



Sitzung vom 14. April 2026

---

## **BESCHLUSS NR. 172 / S7.06.11**

### **Dojo Judo Club Rahmenbedingungen und weiteres Vorgehen Genehmigung**

#### **Ausgangslage**

Der Judo Club Uster (JCU) gehört zu den grössten Sportvereinen der Stadt Uster. Der Verein hat sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Dies zeigt sich in einem deutlichen Mitgliederwachstum, in sportlichen Erfolgen auf nationaler und internationaler Ebene sowie in der konsequenten Stärkung von Inklusion und professionellen Strukturen.

Aufgrund des starken Wachstums ist das bestehende Dojo zu klein geworden – der JCU hat sich deshalb bereits vor 10 Jahren an die Stadt Uster gewandt. Es wurde der Bedarf nach einem grösseren Dojo, d.h. nach einer neuen, grösseren Trainings- und Wettkampfinfrastruktur kommuniziert, welche sowohl den Trainingsbetrieb als auch die Austragung von nationalen und internationalen Turnieren ermöglicht.

Der Stadtrat hat am 14. Juni 2022 (SRB Nr. 254) zunächst festgelegt, eine kombinierte Nutzung von JCU und Forstwerkhof am bisherigen Standort des Forstwerkhofs zu prüfen. Die daraufhin erstellte Planung kam zum Schluss, dass eine solche Lösung zwar grundsätzlich umsetzbar wäre, sich jedoch sowohl für den JCU als auch für die Stadt Uster als finanziell nicht tragbar erweist.

In der Folge wurde für das neue Dojo ein alternativer Standort auf der Sportanlage Buchholz evaluiert. Für die Durchführung von Schweizermeisterschaften oder internationalen Turnieren ist eine Fläche von rund 47 x 37 Metern erforderlich. Eine solche Fläche ist auf der Sportanlage Buchholz nur westlich neben der Sporthalle Buchholz vorhanden. Mit Beschluss vom 1. Juli 2025 (SRB Nr. 287) entschied der Stadtrat, diesen Standort weiterzuverfolgen. Gleichzeitig wurde das Geschäftsfeld Sport beauftragt zu prüfen, ob und welche weiteren Sportinfrastrukturen in das Dojo-Gebäude integriert werden könnten.

Der Stadtrat bewilligte am 11. November 2025 (SRB Nr. 762) einen einmaligen Kredit von 115 000 Franken für die Umgebungsplanung des neuen Dojo-Gebäudes. Dieser Kredit umfasst neben der Machbarkeitsstudie betreffend Umnutzung des Garderobengebäudes auch die Planung der Erschliessung, der Umgebung sowie der Vergrösserung des Parkplatzes. Es wird ebenfalls geprüft, ob die bestehenden Fussballgarderoben im neuen Dojo integriert werden können.

#### **Projekt**

##### Dojo

In der Zwischenzeit liegt die erste Planung für den Neubau des Dojo-Gebäudes vor. Das Gebäude liegt direkt neben der bestehenden Sporthalle Buchholz. Durch die Weiterführung der bestehenden Passerelle besteht eine direkte Verbindung mit der Sporthalle. Dies stärkt die Einbindung in die Sportanlage Buchholz.

Vorgesehen ist ein Bau mit zwei Geschossen: Im Obergeschoss ist ein grosses Dojo mit integrierter Zuschauertribüne geplant. Das Dojo soll ausreichend Platz und die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für den Trainingsbetrieb sowie die Durchführung von Turnieren bieten.

Im Erdgeschoss sind neben der Trainingsfläche des JCU auch Trainingsräume vorgesehen, die an andere Sportanbieter vermietet werden können. Diese Vermietung trägt zur Finanzierung des



laufenden Betriebs bei. Zusätzlich ist geplant, städtische Fussballgarderoben in das Gebäude zu integrieren.

Das Gebäude hat eine Gebäudefläche von 47 x 37 Metern (entspricht 1739m<sup>2</sup>). Die geplante Dachkonstruktion ragt auf allen Seiten jeweils 4,8 Meter über die Aussenwände (Dachfläche: 2638 m<sup>2</sup>). Dadurch sind das Gebäude und die angrenzenden Aussenbereiche von Witterungseinflüssen geschützt.

#### Umnutzung Garderobengebäude

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Sportanlage Buchholz und in Abstimmung mit der «Gesamtplanung Buchholz» ist die Umnutzung des bestehenden Garderobengebäudes vorgesehen. Die Gesamtplanung wurde 2018 vom Stadtrat genehmigt und im Januar 2021 dem Gemeinderat vorgestellt. Sie sieht vor, das bestehende Garderobengebäude zu Materialräumen umzunutzen.

Das bestehende Garderobengebäude aus dem Jahr 1977 ist aktuell stark sanierungsbedürftig, insbesondere in Bezug auf Heizung, Wasserleitungen und Wärmedämmung. Im Zuge der Umnutzung soll das Gebäude vom Wasser- und Abwassersystem abgehängt und künftig ausschliesslich als unbeheizte Materialräume genutzt werden. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Umnutzung möglich ist.

#### Fussballgarderoben

Das Geschäftsfeld Sport hat die Integration der Fussballgarderoben in das Dojo-Gebäude geprüft. Die Abklärungen haben gezeigt, dass dies eine attraktive Option zur optimalen Nutzung des verfügbaren Perimeters darstellt. Dabei sollen die vier bestehenden Fussballgarderoben aus dem heutigen Garderobengebäude in das neue Dojo-Gebäude verlegt und um zwei Garderoben erweitert werden. Insgesamt sind sechs Fussballgarderoben, zwei Schiedsrichtergarderoben sowie eine WC-Anlage vorgesehen.

Die Erweiterung um zwei Garderoben ist vor dem Hintergrund des starken Wachstums der drei Ustermer Fussballvereine (FC Uster, FC Rot Weiss Winikon und FR Soccer) notwendig. Innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich deren Mitgliederzahlen mehr als verdoppelt. Für die kommenden 10 bis 20 Jahre ist – gestützt auf den nationalen Trend – mit einem weiteren Wachstum der Fussballvereine zu rechnen. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Garderobeninfrastruktur.

Die Garderoben dienen dabei jedoch nicht nur den Fussballvereinen, sondern können wie bis anhin von allen Nutzenden der Aussenanlage für Trainings oder Anlässe in Anspruch genommen werden (z.B. Leichtathletik, Sporttage). Ihren Beitrag an die Garderobeninfrastruktur leisten die Nutzenden über die Miete von Anlageteilen oder Rasenplätzen auf der Sportanlage Buchholz.

Sämtliche Garderoben, Schiedsrichtergarderoben und WCs sollen direkt von aussen zugänglich sein. Damit wird eine Kreuzung (Personen- und Materialflüsse) der beiden Nutzungen von Dojo und städtischen Garderoben verhindert. Es ist geplant, dass die Garderoben mit Team-Garderobenschränken ausgestattet werden. Dadurch kann die Verweildauer in den Garderoben reduziert und die Kapazität stark erhöht werden. Diese Lösung trägt dazu bei, den zukünftigen Bedarf abzudecken und gleichzeitig die Flexibilität – insbesondere für Frauen- und Mädchenteams – zu erhöhen.

Für die benötigten Garderoben sollte gemäss Gesamtplanung Buchholz eigentlich ein Neubau an einem neuen Standort erstellt werden. Bei einer Integration der Fussballgarderoben in das Dojo-Gebäude erübrigt sich ein separater Neubau. Damit können Investitionskosten gespart und gleichzeitig der knappe Raum für Sportflächen erhalten werden.

Die drei Fussballvereine wurden in den Planungsprozess einbezogen und unterstützen das Vorhaben, die bestehenden Fussballgarderoben in das Dojo-Gebäude zu integrieren und um zwei Garderoben zu erweitern.

### Umgebung

Die Planungsphase «Vorprojekt» ist abgeschlossen. Zur Erschliessung des neuen Dojo-Gebäudes ist eine Verlängerung des bestehenden Vorplatzes vor der Sporthalle Buchholz vorgesehen. Zudem ist die Versetzung der bestehenden Versickerungsanlage der Sporthalle Buchholz, der Beachvolleyballanlage und des Trendsportplatzes notwendig. Weiter erfordert der Bau des Dojo-Gebäudes aufgrund baurechtlicher Vorgaben die Erstellung zusätzlicher Parkplätze. Hierzu ist geplant, die bestehenden Parkierungsanlagen «Buchholz Nord» zu erweitern. Die erforderliche Anzahl zusätzlicher Parkplätze wird aktuell durch eine Fachfirma evaluiert.

Ebenfalls Teil der Umgebungsplanung ist eine Baumallee entlang des Hallenbadweges. Ursprünglich sah die Gesamtplanung zwischen dem Pumptrack und dem Hallenbadweg eine Baumallee vor. Aufgrund von unterirdischen Werkleitungen konnte diese Baumallee an dem vorgesehenen Standort nicht realisiert werden. Eine Auflage in der Baubewilligung zum Pumptrack hält fest, dass die Pflanzung der Baumallee stattdessen auf der gegenüberliegenden Seite des Hallenbadwegs erfolgen soll. Durch die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen im Rahmen dieser Baumallee und an weiteren Standorten soll mit diesem Projekt ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, die Biodiversität gefördert und die Aufenthaltsqualität auf der Sportanlage Buchholz gesteigert werden.

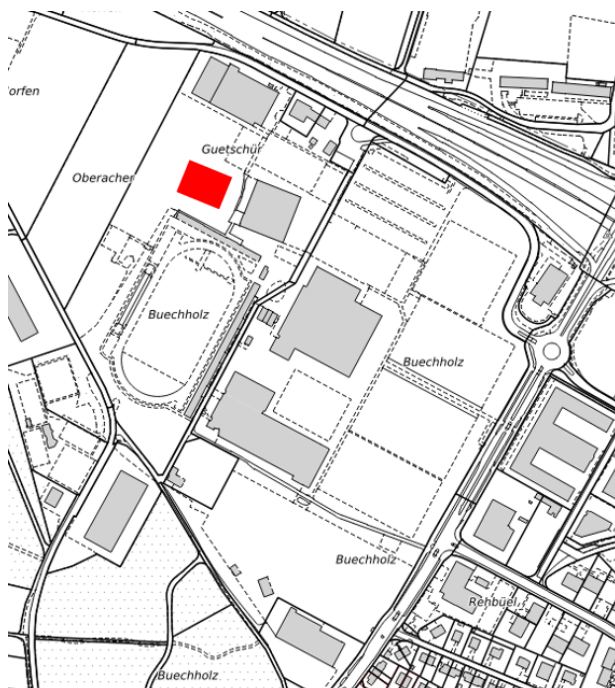


Abb.1: Auszug GIS:  
Sportanlage Buchholz mit möglichem Dojo (rot), 26.01.2026



## Finanzielle Eckpunkte

### Kosten Dojo

Es sind für das gesamte Gebäude Kosten in der Höhe von rund 9,9 Mio. Franken (inkl. MWST, exkl. Reserven) vorgesehen. Der JCU plant, finanziert und baut das Dojo-Gebäude. Anschliessend betreibt er dieses mit eigenen Mitteln.

Ein grosser Teil der Finanzierung ist bereits durch Eigenkapital, den geplanten Verkauf des alten Dojos sowie interne und externe Mittelbeschaffung gesichert. Der JCU sieht ein hohes Potenzial, die noch fehlenden rund 3,8 Mio. Franken zusätzlich intern und extern zu beschaffen. Das breite interne und externe Fundraising startet nach dem Vorliegen dieses Stadtratsbeschlusses. Die Stadt Uster wird die erforderliche Fläche und die Kosten für die Garderoben im Stockwerkeigentum übernehmen. Beide Parameter werden vor Baubeginn in einem gemeinsamen Kaufvertrag festgehalten, der zeitgleich mit dem Baurechtsvertrag abgeschlossen wird. Zudem wird der Kostenanteil für das Stockwerkeigentum der Stadt (Garderoben) dem Bauverlauf entsprechend dem JCU ausbezahlt (siehe Finanzierung der Fussballgarderoben im Dojo).

### Baurecht

Der JCU beantragt bei der Stadt das Baurecht für die benötigte Bauparzelle (2638 m<sup>2</sup>) für 62 Jahre gemäss dem «Leitfaden Vergabe von Baurechten» der Stadt Uster vom 14. Mai 2024 zum Zins von 1 Franken je m<sup>2</sup>/Jahr (analog beispielsweise Kletterhalle Griffig).

### Finanzierung der Fussballgarderoben im Dojo

Bei den Fussballgarderoben wird die Finanzierungsvariante «Kauf von Stockwerkeigentum» gewählt. Diese entspricht der städtischen Immobilienstrategie und bietet aus finanzieller und betrieblicher Sicht die grössten Vorteile für die Stadt: Über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes betrachtet fallen die Kosten für die Stadt tiefer aus als bei alternativen Finanzierungsmodellen. Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum ist die langfristige Nutzungssicherheit der Fussballgarderoben gewährleistet, da kein Kündigungsrisiko besteht. Gleichzeitig verfügt die Stadt über die volle Gestaltungshoheit hinsichtlich Ausbaus, Ausstattung und Nutzungsregeln der Fussballgarderoben. Nicht zuletzt stärkt das Eigentum die Position der Stadt bei Verhandlungen zu Nutzung, Unterhalt und weiteren betrieblichen Fragestellungen erheblich.

Der Kosten-Verteilschlüssel wurde mit einer externen Fachfirma erarbeitet und regelt die verursachergerechte Aufteilung der Investitionskosten nach Baukostenplan (BKP). Jede BKP-Position wird einzeln geprüft: Eindeutig zuordenbare Positionen werden direkt dem jeweiligen Kostenträger belastet. Gemeinsam genutzte oder nicht klar abgrenzbare Positionen werden gemäss dem vorgängig vereinbarten Verteilschlüssel prozentual zwischen dem JCU und der Stadt Uster aufgeteilt. Beim aktuellen Kostenplanungsstand wird der Kaufpreis der Fussballgarderoben rund 1,92 Mio. Franken (inkl. MWST und 20 % Reserven) betragen.

### Kostenteiler Erschliessung / Umgebung

Die Kosten für die Erschliessung (Strom, Wasser, Abwasser sowie die Gestaltung des Vorplatzes) und der Versetzung der Versickerungsanlage werden gemäss dem «Leitfaden Vergabe von Baurechten» der Stadt Uster vom 14. Mai 2024 von der Stadt übernommen. Die Erschliessung ist Teil der Gesamtplanung Buchholz und ermöglicht den Zugang zu weiteren noch nicht realisierten Infrastrukturen im Westen der Sportanlage.



### Berechnung Kosten Parkplätze für den JCU

Die Anzahl der Parkplätze ergibt sich aus dem bereits in Arbeit befindenden Parkierungskonzept Sportanlage Buchholz. Welche Kosten dem JCU für die Erweiterung der Parkplätze im Buchholz verrechnet werden, muss noch geklärt werden.

### **Kostenübersicht aus Sicht der Stadt**

<b>Arbeitsgattungen / Leistungen</b>	<b>Kosten inkl. MWST</b>
Erwerb Fussballgarderoben	Fr. 1 920 000 <sup>1</sup>
Umnutzung bestehendes Garderobengebäude	Fr. 195 000 <sup>1</sup>
Erschliessung / Umgebung Dojo	Fr. 680 000 <sup>2</sup>
Baumallee Hallenbadweg	Fr. 35 000 <sup>2</sup>
Erweiterung PP Buchholz Nord	Fr. 200 000 <sup>2</sup>
<b>Total Kosten</b>	<b>Fr. 3 030 000</b>

<sup>1</sup>inkl. 20% Reserven, inkl. Planung, MWST, Stand: 10.02.2026

<sup>2</sup>inkl. 20% Reserven, Phase «Vorprojekt», inkl. Planung, MWST, Stand: 22.01.2026

Derzeit ist in Klärung, mit welchem Betrag der Kanton (Sportfonds) das Projekt (Teil Stadt) unterstützen wird.

### **Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2026ff**

Mit der Umsetzung dieses Projektes werden folgende Positionen in der IP 2026ff wegfallen:

Aufwertung Hallenbadweg	Fr. 310 000
Erweiterung Parkplätze	Fr. 770 000
Neubau Garderobengebäude	Fr. 4 650 000
Sanierung Garderobengebäude	Fr. 420 000
<b>Total</b>	<b>Fr. 6 150 000</b>

Fazit:

Mit diesem Projekt wird die IP 2026ff um 3,12 Mio. Franken (6,15 – 3,03 Mio. Franken) entlastet.

### **Vorzüge des Projektes**

Der JCU gehört mit mehr als 400 Mitgliedern zu einem der grössten Vereine der Stadt Uster. Das neue Dojo ist Voraussetzung, dass sich der Club weiterentwickeln kann. Die neue Trainingsinfrastruktur bildet die Basis, um möglicherweise ab dem Jahr 2028 ein nationales Leistungszentrum zu werden. Die Erfahrung anderer Leistungszentren zeigte in der Vergangenheit, dass die Vereine in der unmittelbaren Umgebung stark profitieren.



Zudem profitieren die drei Fussballvereine FC Uster, FC Rot Weiss Winikon und FR Soccer mit ihren rund 1300 aktiven Mitgliedern von einer zeitgemässen Garderobeninfrastruktur. Darüber hinaus profitieren von den modernisierten Garderoben die beiden Leichtathletik-Clubs LC Uster und TV Uster Leichtathletik. Zudem laufen seitens JCU Verhandlungen mit dem Boxclub Uster, dem Chinwoo Uster sowie dem regionalen Leistungszentrum des Judo-Verbandes betreffend möglicher Vermietung von Räumlichkeiten. Insgesamt wird mit dem Bau des Dojos ein grosser Mehrwert für verschiedene Vereine und Sportbegeisterte und somit für die Sportstadt Uster geschaffen.

### Weiteres Vorgehen

Der JCU wird die Planung des Dojos vertiefen, um die Kosten genauer abschätzen zu können. Weiter wird er die Machbarkeit der Finanzierung für den Bau und den Betrieb prüfen und sichern.

Das Geschäftsfeld Sport wird die Planung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 11. November 2025 (SRB Nr. 762) fortführen. Hierzu gehören einerseits die Arbeiten für das neue Parkierungskonzept im Buchholz Nord, damit die Anzahl und Lage der zusätzlichen Parkplätze definiert werden können. Andererseits wird die Planung der Umnutzung des Garderobengebäudes, der Anpassung der Umgebung sowie die Erweiterung der Parkplätze im Buchholz Nord bis und mit SIA-Planungsphase «Bauprojekt» fortgeführt.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Planungsschritte wird dem Stadtrat die Gemeinderatsweisung beantragt werden.

Das Ziel des JCU ist, das Dojo 2028 zu eröffnen. Dies ist erforderlich, um den Zuschlag für das nationale Leistungszentrum zu erhalten (Olympischer Zyklus).

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat genehmigt die folgenden Rahmenbedingungen sowie das weitere Vorgehen:
  - a. Dem Judo Club Uster wird das benötigte Stück Bauland auf der Sportanlage Buchholz zu einem Preis von 1 Franken/m<sup>2</sup> für die nächsten 62 Jahre zur Verfügung gestellt.
  - b. Die Stadt erwirbt die sechs im Dojo geplanten Fussballgarderoben, zwei Schiedsrichter-garderoben und die dazugehörigen sanitären Einrichtungen im Stockwerkeigentum. Die Kostenteilung erfolgt nach dem vereinbarten Kosten-Verteilschlüssel.
2. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt:
  - a. Erarbeitung des Baurechtsvertrages.
  - b. Erarbeitung des Kaufvertrags zum Erwerb der Fussballgarderoben (inkl. WC-Anlagen) im Stockwerkeigentum.
  - c. Aufnahme des Betrages in der Höhe von rund 3,03 Mio. Franken in die Investitionsplanung 2027ff zum Erwerb der Fussballgarderoben, zur Umnutzung des Garderobengebäudes, zur Umsetzung der Umgebungsanpassung, zur Erschliessung sowie zum Bau der Parkplätze.
3. Die Abteilung Gesundheit wird beauftragt:
  - a. Weiterführung der Planung der Umnutzung des Garderobengebäudes, der Anpassung der Umgebung sowie des Baus der Parkplätze bis und mit SIA-Planungsphase «Bauprojekt».
  - b. Erstellung der entsprechenden Gemeinderatsweisung.



4. Mitteilung als Protokollauszug an
- Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
  - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
  - Abteilung Gesundheit, Stv. Leiterin GF Sport, Alexandra Frick
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
  - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler
  - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle

öffentlich