

Uster, 11. November 2025
110/2025
V4.04.70
Zuteilung: KBK/RPK

**WEISUNG 110/2025 DER SEKUNDARSCHULPFLEGE:
SCHULHAUS WEIDLI, UMBAU SINGSAAL UND SCHULLEITER-
TRAKT WEIDLI, GENEHMIGUNG AUSFÜHRUNGSKREDIT VON
CHF 1'740'000 (INKL. MWST.)**

Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 14 lit. d der Gemeindeordnung vom 27. September 2009, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Ausführungskredit für den Umbau des Singsaals im Umbau Singsaal und Schulleitertrakt Weidli mit Betrag von CHF 1'740'000 (inkl. MwSt.), wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege.**

Referent/in der Sekundarschulpflege:

- Benno Scherrer, Präsident
- Marcel Baier, Ressortdelegierter Liegenschaften

A Strategie

| | |
|--------------------|---|
| Leitbild | Die Sekundarstufe Uster stellt geeignete Schulräumlichkeiten und Infrastruktur zur Verfügung, um einen qualitativ hochwertigen Unterricht nach Vorgaben des gesetzlichen Rahmens sicherzustellen. |
| Strategisches Ziel | Zeitgemässen Schulraum zur Verfügung stellen Umsetzung Netto Null bei Gebäuden der SSU |
| Massnahme | Umbau und Instandstellung des Singsaal unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Schule, der Behindertengleichstellung und der Denkmalpflege. Ersatz alter Fenster und Storen sowie Abdichtung und Isolation des Flachdachs, um den Energieverbrauch zu reduzieren (Netto Null). Erstellung einer PV-Anlage auf dem Dach (Netto Null). |

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

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | <p>Z01: Balance herstellen zwischen Bedürfnissen der Nutzer/innen, dem Werterhalt der Liegenschaften und den vorhandenen Ressourcen;</p> <p>Z02: Werterhalt der Schulliegenschaften mit nachhaltigen Investitionen (z.B. gezielte Baumaterialwahl, bewusste Wahl des Energieträgers) garantieren;</p> <p>Z03: Energieverbrauch optimieren</p> <p>Z04: Neu- und Umbau weitsichtig planen und umsetzen / niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten bei guter Qualität</p> |
|-----------|---|

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | <p>L 01: Grundstückbewirtschaftung: begleitet und unterstützt die Interessen der Sekundarstufe</p> <p>L 03: Schulliegenschaften gemäss Investitionsplanung bewirtschaften</p> |
|-----------|---|

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | <p>I04: Anzahl Projekte, welche innerhalb der Investitionsplanung durchgeführt werden</p> <p>I05: Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet sind</p> |
|-----------|---|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | <p>K02 Anzahl Bau- und Sanierungsprojekte p.a.</p> <p>K03 Gesamtinvestitionen (ohne KuSs und Informatik)</p> <p>K04 Offene Verpflichtungskredite (siehe Investitionsplanung)</p> |
| Neu | Keine zusätzlichen |

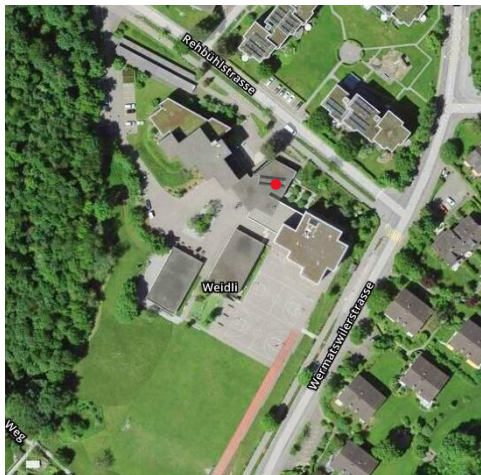
B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

| | |
|--|--|
| Einmalig Investitionsrechnung | CHF 1'740'000 |
| Jährlich wiederkehrende Kosten | Flachdach unterhalt 426m2 mit Service, Höhengsicherung CHF 500.00 PV-Anlage Unterhalt Reinigung alle 2-3 Jahre CHF 1'500.00 |
| Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten | |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|--|--|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | Keine Der Unterhalt wird jetzt schon durch den Hausdienst und externen Firmen durchgeführt. |
|--|--|

A. Ausgangslage



Der Singsaal im Zwischentrakt des Schulhauses Weidli muss saniert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Sanierung Singsaal Weidli war bereits im Voranschlag 2018 als Projekt in der Investitionsplanung mit CHF 500k vermerkt. Das Projekt wurde aber immer als wenig prioritär behandelt und entsprechend zurückgestellt.

Von 2009 bis 2014 wurde das in den 1960er Jahren erbaute Schulhaus Weidli etappenweise saniert, an die neuen Schulbaurichtlinien angepasst und aufgefrischt. Zudem wurde 2017 der neue Trakt B erstellt. Der Singsaal und die sogenannte Abwartswohnung, die heute als Büro des Schulleiters und der Schulsozialarbeit genutzt wird, wurden nicht angetastet. Dies soll jetzt nachgeholt werden.

Die Sanierung ist unterdessen dringend notwendig und umfasst nicht nur Arbeiten im Innenbereich, sondern auch die Sanierung des Flachdaches, die Erstellung einer PV-Anlage und die Belüftung des Singsaals. Schliesslich müssen feuerpolizeiliche Massnahmen und Anpassungen an die Barrierefreiheit umgesetzt werden. Im Verlauf der planerischen Abklärungen zeigte sich dann auch noch Bedarf bezüglich einer umfassenden Asbestsanierung.

Das Projekt Singsaal Umbau wurde im Jahre 2017 zum ersten Mal aufgelegt. Die Verzögerung der Umsetzung erfolgte aus anderen Prioritäten und den fehlenden Kapazitäten der Leistungsgruppe Liegenschaften. Mit dem Wechsel der Leitung Liegenschaften im Jahr 2022 wurde das Projekt neu gestartet. Mit Schulpflegebeschluss vom 16. April 2024 wurde eine Baukommission eingesetzt. Sie besteht aus 2 Schulpflegemitgliedern, dem Abteilungsleiter der LG Liegenschaften, der Schulleitung der SE Weidli und zwei Lehrpersonen, damit alle Anspruchsgruppen abgeholt werden können.

Für die Projektierung wurde das Architekturbüro apb aus Uster beigezogen. Dieser Auftrag wurde freihändig vergeben. Die Architekten erarbeiteten in Zusammenarbeit mit der Baukommission ein Vorprojekt (SIA «1.1 strategische Planung» und «1.2 Lösungsstrategien»), das für den Schulbetrieb optimal funktioniert und eine flexible Nutzung zulässt.

Intensiv in die Vorabklärungen einbezogen wurden die Denkmalpflege, die Brandschutzexperten der Feuerpolizei der Stadt Uster sowie die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich. Am 27. Mai 2025 bewilligte die Sekundarschulpflege einen Verpflichtungskredit von CHF 67'100 für die Planung und Ausschreibung des Umbaus Singsaal Weidli. Die bis jetzt angefallenen Kosten sind in der Laufenden Rechnung der LG Liegenschaften verbucht. Mit der Phase 2.1 wurde das Vorhaben nun vertieft und eine Grobkostenschätzung erarbeitet.

B. Erwägungen

Das vorliegende Bauprojekt (vgl. Beilagen: Baubeschrieb, Kostenvoranschlag, Pläne) entspricht vollumfänglich den Anforderungen des Schulbetriebes.

Der Singsaal wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen «entrümpelt» und den aktuellen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer angepasst. Das umfasst insbesondere eine vergrösserte Bühne, eine bessere Beleuchtung sowie Vorhänge zur Verdunkelung, zur Abtrennung der Bühne und zur akustischen Optimierung. Eine bestehende Nasszelle wird in ein kleines Lager für Stühle und Instrumente umgebaut. Zusätzlich wird in einem angrenzenden Lageraum eine Singbox eingebaut, welche das Üben in Gruppen zulässt, ohne dass andere gestört werden.

Eine moderne Lüftungsanlage, welche den Raum auch kühlen kann, ist ebenfalls Teil des Projekts.

Mit einem zusätzlichen Notausgang kann die maximale Belegung auf 100 Personen erhöht werden, was ein wichtiges Anliegen der Schuleinheit war, damit Veranstaltungen mit einem ganzen Schuljahrgang durchgeführt werden können. Diese Anpassung erlaubt es, den verschiedenen Anforderungen des Schulbetriebes gerecht zu werden.

In der ehemaligen «Abwartswohnung», die als Schulleitungsbüro mit einem kleinen Sitzungsraum für Besprechungen und von der Schulsozialarbeit genutzt werden, muss aufgrund des beim Bau und den Renovationen verwendeten Asbests tiefer eingegriffen werden als ursprünglich vorgesehen. Hier waren anfänglich nur eine «Pinselrenovation», wenige kleine Eingriffe in der Küche und der Austausch der Fenster und Aussenstoren vorgesehen. Aufgrund der belasteten Bausubstanz musste das Projekt nochmals neu überdacht werden. Diese Totalsanierung löst Mehrkosten von ca. CHF 450k aus, weil nun die ganze Abwartswohnung bis auf die Grundstruktur rückgebaut und die Schadstoffe entsorgt werden müssen. Nur mit einer tiefgreifenden Asbestsanierung können die Fenster und Aussenstoren ersetzt und so der Energieverbrauch reduziert, das Raumklima verbessert und die Einbruchssicherheit erhöht werden. Da der Innenbereich ohnehin auf das Skelett abgebaut werden musste, konnte gleichzeitig – und ohne zusätzliche Mehrkosten – das Raumkonzept und die Raumaufteilung für die Schulleitung optimiert und die Küche zu einer Teeküche reduziert werden.

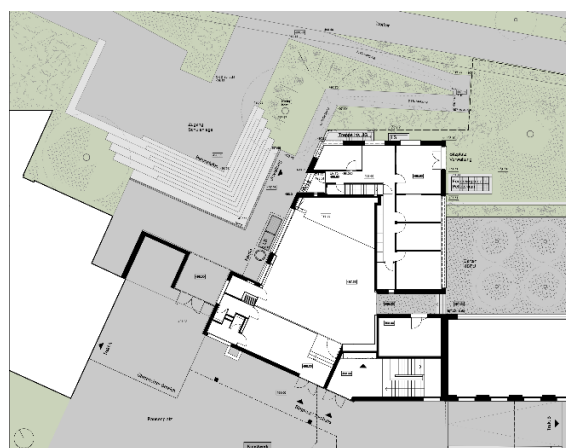
Die Baukommission hat sich zusammen mit den Architekten intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt und diverse Varianten erarbeiten lassen, geprüft und verworfen oder genehmigt. Sie ist vom vorliegenden Projekt überzeugt und erachtet dieses als zukunftsfähig.

C. Pläne

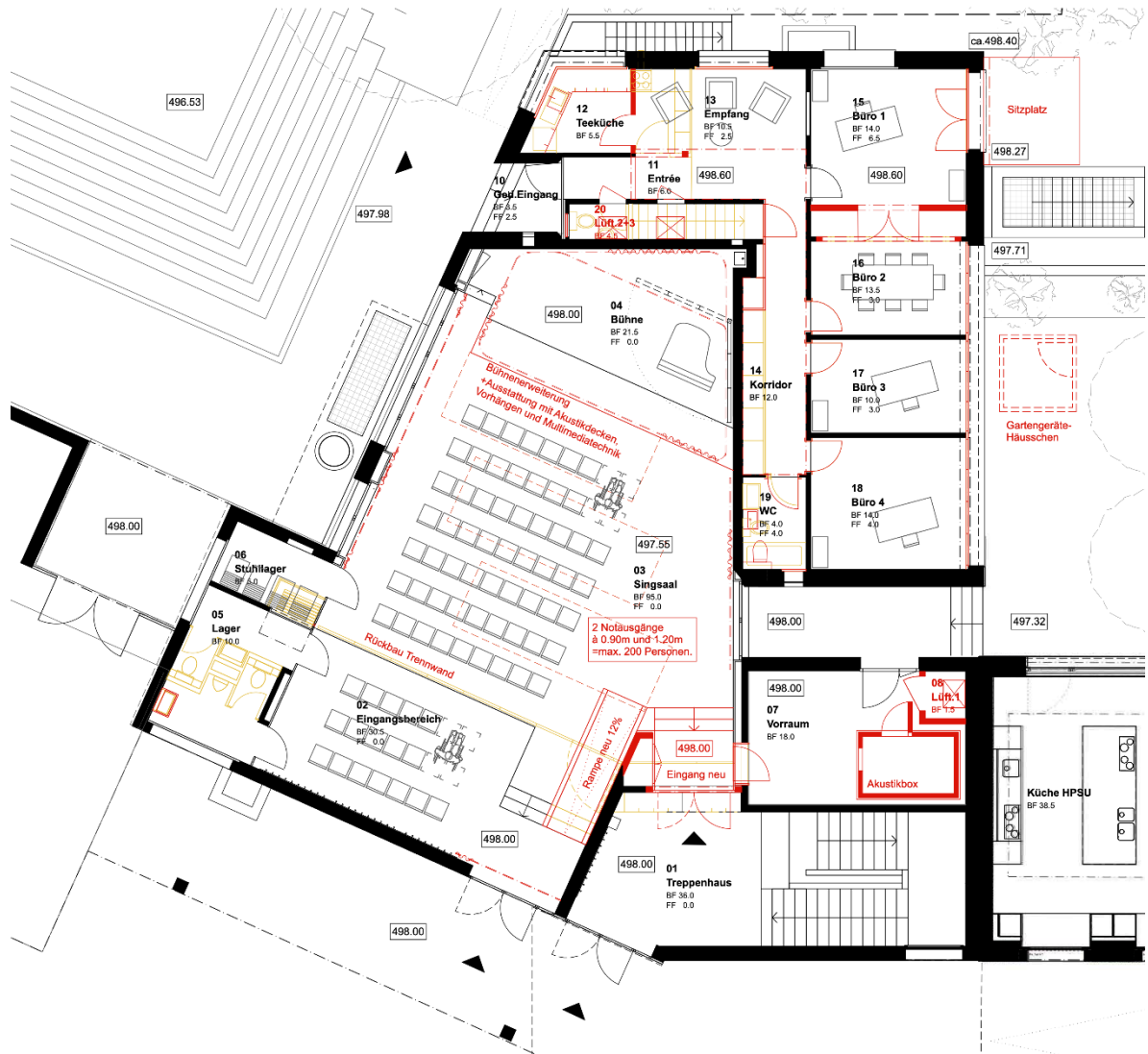
Situation



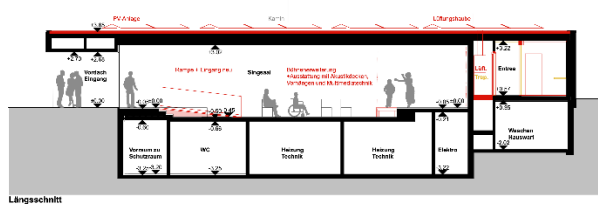
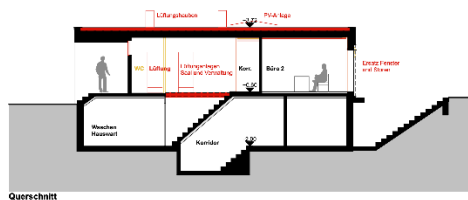
Umgebung



Erdgeschoss Trakt C



Schnitte



D. Kosten

In der Investitionsplanung Budget 2026 ist unter Kostenträger 100.152.5040.001 CHF 1'009'000 für das Gesamtprojekt budgetiert worden.

Die jährlich wiederkehrenden Ausgaben sind unter dem baulichen Unterhalt der Erfolgsrechnung zu verbuchen.

Mit Abnahme des Vorprojektes durch die Schulpflege zeigte sich, dass das Investitionsvolumen für den Umbau sich nun wie folgt zusammensetzt:

| Zusammenfassung der Teilbereiche gemäss Kostenvoranschlag: | | | |
|---|---------------------------------------|------------|------------------|
| (Kosten exkl. bereits aufgelaufener Projektierungskosten) | | | |
| | | | |
| | Teil A) Innenumbau Singsaal | exkl. MwSt | 610'000 |
| | Teil B) Innenumbau Schulleitungstrakt | exkl. MwSt | 550'000 |
| | Teil C) Erneuerung Dach mit PV | exkl. MwSt | 300'000 |
| | | | |
| | Total exkl. MwSt. | Fr. | 1'460'000 |
| | Mwst. 8.1% | | 118'260 |
| | Rundung | | 1'740 |
| | Total inkl. MwSt | Fr. | 1'580'000 |
| Preisspanne: | | | |
| | KV Preisspanne -5%, exkl. Teuerung | -5% | 1'500'000 |
| | KV Preisspanne +10%, exkl. Teuerung | 10% | 1'740'000 |

Vorprojekt

SPF Beschluss 2025-2604 vom 27 Mai 2025

67'100 CHF

Total Umbau Singsaal

1'740'000

CHF

Abschätzung Fördergelder

ca. 9'000 CHF

Total abzüglich Fördergelder

1'731'000 CHF

Die detaillierten Kosten für den Umbau sind in der Beilage «SWU-Schulhaus-Weidli-Bauprojekt-2-KV-251031» zusammengestellt.

E. Termine

| | |
|---|--------------|
| Antrag Ausführungskredit an die Schulpflege | 11.11.2025 |
| Einreichen der Weisung an den Gemeinderat | 12.11.2025 |
| Behandlung der Weisung durch den Gemeinderat (angestrebt) | 15.12.2025 |
| <i>Vorausgesetzt bewilligter Ausführungskredit</i> | |
| Baubeginn | Mai 2026 |
| Inbetriebnahme | Oktober 2026 |

SEKUNDARSCHULPFLEGE USTER

Benno Scherrer
Präsident

Marcel Baier
Ressortdelegierter Liegenschaften

Beilagen

- SWU-Schulhaus-Weidli-Bauprojekt-3-Beschrieb-251031
- SWU-Schulhaus-Weidli-Bauprojekt-2-KV-251031
- SWU-Schulhaus-Weidli-Bauprojekt-1-Plandoku-2510