5 483	
Einsparungen, Optimierungen (1.5 % von 5 483)	- 84	- 1.5% Basis Zwischentotal 1
Zwischentotal 2	5 399	
Löhne GF 49 Bildung, Bereich Schulliegenschaften Sachaufwand GF 40 Primarschule: Anschaffungen Mobiliar, Schulraumplanung, Konzeptarbeit, Dienstleistung Dritter etc.	340	kostenneutral, Basis Budget 2025
Total GF Schulliegenschaften Budget 2026	5 739	



Erwägungen

Mit der neuen Organisationsstruktur wird die Stellenzahl reduziert. Zusätzlich ist geplant, die im Stundenlohn durch eigenes Personal erbrachten Reinigungen vermehrt extern auszuschreiben. So ist es möglich, den administrativen Aufwand zu reduzieren und Kosten bewusst dem Marktniveau auszusetzen.

Darüber hinaus sollen die allgemeinen Sparmassnahmen für 2026 mitgetragen werden, wie die Kompensation der Teuerungsausgleiche auf die Löhne sowie eine generelle Einsparung von 0.7% der Gesamtkosten. Mit dem aktuellen Budget liegen diese Einsparungen bei 1.5%.

Die Abteilungen Finanzen und Bildung haben sich so auf einen Betrag von 5.399 Millionen Franken geeinigt, der transferiert werden soll (ohne Abschreibungen). Dieser Betrag liegt 84 000 Franken unter der IST-Kosten 2024 und ist ein faires, aber knappes Budget für die zu übernehmenden Aufgaben.

Im Sinne der Einheit der Materie, werden im Bereich Schulliegenschaften auch die bisherigen Personalaufwendungen des GF 49 Bildung und Sachaufwendungen im GF 40 Primarschule kostenneutral ins neue GF 44 Schulliegenschaften transferiert.

Mit der Schaffung des Geschäftsfeldes 44 Schulliegenschaften werden Kostenstellen beginnend mit 44xxx in der Abteilung Bildung eröffnet. Dazu braucht es einen entsprechenden Abgleich mit dem Personaldienst (Löhne). Im Finanzsystem Abacus braucht es Anpassungen und Datentransfers.

Die neue Organisationsstruktur entspricht den Vorgaben der überarbeiteten städtischen Immobilienstrategie, welche per 30. Juni 2025 in Kraft trat. Diese gibt vor, dass die SIA-Phase 6 «Bewirtschaftung» über alle Abteilungen dezentral, d.h. in den Abteilungen direkt bei den Nutzenden organisiert ist. Mit dem Wechsel in die Abteilung Bildung gilt das «Bewirtschaftermode» analog Sportanlagen, Heimen und ARA auch bei der Primarschule.

Es ist geplant, das Geschäftsfeld Schulliegenschaften in Co-Leitung zu führen, wie sich dies auch in anderen Geschäftsfeldern und Leistungsgruppen bewährt hat.

Die Herausforderung bei der Erarbeitung der Integration in die Abteilung Bildung liegt in den zahlreichen Details betreffend Organisation, Pensen und Finanzen. Ziel ist eine durchgehende Organisation mit klaren Verantwortlichkeiten, Kompetenzen und Führungstätigkeiten über alle Schuleinheiten.

Austausch und Zusammenarbeit zwischen Schulbetrieb und Bewirtschaftung werden sich verbessern, da neu eine zentrale Organisation in der Abteilung Bildung für beides zuständig ist. Der bewährte Austausch zwischen den Abteilungen Bildung und Finanzen bleibt bestehen, insbesondere in den Bereichen Investitionsplanung und Ausführung der Projekte über 50 000 Franken.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Organisationsstruktur des neuen Geschäftsfeldes 44 Schulliegenschaften der Abteilung Bildung wird genehmigt. Sie gilt ab 1. Januar 2026.
2. Der Stellenplan des GF 44 Schulliegenschaften umfasst total 30.44 Stellen und gilt ab 1. Januar 2026



3. Im Stellenplan von 30.44 Stellen enthalten sind 0.20 Stellen für administrative Arbeiten im Bereich Schulliegenschaften. Diese werden von der Abteilung Finanzen in die Abteilung Bildung übertragen.
4. 0.30 Stellen bleiben bei der Abteilung Finanzen für die Reinigung der Büroräumlichkeiten inkl. Hauswartung der Primarschulverwaltung an der Poststrasse 13.
5. Das Budget 2026 des neuen Geschäftsfelds 44 Schulliegenschaften über 5,739 Mio. Franken wird gemäss Erwägungen genehmigt.
6. HRM/Personaldienst Uster wird beauftragt zusammen mit der Abteilung Bildung und der Abteilung Finanzen das Personal den richtigen Kostenstellen zuzuordnen.
7. HRM/Personaldienst Uster wird beauftragt allfällige Änderungsverfügungen per 1. Januar 2026 vorzubereiten und die korrekte Verbuchung der Lohnzahlungen sicherzustellen.
8. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Primarschulpflege
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsvorsteherin Bildung, Patricia Bernet
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler
 - Abteilung Finanzen, Leiterin LG Schulliegenschaften, Gordana Flace
 - Abteilung Finanzen, Leiter LG Immobilienbewirtschaftung
 - Abteilung Bildung, Abteilungsleiter, Markus Zollinger
 - Abteilung Bildung, Leiter Schulverwaltung, Guido Schär
 - Abteilung Bildung, Finanzen und Controlling, Daniel Casanova
 - Abteilung Bildung, Schulliegenschaften, Petra Loser
 - Gesamtverwaltung, Leiter HRM/Personaldienst, Walter Schürch
 - Gesamtverwaltung, Stv. Leiter HRM/Personaldienst, Michel Galli
 - Gesamtverwaltung, Leiterin LG Organisation und Controlling, Anna Mirza

öffentlich