



Beschluss des Stadtrats

vom 24. September 2025

GR Nr. 2025/243

Nr. 2998/2025

Schriftliche Anfrage von David Ondraschek, Thomas Hofstetter und Pascal Lamprecht betreffend Baukosten bei städtischen Projekten, Faktoren mit Einfluss auf die effektiven Kosten, Vergleich der Kostenschätzungen von der Vorstudie bis zu den effektiven Kosten bei ausgewählten Projekten

Am 18. Juni 2025 reichten die Mitglieder des Geminderats David Ondraschek (Die Mitte), Thomas Hofstetter (FDP) und Pascal Lamprecht (SP) folgende schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/243, ein:

Die Baukosten (z.B. Schulhäuser, Alterszentren, Sportanlagen) sind immer wieder Gegenstand politischer Debatten. Die Baukosten stehen dabei auch jeweils bei entsprechenden Volksabstimmungen im Vordergrund und stellen so städtebauliche Aspekte und den Infrastrukturbedarf in den Hintergrund. Zudem ist bei einer allfälligen Steigerung der Baukosten nicht immer auf den ersten Blick ersichtlich, welche nachträglichen Anpassungen hierfür die Gründe sind.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen, insbesondere in Bezug auf Schulhäuser (z.B. Saatlen), Sport- und Freizeitinfrastruktur (z.B. Sportzentrum Oerlikon), Gesundheitszentren fürs Alter (z.B. GFA Mathysweg) und weitere repräsentative Bauten mit Gesamtkosten von über 30 Millionen CHF nach dem Jahr 2015.

1. Gibt es wesentliche Faktoren, welche die effektiven Kosten (bzw. die weiteren Kostenschätzungen) beeinflussen können, welche aber nicht von der jeweiligen Genauigkeit erfasst werden müssen? Z.B.: Ist es so, dass die Teuerung ein zusätzlicher Ungenauigkeitsfaktor ist, der von der Genauigkeitsangabe nicht mitgemeint ist? Bitte (sofern vorhanden) bei den aufgelisteten Projekten diese Faktoren benennen und deren Effekt (exemplarisch) beziffern.
2. Vergleich der Kostenschätzungen (Vorstudie --> Vorprojekt --> Kostenvoranschlag --> effektive Kosten):
 - a. Wie hoch waren die Abweichungen (z.B. Soll+/- 10%; Effektiv+/- x%) der aktuellen Kostenschätzung (z.B. effektive Kosten) im Vergleich zu den Kostenschätzungen des vorangehenden Prozessschrittes (z.B. Kostenvoranschlag)?
 - b. Wie lassen sich allfällige (wesentliche) Abweichungen erklären? Wie stellt sich der Stadtrat zu diesen? Hat er das Ziel, diese zu verringern? Falls ja, wie? Falls nein, warum nicht?
3. Kostengenauigkeitsangaben:
 - a. Welche Faktoren sind mit der Kostengenauigkeitsangabe gemeint und welche nicht?
 - b. Was sind die rechtlichen Grundlagen dazu?
 - c. Welche Ansprüche hat die Stadt an sich selbst (inkl. Kennwerte)?
4. Kostenschätzung:
 - a. Gibt es Mindestansprüche (Rechtsgrundlage) an die Kostenschätzungen?
 - b. Falls es unterschiedliche Standards gibt: Welchen hat sich die Stadt verpflichtet? Erfüllt die Stadt diese Ansprüche?
 - c. Setzt sich die Stadt erweiterte Ansprüche und falls ja, welche (inkl. Kennwerte)?



2/12

5. Ergänzende Vorgaben:
 - a. Welche von Gesetzes wegen nicht zwingenden Vorgaben (z.B. Bestellungen seitens Gemeinderat) macht die Stadt bei Bauvorhaben?
 - b. Was ist deren Einfluss auf die Kosten?
 - c. Wer hat die Kompetenz, diese Ansprüche und Kennwerte festzulegen?
6. Wie hoch sind beispielsweise beim Schulhaus Saatlén die Kosten pro Klassenzimmer ...
 - a. ... in Bezug auf die Gesamtkosten (gemäss Urnengang)?
 - b. ... , wenn die ergänzenden Ansprüche, Bestellungen etc. von den Gesamtkosten abgezogen werden (z.B. Kosten für Schwimmanlage)?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Im November 2023 wurde das Handbuch für Hochbauvorhaben der Stadt Zürich überarbeitet und aktualisiert. Das Verfahrenshandbuch «Wir bauen für Zürich» beschreibt die standardisierten Prozesse und Rollen in der Planung und Umsetzung von städtischen Hochbauvorhaben in Zürich. Es stellt sicher, dass die städtischen Bauvorhaben effizient, ressourcenschonend und im Einklang mit den übergeordneten Fachstrategien umgesetzt werden. Das Handbuch ist ein wichtiges Instrument für alle beteiligten städtischen Dienstabteilungen, aber auch für Planende der Stadt wie etwa öffentlich-rechtliche Eigentümer und Eigentümerinnen, Architektinnen und Architekten, Gewerbetreibende sowie für die Bevölkerung und Politik von Interesse.

Die Stadt realisiert Bauprojekte gemäss den vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) definierten Phasen (siehe Abbildung 1). Ein Bauprojekt entwickelt sich entlang der SIA-Phasen durch neue und vertiefte Erkenntnisse stetig weiter. Nach jeder dieser Phasen liegen die Kosten in einer definierten Kostengenauigkeit vor. Je weiter das Projekt voranschreitet, desto konkreter wird es – und desto präziser lassen sich die Kosten ermitteln. In den Phasen 1 und 21 sind die Eigentümervertretungen (EV) im Lead und allfällige bauliche Studien werden beim Amt für Hochbauten (AHB) in Auftrag gegeben. In diesen Machbarkeitsstudien werden durch das AHB auch grobe Abschätzungen zu Finanzierungsbedarf und Kosten erstellt. Die EV ihrerseits schätzen den Finanzierungsbedarf ebenfalls, jedoch aus einer Portfoliosicht. Am Ende dieser Phase hat man ein Grobkonzept mit Flächenbedarf und Standardraumprogramm wie auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie eine Kostengrobschätzung aus der Machbarkeitsstudie. In Phase 22 wird nach der Projektdefinition durch die Projektorganisation (Bauherrenvertretung durch das AHB sowie EV) am Auswahlverfahren (selektiv oder offenes Verfahren) sowie der Zuschlagerteilung an die Planenden wie auch am Projektierungskredit gearbeitet.

In den Phasen 31 und 32 erfolgt die Projektierung durch die extern mandatierten Planenden und in den Phasen 41 und 5 wird die Realisierung des Projektes, basierend auf dem Kostenvoranschlag nach Abschluss der Phase 32 umgesetzt.

3/12

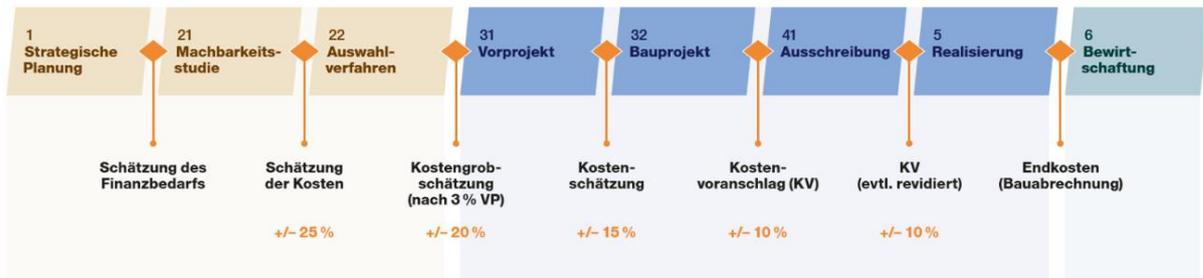


Abbildung 1: Kostengenauigkeiten entlang der SIA-Phasen

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Gibt es wesentliche Faktoren, welche die effektiven Kosten (bzw. die weiteren Kostenschätzungen) beeinflussen können, welche aber nicht von der jeweiligen Genauigkeit erfasst werden müssen? Z.B.: Ist es so, dass die Teuerung ein zusätzlicher Ungenauigkeitsfaktor ist, der von der Genauigkeitsangabe nicht mitgemeint ist? Bitte (sofern vorhanden) bei den aufgelisteten Projekten diese Faktoren benennen und deren Effekt (exemplarisch) beziffern.

Wesentliche Faktoren, welche die Kostenentwicklung beeinflussen, ohne Bestandteil der Kostengenauigkeit zu sein, sind die Teuerung und Änderungen im Projektstand von einem Phasenabschluss zum anderen. (Der hier verwendete Begriff «Projektstand» aus den SIA-Normen, kann auch als «Projektumfang» bezeichnet werden.)

a) Teuerung

Unter der Teuerung sind im Projektverlauf steigende Kosten für Baumaterialien und Löhne/Honorare zu verstehen (SIA-Ordnung 115, Kapitel 1.1.27 Teuerung). Besonders bei Grossprojekten mit langen Planungs- und Realisierungszeiträumen kann die Teuerung (positive oder negative) erheblichen Einfluss auf die Gesamtkosten haben und kann zu steigenden oder fallenden Kosten führen.

b) Änderungen im Projektstand

Bei einer phasengerechten Planung entwickelt sich das Projekt entlang der SIA-Phasen durch technische Berechnungen und Dimensionierungen, die Detaillierung von Plänen und die Planung der Haustechnik stetig weiter. Im Zuge der Projektierung und Konkretisierung des Bauvorhabens kann es aufgrund neuer Erkenntnisse zu Änderungen des Projektstands («Projektumfang») kommen, die die Kostenentwicklung zusätzlich beeinflussen. Das sind zum Beispiel:

- Änderung von Gebäudegrösse (Volumen und Fläche)
- Erweiterung des Projektperimeters (z. B. grössere Eingriffstiefe als ursprünglich geplant bei Instandsetzungen)
- Änderungen im Raumprogramm, im Betriebskonzept oder bei den Immobilienstandards
- Änderungen und Auswirkung des Denkmalschutzes und anderer gesetzlicher Vorgaben



4/12

- Neue Erkenntnisse zum Baugrund (Altlasten, Baugrubensicherungen, Fundationsart), zum Gebäudezustand oder zum statischen System einschliesslich Materialisierungen (z. B. Erdbebenertüchtigung bei Bestandsgebäuden, Holzbau anstelle von Massivbau, Vorinvestition für Aufstockungen bei Neubauten, Stapelung von Nutzungen)
- Umsetzung von neuen Standards oder Normen (z. B. Änderungen der Nachhaltigkeitsstandards wie Auswahl der Energieträger, Massnahmen zur CO₂-Reduktion und Hitzeminderung)

Eine exemplarische Darstellung wesentlicher Faktoren findet sich bei den aufgelisteten Projekten in der Antwort zu Frage 2a.

Frage 2

Vergleich der Kostenschätzungen (Vorstudie -+ Vorprojekt -+ Kostenvoranschlag -+ effektive Kosten):

- a. Wie hoch waren die Abweichungen (z.B. Soll+/- 10%; Effektiv+/- x%) der aktuellen Kostenschätzung (z.B. effektive Kosten) im Vergleich zu den Kostenschätzungen des vorangehenden Prozessschrittes (z.B. Kostenvoranschlag)?**

Nachfolgend werden die Kostenentwicklungen der drei nachgefragten Projekte Schulanlage Saatlen, GFA Mathysweg und Sportzentrum Oerlikon sowie drei weiterer repräsentativer Projekte mit entsprechenden Erläuterungen zur Entwicklung der Erstellungskosten abgebildet. Dabei wird zwischen den im Projektierungskredit prognostizierten Erstellungskosten, dem KV im Ausführungskredit und der Bauabrechnung unterschieden.

a) Portfolio Schulbauten (SA = Schulanlage)

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (GR Nr. 2019/301, GR Nr. 2022/361)	Ausführungskredit (GR Nr. 2022/361; Gemeindeabst. vom 18.6.2023)	Bauabrechnung
SA Saatlen			
Erstellungskosten	160,0	192,2	n/a
Differenz zu Vorphase absolut		+32,2	n/a
<i>in Prozent</i>		+20,1%	n/a

Abweichungsbegründung:

Die Kostendifferenz von +32,2 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen: 11,6 Millionen Franken fallen auf die Teuerung, 7,1 Millionen Franken auf die Anpassung des Raumprogramms und Vorinvestitionen für eine allfällige zukünftige Aufstockung, 6,6 Millionen Franken auf erweiterte Nachhaltigkeitsanforderungen (Mischbauweise mit Holzanteil), 3,5 Millionen Franken auf die Erweiterung der Durchfahrtshöhe in die Tiefgarage und des Technikraumes, 1,9 Millionen Franken auf die Anpassung des Gastrokonzepts und 1,5 Millionen Franken auf neue gesetzliche Anforderungen bezüglich Bahntransport des Aushubmaterials.



5/12

Die Teuerung von etwa 6% der Erstellungskosten entspricht der Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaupreise für den Zeitraum von 2018–2022. Werden die beiden Faktoren Teuerung und Anpassung des Raumprogramms in Abzug gebracht, liegt die Kostenentwicklung zwischen Projektierungs- und Ausführungskredit deutlich unter 10%.

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (GR Nr. 2016/196)	Ausführungskredit (GR Nr. 2020/268; Gemeindeabst. vom 7.3.2021)	Bauabrechnung
SA Thurgauerstrasse			
Erstellungskosten	51,0	53,9	51,3
Differenz zu Vorphase absolut		+2,9	-2,6
<i>in Prozent</i>		+5,7%	-4,8%

Abweichungsbegründung:

Gemäss provisorischer Bauabrechnung entsprechen die effektiven Erstellungskosten weitestgehend den im Projektierungskredit prognostizierten Erstellungskosten. Der KV wird voraussichtlich um 2,6 Millionen Franken oder 4,8% unterschritten. Unter Berücksichtigung der Teuerung wird der KV um 6,5% unterschritten.

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (STRB 959/2017; GR Nr. 2017/401)	Ausführungskredit (GR Nr. 2020/369, Gemeindeabst. vom 7.3.2021)	Bauabrechnung
SA Guggach			
Erstellungskosten	38,4	40,1	n/a
Differenz zu Vorphase absolut		+1,7	n/a
<i>in Prozent</i>		+4,4%	n/a

Abweichungsbegründung:

Die im Ausführungskredit prognostizierten Erstellungskosten sind 4,4% höher als im Projektierungskredit prognostiziert. Die Kostenentwicklung von 1,7 Millionen Franken zwischen Projektierungs- und Ausführungskredit ist auf die Teuerung und die unterirdischen Bauten (Baugrund) zurückzuführen.



6/12

b) Portfolio Sportbauten

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (STRB 338/2024; GR Nr. 2018/324)	Ausführungskredit (GR Nr. 2024/499; gepl. Gemeindeabst.: 28.9.2025)	Bauabrechnung
Sportzentrum Oerlikon			
Erstellungskosten	175,0	305,5	n/a
Differenz zu Vorphase absolut		+130,5	n/a
<i>in Prozent</i>		+74,6%	n/a

Abweichungsbegründung:

Das Sportzentrum Oerlikon ist in Umfang und Komplexität schweizweit einzigartig. Es gab keine verfügbaren Kostenkennwerte, an denen sich die Stadt in den frühen Planungsphasen hätte orientieren können.

Für dieses Projekt wurde dem Gemeinderat der Projektierungskredit vor dem Projekt-Wettbewerb beantragt, um allfällige Änderungsvorschläge des Gemeinderats in der Projektdefinition und im Wettbewerbsprogramm berücksichtigen zu können. Basis der für den Projektierungskredit ermittelten Kosten von 175 Millionen Franken mit $\pm 25\%$ Ungenauigkeit bildete das Flächen- und Volumenmodell aus der Machbarkeitsstudie ohne verfügbare Referenzkennzahlen. Erst nach dem Projektwettbewerb lag erstmalig ein konkretes Projekt vor, dessen Kosten auf 210 Millionen Franken mit $\pm 25\%$ Ungenauigkeit geschätzt wurde.

Die Differenz zwischen Projektierungskredit (175 Millionen Franken) und Ausführungskredit (305,5 Millionen Franken) beträgt 130,5 Millionen Franken. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

41 Millionen Franken entfallen auf die Teuerung (Zeitraum 2017–2024). 68,5 Millionen Franken entfallen auf Projektentwicklungen. Dazu gehören eine komplexere Gebäudestatik, die Tragstruktur Holz statt Beton, ein grösseres unterirdisches Bauvolumen, die Komplexität und der erhöhte Platzbedarf der Gebäudetechnik, ein höherer Anteil an Glasflächen, bauliche Anpassungen zur Betriebsoptimierung sowie ein Sportrasenfeld auf dem Dach. Gleichzeitig wurden Sparmassnahmen im Umfang von 20 Millionen Franken (Verzicht Tauchsilo, Optimierung Gebäudevolumen) umgesetzt. 23 Millionen Franken entfallen auf Baugrund und Altlasten (Redimensionierung der Foundation nach Pfahlversuchen, Mehrausmass schadstoffbelasteter Bodenschicht, geänderte gesetzliche Vorgaben zum Bahntransport).

Neben den höheren Kosten im Bereich der Projektentwicklung entstehen Mehrkosten für die Entsorgung von Altlasten und aufgrund der schlechteren Geologie, welche zum Zeitpunkt des Projektierungskredits nicht bekannt waren. Auch die hohe angefallene Teuerung während der Projektlaufzeit wirkt sich stark auf die Projektkosten aus.

Im Antrag für den Ausführungskredit wird die Differenz von 95,5 Millionen Franken zwischen den prognostizierten Kosten zum Abschluss Wettbewerb (210 Millionen Franken) und dem Ausführungskredit (305,5 Millionen Franken) erläutert. Die nach dem Wettbewerb genannten



210 Millionen Franken entsprechen einer phasengerechten Kostenermittlung gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architekturverein) aufgrund des damaligen Kenntnisstands. Wie bei allen Bauvorhaben üblich wird das Projekt anschliessend im Detail ausgearbeitet.

Der Ausführungskredit von 305,5 Millionen Franken beinhaltet die seit dem Wettbewerb aufgelaufene Teuerung (Zeitraum 2021–2024) von 39 Millionen Franken sowie 23 Millionen Franken wegen des Baugrunds und Altlasten. Rund 65% der Kostenentwicklung in diesem komplexen Projekt entfallen somit auf Faktoren, die von der Bauherrschaft nicht beeinflussbar sind. Die Kostenentwicklung aus dem Projekt beläuft sich auf 33,5 Millionen Franken. Die Differenz ohne Teuerung liegt mit rund +15% deutlich im Band der Ungenauigkeit von $\pm 20\%$.

c) Portfolio Gesundheitsbauten (GFA = Gesundheitszentrum für das Alter)

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (STRB 2009/1629, GR Nr. 2014/307)	Ausführungskredit (GR Nr. 2016/396; Gemeindeabst. Vom 26.11.2017)	Bauabrechnung
GFA Mathysweg			
Erstellungskosten	54,3	57,5	56,5
Differenz zu Vorphase absolut		+3,2	-1,0
<i>in Prozent</i>		+5,9%	-1,7%

Abweichungsbegründung:

Die Entwicklung der prognostizierten Erstellungskosten zwischen dem Projektierungskredit und dem Ausführungskredit ist mit unerwarteten Risiken im Baugrund, welche eine Pfahlfundation notwendig machten, mehr Altlasten als erwartet sowie dem Bau eines zusätzlichen Retentionsbeckens für Regenwasser begründet.

Gemäss provisorischer Bauabrechnungen werden die effektiven Erstellungskosten leicht geringer als die Erstellungskosten gemäss Ausführungskredit sein, da die Kosten für die Bewältigung der vorerwähnten Risiken und Zusatzarbeiten tiefer ausgefallen sind.

Kostenentwicklung in Mio. Fr.	Projektierungskredit (GR Nr. 2014/67; GR Nr. 2017/393)	Ausführungskredit (GR Nr. 2018/188; Gemeindeabst. vom 10.2.2019)	Bauabrechnung
GFA Eichrain			
Erstellungskosten	54,0	55,1	54,7
Differenz zu Vorphase absolut		+1,1	-0,4
<i>in Prozent</i>		+2,0%	-0,7%

Abweichungsbegründung:

Die geringfügige Entwicklung der prognostizierten Erstellungskosten zwischen dem Projektierungskredit und dem Ausführungskredit ist mit der Teuerung begründet.

Gemäss provisorischer Bauabrechnungen werden die effektiven Erstellungskosten leicht geringer als die geplanten Erstellungskosten des Ausführungskredits sein.



8/12

Mit Ausnahme des Projekts Sportzentrum Oerlikon zeigt sich bei allen oben aufgeführten Projekten, dass die Kostengenauigkeit bei der Kostenschätzung gegenüber den genannten Kosten im Projektierungskredit eingehalten wurde.

Wie oben erwähnt, ist zum Projekt Sportzentrum Oerlikon zu ergänzen, dass die Ungenauigkeit mit rund +15% gemäss Planungsphase Stand Wettbewerb noch deutlich innerhalb der Bandbreite von $\pm 20\%$ lag.

In der Auswertung aller abgerechneter Projekte (mit einem individuellen Gesamtkredit je Bauvorhaben von ≥ 1 Million Franken) der letzten sechs Jahre zeigt sich kumuliert, dass die effektiven Kosten (Zahlungen) die geplanten teuerungsbereinigten Erstellungskosten durchschnittlich um +1% übersteigen (Quelle: Geschäftsbericht 2024 der Stadt Zürich, Kennzahlen Amt für Hochbauten [AHB], Seite 273).

b. Wie lassen sich allfällige (wesentliche) Abweichungen erklären? Wie stellt sich der Stadtrat zu diesen? Hat er das Ziel, diese zu verringern? Falls ja, wie? Falls nein, warum nicht?

Wesentliche Abweichungen einzelner Projekte werden in der Antwort zu Frage 2a erklärt. Es zeigt sich, dass diese projektspezifisch und nicht pauschal erklärt werden können. Jedes Projekt hat seine besonderen Eigenschaften und Herausforderungen und ist ein Prototyp.

Der Stadtrat hat erkannt, dass Abweichungen zwischen der genannten und nur grob geschätzten «ersten Zahl» und dem KV (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) oft aus guten Gründen erheblich sind und besser erläutert werden müssen. Differenzen werden transparent dargestellt und erklärt, dies zeigt sich unter anderem in den angepassten Angaben zum erwarteten Ausführungskredit in den Projektierungskreditanträgen sowie in der strukturierten Darstellung der Kostenentwicklungen und deren Gründe in den Anträgen für den Ausführungskredit.

Die Abweichungen, unter Berücksichtigung der Teuerung, zwischen den prognostizierten Erstellungskosten im Ausführungskredit und den effektiven Erstellungskosten eines Bauprojekts sind bereits sehr tief (vgl. Antwort 2a).

Frage 3

Kostengenauigkeitsangaben:

a. Welche Faktoren sind mit der Kostengenauigkeitsangabe gemeint und welche nicht?

Die Kostengenauigkeit umfasst alle untersuchten und definierten Massnahmen des entsprechenden Projektstands. Für den Projektstand, der tatsächlich umgesetzt wird (das Bauprojekt mit detailliertem KV), ist die Kostengenauigkeit von ± 10 Prozent für die beauftragten Planenden verbindlich und vertraglich festgelegt, was der Stadt eine entsprechende Sicherheit bietet. Die zulässige Abweichung mit der Kostengenauigkeitsangabe zwischen den Kostenermittlungen der verschiedenen SIA-Phasen stellt die maximal erlaubte Kostenveränderung (z. B. durch Konkretisierung der architektonischen Umsetzung, des Ausbaustandards oder der Materialisierung) aber ohne Berücksichtigung der Teuerung und Änderungen des Projektstands dar.



9/12

Nicht Bestandteil der Kostengenauigkeitsangabe sind im wesentlichen, wie vorerwähnt, die Teuerung und Änderungen des Projektstands, resp. Projektumfangs (vgl. auch Antwort zu Frage 1).

b. Was sind die rechtlichen Grundlagen dazu?

Sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Recht findet sich keine explizite Regelung zur Kostenschätzung bei Bauvorhaben. In Art. 398 des Obligationenrechts (OR, SR 220) ist die allgemeine Sorgfaltspflicht statuiert, welche auch Anwendung auf die von der Stadt beauftragten Planenden findet und diese zur sorgfältigen Kostenschätzung verpflichtet (Haftung für getreue Ausführung).

Im Weiteren stützt sich die Stadt auf die SIA-Ordnungen ab. Massgeblich für die grundlegende Definitionen sind die SIA-Ordnungen 102 und 115.

Die SIA-Ordnung 115 definiert die «Kostengenauigkeit» wie folgt:

Genauigkeitsgrad der Kostenermittlung einer baulichen Anlage oder von Teilen derselben. Der Genauigkeitsgrad ist immer auf die Schlussabrechnung bezogen. Explizit ausgenommen vom Genauigkeitsgrad sind effektive Teuerung, Budgets in der Verantwortung des Auftraggebers, Reserven Auftraggeber und Reserven für Unvorhergesehenes. Die Genauigkeit bezieht sich auf den Gesamtbetrag der geplanten und zu verantwortenden Kosten einer Kostenermittlung und nicht auf jede einzelne Kostenposition.

Dabei ist die «Kostenermittlung» wie folgt definiert:

Erstellen einer nachvollziehbaren Kostenprognose auf der Grundlage eines bestimmten Projektstandes sowie Erstellen und Abschliessen der Baubuchhaltung während der Realisierung und bei Vollendung der baulichen Anlage oder Teilen derselben. In aller Regel werden die Kosten bis zur Vollendung der baulichen Anlage prognostiziert (Endkostenprognose).

c. Welche Ansprüche hat die Stadt an sich selbst (inkl. Kennwerte)?

Das übergeordnete Ziel der Stadt besteht darin, Bauprojekte mit der bestmöglichen Kosten-Nutzen-Abwägung zu planen und der zuständigen politischen Instanz zum Beschluss vorzulegen. Bei der anschliessenden Realisierung des Bauvorhabens ist die Einhaltung des Kredits und der im Ausführungskredit festgeschriebenen Zielkosten (Erstellungskosten) zentral.

Die Vergleichbarkeit und Transparenz von Kosten und Kostenentwicklungen über alle Planungs- und Realisierungsphasen hat dabei eine hohe Bedeutung. In verschiedenen Projektphasen kommen Benchmarks und Kennzahlen zum Einsatz, welche Rückschlüsse auf die Projektentwicklung anhand vergangener Erfahrungswerte ermöglichen.

Frage 4

Kostenschätzung:

a. Gibt es Mindestansprüche (Rechtsgrundlage) an die Kostenschätzungen?

Siehe dazu die Beantwortung der Fragen 3a und 3b.



10/12

b. Falls es unterschiedliche Standards gibt: Welchen hat sich die Stadt verpflichtet? Erfüllt die Stadt diese Ansprüche?

Für Kostenschätzungen existiert seitens der SIA-Normen kein allgemein gültiger Standard. Das Amt für Hochbauten stützt sich daher auf die Standards des Centre Suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB).

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren ihren Kostensteuerungsprozess gezielt weiterentwickelt und diesen durch spezifisch darauf abgestimmte Instrumente – wie beispielsweise das Tool Projektstatus – systematisch in die Projektorganisation integriert, um die Vorgaben aller angewendeten Standards zu erfüllen.

c. Setzt sich die Stadt erweiterte Ansprüche und falls ja, welche (inkl. Kennwerte)?

Siehe dazu die Antworten zu Frage 3c.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die öffentliche Verwaltung andere Aspekte und oft weitergehende Anforderungen als eine private Bauherrschaft berücksichtigen will und muss. Wenn z. B. der Bedarf an Schulplätzen in einem Quartier steigt, ist die Stadt verpflichtet, übergeordnet für zusätzliche Schulraumkapazitäten zu sorgen – sei es durch Erweiterung bestehender Anlagen oder den Bau eines neuen Schulhauses.

Steht kein geeignetes Grundstück zur Verfügung, müssen teilweise teure bauliche Massnahmen getroffen werden, um die notwendige Kapazität zu schaffen (wie bei der Turnhalle Seefeld: Schule und Vereine). Eine Alternative wäre, ein neues (oft teureres) Grundstück zu kaufen, um dort günstiger bauen zu können. Dennoch ist es aus Sicht der Stadt in vielen Fällen wirtschaftlicher, höhere Kosten für bauliche Massnahmen auf dem bestehenden Grundstück in Kauf zu nehmen, statt ein teures Grundstück zu erwerben. Diese weitergehenden Anforderungen lassen sich nur schwer in Kennwertvergleichen abbilden.

Für Neubauprojekte im Portfolio Schulbauten steht zudem eine etablierte Methodik zur Kostenevaluation mittels «Funktionseinheiten» zur Verfügung (siehe dazu auch Antwort zu Frage 6).

Frage 5

Ergänzende Vorgaben:

a. Welche von Gesetzes wegen nicht zwingenden Vorgaben (z.B. Bestellungen seitens Gemeinderats) macht die Stadt bei Bauvorhaben?

Die übergeordneten politischen Ziele der Stadt werden in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) festgehalten. Dazu gehören der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 10), der Schutz des Grünraums (Art. 14) oder der Einsatz für ein verbessertes Stadtklima (Art. 14a). Gestützt auf diese umweltpolitischen Ziele hat der Stadtrat diverse Umsetzungspläne beschlossen, die Umweltstrategie (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 99/2022), den Masterplan Energie (STRB Nr. 1086/2023), die städtische Photovoltaik-Strategie (STRB Nr. 892/2021), die Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) oder die Fachplanungen Hitzeminderung und Stadtbäume (STRB Nrn. 178/2020, 641/2022 und 1/2022).



11/12

Auch vom Gemeinderat werden mit Postulaten und Motionen diverse Vorgaben gemacht. Dazu gehören u. a. Forderungen zur Einrichtung einer attraktiven Velo-Infrastruktur auf den Schul- und Sportanlagen (GR Nr. 2022/593), zur Gestaltung von inklusiven barrierefreien Pausen- und Spielräumen bei Neu- und Umbauten (GR Nr. 2022/561) oder die Schaffung von Schulsekretariaten für die Schulleitungen (GR Nr. 2012/427).

Zudem erlässt der Stadtrat Flächen- und Raumstandards für diverse Portfolios (z.B. Volksschulen, Verwaltungsbauten, Gesundheitszentren für das Alter). Gleichzeitig sind auch technische Entwicklungen wie LED-Beleuchtung oder WLAN in städtischen Immobilien umzusetzen.

b. Was ist deren Einfluss auf die Kosten?

Der Einfluss der verschiedenen Faktoren ist abhängig vom jeweiligen Projekt. In vielen Fällen führen die gesetzlich nicht zwingenden Vorgaben seitens Gemeinderats und Stadt zu Mehrkosten in den Projekten, die wenn immer möglich durch Projektoptimierungen kompensiert werden. Auch neue technische Entwicklungen können zu Mehrkosten in den Projekten führen.

Ebenfalls einen Einfluss auf die Kosten hat die Realisierung von Mehrfachnutzungen auf städtischen Arealen (siehe auch Postulat GR Nr. 2023/570). In der verdichteten Stadt drängen sich diese Synergien auf, da so verschiedene Bedürfnisse auf dem verfügbaren Raum zusammen abgedeckt werden können. Beispiele hierfür sind die VBZ-Busgarage mit dem ERZ-Werkhof Hardau, das Sportzentrum Oerlikon mit integriertem Werkhof oder städtische Wohnsiedlungen mit Werkhof, Kindergarten und Betreuungsräumen für die Volksschule oder privat betriebenen Kindertagesstätten. Die Kombination mehrerer Nutzungen in einem einzigen Gebäude kann ein Bauprojekt zwar verteuern, sie ist aber insgesamt deutlich günstiger auf den Landerwerb/-verbrauch als die Realisierung von diversen separaten Solitärbauten.

c. Wer hat die Kompetenz, diese Ansprüche und Kennwerte festzulegen?

Der Stadtrat ist zuständig für die Führung der Verwaltung, den Erlass von Reglementen und Ausführungsbestimmungen oder die Festlegung von Standards. Der Gemeinderat und die Bevölkerung der Stadt nehmen ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung der Vorgaben.

Frage 6

Wie hoch sind beispielsweise beim Schulhaus Saatlen die Kosten pro Klassenzimmer

a. ... in Bezug auf die Gesamtkosten (gemäss Urnengang)?

Eine Auswertung der Gesamtkosten «pro Klassenzimmer» ist nicht zielführend, da jede Klasse neben dem Klassenzimmer auch einen Anteil an Gruppenräumen, Fachräumen, Betreuungs-, Gemeinschafts-, Schulpersonal- und Sportbereich benötigt. Die Stadt hat das «Kennwert-Monitoring» eingeführt, um bei Schulneubauten die Einhaltung der Flächen- und Kostenkennwerte pro Funktionseinheit zu überprüfen. Je nach Grösse der Schulanlage und der Schulstufe sind diese Anteile pro Klasse grösser oder kleiner. Um die Volksschulen unterschiedlicher Schulstufen untereinander vergleichbar zu machen, wurde die Funktionseinheit eingeführt. Aufgrund der benötigten Zusatzräume beträgt diese bei Kindergärten 0,8, für die Primarschule 1,0 und bei der Sekundarschule 1,2. Die SA Saatlen umfasst 41,6 Funktionseinheiten.



12/12

In der Schulanlage (SA) Saatlen werden 40 Klassen der Volksschule (4 Kindergärten, 24 Primar- sowie 12 Sekundarschulklassen) sowie 16 Klassen der Schule für Kinder & Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinderungen (SKB) geführt. Ausgehend von den Erstellungskosten von 192,25 Millionen Franken gemäss GR Nr. 2022/361 betragen die Kosten pro «Klasse» (Volksschule und SKB) rund 3,4 Millionen Franken.

b. ..., wenn die ergänzenden Ansprüche, Bestellungen etc. von den Gesamtkosten abgezogen werden (z.B. Kosten für Schwimmanlage)?

Mit der Integration der Musikschule Konservatorium Zürich (4 Millionen Franken), der Schulschwimmanlage (4,5 Millionen Franken), der Sportinfrastruktur (7,1 Millionen Franken) und insbesondere der SKB (46,5 Millionen Franken) im Neubau können Synergien geschaffen und genutzt werden, was sich stadtweit positiv auf die Infrastruktur- und vor allem auf die Betriebs- und Folgekosten auswirkt.

Aufgrund des Standorts fallen projektbedingte Mehrkosten für die SA Saatlen an. Diese umfassen insbesondere die Provisorien für 15 Primarschul- und 4 Kindergartenklassen und Betreuungsflächen (8,8 Millionen Franken), Vorleistungen für eine künftige Aufstockung (2 Millionen Franken), eine Tiefgarage (2,3 Millionen Franken) und die Altlastensanierung (1,3 Millionen Franken).

Im Vergleich zu anderen Volksschulanlagen in der Stadt Zürich fallen insgesamt projektbedingte Mehrkosten von 76,5 Millionen Franken an. Werden diese projektspezifischen Aufwendungen für in der SA Saatlen in Abzug gebracht, betragen die Kosten pro Volksschulklasse (insgesamt 40 Klassen) rund 2,89 Millionen Franken bzw. 2,78 Millionen Franken pro Funktionseinheit (41,6 Funktionseinheiten).

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter