



Uster, 23. Juni 2026
Nr. 5/2026
V4.04.70
Zuteilung: RPK

WEISUNG 5/2026 DES STADTRATES: KIOSK SCHIFFLÄNDE, ERSATZBAU; ABRECHNUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT (PHASE 3)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Abrechnung für die Projektierung des Ersatzbaus «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3, inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See-/Uferwegs und die Neugestaltung der kleinen Parkanlage im Betrag von Fr. 688 920.45 inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Das Projektkonto 21460003 (21455.003 bis Ende 2018) «Kiosk Schiffflände, Ersatzbau, Projektierung» mit einem Saldo von Fr. 542 789.15 kann aufgelöst werden.**
- 3. Das Projektkonto 30260161 «Seeweg, Sanierung (Parkplatzeinfahrt See), Projektierung» mit einem Saldo von Fr. 52 524.14 kann aufgelöst werden.**
- 4. Das Projektkonto 30260026 «Parkanlage Schiffflände, Projektierung» mit einem Saldo von Fr. 40 805.70 kann aufgelöst werden.**
- 5. Das Projektkonto 30260160 «Uferweg, Buswendeschlaufe, Projektierung» mit einem Saldo von Fr. 52 801.45 kann aufgelöst werden.**
- 6. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei



A. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Weisung Nr. 35/2019 vom 1. Oktober 2019 dem Gemeinderat einen Projektierungskredit von 505 000 Franken inkl. MWST für den Ersatzbau «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3, inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage, die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See- bzw. Uferwegs sowie die Neugestaltung der kleinen Parkanlage beantragt.

Die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit (KÖS) hat am 17. August 2020 die Weisung angepasst: Anstelle eines Projektierungskredits von 505 000 Franken inkl. MWST soll dieser nur 497 000 Franken inkl. MWST betragen. Die Reduktion von 8000 Franken soll im Teilprojekt «kleine Parkanlage» erfolgen. Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat am 24. August 2020 den Änderungsantrag der KÖS abgelehnt und die Weisung in der ursprünglichen Fassung gutgeheissen.

Mit Weisung Nr. 35/2019 hat der Gemeinderat am 31. August 2020 den Änderungsantrag der KÖS schliesslich genehmigt und damit einen Projektierungskredit von 497 000 Franken inkl. MWST für den Ersatzbau «Kiosk Schiffflände» am Uferweg 3 – inklusive Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage –, die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See- bzw. Uferwegs sowie die Neugestaltung der kleinen Parkanlage beschlossen.

B. Fazit / Planungsumfang

Auf der Grundlage des Wettbewerbssiegerprojekts «UMBRELLA» wurde im Februar 2019 mit der Planung des Vorprojekts (SIA-Phase 3.1) begonnen; diese wurde im Juni 2019 abgeschlossen.

Gemäss den Richtlinien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) folgen auf die Planungsphase 3.1 «Vorprojekt» üblicherweise die SIA-Phase 3.2 «Projektierung» sowie die SIA-Phase 3.3 «Baubewilligung». Um im vorliegenden Fall das planerische und finanzielle Risiko zu minimieren, wurde gemeinsam mit dem Generalplanerteam entschieden, die SIA-Phase 3.3 «Baubewilligung» auf der Grundlage des Vorprojekts, also vor der SIA-Phase 3.2 «Bauprojekt», durchzuführen. Damit dies gelang mussten vom Generalplanerteam in der Vorprojektphase mehr Leistungen wie üblich erbracht werden.

Mit Beschluss Nr. 531 vom 7. Dezember 2021 wurde die baurechtliche Bewilligung erteilt. Gegen den Entscheid wurde am 13. Januar 2022 von zwei Personen ein gemeinsamer Rekurs eingereicht. Das Baurekursgericht beschloss am 16. März 2022 auf die Rekurse nicht einzutreten.

Der Stadtrat hatte sich bereits 2015 für die Erstellung und Finanzierung eines Ersatzbaus sowie für die Abgabe des Grundstücks im Baurecht ausgesprochen. Der Baurechtsnehmende sollte nach Abschluss der Projektierungsphase 3 das Projekt für das neue Seerestaurant inkl. Gartenwirtschaft ausarbeiten und den Betrieb in Eigenregie führen. Im Jahr 2023 wurde die entsprechende Ausschreibung publiziert. Da diese ergebnislos blieb, musste das Verfahren angepasst werden: Die Phase 3.2 «Bauprojekt» wurde ohne Baurechtsnehmende ausgelöst.

Die Bauarbeiten des neuen Seerestaurants dauerten vom November 2024 bis Oktober 2025.

Sämtliche weiteren Projekte im Zusammenhang mit dem neuen Restaurant inkl. Gartenwirtschaft und öffentlicher WC-Anlage – insbesondere die Verlegung der Buswendeschlaufe, die Sanierung des See- und Uferwegs, die Neugestaltung der kleinen Parkanlage sowie der Ersatz und die Verlegung des Pumpwerks – wurden von der Stadt Uster, Abteilung Bau, in mehreren Etappen geplant. Die Fertigstellung ist im Sommer 2026 geplant.



C. Abrechnung

Hochbauprojekt: «Restaurant inkl. Gartenwirtschaft»

Die Abrechnung des Projektierungskredits des Geschäftsfeldes Liegenschaften vom 26. Februar 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. exkl. MWST	Abrechnung Fr. exkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	0	12 678.25	+12 678.25	+100,0
2	Gebäude – Honorare	313 000	399 869.55	+86 869.55	+27,7
5	Baunebenkosten	26 000	96 042.90	+70 042.90	+269,4
Gesamttotal exkl. MWST		339 000	508 590.70	+169 590.70	+50,0
MWST 7,7 % / 8,1 %		25 000	34 198.45	+9 198.45	+36,8
Gesamttotal inkl. MWST		364 000	542 789.15	+178 789.15	+49,1

Tiefbauprojekte: «Buswendeschlaufe, kleine Parkanlage und See-/Uferweg»

Die Abrechnung des Landschaftsarchitekten «Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG», Zürich, vom 27. März 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Abrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Landschaftsarchitekt Buswendeschlaufe	37 000	51 805.20	+14 805.20	+40,0
2	Landschaftsarchitekt Kleine Parkanlage	28 000	35 202.20	+7 202.20	+25,7
3	Landschaftsarchitekt Umgebung See-/Uferweg	35 000	31 850.89	-3 149.11	-9,0
Total Honorare		100 000	118 858.29	18 858.29	+18,9
4	Koordination	19 000	15 960.75	-3 039.25	-16,0
5	Bauherrenleistungen (Bau)	11 000	10 316.00	-684.00	-6,2
6	Nebenkosten	2 000	996.25	-1 003.75	-50,2
Gesamttotal exkl. MWST		132 000	146 131.29	+14 131.29	+10,7
MWST 7,7 % (gerundet)		9 000	0.00	0.00	
Gesamttotal inkl. MWST		* 141 000	146 131.29	+5 131.29	+3,6
Reduktion Projektierungskredit *		-8 000	--	--	
Gesamttotal inkl. MWST		* 133 000	146 131.29	+13 131.29	+9,9

* siehe genehmigte Weisung 35/2019, mit Änderungsantrag KÖS.

Gesamtprojektierungskredit (Phase 3)

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. exkl. MWST	Abrechnung Fr. exkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Hochbauprojekt	364 000	542 789.15	+178 789.15	+49,1
2	Tiefbauprojekte	133 000	146 131.29	+13 131.29	+9,9
Gesamttotal inkl. MWST		* 497 000	688 920.44	+191 920.44	+38,6

* siehe genehmigte Weisung 35/2019, mit Änderungsantrag KÖS.



Die Baukostenabweichung liegt mit 38,6 % über dem bewilligten Baukredit und damit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.

Begründung Kostendifferenz

Hochbauprojekt

Bei den **Vorbereitungsarbeiten** (BKP 1) mussten in der Planung eine nicht budgetierte Schadstoffuntersuchung vor Abbruch des bestehenden Kioskgebäudes sowie geologische Baugrund- und Terrainuntersuchungen in Auftrag gegeben werden (+13 000 Franken).

Das Hoch- und die drei Tiefbauprojekte befinden sich ausserhalb der Bauzone, in der kantonalen Freihaltezone F und der Landwirtschaftszone Lw. Sie sind zudem im Bereich einer überkommunalen Schutzanordnung, im Gewässerraum, im Hochwassergefahreng Gebiet sowie in den Grundwasserschutzzonen S2a und S2b, um die Trinkwasserfassung «Strandbad» der Energie Uster AG situiert. In den Zonen S2a und S2b ist das Erstellen neuer Bauten und Anlagen nicht gestattet. In der ganzen Grundwasserschutzzone sind zudem Bauwerke, welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen bzw. die wasserführenden Schichten tangieren, nicht zulässig.

Für die Genehmigung und Realisierung waren darum zahlreiche Ausnahmegenehmigungen von verschiedenen kantonalen und kommunalen Stellen (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Amt für Landschaft und Natur (ALN) und Energie Uster AG) erforderlich, die erst im Rahmen des definitiven Baugesuchs geprüft und erteilt werden konnten. Für die Baubewilligung musste ein Vorentscheidsgesuch aufgelegt werden, für die Baueingabe waren zahlreiche Unterlagen inkl. Simulationen für Sonderbewilligungen einzureichen und Untersuchungen zu erfüllen. Die planerischen Aufwendungen waren in diesem Umfang im Kostenvoranschlag/Baukredit nicht budgetiert. Der Aufwand des Generalplanerteams war darum viel höher als ursprünglich angenommen. Der Generalplaner (Architekt) übernahm zudem die Koordination der Hoch- und Tiefbauarbeiten und unterstützte die Bauherrschaft einerseits bei der Ausschreibung des Baurechtnehmers sowie des Betreibers.

Dies führte bei **BKP 2 Honorare** (+87 000 Franken) und bei **BKP 5 Bauherrenleistungen** (+24 000 Franken) sowie **Baubewilligungskosten** (+46 000 Franken) zu einem beträchtlichen Mehraufwand.

Der Mehrwertsteuersatz wechselte am 1. Januar 2024 von 7,7 % auf 8,1 % (+9000 Franken).

Tiefbauprojekte

Die Teilprojekte Buswendeschleife, kleine Parkanlage und Umgebung See/Uferweg erforderten zusätzliche Projektierungsarbeiten, da sich die Bauten in der Gewässerschutzzone S2a sowie S2b befinden. Diese Zusatzkosten belaufen sich auf rund 19 000 Franken.

Bei den Bauherrenleistungen sowie der Koordination konnte der Auftrag jedoch reduziert werden, da zahlreiche Aufgaben durch den Landschaftsarchitekten übernommen wurden (-4600 Franken). Somit sind gesamthaft Mehrkosten von rund 13 131 Franken entstanden.

D. Buchhaltungskontrolle

Die Abrechnung wurde durch das Geschäftsfeld Liegenschaften und das Geschäftsfeld Infrastruktur und Unterhalt kontrolliert und stimmt mit den Kontenausgaben im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von einem Rappen.



Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber