



# VOLKSABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER 2024

## BELEUCHTENDE BERICHTE

- 1 Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee**
- 2 Genehmigung eines Baukredites von 11 570 000 Franken (inkl. MWST) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Betreuung auf der Schulanlage Gschwader (Anteil der Erweiterung: 4 740 000 Franken)**



# DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

## 1

### **Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee**

Am 13. Dezember 2023 wurde die Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee vom Komitee «Pro 8606» eingereicht.

Der **Initiativtext** lautet wie folgt:

**Der Stadtrat wird beauftragt, mit dem Gemeinderat Greifensee einen Vertrag über den Wechsel der Aussenwachten Nänikon und Werrikon zur politischen Gemeinde Greifensee auszuarbeiten. Er unterbreitet diesen Vertrag spätestens vier Jahre nach Annahme dieser Volksinitiative den Ustermer Stimmberechtigten zur Abstimmung.**

Die Begründung der Initiative lautet wie folgt:

Nänikon und Werrikon sind Aussenwachten der Stadt Uster, seit Jahren aber enger mit der Gemeinde Greifensee zusammengewachsen. Das zeigt sich in gemeinsamen Vereinen, der gemeinsamen Jugendarbeit und der gemeinsamen Oberstufenschule, dem gemeinsamen Bahnhof und Vielem mehr. Die Post hat für Greifensee, Nänikon und Werrikon bereits 1964 die gemeinsame Postleitzahl 8606 festgelegt, weil die Ortschaften schon damals eine Einheit bildeten. Der Wunsch der Einwohnerinnen und Einwohner von Nänikon und Werrikon, die bestehenden Gemeinsamkeiten und die dörfliche Einheit gemeinsam mit Greifensee weiterzuentwickeln, ist über die Jahrzehnte kontinuierlich gewachsen.

Am 27. März 2022 haben sich 92% der direkt betroffenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Oberstufenschulgemeinde Nänikon-Greifensee für die Prüfung eines Gemeindefwechsels von Nänikon und Werrikon zu Greifensee ausgesprochen. Diesem ausgewiesenen Bedürfnis nach Klärung soll Rechnung getragen werden.

Grundlage für eine Grenzänderung müsste ein Vertrag zwischen den beteiligten Gemeinden Uster und Greifensee bilden, der die Einzelheiten regelt. Erst wenn dieser Vertrag vorliegt, können die Auswirkungen eines allfälligen Gemeindefwechsels beurteilt und die damit verbundenen Fragen beantwortet werden.

Ein Ja zu dieser Volksinitiative bedeutet somit noch kein Ja zum Wechsel von Nänikon und Werrikon zur Gemeinde Greifensee. Darüber entscheiden die Stimmberechtigten von Uster und Greifensee nach Vorliegen des entsprechenden Vertrages in getrennten Volksabstimmungen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 6. Februar 2024 festgestellt, dass die Initiative zustande gekommen ist (erforderliche gültige Unterschriften innert Frist eingereicht). Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Juli 2024 die Initiative als gültig erklärt.

Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen, die Volksinitiative abzulehnen. Die Stadt Uster ist ein vielschichtiges Ganzes. Sie besteht aus urbanen Quartieren und ländlich geprägten Aussenwachten. Diese Kontraste sind Teil der Ustermer Identität und machen die Stadt als Wohn- und Arbeitsort attraktiv. Zu einer auch künftig starken Stadt Uster gehören Nänikon und Werrikon dazu. Sie festigen Usters Bedeutung als regionales Zentrum mit Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig profitieren Nänikon und Werrikon von den städtischen Leistungen und Infrastrukturen, etwa dem vielfältigen Freizeitangebot. Sie behalten aber ihre lokale Identität, zum Beispiel mit der Näniker Chilbi und dem Vereinsleben.

Eine Abtrennung von Nänikon und Werrikon wäre für die gesamte Stadt Uster nachteilig; 9 von 10 Ustermerinnen und Ustermer würden mit der Abtrennung nur verlieren. Dies aus mehreren Gründen:

- Die Stadt verlöre zahlreiche Arbeitsplätze und Firmen mit internationaler Ausstrahlungskraft. Auch räumliches Gestaltungspotenzial für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen wäre nicht mehr vorhanden. Das Ziel, die Arbeitsplätze parallel zur wachsenden Bevölkerung zu entwickeln, wäre nicht mehr erreichbar.
- Einnahmehausfälle zwischen 12 und 13 Millionen Franken würden entstehen. Unter Abzug der bei einer Abtrennung entstehenden Minderaufwendungen ergäbe sich ein Minus von rund 3 Millionen Franken, was 2,5 Steuerprozenten entspricht.
- Die Ausarbeitung eines Abtrennungsvertrags verursacht Kosten von mindestens 800 000 Franken. Stadtrat und Verwaltung wären über mehrere Jahre hinweg mit deren Erarbeitung beschäftigt, bevor es erneut zu einer Abstimmung kommt. Es geht auch nicht einfach um eine Auslegeordnung. Die Initiative verlangt die Ausarbeitung eines fixfertigen Wechselvertrages, dies in einem aufwendigen und teuren Verfahren. Die Verhandlungen würden zudem die bestehenden Beziehungen zwischen der gesamten Stadt und den Ortsteilen Nänikon und Werrikon erheblich belasten und deutlich verschlechtern. Differenzen in vielen Bereichen wären nahezu unvermeidlich.

Ein Ja zur Initiative führt zu Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Stadt, die über Jahre blockiert wäre. Im Gegenzug erhielten Nänikon und Werrikon lediglich die Aussicht, nach einer nochmaligen Abstimmung vielleicht die Gemeinde wechseln zu können. Stadtrat und Gemeinderat wollen anstelle der Initiative die guten Beziehungen zu Nänikon und Werrikon erhalten und intensivieren. Die Quartierkonferenz, das Gotten- und Göttisystem des Stadtrats für die Quartiere, aber auch die Teilnahme der Quartier- und Gemeindevereine an verschiedenen Anlässen der Stadt sind wichtige Instrumente dazu. Im Weiteren ist geplant, im Zuge der Neuverhandlung des Leistungskontraktes mit dem Gemeindeverein die Frühe Förderung im Vereinslokal «Klairs» anzusiedeln. Die Mütter- und Väterberatung ist bereits vor Ort. Die Problematik um die Oberstufenschulgemeinde Nänikon-Greifensee sodann kann auf anderem Weg einfacher gelöst werden, zum Beispiel mit einem Zweckverband oder einem Anschlussvertrag. Das Ziel ist eine starke Stadt Uster, zusammen mit Nänikon und Werrikon.

Eine Minderheit des Gemeinderates stimmt der Volksinitiative zu. Ihre Gründe dafür: Den Nänikerinnen und Nänikern sowie den Werrikerinnen und Werrikern ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Stadt Uster wie auch die Gemeinde Greifensee die Konsequenzen eines Gemeindefwechsels aufzeigen. Nänikon, Werrikon und Greifensee sind natürlich zusammengewachsen. Die Bewohnerinnen und Bewohner gehen in die gleichen Vereine und organisieren gebietsübergreifend gemeinsam Veranstaltungen. Es ist wichtig, dass die Konsequenzen eines Gemeindefwechsels genau besprochen werden. Dies verlangt die Initiative. Erst wenn die Fakten geklärt sind, befindet die Stimmbevölkerung über die Abtrennung. Mit der zweiten Abstimmung kann die 125 Jahre alte Diskussion beendet werden.

**Der Gemeinderat hat die Volksinitiative an seiner Sitzung vom 8. Juli 2024 mit 22 zu 8 Stimmen abgelehnt. Aus diesem Grund kommt diese heute zur Abstimmung.**

**Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen, die Volksinitiative abzulehnen. Eine Minderheit des Gemeinderates sowie das Initiativkomitee empfehlen, der Volksinitiative zuzustimmen.**

 Zur Abstimmungsvorlage gibt es ein Erklärvideo auf [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)



## INHALT

Die Abstimmungsfrage	Seite 5
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 5–9
2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates	Seite 10
3. Meinung der Minderheit des Gemeinderates	Seite 11
4. Meinung des Initiativkomitees	Seite 12
5. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 13

# DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

## 2

### **Genehmigung eines Baukredites von 11 570 000 Franken (inkl. MWST) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Betreuung auf der Schulanlage Gschwader (Anteil der Erweiterung: 4 740 000 Franken)**

Auf der Schulanlage Gschwader müssen die Turnhalle saniert und die Betreuungsräume erweitert werden. Dabei sollen flexible Räume entstehen, die ausserhalb der Betreuungszeiten für den Schulunterricht nutzbar sind. Der Aussenraum wird mit Baumgruppen und neuen Spielgeräten aufgewertet.

Das Turnhallengebäude stammt aus dem Jahr 1962 und ist in einem schlechten baulichen Zustand. Es benötigt eine umfassende Sanierung. Dabei sollen seine Erdbebensicherheit und die Energiebilanz verbessert werden. Zudem wird die Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Für die Stromproduktion ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Das Gebäude benötigt einen Lift, damit Personen mit eingeschränkter Mobilität ins Obergeschoss gelangen können.

Im Obergeschoss der Turnhalle ist die Betreuung untergebracht. Die Raumsituation heute ist ungenügend. Die Räume sind zu klein und lassen keinen zeitgemässen und effizienten Betrieb zu. Die neuen Räume erlauben eine flexiblere Nutzung. Ausserhalb der Betreuungszeiten stehen sie der Primarschule als Lernateliers oder Gruppenräume zur Verfügung.

Die Ausführung mit vorgefertigten Holzelementen verkürzt die Bauzeit erheblich. Die Bauarbeiten sind von Februar bis Oktober 2026 bei laufendem Schulbetrieb geplant. In dieser Zeit bleibt die Turnhalle geschlossen.

Die Primarschulpflege, der Stadtrat und die Mehrheit des Gemeinderates befürworten den Baukredit.

Eine Minderheit des Gemeinderates lehnt die Bewilligung des Baukredites für das Schulhaus Gschwader ab. Sie führt an, die Kosten hätten sich im Vergleich zum ursprünglich budgetierten Betrag verdoppelt, ohne dass ein Mehrwert erkennbar ist.

**Der Gemeinderat hat dem Baukredit am 10. Juni 2024 mit 20 zu 13 Stimmen zugestimmt.**

**Die Mehrheit des Gemeinderates, der Stadtrat und die Primarschulpflege empfehlen, die Vorlage anzunehmen. Eine Minderheit des Gemeinderates empfiehlt, die Vorlage abzulehnen.**

## INHALT

Die Abstimmungsfrage	Seite 14
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 15–21
2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates	Seite 21
3. Meinung der Minderheit des Gemeinderates	Seite 22
4. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 23

# VORLAGE 1

## Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee

### DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

#### Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

1 Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee

### 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

#### 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Am 13. Dezember 2023 wurde die Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee vom Komitee «Pro 8606» eingereicht.

Der Initiativtext lautet wie folgt:

**Der Stadtrat wird beauftragt, mit dem Gemeinderat Greifensee einen Vertrag über den Wechsel der Aussenwachten Nänikon und Werrikon zur politischen Gemeinde Greifensee auszuarbeiten. Er unterbreitet diesen Vertrag spätestens vier Jahre nach Annahme dieser Volksinitiative den Ustermer Stimmberechtigten zur Abstimmung.**

Gründe des Initiativkomitees sind:

- Nänikon und Werrikon sind seit Jahren eng mit Greifensee verbunden. Sie sind zusammengewachsen. Die Menschen gehen in die gleichen Vereine, benützen den gleichen Bahnhof, und die Jugendlichen gehen in die gleiche Oberstufenschule.
- Es ist eine Herzensangelegenheit von Nänikon und Werrikon, zu Greifensee zu gehören. Diese verdient, respektiert zu werden. Ein Nein zur Initiative würde die Türe brüsk zuschlagen.
- Eine Einzelinitiative hat gezeigt, dass eine klare Mehrheit der Bevölkerung von Nänikon und Werrikon für einen Gemeindefwechsel zu Greifensee ist, wenn damit die Oberstufenschulgemeinde Nänikon-Greifensee erhalten werden kann.
- Ein Ja zur Initiative ist noch kein Ja zu einem Gemeindefwechsel. Die Initiative verlangt lediglich, dass der Vertrag ausgearbeitet wird. Auf dieser Grundlage sollen die Stimmberechtigten von Uster und Greifensee dann in einer zweiten Abstimmung entscheiden. In Kenntnis der Zahlen und Fakten. Finanzielle und andere Folgen eines Gemeindefwechsels ergeben sich erst aus dem Vertrag. Ein Ja zur Initiative ermöglicht ein unvoreingenommenes Vorgehen.

Der Stadtrat lehnt die Initiative aus folgenden Gründen ab:

- Nänikon und Werrikon sind wie die anderen Aussenwachten ein wichtiger Teil von Uster. Mit diesen Ortsteilen bestehen vielschichtige Beziehungen, die über Jahre gewachsen sind und weiter vertieft werden sollen.
- Zahlreiche Arbeitsplätze und Firmen mit internationaler Ausstrahlungskraft sind in Nänikon angesiedelt und gingen für Uster verloren. Ebenso verliert Uster Landreserven für die Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- Einnahmefälle zwischen 12 und 13 Millionen Franken würden entstehen. Unter Abzug der bei einer Abtrennung entstehenden Minderaufwendungen ergäbe sich ein Minus von rund 3 Millionen Franken, was 2,5 Steuerprozenten entspricht.

- Der Stadtrat und die Verwaltung wären über Jahre mit der Erarbeitung des Abspaltungsvertrags beschäftigt. Allein für diese Vorarbeiten entstehen Kosten von mindestens 800 000 Franken. Die Verhandlungen würden zudem die bestehenden Beziehungen zwischen der gesamten Stadt und den Ortsteilen Nänikon und Werrikon erheblich belasten und deutlich verschlechtern. Differenzen in vielen Bereichen wären nahezu unvermeidlich.
- Die Problematik um die Oberstufenschulgemeinde Nänikon-Greifensee kann auf anderem Weg einfacher gelöst werden.

**Der Gemeinderat hat die Initiative an seiner Sitzung vom 8. Juli 2024 mit 22 zu 8 Stimmen abgelehnt, weshalb diese heute zur Abstimmung kommt.**

## 1.2. STELLUNGNAHME DES STADTRATES

### 1.2.1. NÄNIKON UND WERRIKON SIND TEIL DER STADT USTER

Das Hauptargument der Initiative lautet, dass Nänikon und Werrikon seit Jahren enger mit Greifensee verbunden seien. Der Stadtrat findet diese Sichtweise zu einseitig. So sind beispielsweise zahlreiche Nänikerinnen und Näniker sowie Werrikerinnen und Werriker Mitglieder in Ustermer Sportvereinen. Sie besuchen die Ustermer Sportanlagen, wo sie im Hallenbad von reduzierten Eintrittspreisen profitieren. Vereine aus Nänikon und Werrikon erhalten Ermässigungen für die städtischen Infrastrukturanlagen. Die traditionelle Näniker Chilbi ist ein Anlass, der viele Besuchende und Helfende aus Uster anzieht. Die Chilbi wird von der Stadt Uster mit einem jährlichen Betrag finanziell, aber auch logistisch unterstützt. Die Stadt zahlt dem Gemeindeverein Nänikon jedes Jahr 37 000 Franken. Davon sind 35 000 Franken für die Bibliothek bestimmt, deren Besuchszahlen stetig steigen. 2000 Franken erhält der Gemeindeverein selbst. Zum Gemeindeverein gehört auch die IG Räbeliechtli und die IG Spielplatz. Im Weiteren ist geplant, im Zuge der Neuverhandlung des Leistungskontraktes mit dem Gemeindeverein die Frühe Förderung im Vereinslokal «Klairs» anzusiedeln. Die Mütter- und Väterberatung ist bereits vor Ort. Nänikon hat zudem immer wieder Politikerinnen und Politiker hervorgebracht, die sich für das Wohl der Stadt eingesetzt haben.

Diese Beispiele zeigen, wie eng Nänikon und Werrikon mit Uster verbunden sind. Es gibt vielschichtige Beziehungen, die es zu erhalten und auszubauen gilt. Mit einer Abtrennung von Nänikon und Werrikon würden all diese Beziehungen gefährdet.

### 1.2.2. USTER WÜRDE ALS REGIONALZENTRUM GESCHWÄCHT

Die Stadt Uster hat eine Gesamtfläche von 28,4 km<sup>2</sup>. Davon entfallen 3,9 km<sup>2</sup> auf die Ortsteile Nänikon und Werrikon. Mit einer Abtrennung von Nänikon und Werrikon würde die Stadt somit einen namhaften Teil ihres Gemeindegebiets ersatzlos verlieren. Auch 3000 Einwohnende fielen weg. Uster wäre nicht mehr lange drittgrösste Stadt im Kanton. Die Stadt würde aber auch zwei ihrer sechs Aussenwachen verlieren. Diese sind wichtig für die Vielfalt von Uster. In den vergangenen Jahren hat sich Uster zu einem bedeutenden regionalen Zentrum entwickelt. Das Spital, das Hallenbad, die Sportanlagen, die Regionalbibliothek sowie das Bildungs- und Kulturangebot werden von der ganzen Region genutzt. Mit dem Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal wird die Zentrumsfunktion weiter ausgebaut. Der Kanton unterstützt die Bildung von regionalen Zentren. So beteiligt er sich zum Beispiel seit diesem Jahr stärker an den Kulturausgaben der mittelgrossen Städte. Die Stadt Uster profitiert dabei von einer Verdoppelung des kantonalen Beitrags. Mit der Abtrennung von Nänikon/Werrikon würde Uster als Regionalzentrum geschwächt. Die Infrastruktur, die auf ein Regionalzentrum ausgerichtet ist, muss trotzdem finanziert werden. Das führt zu höheren Gebühren und/oder Steuern. Eine Weiterentwicklung der regionalen Strukturen wäre in Frage gestellt.

### 1.2.3. USTER WÜRDE ARBEITSPLÄTZE UND WOHNRAUM VERLIEREN

Mit einer Abtrennung von Nänikon und Werrikon wäre das Ziel, die Arbeitsplätze parallel zur wachsenden Bevölkerung zu entwickeln, nicht mehr erreichbar.


Auch die Standortförderungskommission, in der der Gewerbeverband und das Wirtschaftsforum vertreten sind, kommt zu diesem Schluss. Sie sagt dazu: «Die Standortförderungskommission würde einen ‹Weggang› von Nänikon als katastrophal einschätzen. Damit gingen der Stadt Uster 190 von 2488 Unternehmen verloren. Dies bedeutete einen Arbeitsplatzverlust von rund 2000 Plätzen bei insgesamt 17 370 Arbeitsplätzen. Zusätzlich würde Uster für die künftige Entwicklung von Arbeitsplätzen Flächen von strategisch hoher Bedeutung verlieren. Ein Wegzug von Nänikon würde zudem den Verlust von Unternehmen von hoher, zum Teil gar internationaler Ausstrahlungskraft nach sich ziehen.» Als Beispiele für die von der Standortförderungskommission genannten Unternehmen können angeführt werden: Distrelec Schweiz AG, Ecomedia AG, Aero Consultants AG, Trina Bioreactives AG, Mettler-Toledo GmbH, Lenzlinger Söhne AG.

Eine grosse Chance für die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK) die Nutzung bahnhofsnahe Grundstücke. Hier finden kleinere und mittlere Dienstleistungsunternehmen, aber auch Gewerbenutzungen ein ideales Umfeld. Mit dem Gebietswechsel würde nun aber der wichtige Standort Bahnhof Nänikon für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze für Gewerbe und Dienstleistung wegfallen. Ebenfalls würden wichtige periphere Flächen für die Entwicklung industrieller Arbeitsstätten abhandenkommen. Dies betrifft die privaten, in den Bauzonen G3 und I4 liegenden vier Grundstücke Heuwinkel (Gesamtfläche rund 35 000 m<sup>2</sup>, Entwicklungshorizont 3 bis 5 Jahre). Die stadteigene Reservezone Grossriet steht derzeit nicht mehr zur Verfügung. Der kommunale Richtplan wird hier das Abstimmungsresultat der Kulturlandinitiative für Nänikon übernehmen und das Siedlungsgebiet im Rahmen der Zonenplanrevision der Landwirtschaftszone zuteilen. Dieser Volksentscheid ist für die Gemeinde Greifensee nicht bindend.

In Uster werden künftig mehr Menschen wohnen. Der Kanton rechnet bis 2035 mit einem Wachstum von 7000 Personen. Nänikon kann laut STEK einen Teil des Wachstums aufnehmen. Ohne Nänikon verliert Uster die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln. Die Stadt würde zwei Aussenwachen mit dörflichem Charakter und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr verlieren. Sie sind eine wichtige Ergänzung zur urban geprägten Stadt und ein idealer Wohnort für Familien.


### 1.2.4. FINANZIELLE NACHTEILE FÜR DIE STADT USTER

Der Stadtrat hat die voraussichtlichen Mindereinnahmen bei den Steuern geschätzt. Diese Schätzung wurde von der Firma swissplan.ch, Beratung für öffentliche Haushalte AG, Zürich, überprüft. Die Mindereinnahmen betragen voraussichtlich zwischen 12,6 und 13,1 Millionen Franken.

 Vgl. dazu die Tabellen «Ermittlung Einfluss ‹Abspaltung› Nänikon/Werrikon» unter [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)

Darin enthalten ist auch der Ressourcenausgleich, der einen Ausgleich zwischen finanzstarken und finanzschwachen Gemeinden schafft. Dieser fällt netto tiefer aus, da bei einem Weggang von Nänikon und Werrikon rund 3000 Einwohnende weniger in der Stadt Uster wohnhaft wären. Die Anzahl Einwohnende ist eine wesentliche Zahl bei der Berechnung des Ressourcenausgleichs.

Der Stadtrat hat geprüft, ob man als Folge der Abtrennung der beiden Aussenwachen weniger Geld ausgeben kann. Im Budget 2023 ‹kostet› eine Einwohnerin, ein Einwohner der Stadt Uster 3546 Franken. In Nänikon und Werrikon leben 3023 Menschen (Stand 2022). Das Sparpotenzial würde theoretisch rund 10,7 Millionen Franken betragen. Allerdings können nicht alle städtischen Dienstleistungen bei einer Abtrennung reduziert werden. Bei den Fachstellen ‹Alter› und ‹Nachhaltigkeit› oder in Bereichen wie Sport, Inklusion, Bildung und Jugend zum Beispiel sind Einsparungen nur mit spürbaren Leistungseinbussen möglich. Daher beträgt das tatsächliche Sparpotenzial noch 9,85 Millionen Franken. Wenn man die Mindereinnahmen von 2022 und 2023 zusammenzählt und die Minderaufwendungen abzieht, kommt man auf ein Minus von 3 Millionen Franken. Das entspricht 2,5 Steuerprozenten.

 Vgl. dazu die Tabelle ‹Voraussichtliche Minderaufwendungen Nänikon/Werrikon› unter [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)

Hinzu kommen Areale, Grundstücke und Infrastruktur, die zwischen Uster und Greifensee aufgeteilt werden müssten. So ist im kantonalen Richtplan nach wie vor das Kiesabbaugebiet im Hardwald Nänikon enthalten. Die Ustermer Bevölkerung hat sich zwar gegen den Kiesabbau ausgesprochen. Für Greifensee ist dieser Entscheid aber wie bei der vorgenannten Kulturlandinitiative nicht bindend. Wenn die beiden Aussenwachen abgetrennt werden, würde das Land für den Kiesabbau vermutlich der Gemeinde Greifensee zugeschlagen. Die geschätzten Einnahmen aus dem Kiesabbaugebiet betragen rund 32 Millionen Franken. Dieser Wert müsste mit der Gemeinde Greifensee verhandelt werden. Die Grundstücke, Hoch- und Tiefbauten in den beiden Aussenwachen sodann haben per Ende 2022 einen Buchwert von 35 Millionen Franken. Wenn Nänikon und Werrikon sich abspalten, muss die Gemeinde Greifensee mindestens den Buchwert der Anlagen bezahlen. Ausserdem muss sie zusätzliche Aktien der Spital Uster AG übernehmen. Auch diese Punkte müssten mit Greifensee verhandelt werden.

Es ist aber davon auszugehen, dass die Gemeinde Greifensee im Gegenzug auch Anspruch auf einen Anteil am Eigenkapital und den Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital geltend machen würde. Die Bewohnerinnen und Bewohner von Nänikon und Werrikon haben zum Vermögen der Stadt beigetragen. Wenn sie die Stadt verlassen, geht ein Teil dieser Vermögensansprüche mit. Die Werte, die sie von den Grundstücken und der Infrastruktur her mitnehmen, werden davon abgezogen. Am Schluss sieht man, ob Greifensee oder Uster eine Ausgleichszahlung leisten muss.

#### 1.2.5. EIN VERHANDLUNGSPROZESS DAUERT LANGE UND IST TEUER

Für den verlangten Gemeindefwechsel gibt es keine Vergleichsbeispiele. Deshalb hat die BDO AG in Luzern im Auftrag der Stadt Uster ein Kurzgutachten erstellt. Darin geht es um den zeitlichen Umfang, den finanziellen und personellen Aufwand sowie die Inhalte des Vertrags, den die Initiative fordert.

#### Prozess von Abstimmung Initiative bis Umsetzung Grenzänderung

Die vier Phasen (0–3) mitsamt der in Phase 1 abzuklärenden Fragestellungen sind im Kurzgutachten detailliert beschrieben.

 Vgl. dazu «Kurzgutachten Stadt Uster – Grenzänderung Uster-Greifensee», S. 14–26 unter [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)

#### Grober Zeitplan von Abstimmung Initiative bis Umsetzung Grenzbereinigung

Die BDO hat den Zeitbedarf für die vier Phasen geschätzt. Diese Schätzwerte müssen bei Projektbeginn in Phase 1 überprüft werden. Sie sind in der folgenden Zusammenstellung aufgeführt. Detaillierte Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 27 bis 28 des Kurzgutachtens.

Prozessschritt	Zeitbedarf gesamte Phase
<b>Phase 0 – Initiative Uster</b> Unterschriftensammlung bis Einholen Projektbudget	ca. 1½ Jahre
<b>Phase 1 – Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen</b> Projektplanung bis Vorprüfung Vertrag durch Gemeindeamt	ca. 2 Jahre
<b>Phase 2 - Abstimmung über den Vertrag</b> Erstellen Bericht und Antrag ans Parlament bis Urnenabstimmung	ca. 1 Jahr
<b>Phase 3 - Umsetzung</b> Konstituierung Umsetzungsbehörde bis Inkrafttreten	ca. 1 Jahr


 Vgl. dazu «Kurzgutachten Stadt Uster – Grenzänderung Uster-Greifensee», S. 27–28 unter [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)



Der Prozess würde nach einem Ja zur Initiative mit der Phase 1 starten. Basierend auf den Schätzwerten der BDO würde damit ein Prozess in Gang gesetzt, der für die Phasen 1 bis 2 (Gegenstand der Initiative) rund drei Jahre dauert. Bei einer positiven Entscheidung beider Gemeinden zum Vertrag käme noch eine Umsetzungsphase von rund einem Jahr hinzu. Grössere Meinungsverschiedenheiten und Rechtsverfahren zwischen der Stadt Uster und der Gemeinde Greifensee könnten die ganze Dauer des Prozesses aber in die Länge ziehen. Diese würden die bestehenden Beziehungen zwischen der gesamten Stadt und den Ortsteilen Nänikon und Werrikon erheblich belasten und deutlich verschlechtern.

### **Abschätzung personeller Aufwand und Projektkosten**

Die Schätzung für den personellen und finanziellen Aufwand sind noch ungenau. Sie gilt für beide Gemeinden gemeinsam. Die Schätzung basiert auf Erfahrungswerten von BDO und ist auf den Seiten 29 bis 31 des Kurzgutachtens detailliert beschrieben.

 Vgl. dazu «Kurzgutachten Stadt Uster – Grenzänderung Uster-Greifensee», S. 29–31 unter [www.uster.ch/grenzaenderung](http://www.uster.ch/grenzaenderung)

Die Schätzwerte ergeben einen zeitlichen Aufwand von 1373 Stunden für alle beteiligten Exekutiven und 2150 Stunden für alle beteiligten Verwaltungskader. Die Kosten für beide Gemeinden betragen insgesamt rund 1,43 Millionen Franken. Davon entfallen 836 209 Franken auf interne und 595 000 Franken auf externe Kosten. Für die Stadt Uster resultieren interne Kosten von 497 757 Franken und externe von 310 000 Franken, insgesamt somit mindestens 800 000 Franken. Dies unter Annahme eines hälftigen Kostenteilers mit der Gemeinde Greifensee bei den gemeinsam zu tragenden Kosten. Falls Schwierigkeiten aufgrund von Meinungsverschiedenheiten auftreten oder weitergehende, vertiefte Abklärungen notwendig werden, kann dieser Betrag deutlich höher ausfallen.

#### 1.2.6. FAZIT

Eine Abtrennung von Nänikon und Werrikon ist für die Stadt Uster mit vielen Nachteilen verbunden. Unter anderem führte sie zu Einnahmenausfällen zwischen 12 und 13 Millionen Franken, was bei Abzug der Minderaufwendungen einem Minus von rund 3 Millionen Franken oder 2,5 Steuerprozenten entspricht. Eine Erhöhung des Steuerfusses und/oder der Gebühren wären absehbare Konsequenzen. Darüber hinaus könnten die langwierigen und kostspieligen Verhandlungen das Verhältnis zu Nänikon, Werrikon und Greifensee belasten.

Eine Abtrennung ist nicht notwendig. Auch wenn nicht ausdrücklich erwähnt, ist die nach wie vor offene Grenzfrage der beiden Sekundarschulgemeinden ein Grund für die Initiative. Beide Schulgemeinden sind daran, eine einvernehmliche Lösung zu entwickeln: In einer gemeinsamen Mitteilung vom 26. Juni 2024 steht, dass die Arbeitsgruppe Grenzbereinigung an Lösungen arbeitet, wie das Schulhaus Wüeri und die Oberstufenschule Nänikon-Greifensee weitergeführt werden können. Mit externer Hilfe wurden drei Möglichkeiten erarbeitet, die im Schulalltag umsetzbar sind. Es ist also wahrscheinlich, dass die Grenzfrage bald gelöst wird.

Es gibt auch keine offenen oder schwelenden Konflikte zwischen Nänikon/Werrikon und Uster. Die Beziehungen zwischen den beiden Orten sind vielseitig und sollen künftig noch enger werden. Die Beziehungen zwischen Nänikon/Werrikon und Greifensee können auch ohne Abtrennung weitergeführt werden, wie es heute bereits der Fall ist. Die Abtrennung ist nicht notwendig.

Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Initiative ab. Ein Gegenvorschlag wird nicht beantragt. Wird die Initiative abgelehnt, verbleiben Nänikon und Werrikon bei der Stadt Uster. Der Stadtrat setzt im Sinne des Gemeinwohls auf eine starke Stadt Uster – zusammen mit Nänikon und Werrikon. Die bestehenden guten Beziehungen sollen erhalten und ausgebaut werden: Die Quartierkonferenz, das Gotten- und Göttisystem des Stadtrats für die Quartiere, aber auch die Teilnahme der Quartier- und Gemeindevereine an verschiedenen Anlässen der Stadt sind wichtige Instrumente dazu.

## 2. MEINUNG DER MEHRHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

### **«Emotionen» nicht nur in Nänikon und Werrikon**

Vom Initiativkomitee hört man als Hauptantrieb für die Abtrennung primär den Begriff «Emotionen». Man möchte mit Greifensee eine Gemeinde bilden. Emotionen in der Bevölkerung – zumal starke Emotionen – sind von der Politik ernst zu nehmen. Starke Emotionen spielen in dieser Sache aber auch für einen Grossteil der Bevölkerung aus den übrigen Quartieren. Für sie stellen Nänikon und Werrikon seit über hundert Jahren einen integralen Bestandteil der Stadt Uster dar, so wie die anderen Aussenwachten auch.

### **Der Grossteil der Ustermer Bevölkerung verliert mit der Abtrennung nur**

Aus Sicht der verbleibenden Ustermer Bevölkerung spricht schlicht nichts für eine Abtrennung von Nänikon und Werrikon. Im Gegenteil, sie wäre ein Verlust auf der ganzen Linie: gesellschaftlich, politisch, kulturell, finanziell, wirtschaftlich sowie in Bezug auf die Stadtentwicklung. Der Stadtrat hat dies detailliert begründet, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen werden kann. 9 von 10 Ustermer und Ustermerinnen würden mit der Abtrennung somit nur verlieren. Es gilt, die Wünsche einer Minderheit gegenüber dem Gemeinwohl der Mehrheit abzuwägen.

### **Initiative will nicht nur Auslegeordnung**

Das Initiativkomitee sagt, es gehe im jetzigen Zeitpunkt nur darum, eine Auslegeordnung zu machen. Der Initiative könne ohne Bedenken zugestimmt werden, und in vier Jahren könne das Volk dann über das Ergebnis der Verhandlungen abstimmen. Wir haben aber die entscheidenden Fakten bereits auf dem Tisch: Dass eine Abtrennung von Nänikon und Werrikon für die Stadt unter allen Titeln stark nachteilig wäre, wissen wir bereits, dazu braucht es keine zusätzliche Auslegeordnung. Inhalt der Initiative ist denn auch nicht einfach eine Auslegeordnung. Verlangt wird, einen aufwendigen und teuren Wechselprozesses in Gang zu setzen und einen fixfertigen Wechselvertrag auszuarbeiten. Ein Zwischending gibt es nicht, und es könnte ein ewiges Geschäft werden. Die finanziellen Mittel für diesen Prozess können sinnvoller eingesetzt werden.

### **Offene Grenzfrage der Schulen kann anders gelöst werden**

Bei der Initiative geht es letztlich auch um die offene Grenzfrage der beiden Sekundarschulgemeinden. Für die Lösung dieser Frage braucht es aber keinen Gemeindefwechsel, der enorme Ressourcen binden und eine knappe Million an Steuergeldern verschlingen würde. Möglich wäre auch ein Zweckverband oder ein Anschlussvertrag, wie das andere Gemeinden auch getan haben. Dass die Kinder aus Nänikon, Werrikon und Greifensee auch weiterhin zusammen zur Schule gehen, daran will wohl niemand ernsthaft rütteln.

### **Anliegen muss zu denken geben!**

Die grosse Unterstützung, die das Begehren auf Wechsel in der Bevölkerung in Nänikon und Werrikon geniesst, muss aber zu denken geben. Was ist passiert, dass sich unsere Mitbürgerinnen und Mitbürgern ennet dem Glattenriet nicht mehr mit Uster verbunden fühlen? Hier sind wir nun gefordert: Wir alle müssen aufeinander zugehen und wieder zueinander finden.

**Aus den genannten Gründen empfiehlt die Mehrheit des Gemeinderates, die Volksinitiative abzulehnen.**

### 3. MEINUNG DER MINDERHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst von der Geschäftsleitung des Gemeinderates

#### **Ein JA für die Demokratie – die Aussenwachten ernst nehmen**

Den Nänikerinnen und Nänikern sowie den Werrikerinnen und Werrikern ist es ein wichtiges Anliegen, dass sowohl die Stadt Uster als auch die Gemeinde Greifensee die Konsequenzen eines Gemeindefwechsels aufzeigen. Es wird dem Anliegen der rund 3000 Menschen in den beiden Aussenwachten gerecht. Es ist demokratisch. Die Aussenwachten müssen ernst genommen werden.

#### **JA zum zweistufigen Prozess**

Das Initiativkomitee Pro 8606 geht behutsam vor und fordert nicht gleich einen sofortigen Gemeindefwechsel von Nänikon und Werrikon zu Greifensee. Die Initianten setzen stattdessen auf einen zweistufigen Prozess: Zuerst sollen die Konsequenzen ausgehandelt werden. So dass danach in einer zweiten Volksabstimmung im Lichte der Tatsachen beurteilt werden kann, ob einem solchem Wechsel zugestimmt werden soll.

#### **JA zur Klärung der Fakten**

Um einen Konsens zu erreichen und ein langfristiges gutes Zusammenleben zu sichern, darf der Aufwand für das Aushandeln der Konsequenzen eines allfälligen Gemeindefwechsels nicht gescheut werden. Das Anliegen der Aussenwachten ist grundsätzlich verständlich. Nänikon, Werrikon und Greifensee sind natürlich zusammengewachsen. Die Bewohner gehen in die gleichen Vereine und organisieren gebietsübergreifend gemeinsam Veranstaltungen.

Die Diskussion über die Zugehörigkeit von Nänikon und Werrikon dauert nun schon 125 Jahre. Indem nun die Fakten geklärt werden und dann die Stimmbevölkerung in einer zweiten Abstimmung abschliessend entscheiden kann, werden wir der Ernsthaftigkeit des Anliegens gerecht. Wenn wir einfach die Türen zuschliessen, wird das Thema nicht «befriedet», im Gegenteil. Der Konflikt wird immer wieder aufflackern.

#### **JA zur Demokratie**

Über die von der Pro 8606 lancierte Volksinitiative wurde bereits vieles gesagt und geschrieben. Viele Zahlen wurden wenig faktenbasiert hochgehalten, sei dies der angebliche Steuerertragsausfall, sei dies die Zahl der zu verlierenden Arbeitsplätze. Viele Zahlen wurden zur Abschreckung genannt. Dies hat mit Demokratie nichts zu tun. Die Bevölkerung von Uster hat das Anrecht auf wahrheitsgetreue und faktenbasierte Zahlen, um sich ein möglichst gutes Bild zu verschaffen. Ein Ja zur Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» trägt dazu bei, dass bei diesem Thema endlich Ruhe einkehren kann.

#### **JA zu einer gemeinsamen Lösung**

Eine objektive und ergebnisoffene Prüfung muss möglich sein. Gemeinsam soll eine Lösung erarbeitet werden, die nicht nur rechtlich, sondern auch menschlich und gemeinwohlorientiert ist. Mit einem Ja zu dieser Initiative kann endlich Klarheit und Sicherheit für unsere Aussenwachten und für die ganze Stadt Uster geschaffen werden.

**Aus diesen Gründen empfiehlt eine Minderheit des Gemeinderates, der Volksinitiative zuzustimmen.**



## 4. MEINUNG DES INITIATIVKOMITEES

verfasst vom Initiativkomitee

### Herzensanliegen unvoreingenommen prüfen

Die Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» regt an, einen Gemeindegewechselvertrag mit Greifensee auszuhandeln. Dieser definiert die Konsequenzen des Schrittes. Auf dieser Grundlage sollen die Stimmberechtigten von Uster und Greifensee definitiv entscheiden. In Kenntnis der Zahlen und Fakten. Schon jetzt mit hohen Kosten zu drohen, ist fragwürdig. Finanzielle und andere Folgen des Gemeindegewechsels ergeben sich erst aus diesem Vertrag.

Es geht in dieser Abstimmung also nicht darum, ob Nänikon und Werrikon zu Greifensee wechseln. Es geht darum, die Aussenwachen, die sich als Dorf und nicht als Stadt verstehen, ernst zu nehmen. Nur wenn das Ergebnis der Verhandlungen auch für Uster stimmt, hat das Anliegen in der entscheidenden zweiten Abstimmung Aussicht auf Erfolg. Ein Ja zur Volksinitiative ermöglicht ein unvoreingenommenes Vorgehen.

Nänikon, Werrikon und Greifensee sind über die Jahrzehnte immer mehr zusammengewachsen. Die Menschen gehen in die gleichen Vereine, sie benutzen den gleichen Bahnhof. Die Jugendlichen treffen sich im gleichen Jugendhaus und gehen in die gleiche Oberstufenschule.

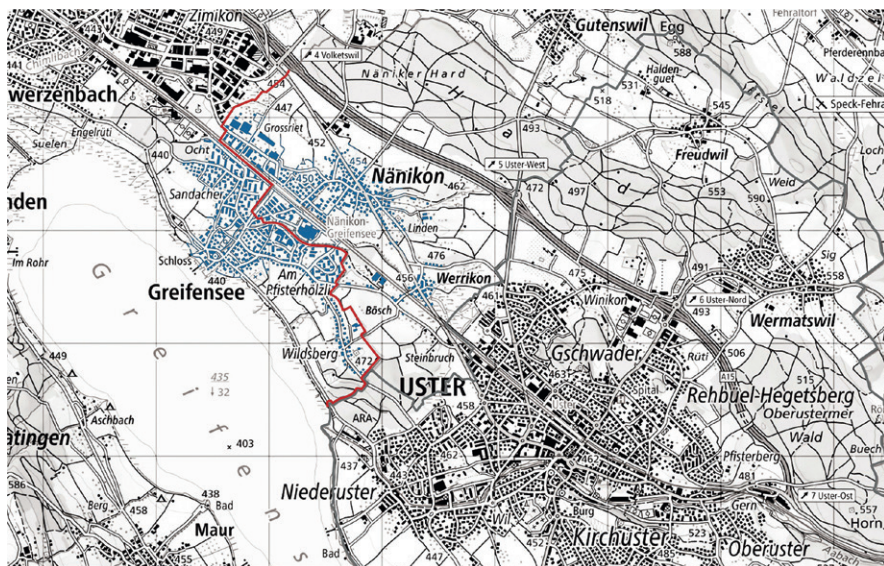
Deshalb wünscht eine klare Mehrheit in Nänikon und Werrikon, dass die politischen Grenzen der gelebten Realität angepasst werden. Fast 92 % der Stimmberechtigten der Oberstufenschulgemeinde Nänikon-Greifensee stimmten 2022 Ja zur Prüfung des Gemeindegewechsels. Dieses Herzensanliegen der Menschen in Nänikon und Werrikon verdient, respektiert zu werden. Ein Nein würde ihnen die Tür brüsk zuschlagen. Ein Ja ermöglicht, die Konsequenzen eines Gemeindegewechsels seriös auszuarbeiten. Dann können alle Betroffenen aufgrund von Fakten entscheiden, ob der Schritt für alle akzeptabel ist.

### Ja zur Initiative ermöglicht umsichtigen und fairen Entscheid

Drohkulissen wie Steuerausfälle oder Leistungsabbau sind verfehlt. Die Stadt Uster erhält Geld aus dem Finanzausgleich, das allfällige Steuerausfälle abfedert. Ein Ja zur Initiative ermöglicht Verhandlungen. Diese werden auch zeigen, was der Gemeinde Greifensee eine Aufnahme von Nänikon und Werrikon wert ist. Verhandeln, Fakten schaffen – und dann entscheiden: Darum geht es. Das wird den Menschen in den Aussenwachen gerecht. Dass dieser Prozess etwas kostet, ist klar – und angesichts der Ernsthaftigkeit des Anliegens mehr als gerechtfertigt.

Diese Investition in solide Entscheidungsgrundlagen bringt auch der Stadt Uster Vorteile. Das Anliegen taucht immer wieder auf. Ein schroffes Nein wäre dem Zusammenleben nicht förderlich. Eine ergebnisoffene Prüfung hingegen schon – selbst wenn am Schluss des Prozesses ein begründetes Nein zum Gemeindegewechsel herauskäme.

**Aus den genannten Gründen empfiehlt das Initiativkomitee, der Volksinitiative zuzustimmen.**



Nänikon und Werrikon sind mit Greifensee zusammengewachsen – und von Uster abgetrennt. (Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo)

## 5. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

**Der Gemeinderat hat die Volksinitiative «Zusammenführen, was zusammengehört» – Grenzänderung Uster-Greifensee an seiner Sitzung vom 8. Juli 2024 mit 22 zu 8 Stimmen abgelehnt. Aus diesem Grund kommt diese heute zur Abstimmung.**

**Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen, die Initiative abzulehnen.**

**Eine Minderheit des Gemeinderates und das Initiativkomitee empfehlen, der Initiative zuzustimmen.**

## VORLAGE 2

**Genehmigung eines Baukredites von 11 570 000 Franken (inkl. MWST) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Betreuung auf der Schulanlage Gschwader (Anteil der Erweiterung: 4 740 000 Franken)**

### DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

**Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?**

- 2 Genehmigung eines Baukredites von 11 570 000 Franken (inkl. MWST) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Betreuung auf der Schulanlage Gschwader (Anteil der Erweiterung: 4 740 000 Franken)



Haupteingang der Turnhalle und Betreuung



Nordseite der Turnhalle



Südostseite der Betreuung mit Pausenplatz

# 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

## 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Stimmbevölkerung entscheidet über den Baukredit von 11,57 Millionen Franken (inkl. MWST) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Tagesstrukturen der Schulanlage Gschwader. Der Anteil für die Erweiterung beträgt 4,74 Millionen Franken.

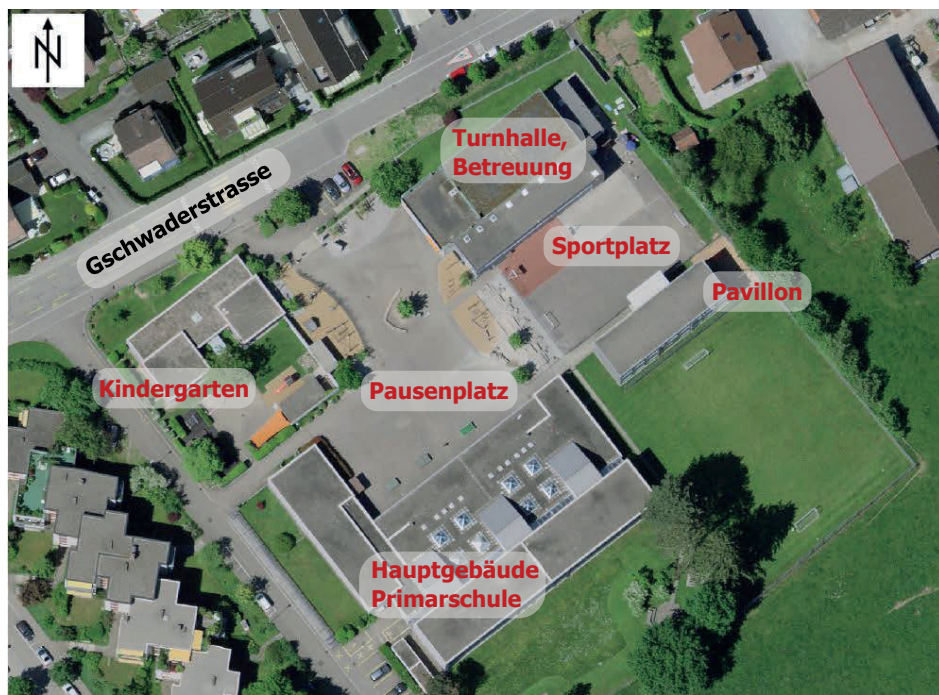
Das Turnhallengebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und muss umfassend erneuert werden. Dabei sollen die Erdbebensicherheit und mit verschiedenen Massnahmen die Energiebilanz verbessert werden. Die bestehende 35-jährige Gasheizung soll durch eine Wärmepumpe ersetzt werden.

Das Raumangebot für den Mittagstisch und die Betreuung vor und nach dem Schulbetrieb ist zu klein und lässt keinen zeitgemässen und effizienten Betrieb zu. Das Bauprojekt sieht deshalb vor, gleichzeitig mit der Sanierung die Betreuungsräume zu erweitern. Dazu wird das bestehende Gebäude auf drei Seiten mit vorfabrizierten Holzelementen ergänzt. Das Raumangebot wird so um über 72 Prozent erweitert: von 969 m<sup>2</sup> auf 1676 m<sup>2</sup>. Damit können künftig bis zu 140 Kinder betreut werden. Heute sind es an Spizentagen über 80 Kinder. Die Erweiterung wird Räume von hoher Nutzungsflexibilität schaffen. Sie sollen ausserhalb der Betreuungszeiten als Gruppenräume und Lernateliers für den Schulunterricht nutzbar sein. Denn die Schulanlage Gschwader verfügt aktuell über zu wenige Unterrichtsräume.

Die Ausführung mit vorfabrizierten Holzelementen sorgt für eine möglichst kurze Bauzeit. Folglich kann auf einen Pavillon verzichtet werden, was die Kosten reduziert. Die Bauarbeiten sind von Februar bis Oktober 2026 bei laufendem Schulbetrieb geplant. Während dieser Zeit bleibt die Turnhalle geschlossen. Das Betreuungsangebot findet in anderen Räumen statt, wenn nötig auch ausserhalb der Schulanlage.

Von den 11,57 Millionen Franken entfallen 6,83 Millionen Franken auf die Sanierung. Das sind gebundene Kosten. Diese fallen auch an, wenn der Baukredit abgelehnt würde. Die Erweiterung kostet 4,74 Millionen Franken. Das sind ungebundene Kosten.

**Der Gemeinderat hat dem Baukredit am 10. Juni 2024 mit 20 zu 13 Stimmen zugestimmt.**



Übersicht der Schulanlage Gschwader (GIS-ZH, Kanton Zürich)

## 1.2. WARUM MUSS DIE SCHULANLAGE GSCHWADER UMGEBAUT WERDEN?

### **Dringende Sanierung des Turnhallengebäudes**

Das Turnhallengebäude aus dem Jahr 1962 ist in einem schlechten baulichen Zustand und muss erneuert werden. Dabei sollen seine Erdbebensicherheit und die Energiebilanz verbessert werden. Das Gebäude benötigt zudem einen Lift, damit Personen mit eingeschränkter Mobilität ins Obergeschoss gelangen können.

### **Notwendige Erweiterung der Räume für das Betreuungsangebot**

Die Betreuung (Hort) ist im Obergeschoss des Turnhallengebäudes in den Räumen der ehemaligen Hauswarterwohnung untergebracht. An Spitzentagen besuchen über 80 Kinder die Mittagsbetreuung. Die Raumsituation für den Mittagstisch und die Betreuung vor und nach dem Schulbetrieb ist ungenügend. Die Räume sind zu klein und lassen keinen zeitgemässen und effizienten Betrieb zu. Die Bildungsdirektion sieht für die Betreuung eine Fläche von vier Quadratmetern pro Kind vor. Aktuell stehen in der Schulanlage Gschwader drei Quadratmeter pro Kind zur Verfügung. Die Prognosen zeigen, dass die Nachfrage nach Betreuungsangeboten in den nächsten Jahren steigen wird. Eine Erweiterung der Betreuungsräume und der dazugehörigen Infrastruktur wie Küche, Toiletten und Büros ist deshalb notwendig.

## 1.3. WAS IST GEPLANT?

### **Erweiterung des Turnhallengebäudes mit Anbau aus Holzelementen**

Das Bauprojekt sieht vor, das Turnhallengebäude an drei Seiten mit einem Anbau aus vorgefertigten Holzelementen zu ergänzen. Durch den Anbau werden die Betreuungsräume im Erdgeschoss und im Obergeschoss vergrössert und zusätzliche Flächen geschaffen. Das Raumangebot wird so um insgesamt mehr als 72 Prozent erweitert: von 969 m<sup>2</sup> auf 1676 m<sup>2</sup>. So können künftig bis zu 140 Kinder betreut werden. Heute sind es an Spitzentagen über 80 Kinder.



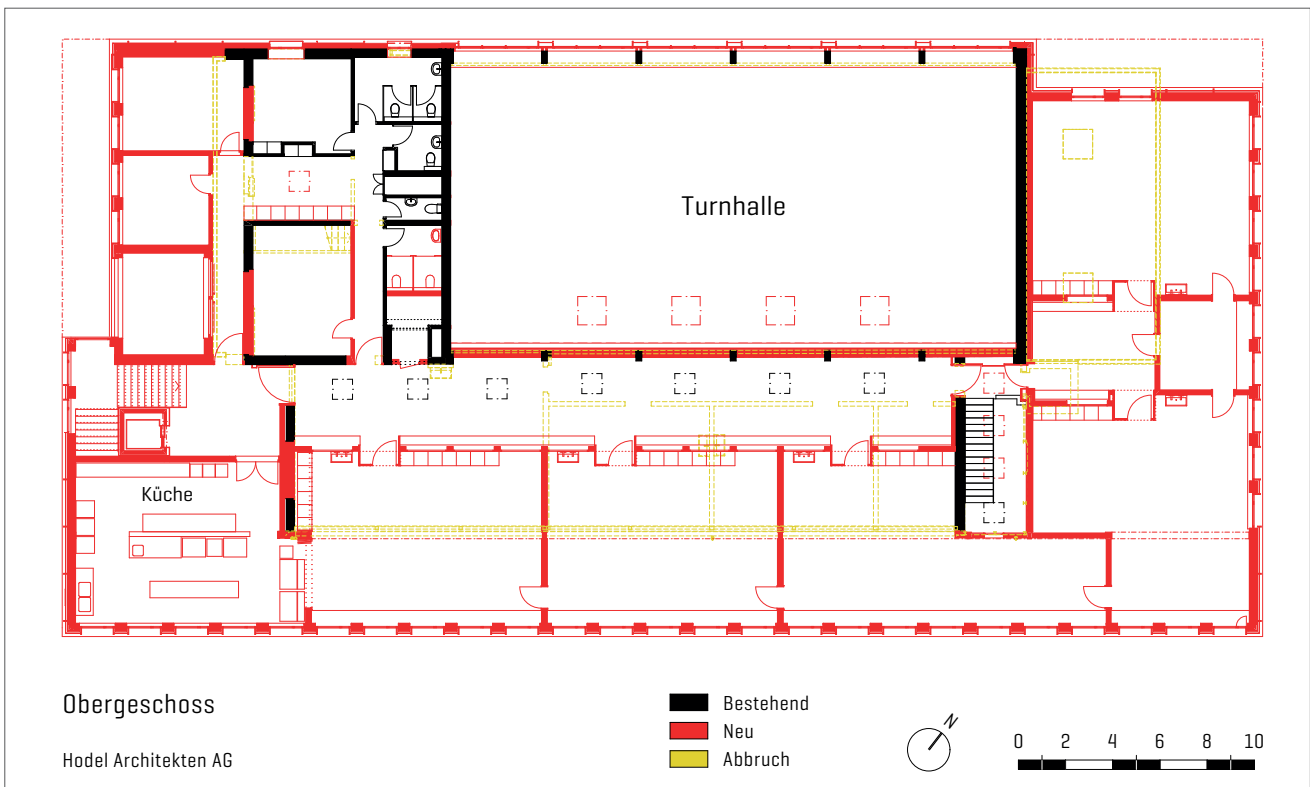
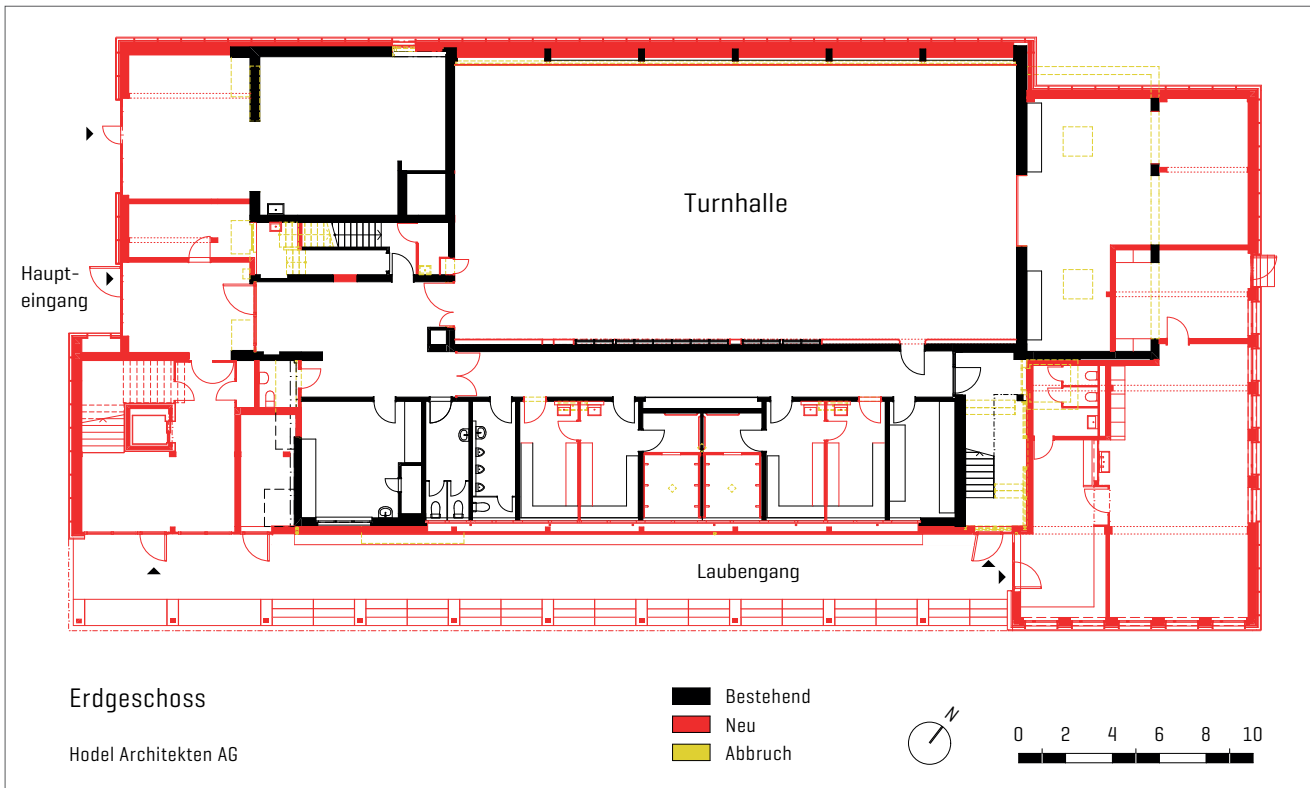
Visualisierung des erweiterten Turnhallengebäudes und des neugestalteten Pausenplatzes (Hodel Architekten AG, 2024)

### **Flexibles Raumprogramm für Betreuung und Schulunterricht**

Mit der Erweiterung werden Räume von hoher Nutzungsflexibilität geschaffen. Sie sollen ausserhalb der Betreuungszeiten als Gruppenräume und Lernateliers für den Schulunterricht nutzbar sein. Die Schulanlage Gschwader verfügt heute über zu wenige Unterrichtsräume. Im Erdgeschoss des Gebäudes entsteht ein neuer Aufenthaltsbereich, in dem die Kindergartenkinder essen und spielen.



Im Eingangsbereich werden getrennte Zugänge zur Turnhalle und zum Betreuungsbereich geschaffen. Dadurch wird die Nutzung durch die Schule und die Sportvereine klarer voneinander abgegrenzt. Ebenfalls im Erdgeschoss ist ein Materialraum für Aussenspielgeräte geplant. Im Obergeschoss sind fünf grosse Aufenthaltsräume, eine Küche zum Aufwärmen der Speisen, drei Büroräume sowie ein Lagerraum vorgesehen.



Grundriss des Erd- und Obergeschosses des Turnhallengebäudes mit neuer (rot) und bestehender (schwarz) Gebäudestruktur. Gelb bedeutet Abbruch. (Hodel Architekten AG, 2024)



### **Bedarfsgerechte Erneuerung der Turnhalle**

Die Turnhalle selbst wird nicht vergrössert, aber umfassend saniert. Ihre tragenden Wände und die Decke erhalten zur Verbesserung der Erdbebensicherheit zusätzliche Verstärkungen. Die Fenster und der Bodenbelag werden erneuert. Das Dach wird saniert und erhält einen neuen Aufbau. Der Geräteraum wird leicht vergrössert. Sämtliche fest installierten und in die Jahre gekommenen Turngeräte werden ersetzt. Die Dusch- und Garderobenräume bieten künftig Platz für zwei Schulklassen.



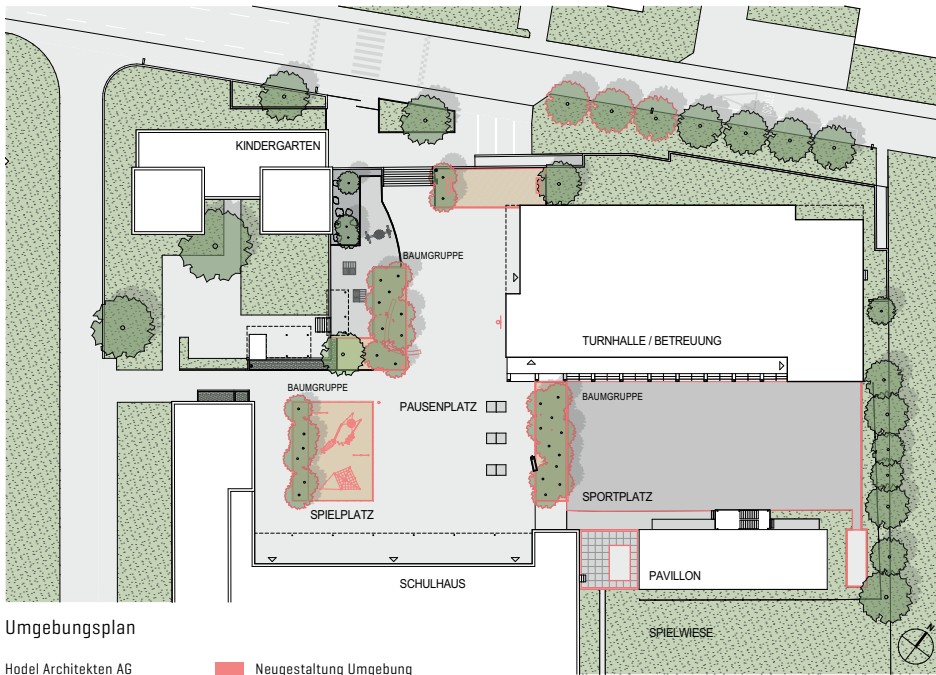
### **Anpassung und Aufwertung des Aussenraums**

Im Erdgeschoss erhält das Turnhallengebäude dem Sportplatz entlang einen Laubengang. Dieser vor Regen und Sonne geschützte Bereich bietet Schülerinnen und Schülern vielfältige Aufenthaltsflächen. Treppen zum Sportplatz bilden eine kleine Tribüne, die zum Sitzen und Zuschauen einlädt. Die zusätzliche Bepflanzung und neue Spielgeräte werten den umgestalteten Teil des Pausenplatzes auf. In drei Bereichen sind schattenspendende Baumgruppen vorgesehen, die im Sommer vor Hitze schützen. Um die Fläche besser nutzen zu können, wird der bestehende Spielplatz versetzt.

### **Gute Energiebilanz und Nachhaltigkeit**

Mit verschiedenen Massnahmen wird die Energiebilanz der Schulanlage Gschwader verbessert. Eine Wärmepumpe ersetzt die bestehende Gasheizung. Sie stammt aus dem Jahr 1989 und hat die Lebenserwartung erreicht. Für die Stromproduktion ist auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage geplant. Mit dieser Umsetzung erfüllt das Projekt die Anforderungen an den Energieverbrauch, wie sie im kantonalen Energiegesetz und in der Gemeindeordnung der Stadt Uster vorgegeben sind.

Die Erweiterung des Gebäudes wird zum grossen Teil mit vorfabrizierten Holzelementen realisiert. Dies verkürzt die Bauzeit und ist nachhaltiger als eine gemauerte Ausführung. Die Fassade erhält eine Holzverkleidung. Die Sanierung und Erweiterung wird nach den Vorgaben des Gebäudestandards 2019.1 umgesetzt. Eine Zertifizierung wird in der Projektierungsphase geprüft.



Umgebungsplan

Hodel Architekten AG

■ Neugestaltung Umgebung

Umgebungsplan mit neu gestalteten Bereichen (rot umrahmt)  
(Hodel Architekten AG, 2024)

#### 1.4. WIE VIEL KOSTET DIE SANIERUNG UND ERWEITERUNG?

##### Gesamtkosten von 11,57 Millionen Franken

Der Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) von Hodel Architekten AG, Wetzikon, vom 26. Februar 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

Bereich	Mio. Fr. (inkl. MWST)
Betreuung/Schule	6,61
Turnhalle	3,00
Umgebung	0,81
Neue Heizanlage	0,71
Photovoltaik-Anlage	0,23
Rückbau Tankanlage	0,21
<b>Total</b>	<b>11,57</b>

Mögliche Beiträge aus dem Sportfonds und Förderbeiträge an die energetischen Massnahmen sind noch nicht berücksichtigt. In Abklärung ist zudem, ob die Photovoltaik-Anlage durch die Energie Uster AG finanziert wird.

## Sanierungskosten fallen auch bei Kreditablehnung an

Von den 11,57 Millionen Franken sind 59 Prozent für die Sanierung nötig. Das sind 6,83 Millionen Franken gebundene Kosten. 41 Prozent der Kosten, 4,74 Millionen Franken, sind für die Erweiterung vorgesehen (ungebundene Kosten).

Die Kosten für Sanierung fallen in den kommenden Jahren auch dann an, wenn der Baukredit abgelehnt würde. Zudem müsste die Primarschule Uster aufgrund des Platzmangels nach Raumalternativen suchen, was beispielsweise den Bau eines weiteren Pavillons erfordern würde. Die Kostenschätzung für einen Pavillon beträgt 3 Millionen Franken. Mit einem Verzicht auf das Bauvorhaben würden damit schätzungsweise 1,7 Millionen Franken eingespart. Allerdings muss auf Infrastrukturprojekte wie den Bau der Gruppenräume und der Aussenanlage verzichtet werden.

## Laufende Optimierung der Kosten während der Planung

Die Planung der Sanierung und Erweiterung erfolgte kostenbewusst. Bei den technischen Einrichtungen und der Materialwahl wurden stets kostengünstige Lösungen gewählt. Zudem wurden die Kosten mit Anpassungen am Projekt weiter gesenkt.

## Kostendifferenz zwischen Machbarkeitsstudie und Baukredit

In der Machbarkeitsstudie von Anfang 2021 wurden die aufindexierten Kosten auf 7,36 Millionen Franken ( $\pm 25\%$ ) geschätzt. Die Differenz von 4,21 Millionen Franken (exkl. Anteil Projektierungskredit) zwischen der Machbarkeitsstudie und dem vorliegenden Baukredit von 11,57 Millionen Franken ( $\pm 10\%$ ) hat mehrere Gründe:

Bereich	Gründe für Mehrkosten
Gebäude	Ausführung gemäss Gebäudestandard 2019.1
	Wärmepumpe statt Fernwärme, neue Elektro- und Wasserzuleitungen
	Erdbebensicherheit, Photovoltaik-Anlage, Schadstoffsanierung
	Ausstattung Küche, Ersatz Turngeräte
Umgebung	Entsorgung Tankanlagen unter dem Pausenplatz, Erneuerung Werkleitungen
	Zusätzliche Bäume als Schattenspender
Diverse Kosten	Anstieg Planerkosten
	Zusätzliche Möblierung und Ersatz ausgedienter Bestände
	Teuerung gemäss Index +14% von Januar 2021 bis November 2023
	Erhöhung Mehrwertsteuer von 7,7 % auf 8,1 % per Januar 2024

## 1.5. WIE GEHT ES WEITER?

### **Realisierung von Februar bis Oktober 2026 geplant**

Bei einer Annahme des Baukredites erfolgt im Jahr 2025 die Ausschreibung der Bauarbeiten. Der Bau beginnt in den Sportferien 2026 und dauert bis zu den Herbstferien 2026.

## 1.6. WAS BEDEUTEN DIE BAUARBEITEN FÜR DEN SCHULUNTERRICHT?

### **Kurze Bauzeit dank vofabrizierter Holzelemente**

Das Gebäude wird mit vofabrizierten Holzelementen erweitert. Das verkürzt die Bauzeit im Vergleich zu einer gemauerten Ausführung deutlich und reduziert den Betriebsunterbruch der Turnhalle. Die Turnhalle bleibt von Februar bis Oktober 2026 geschlossen.

### **Bauarbeiten bei laufendem Schulbetrieb**

Die Bauarbeiten finden bei laufendem Schulbetrieb statt. Das Turnhallengebäude steht während der Sanierung nicht zur Verfügung. Der Turnunterricht findet in anderen Turnhallen oder im Freien statt. Das Betreuungsangebot wird während der Bauzeit in anderen Räumlichkeiten untergebracht. Die Sicherheit der Schulkinder und des Personals ist jederzeit gewährleistet.

## 2. MEINUNG DER MEHRHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

Die Mehrheit des Gemeinderates unterstützt die Vorlage.

Das Turnhallengebäude aus dem Jahr 1962 befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und muss umfassend saniert werden. Im Obergeschoss ist die Betreuung untergebracht. An Spitzentagen besuchen über 80 Kinder die Mittagsbetreuung. Die Raumsituation ist ungenügend. Die Räume sind zu klein und lassen keinen zeitgemässen und effizienten Betrieb zu. Die Prognosen zeigen zudem einen Anstieg der Nachfrage in den nächsten Jahren. So sind die Erweiterung der Betreuungsräume und die Umgestaltung der Küche, der Toiletten und der Büros unumgänglich. Der Gemeinderat begrüsst, dass die Betreuungsräume ausserhalb der Betreuungszeiten für den Unterricht als Gruppenräume oder Lernateliers genutzt werden können.

Von den 11,57 Millionen Franken sind 59 Prozent für die Sanierung (gebundene Kosten). 41 Prozent der Kosten sind für die Erweiterung (ungebundene Kosten). Die vorgesehenen Sanierungsmassnahmen von 59 Prozent der Totalkosten betragen 6,83 Millionen Franken. Diese Kosten fallen auch dann an, wenn der Baukredit abgelehnt würde.

Bei einer Ablehnung des Bauvorhabens müsste die Primarschule Uster nach Raumalternativen suchen. Dazu wäre beispielsweise der Bau eines Pavillons für die Betreuung notwendig. Dies würde zusätzlich zur zwingenden Sanierung Kosten von rund 3 Millionen generieren.

**Aus diesen Gründen empfiehlt die Mehrheit des Gemeinderates ein Ja zur Vorlage.**

### 3. MEINUNG DER MINDERHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst von der Geschäftsleitung des Gemeinderates

#### **NEIN zur Kostenexplosion auf Kosten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler NEIN zum übersteuerten Baukredit fürs Schulhaus Gschwader**

##### **Nein, weil die Kosten explodieren**

Die Ratsminderheit lehnt die Bewilligung des Baukredits für das Schulhaus Gschwader entschieden ab. Denn: Von ursprünglich budgetierten 6,96 Millionen Franken beantragt die Primarschulpflege nun einen Baukredit von nunmehr 12,6 Millionen Franken inklusive Projektierungskredit – das ist fast eine Verdopplung des ursprünglich budgetierten Betrags. Ein Wille zur Kosteneinsparung ist nicht erkennbar. Diese zusätzlichen Mittel belasten die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler massiv, ohne dass ein proportionaler Mehrwert erkennbar ist.

##### **Nein, weil es ein unverhältnismässiges Luxusprojekt ist**

Aus der dringlichen Sanierung der Turnhalle wurde die Gunst der Stunde genutzt, um die Schulanlage mit Gruppenräumen aufzublähen. Diese zusätzlichen Räume lassen die Baukosten in absurde Höhen schiessen. Bei den aktuell nachweislich stagnierenden Schüler- und Klassenzahlen ist diese angebliche Notwendigkeit nicht nachvollziehbar. Mit dieser gigantischen Summe in Beton wird kein Kind schlauer. Schlussendlich ist dies Geld, das für die Bildung und die dringend nötige Entlastung der Lehrpersonen fehlt und dort besser investiert wäre.

##### **Nein, weil die Planung intransparent und demokratisch fragwürdig ist**

Die zeitliche Abfolge des beantragten Baukredits ist nicht legitim. Am 25. März 2024 wurde der Zusatzkredit zum Projektierungskredit mit einer knappen Mehrheit vom Gemeinderat bewilligt. Bereits am darauffolgenden Tag wurde die Weisung mit dem Antrag für den Baukredit veröffentlicht. Es erweckt den Anschein, als sei das Abstimmungsergebnis im Gemeinderat schon im Vorfeld fest eingeplant gewesen. Diese überstürzte Vorgehensweise ist nicht nur rechtsstaatlich höchst fragwürdig, sondern auch äusserst arrogant. Es stellt sich die Frage, ob die Kosten für die Projektierung bereits vor der Genehmigung durch den Gemeinderat angefallen waren und was geschehen wäre, wenn der Gemeinderat den Antrag abgelehnt hätte. Solche Vorgehensweisen sind hochgradig intransparent, einer Demokratie unwürdig und mindern das Vertrauen in die öffentliche Verwaltung.

##### **Nein, weil eine Neubewertung notwendig ist**

Zusammenfassend lehnt die Ratsminderheit diese Weisung entschieden ab. Wieder einmal liest sich eine Weisung wie ein gut aufgemachter Werbeprospekt. Vergessen werden dabei die Bedürfnisse des Geldgebers, sprich des Steuerzahlers. Investitionen sollen den wirklichen Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger dienen. Das Projekt soll wieder auf seinen ursprünglichen Zweck – die Sanierung der Turnhalle – beschränkt werden.

Bei einem Nein kann eine umfassende Neubewertung des Projekts erfolgen. Es kann ein Projekt ausgearbeitet werden, die sich auf die tatsächlichen Notwendigkeiten und Vorteile konzentriert und verantwortungsvoll mit Steuergeldern umgeht.

**Aus diesen Gründen empfiehlt eine Minderheit des Gemeinderates ein Nein zur Vorlage.**

#### **4. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN**

**Der Gemeinderat hat dem Baukredit von 11 570 000 Franken inkl. MWST (Anteil der Erweiterung: 4 740 000 Franken) für die Sanierung der Turnhalle und die Erweiterung der Betreuung auf der Schulanlage Gschwader an seiner Sitzung vom 10. Juni 2024 mit 20 zu 13 Stimmen zugestimmt.**

**Die Mehrheit des Gemeinderates, der Stadtrat und die Primarschulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**

**Eine Minderheit des Gemeinderates empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.**

