



Uster, 21. Januar 2025

Nr. 582/2024

V4.01.71

**INTERPELLATION 582/2024 VON MARCO KRANNER
(GRÜNLIBERALE), ANDREAS PAULING (GRÜNLIBERALE),
JOSUA GRAF (GRÜNLIBERALE), MATTHIAS BICKEL (FDP),
ULRICH SCHMID (SVP) UND BENJAMIN STREIT (SVP):
«ÜBERSICHT EINHALTUNG DER BUDGETS VON
BAUVORHABEN UND ÜBERSICHT VON EINGELEITETEN UND
VOLLSTÄNDIG INTEGRIERTEN MASSNAHMEN ZUR
EINHALTUNG DER BUDGETS DER LETZTEN 5 JAHRE»;
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. September 2024 reichten die Ratsmitglieder Marco Kranner (Grünliberale), Andreas Pauling (Grünliberale), Josua Graf (Grünliberale), Matthias Bickel (FDP), Ulrich Schmid (SVP) und Benjamin Streit (SVP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Interpellation Nr. 582/2024 betreffend «Übersicht Einhaltung der Budgets von Bauvorhaben und Übersicht von eingeleiteten und vollständig integrierten Massnahmen zur Einhaltung der Budgets der letzten 5 Jahre» ein.

Die Interpellation hat folgenden Wortlaut:

Die Bauvorhaben der Stadt Uster beanspruchen einen grossen Teil des Budgets. Die Umsetzung solcher Vorhaben wird sorgfältig geplant und über die verschiedenen Planungs- und Umsetzungsstufen abgearbeitet. Dabei wird auch viel Wert auf die Budgetierung gelegt (siehe Abbildung 1).

Anhand einiger Meldungen im Gemeinderat über Abweichungen der Planungs- resp. Umsetzungskosten fehlt aus unserer Sicht eine gesamtheitliche Übersicht der finanziellen Abschlüsse der Bauvorhaben. Es ist teilweise nicht nachvollziehbar, wie es zu den Abweichungen gekommen ist und welche Massnahmen getroffen wurden, damit die Kostenüberschreitungen vermindert oder ganz verhindert werden können.

Es würde helfen, wenn es eine Übersicht gibt, in welcher alle Bauvorhaben der letzten 5 Jahre aufgeführt sind, bei welchem klar ersichtlich ist, ob das geplante Budget eingehalten wurde und wenn nicht, in welcher Phase (siehe Zonen Abbildung 1) die Abweichung entstanden ist und warum.

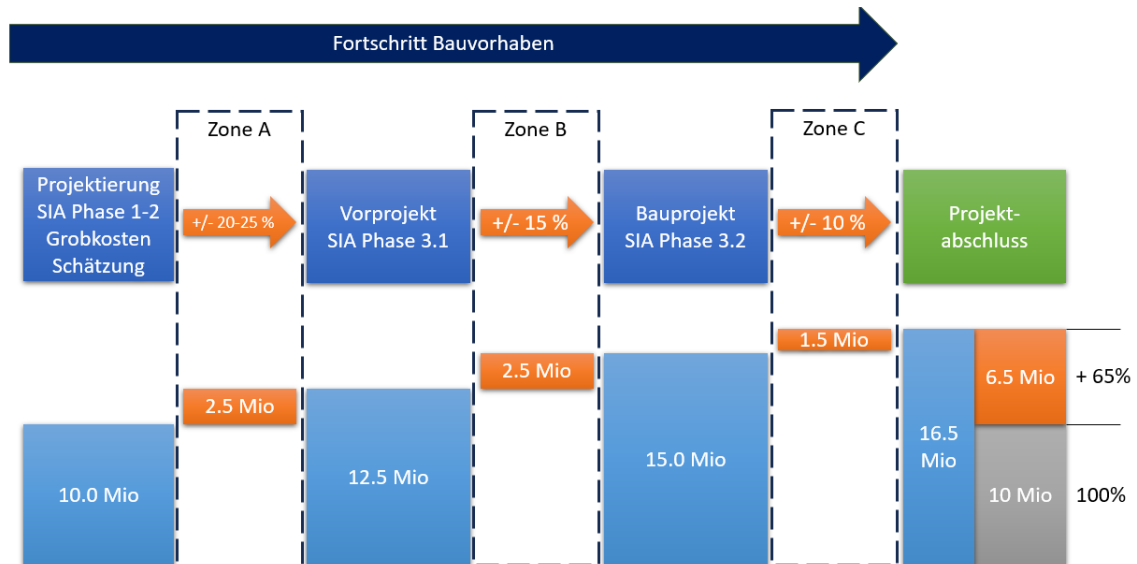


Abbildung 1 Umsetzungsstufen von Bauvorhaben und Anwendungsbeispiel

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebsetzung, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Überwachung/ Überprüfung/ Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt
	63 Instandhaltung	Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten

Abbildung 2 SIA Leistungsphasen im Bauwesen



In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. *Gibt es eine Übersicht aller Bauvorhaben der letzten 5 Jahre, in welcher sichtbar ist, ob das Budget für die Projektierung, Vorprojekt und Bauprojekt eingehalten wurde? Wenn ja, bitte die prozentuale Über- resp. Unterschreitung pro Bauvorhaben und Phase aufführen. Das gilt auch für Vorhaben mit Überschreitungen innerhalb der Toleranzgrenze.*
2. *Ab welchen Beträgen resp. prozentueller Kostenüberschreitungen des vorangeschlagenen Budgets (Zone A, B & C gemäss Abbildung 1) wird der Stadtrat informiert?*
3. *Welche Instrumente werden im Stadtrat genutzt, um Bauvorhaben in Bezug auf Qualität und Kosten während und nach den Bautätigkeiten zu kontrollieren?*
4. *Wird die Nichteinhaltung von Anforderungen resp. Qualitätsmerkmalen auch proaktiv dem Stadtrat kommuniziert?*
5. *Was passiert bei sich ändernden Anforderungen im laufenden Prozess?*
6. *In welcher Weise wird der Stadtrat im Sinne von Frage 2 bis 5 informiert?*
7. *Gab es Situationen, bei welchen der Stadtrat bei Kostenüberschreitungen nicht informiert wurde? Wenn ja, wie viele und warum?*
8. *Kann der Stadtrat alle geplanten, eingeleiteten und umgesetzten Massnahmen für Zone A, B und C (siehe Abbildung 1) auflisten, welche getroffen wurden, um Bauvorhaben mit Kostenüberschreitung zu verhindern und erwähnen, welchen Effekt die Massnahmen hatten? Bitte die Informationen wie in Tabelle 1 auflisten.*

Bauvorhaben Name	Grund der Kosten-überschreitung	Zone	Beschreibung Massnahme	Status (geplant, eingeleitet, umgesetzt)	Wann geplante Umsetzung oder erlebte Umsetzung	Wirksamkeit Massnahme Erfolgreich/nicht erfolgreich	Bei nicht erfolgreich. Grund angeben.
Bau 1	Planungsfehler	Zone A	Revision Planungsprozess	Eingeleitet	31.10.2025	-	-
Bau 1	Change	Zone C	Revision Change Prozess	Umgesetzt	15.03.2024	Nicht erfolgreich	Keine nachhaltige Wirkung
Bau 2	...		...	...		...	...

Tabelle 1 Massnahmen Tabelle mit Beispielen



Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Erläuternde Informationen

Die Investitionsplanung beinhaltet alle geplanten und in Ausführung stehenden Bauvorhaben der Stadt Uster. Diese teilen sich in «Hochbau», «Tiefbau», «Grossprojekte», «Gebührenfinanzierte Betriebe», «Diverse» und «Finanzvermögen» auf. Der «Hochbau» hat einen Anteil von ca. 70 % der Gesamt-Investitionsplanung.

Durch die Zentralisierung – gemäss Immobilienstrategie der Stadt Uster – werden vom Geschäftsfeld (GF) Liegenschaften der Abteilung Finanzen, alle Hochbauten im Verwaltungs- (VV) und Finanzvermögen (FV) sowie der Abteilungen Präsidiales, Bildung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit umgesetzt, sofern die personellen Ressourcen vorhanden sind und die Abteilungen die Bauvorhaben nicht einem externen Bauherrenvertreter übertragen haben.

In der Schweiz, und damit auch in der Stadt Uster, richtet sich das Baugewerbe bei allen Bauvorhaben nach den SIA-Normen. Die Ordnungen SIA 102 und SIA 112 umschreiben u.a. die Rechte und Pflichten der Parteien beim Abschluss und bei der Abwicklung von Verträgen über Architekturleistungen, erläutern die Aufgaben und Stellung des Architekten und beschreiben die Leistungen sowohl des Architekten als auch des Auftraggebers. Darin beschrieben sind auch die Phasen des SIA-Leistungsmodells (Phasen 1-6) und die Baukostenermittlung, die Kostenerfassung während des Bauprozesses inkl. die phasengerechte Kostengenauigkeit und Kostenvergleichbarkeit.

Frage 1:

«Gibt es eine Übersicht aller Bauvorhaben der letzten 5 Jahre, in welcher sichtbar ist, ob das Budget für die Projektierung, Vorprojekt und Bauprojekt eingehalten wurde? Wenn ja, bitte die prozentuale Über- resp. Unterschreitung pro Bauvorhaben und Phase aufführen. Das gilt auch für Vorhaben mit Überschreitungen innerhalb der Toleranzgrenze.»

Antwort:

In der Stadt Uster wird keine Liste aller Bauprojekte geführt, welche einen Vergleich mit der Budgetierung in der Investitionsplanung zeigt. Hingegen werden die einzelnen Bauprojekte abgerechnet. In der Bauabrechnung sind die Abweichungen gegenüber dem Baukredit ausgewiesen. Gemäss SIA-Normen muss die Vergleichbarkeit der Kosten jeweils gegenüber der letzten genehmigten Kostenermittlung, gemäss SIA-Phasenmodell, gegeben sein. Bei einem Bauprojekt nimmt die Kostengenauigkeit, von Phase zu Phase und damit mit der Vertiefung des Kenntnisstandes im Bauprojekt, zu. Gleiches gilt für die Investitionsplanung.

In der Beilage ist eine Auflistung aller abgerechneten Projekte der Investitionsplanung der letzten zwei Jahre (2023 und 2024) ersichtlich. Von den in diesen beiden Jahren abgerechneten 55 Projekten haben nur zwei die durch die SIA-Norm vorgegebene Kostentoleranz überschritten.

Frage 2:

«Ab welchen Beträgen resp. prozentueller Kostenüberschreitungen des vorangeschlagenen Budgets (Zone A, B & C gemäss Abbildung 1) wird der Stadtrat informiert?»

Antwort:

Gemäss städtischer Immobilienstrategie wird die strategische Planung der SIA-Phasen 1-2 (Machbarkeit und Wettbewerb) durch die Abteilung Bau und die operative Bauplanung der SIA-Phasen 3-5 (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) durch die Abteilung Finanzen, Geschäftsfeld (GF) Liegenschaften, koordiniert.



Der Stadtrat wird betreffend Kosten (-überschreitung) wie folgt informiert:

Zone A: Nach Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Planerausschreibung steht das Planerteam fest. Aufgrund der geschätzten Baukosten (+/- 20-25 %) wird die honorarberechtigte Bau-
summe und die weiteren Aufwendungen für die SIA-Phase 3.1 «Vorprojekt» berechnet. Der daraus
kalkulierte Projektierungskredit wird gemäss Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung, dem Stadtrat,
Gemeinderat und Volk, zur Genehmigung beantragt. Im Projektierungskredit, unter Kapitel «Finanz-
planung», wird jeweils erwähnt, ob und wie hoch der budgetierte Betrag in der Investitionsplanung
enthalten ist.

Zone B: Nach Durchführung der SIA-Phase 3.1 liegt planerisch das «Vorprojekt» mit der Kosten-
schätzung (+/- 15 %) vor. Bei kleineren Projekten wird gleich im Anschluss die Phase 3.2 «Baupro-
jekt» und 3.3 «Bewilligungsverfahren» ausgelöst, bei grösseren Projekten wird gemäss Finanzbe-
fugnisse der Gemeindeordnung dem Stadtrat, Gemeinderat und Volk, die Weiterbearbeitung der
Phasen 3.2 und 3.3 zur Genehmigung beantragt. Im Kredit, unter Kapitel «Finanzplanung», wird
erwähnt, ob und wie hoch der budgetierte Betrag in der Investitionsplanung enthalten ist.

Zone C: Nach Durchführung der gesamten Phase 3 «Projektierung» (SIA-Phasen 3.1-3.3) liegt pla-
nerisch das Bauprojekt mit der Kostenschätzung (+/- 10 %) vor. Gemäss Finanzbefugnisse der Ge-
meindeordnung wird dem Stadtrat, Gemeinderat und Volk, das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag
zur Genehmigung beantragt. Im Baukredit, unter Kapitel «Finanzplanung», wird erwähnt, ob und
wie hoch der budgetierte Betrag in der Investitionsplanung enthalten ist.

Nach erfolgter Kreditgenehmigung erfolgen die SIA-Phasen 4 «Ausschreibung» und 5 «Realisie-
rung». Bei Kostenüberschreitungen wird zuerst die Steuergruppe informiert, danach erfolgt die In-
formation an den Stadtrat. Falls sich während der Planung und/oder Realisierung zeigt, dass die
Kostengenauigkeit von +/- 15 % bzw. 10 % nicht eingehalten werden kann, wird ein Nachtrags-
kredit gemäss Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung, zur Genehmigung beantragt.

Nach Abschluss des Bauprojekts wird die Bauabrechnung erstellt. Diese wird analog Kreditgenehmi-
gung dem Stadtrat und Gemeinderat zur Genehmigung beantragt. Unter Kapitel «Begründung
Mehr- und Minderkosten» werden die Kostenüber-/ und -unterschreitungen offengelegt.

Frage 3:

«Welche Instrumente werden im Stadtrat genutzt, um Bauvorhaben in Bezug auf Qualität und Kos-
ten während und nach den Bautätigkeiten zu kontrollieren?»

Antwort:

Der Stadtrat hat im 2010 das GF Liegenschaften der Abteilung Finanzen beauftragt, ein Bauprojekt-
management-Handbuch zu erarbeiten und in Bauprojekten während den SIA-Phasen 1–5 umzuset-
zen.

Im Handbuch ist eine Projektklassifizierung gefordert, welche zu Beginn einer Planung dazu dient,
die Bauprojekte in A-, B- und C-Projekte einzuteilen. Je nach Projekttyp können die Projektorgani-
sation und die Entscheidungskompetenzen variieren. So stellt der Stadtrat sicher, dass bei jedem
Bauprojekt die geeignete Projektorganisation (Steuergruppe) zusammengesetzt wird. Die Steuer-
gruppe stellt sicher, dass die Bauvorhaben in Bezug auf Qualität und Kosten adäquat kontrolliert
werden.

Nach erfolgter Realisierung wird die sanierte Liegenschaft oder der Neubau standardmässig durch
die Leistungsgruppe (LG) Immobilienbewirtschaftung des GF Liegenschaften bewirtschaftet.



Frage 4:

«Wird die Nichteinhaltung von Anforderungen resp. Qualitätsmerkmalen auch proaktiv dem Stadtrat kommuniziert?»

Antwort:

Die Nichteinhaltung von Anforderungen resp. Qualitätsmerkmalen wird dem Stadtrat proaktiv zur Kenntnis gebracht, bei Bedarf wird informiert. Dies erfolgt nach Entscheid der jeweiligen Steuergruppe.

Frage 5:

«Was passiert bei sich ändernden Anforderungen im laufenden Prozess?»

Antwort:

In einem ersten Schritt werden die geänderten Anforderungen der Steuergruppe unterbreitet und von ihr genehmigt. Die Steuergruppe entscheidet, wie und in welcher Form der Stadtrat informiert wird.

Frage 6:

«In welcher Weise wird der Stadtrat im Sinne von Frage 2 bis 5 informiert?»

Antwort:

Die Information kann entweder durch eine Aktennotiz oder durch einen Stadtratsbeschluss erfolgen.

Frage 7:

«Gab es Situationen, bei welchen der Stadtrat bei Kostenüberschreitungen nicht informiert wurde? Wenn ja, wie viele und warum?»

Antwort:

Es sind keine Beispiele bekannt.

Frage 8:

«Kann der Stadtrat alle geplanten, eingeleiteten und umgesetzten Massnahmen für Zone A, B und C (siehe Abbildung 1) auflisten, welche getroffen wurden, um Bauvorhaben mit Kostenüberschreitung zu verhindern und erwähnen, welchen Effekt die Massnahmen hatten? Bitte die Informationen wie in Tabelle 1 auflisten.»

Antwort:

Grundsätzlich werden alle Bauprojekte abgerechnet. Die Bauabrechnungen werden analog Kreditgenehmigung dem Stadtrat und Gemeinderat zur Genehmigung beantragt. Unter Kapitel «Begründung Mehr- und Minderkosten» werden die Kostenüber-/ und -unterschreitungen offengelegt. Alle Bauabrechnungen werden auf der Homepage der Stadt Uster veröffentlicht.



Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Interpellation Nr. 582/2024 der Ratsmitglieder Ratsmitglieder Marco Kranner (Grünliberale), Andreas Pauling (Grünliberale), Josua Graf (Grünliberale), Matthias Bickel (FDP), Ulrich Schmid (SVP) und Benjamin Streit (SVP) betreffend «Übersicht Einhaltung der Budgets von Bauvorhaben und Übersicht von eingeleiteten und vollständig integrierten Massnahmen zur Einhaltung der Budgets der letzten 5 Jahre» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilage:
Abgerechnete Projekte Investitionsplanung 2023 und 2024 vom 17. Januar 2025