



## Beschluss des Stadtrats

vom 31. Januar 2024

GR Nr. 2023/498

### Nr. 291/2024

#### **Schriftliche Anfrage von Martin Götzl und Reto Brüesch betreffend Kostenentwicklung beim Neubau des Sportzentrums Oerlikon, detaillierte Auflistung der Kosten für die Haustechnik, die internen Betriebsabläufe und die Altlastensanierung, Lehren und Massnahmen aus den vergangenen Kostenüberschreitungen, mögliche Folgen eines Projektstopps und Überprüfung des Projekts von einer unabhängigen Stelle**

Am 25. Oktober 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Martin Götzl und Reto Brüesch (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/498, ein:

Zum geplanten Neubau des Sportzentrums Oerlikon informierte der Stadtrat am 4. Oktober 2023 an einer ausserordentlichen Medienkonferenz. Erläutert wurden Informationen zum aktuellen Projektstand, zu den Kostenentwicklungen und zu den nächsten Schritten in diesem Projekt.

Nachdem in der Weisung 2018/324 von einem Kostendach von 180 Mio. Franken für dieses Projekt ausgegangen wurde, waren es bei Beginn des Vorprojektes dann bereits 210 Mio. Franken. Aktuell muss laut Informationen des Stadtrats gar mit 370 bis 400 Mio. Franken gerechnet werden. In der Weisung 2018/324 hat man die Volksabstimmung auf 2023 geplant, nun wird es voraussichtlich Herbst 2025 werden.

Diese finanz- und planungstechnische Diskrepanz beim Neubau in Oerlikon ist kein Einzelfall. Bedauerlicherweise wiederholt sich dies bei städtischen Bauprojekten immer wieder. Im Falle vom Neubau in Oerlikon werden sich die Kosten nun gar verdoppeln.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 33 Mio. Franken für die Haustechnik und interne Betriebsabläufe deklariert. Wir bitten hier um die detaillierte Auflistung der Einzelpositionen. Welche Abteilung / externe Firma ist für diese Fehlplanung verantwortlich? In welchem Projektstand / Zeitfenster war der Stadtrat über diese 33 Mio. Mehrkosten informiert?
2. An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 23 Mio. Franken für Altlasten und infolge kantonaler Vorgaben deklariert. Wir bitten hier um die detaillierte Auflistung der Einzelpositionen. Welche kantonale Vorgabe löste welche Mehrkosten aus? Seit wann ist diese kantonale Vorgabe rechtsverbindlich? Weshalb konnte dies im Jahre 2018 nicht vorausgesehen werden? Welche Altlasten verursachen welche Mehrkosten? Weshalb konnten die Altlasten im Jahre 2018 nicht vorhergesehen und kalkuliert werden? In welchem Projektstand / Zeitfenster war der Stadtrat über diese 33 Mio. Mehrkosten informiert?
3. An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 39 Mio. Franken für Teuerungs-Mehrkosten deklariert? Inwieweit können Kosten mit Submissionsnehmern vertraglich vereinbart werden, sodass Mehrkosten nicht und/oder nur teilweise auf den Auftraggeber überwält werden können?
4. Wir bitten den Stadtrat um eine Auflistung der städtischen Bauprojekte der letzten zehn Jahre mit Kosten über 50 Mio. Franken, welche Kostenüberschreitungen erzielt haben. In dieser Auflistung soll auch das Ausmass der Kostenüberschreitung und die Begründung für die jeweiligen Überschreitungen ersichtlich sein.
5. Welche Lehren hat der Stadtrat aus den vergangenen Kostenüberschreitungen ziehen können?
6. Welche Massnahmen hat der Stadtrat aus den vergangenen Kostenüberschreitungen ziehen können? Haben diese auch personelle Konsequenzen nach sich gezogen? Hat es für Auftragnehmer Konsequenzen gegeben? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb nicht?



2/13

7. Wir bitten den Stadtrat um eine Auflistung der geplanten städtischen Bauprojekte der kommenden 20 Jahre mit jeweiligen Kosten über 50 Mio. Franken.
8. Welche Vorkehrungen trifft der Stadtrat künftig, damit die geplanten Kosten eingehalten werden können?
9. Welche organisatorischen Massnahmen plant und ergreift der Stadtrat, wenn künftig Kosten überschritten werden?
10. Welche organisatorischen und/oder personellen Konsequenzen plant und ergreift der Stadtrat, wenn künftig Kosten überschritten werden?
11. Sollte man das Projekt vorübergehend stoppen, welche Mehrkosten würde dies pro Monat verursachen?
12. Sollte man das Projekt vorübergehend stoppen, welche planungstechnischen Hindernisse würden dagegen sprechen?
13. Sollte man das Projekt jetzt sistieren, welche aufgelaufenen Kosten wären zu verzeichnen?
14. Sollte man das Projekt jetzt sistieren, welche bisherigen planungstechnischen Hindernisse wären zu verzeichnen?
15. Hat sich der Stadtrat, im Rahmen der aktuellen Mehrkosten, auch überlegt, diese Weisung zu sistieren, um eine neue Auslegeordnung tätigen zu können und allenfalls das Raumprogramm zu überarbeiten? ·
16. Wurde das jetzige Projekt von einer unabhängigen Stelle schon auf betriebliche Effizienz und Betriebskostenoptimierungen untersucht? Falls ja, mit welchen Erkenntnissen? Falls nein, weshalb nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

In der Weisung (GR Nr. 2018/324) zur Genehmigung des Projektierungskredits wurden approximative Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens von 175 Millionen Franken angegeben. Diese Kosten wurden auf Basis einer Machbarkeitsstudie abgeschätzt und beinhalten weder Reserven noch Drittprojekte. Mangels vergleichbarer Projekte (Benchmark) war die Kostenprognose zu diesem Zeitpunkt anspruchsvoll und mit grossen Unsicherheiten verbunden. Die zu diesem Zeitpunkt angegebenen Kosten sind deshalb nicht als Kostendach zu verstehen. Eine Projektentwicklung (von der Machbarkeitsstudie bis zum Bauprojekt gemäss SIA-Phasen) ist ein Prozess, und Erkenntnisse eines Prozesses können nicht vorweggenommen werden.

Eine Machbarkeitsstudie ist entsprechend auch noch kein Projekt, sondern lediglich eine Flächen- und Volumenstudie, die der Eigentümerversammlung als Basis für eine Entscheidung zur Weiterverfolgung des Vorhabens und die Bestellung zur Projektentwicklung dient. In dieser Phase wird keine Gebäudetechnik geplant, sondern nur abgeschätzt und Annahmen getroffen. Die Komplexität in der Gebäudetechnik des Bauvorhabens Sportzentrum Oerlikon, die sich in der späteren Projektierungsphase gezeigt hat, konnte zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie nicht vorhergesehen werden. Auch Sondierungen im Baugrund – die in der Regel hohe Kosten verursachen – werden erst zu einem späteren Zeitpunkt in der Planung (SIA-Phase 31 Vorprojekt) vorgenommen, da die Sondagen abhängig vom konkreten Projekt sind und bei einer allfälligen Entscheidung nach der Machbarkeitsstudie, das Projekt nicht weiterzuverfolgen, zudem unnötig wären.



3/13

Nach Vorliegen des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb wurden die voraussichtlichen Erstellungskosten des Projektentwurfs von einem externen Kostenplaner berechnet und mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 20$  Prozent auf 210 Millionen Franken geschätzt. Auch in diesem Betrag waren noch keine Reserven und Drittprojekte enthalten.

In der Wettbewerbsphase wird gegenüber den Planenden ein ehrgeiziges Kostenziel vorgegeben. Diese Kosten können sich im Zuge der Projektentwicklung und der Projektdefinition verändern. Die Projekt- und allfällige Kostenentwicklung wird in der Folge im Antrag zum Ausführungskredit zuhanden der Beschlussinstanz transparent dargelegt

Im Anschluss an die Wahl des Siegerprojekts begann der Generalplaner mit dem Vorprojekt. Nach Fertigstellung des Vorprojekts lagen die approximativen Erstellungskosten für das geplante Bauvorhaben bei 305 Millionen Franken (mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15$  Prozent, ohne Reserven und Drittprojekte). Diese wurden an der Medienkonferenz kommuniziert und die Kostenentwicklung von 210 Millionen Franken zu 305 Millionen Franken transparent dargelegt. Die Kostenentwicklung ist massgeblich getrieben durch neue Erkenntnisse zur Geologie und Altlastensituation (+19 Millionen Franken) sowie durch die Teuerung (+39 Millionen Franken). Diese Kosten sind nur bedingt bis gar nicht beeinflussbar. Weiter sind Projektentwicklungen (+33 Millionen Franken) und Änderung von Gesetzen (+4 Millionen Franken) verantwortlich für die höheren Erstellungskosten. Der Ausführungskredit, der Drittprojekte (+6 Millionen Franken u. a. für die Umleitung von Werkleitungen und die Verlegung der Haltestelle VBZ) sowie die Kreditreserve (+62 Millionen Franken) von 15 und 5 Prozent für die höhere Planungsungenauigkeit enthält, beläuft sich voraussichtlich auf 373 Millionen Franken (Kosten- und Indexstand: Abschluss Vorprojekt SIA-Phase 31).

Mit jedem SIA-Phasenabschluss werden weitere projektspezifische Erkenntnisse und Projektentwicklungen berücksichtigt, wodurch die Erstellungskosten zunehmend genauer ermittelt werden können.

Von einer Kostenüberschreitung kann bei der vorliegenden Kostenentwicklung im Projektverlauf vom Sportzentrum Oerlikon nicht gesprochen werden. Kreditrechtlich liegt eine Kostenüberschreitung vor, wenn die effektiven Erstellungskosten höher ausfallen als die im Ausführungskredit bewilligten Erstellungskosten inklusive den Kreditreserven und der Teuerungsanpassung.

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

**Frage 1**

**An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 33 Mio. Franken für die Haustechnik und interne Betriebsabläufe deklariert. Wir bitten hier um die detaillierte Auflistung der Einzelpositionen. Welche Abteilung / externe Firma ist für diese Fehlplanung verantwortlich? In welchem Projektstand / Zeitfenster war der Stadtrat über diese 33 Mio. Mehrkosten informiert?**

Die 33 Millionen Franken setzen sich wie folgt zusammen:



22 Millionen Franken	Mehrbedarf an Technikfläche und dafür benötigtes grösseres Gebäudevolumen
4 Millionen Franken	Mehrbedarf an Gebäudetechnik-Installationen (z. B. Mehrausmass der Leitungsführungen aufgrund dezentraler Technikzentralen sowie höhere Anzahl an Lüftungs- und Filteranlagen)
3,5 Millionen Franken	Zusätzlicher Doppelboden über den Hallendecken zur Leitungsführung
3,5 Millionen Franken	Anpassung der Beckenumgänge im Technikgeschoss an Bedürfnisse des notwendigen Unterhalts

### **Gebäudetechnik:**

Zu einem derart komplexen und gebäudetechniklastigen Gebäude gibt es wenige Vergleichsobjekte, sodass der effektive Bedarf an Technikflächen in der Machbarkeitsstudie schwer abgeschätzt werden konnte. Dieser hängt zudem vom konkreten Technikkonzept ab, das in der sehr frühen Phase der Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) noch nicht vorlag. Das Technikkonzept wurde im Wettbewerb erarbeitet, aber erst im Vorprojekt (SIA-Phase 31) detailliert ausgearbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die angenommenen Flächen und die Komplexität der Technik unterschätzt wurden. Zudem kam es bei der Formulierung des Wettbewerbsprogramms zu einem Übertragungsfehler der in der Machbarkeitsstudie angenommenen Gebäudetechnikflächen. Bei diesem bedauerlichen Übertragungsfehler wurden 2000 m<sup>2</sup> zu wenig angegeben, was die Hälfte der geforderten Technikfläche ausmacht. Die im Wettbewerb geforderten Flächen waren in der Folge zu klein dimensioniert. Das Wettbewerbsprogramm wurde unter der Federführung des Amts für Hochbauten (AHB) erstellt unter Einbezug von internen und externen Spezialistinnen und Spezialisten.

### **Betriebsoptimierung:**

Mit dem zusätzlich eingeplanten Doppelboden über den Hallendecken und der Erweiterung der Beckenumgänge kann eine noch bessere Zugänglichkeit zu den technischen Leitungen und Anlagen gewährleistet werden, was den Bauprozess und den betrieblichen Unterhalt deutlich vereinfacht.

Dem Steuerungsausschuss (STA) des Projekts gehören drei Mitglieder des Stadtrats an. Der STA tagt dreimal jährlich und wird in jeder Sitzung über den Projektstand und die aktuellen Kostenentwicklungen informiert.

Die STA-Sitzungen fanden bisher an folgenden Daten statt:

- 16.06.2021
- 11.02.2022
- 21.09.2022
- 27.01.2023
- 18.04.2023
- 23.06.2023
- 13.12.2023

Der Gesamtstadtrat wurde zudem im Rahmen der Investitionsplanung 2024–2027 im Juni 2023 über den Finanzbedarf dieses Projekts orientiert.



5/13

## Frage 2

**An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 23 Mio. Franken für Altlasten und infolge kantonalen Vorgaben deklariert. Wir bitten hier um die detaillierte Auflistung der Einzelpositionen. Welche kantonale Vorgabe löste welche Mehrkosten aus? Seit wann ist diese kantonale Vorgabe rechtsverbindlich? Weshalb konnte dies im Jahre 2018 nicht vorausgesehen werden? Welche Altlasten verursachen welche Mehrkosten? Weshalb konnten die Altlasten im Jahre 2018 nicht vorhergesehen und kalkuliert werden? In welchem Projektstand / Zeitfenster war der Stadtrat über diese 33 Mio. Mehrkosten informiert?**

Die nachfolgende Antwort bezieht sich auf die kommunizierten 23 Millionen Franken, die in der ersten Zeile der Frage genannt sind. Bei den in der letzten Zeile genannten 33 Millionen Franken handelt es sich vermutlich um einen Schreibfehler.

2018 wurde der Projektierungskredit auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie beantragt zur Vorbereitung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag. Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein konkretes Projekt vor.

In der Phase der Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) stützt man sich auf den kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS). Altlasten im Boden werden anhand der dort ermittelten Informationen kalkuliert. Da Gutachten und Beprobungen mit hohen Kosten verbunden sind, ist es üblich, erst im Rahmen des Vorprojekts, bei Vorliegen eines konkreten Projekts, vertiefte Abklärungen zu machen. Auch können im bereits vorliegenden Projekt die Beprobungsstellen so bestimmt werden, dass die Ergebnisse für das Projekt von Relevanz sind. In der Phase der Machbarkeitsstudie wurden die Kosten für das Projekt Sportzentrum Oerlikon auf Basis eines Gebäudescreenings abgeschätzt.

Die Beprobungen und Gutachten wurden phasengerecht (SIA-Phase 31) im Vorprojekt durchgeführt. Die Ergebnisse verursachen in Summe Mehrkosten von 23 Millionen Franken, die sich wie folgt zusammensetzen:

13 Millionen Franken	Erkenntnisse über die Belastung des verschmutzten Oberbodens führen zu Mehrkosten für die Entsorgung des Erdreichs (Altlastensanierung Erdreich)
4 Millionen Franken	Zusätzliche Vorkehrungen bei der Kofferung, der Hinterfüllung und bei der Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit aufgrund Erkenntnisse aus detailliertem geologischem Gutachten
2 Millionen Franken	Mehrkosten für Altlastensanierung im bestehenden Hallenbad aufgrund des durchgeführten vertieften Gebäudechecks
4 Millionen Franken	Mehrkosten aufgrund der neuen, kantonalen Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung (BTV), die am 3. Februar 2021 in Kraft getreten ist

Wie bereits in der Antwort zu Frage 1 beschrieben, wurde der Steuerungsausschuss, dem drei Mitglieder des Stadtrats angehören sowie der Gesamtstadtrat mehrfach über den Projektstand und die aktuelle Kostenentwicklung informiert.



6/13

### Frage 3

**An der Medienkonferenz wurden Mehrkosten von 39 Mio. Franken für Teuerungs-Mehrkosten deklariert? Inwieweit können Kosten mit Submissionsnehmern vertraglich vereinbart werden, sodass Mehrkosten nicht und/oder nur teilweise auf den Auftraggeber überwältzt werden können?**

Die aktuell deklarierten Mehrkosten für Teuerung basieren auf einer Kostenschätzung des beauftragten Generalplaners (mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15$  Prozent) und bilden die aktuelle Marktlage der Baukostenpreise ab.

Gemäss SIA-Normen wird während der Projektierungsphase noch kein ausführendes Unternehmen beauftragt.

Mit den ausführenden Unternehmen werden erst nach Genehmigung des Ausführungskredits die Werkverträge auf Basis der Ausschreibungsunterlagen abgeschlossen. Dabei können die Unternehmen Mehrkosten nur teilweise geltend machen, abhängig davon, ob die Werkpreise pauschalisiert oder an einen Materialpreisindex gebunden sind. Für die Teuerung werden entsprechende Berechnungsmethoden vertraglich vereinbart.

Die aktuellen Erfahrungen aus anderen Bauprojekten zeigen eine gute Auslastung der Baubranche, die generell zu wenigen Angeboten je Gewerke führt. Sollten die Unternehmenden zukünftige Risiken, wie zum Beispiel eine spätere allfällige Teuerung, übernehmen müssen, ist davon auszugehen, dass dies wiederum zu höheren Preisen führt.

### Frage 4

**Wir bitten den Stadtrat um eine Auflistung der städtischen Bauprojekte der letzten zehn Jahre mit Kosten über 50 Mio. Franken, welche Kostenüberschreitungen erzielt haben. In dieser Auflistung soll auch das Ausmass der Kostenüberschreitung und die Begründung für die jeweiligen Überschreitungen ersichtlich sein.**

Eine Kostenüberschreitung im kreditrechtlichen Sinn entsteht, wenn die effektiven Erstellungskosten höher sind als die im Ausführungskredit bewilligten Erstellungskosten inklusive der eingestellten Reserven und Teuerungsanpassungen. Im Falle einer absehbaren Kostenüberschreitung wird frühzeitig ein Zusatzkredit eingeholt (vgl. §§ 108 und 109 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]).

In den Jahren 2013 bis 2022 wurden 14 Hochbauprojekte mit Erstellungskosten über 50 Millionen Franken abgerechnet. Neun dieser Projekte wurden innerhalb des ersten bewilligten Ausführungskredits abgeschlossen. Bei fünf Projekten musste ein Zusatzkredit eingeholt werden, da es ansonsten zu einer Kostenüberschreitung gekommen wäre. Im Schnitt liegt die Kreditausschöpfung unter Berücksichtigung der Zusatzkredite bei 93 Prozent.

Die folgende Tabelle zeigt die Kreditangaben zu den oben erwähnten fünf Projekten inklusive den jeweiligen Krediterhöhungen:



7/13

Abgerechnetes Hochbauprojekt	Kredit inkl. Reserve ohne Teuerung in Fr.	Zusatzkredit inkl. Reserve ohne Teuerung in Fr.	Begründung Zusatzbedarf
Stadion Letzigrund, Neubau	110 000 000	13 550 000	<b>Projektrahmenänderung:</b> Bauliche Massnahmen für Gruppenspiele EURO 2008 und Infrastruktur Spiele Axpo Super League (GR Nrn. 2004/649 und 2007/173)
Wohnsiedlung Paradies, Instandsetzung	45 118 000	5 882 000	<b>Projektrahmenänderung:</b> Wohnungszusammenlegungen, um mehr grosse Wohnungen für eine bessere soziale Durchmischung zu schaffen (GR Nr. 2014/30)
Schulanlage Leutschbach, Neubau	60 750 000	3 600 000	Unerwartet hohe technische Komplexität des Bauwerks; dadurch um zwei Jahre verlängerte Bauzeit; nicht im Voraus erkennbare äussere Umstände (lange Frostperiode im Dezember 2005 und sandiger, durchnässter Baugrund); zum Teil Veränderungen der Nutzeransprüche (GR Nr. 2010/56)
Stadthaus, Instandsetzung	53 150 000	3 750 000	<b>Projektrahmenänderung:</b> Erneuerung des Musiksaals und der Ausstellungsbeleuchtung, Projektänderungen wie z. B. Fassadeninstandsetzung, Erweiterung Stadtkasse, Sicherheitsloge, Ticket-Automaten (STRB Nrn. 1073/2008 und 532/2010)
Logistikzentrum Hagenholz (Projekt umgesetzt durch Entsorgung und Recycling Stadt Zürich)	72 100 000	15 138 000	Projektänderungen beim Rechenzentrum, bauliche Anpassungen beim alten Personalgebäude sowie dem Innenausbau des Besucherzentrums (GR Nrn. 2018/29 sowie Details STRB 59/2018)

Folgende neun Projekte wurden innerhalb des ersten bewilligten Ausführungskredits abgeschlossen:

- Wohnsiedlung Kronenwiese, Neubau
- Amtshaus Helvetiaplatz, Instandsetzung
- Schulanlage Looren, Gesamtinstandsetzung
- Pflegezentrum Witikon Haus A, Gesamtinstandsetzung
- Schulanlage Schauenberg, Ersatzneubau
- Schulanlage Blumenfeld, Neubau
- Rechenzentrum OIZ Albis, Neu- und Umbau
- Pflegezentrum Mattenhof, Bettentrakt Instandsetzung und Umbau
- Stadtspital Waid, Sanierung der Trakte W, H, R, N, I



8/13

**Frage 5**

**Welche Lehren hat der Stadtrat aus den vergangenen Kostenüberschreitungen ziehen können?**

Kostenüberschreitungen, im Sinne von Kreditüberschreitungen, gab es für Projekte mit Erstellungskosten über 50 Millionen Franken, wie in der Antwort zu Frage 4 beschrieben, in den letzten zehn Jahren keine. Wie beim vorliegenden Projekt Sportzentrum Oerlikon können sich die Kosten aber von Planungsphase zu Planungsphase entwickeln. Dies ist in aller Regel dem Umstand geschuldet, dass je detaillierter man Wissen über ein Projekt generiert, umso mehr kostenrelevante Punkte können ans Licht kommen. Die spezifischen Gründe für Kostenentwicklungen der einzelnen Projekte werden seit 2012 in der Projektmanagementsoftware Provis im AHB systematisch erfasst, um in Zukunft kostenentwicklungsrelevante Themen noch besser berücksichtigen zu können.

**Frage 6**

**Welche Massnahmen hat der Stadtrat aus den vergangenen Kostenüberschreitungen ziehen können? Haben diese auch personelle Konsequenzen nach sich gezogen? Hat es für Auftragnehmer Konsequenzen gegeben? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb nicht?**

Siehe auch Antwort zu Frage 5.

Das AHB arbeitet bei allen Projekten grösser als 0,5 Millionen Franken immer mit externen Planenden zusammen. Die Planenden sind mit Planerverträgen an ein Leistungsziel gebunden. Sollte dies nicht oder nur mangelhaft erbracht werden, können Honorarabzüge geltend gemacht werden.

Bevor die Anstellungsinstanz eine Kündigung aufgrund mangelnder Leistung oder unbefriedigenden Verhaltens von Mitarbeitenden ausspricht, räumt sie der oder dem Angestellten eine angemessene Bewährungsfrist ein (Personalrecht [PR, AS 177.100] Art. 18). Im AHB gab es im Zusammenhang mit mangelndem Projektmanagement bis anhin keine solche Massnahmen. Aufgetretene Fehler waren zu keinem Zeitpunkt absichtlich oder erfüllten die Tatbestände, die Art. 17 PR erfüllten.

**Frage 7**

**Wir bitten den Stadtrat um eine Auflistung der geplanten städtischen Bauprojekte der kommenden 20 Jahre mit jeweiligen Kosten über 50 Mio. Franken.**

Die Eigentümerversammlungen erstellen über einen Planungshorizont von 10 bis 20 Jahren die Investitionsplanungen gemäss ihren Portfolio- und Objekt-Strategien. Eine projektbasierte Planung konkretisiert sich erst in einem Planungszeitraum von einem bis vier Jahren (Zeitraum des Finanz- und Aufgabenplans).

Gemäss der aktuellen Planung (Kenntnisstand November 2023) sind unten genannte Hochbauprojekte mit ungefähren Erstellungskosten (ohne Reserven, ohne Drittprojekte) von mehr als 50 Millionen Franken in der Mehrjahresplanung berücksichtigt. Diese Liste bezieht sich auf laufende und geplante Projekte:



9/13

Ausführungskredit bewilligt, in Realisierung:

- Wohnsiedlung Tramdepot Hard, Neubau
- Wohnsiedlung Leutschenbach, Neubau
- Wohnsiedlung Letzi, Neubau
- Wohnsiedlung Hardau I, Ersatzneubau
- ewz-Areal Herdern, Instandsetzung und Optimierung

Projektierungskredit bewilligt:

- Amtshaus V/HIB, Instandsetzung
- Wache Süd, Erweiterung
- Wache West / Stadtarchiv, Neubau
- Schauspielhaus, Instandsetzung
- Schulanlage Leimbach, Ersatzneubau
- Schulanlage Höckler, Neubau
- Schulanlage + Werkhof Sirius, Neubau
- Schulanlage Im Herrlig, Neubau
- Schulanlage Vogtsrain, Ersatzneubau
- Schulanlage Luchswiesen, Erweiterung
- Schulanlage Utogrund, Ersatzneubau
- Schulanlage Tüffenwies, Neubau
- Schulanlage Riedhof, Erweiterung
- Schulanlage Himmeri-Staudenbühl, Erweiterung
- Schulanlage Aemter, Instandsetzung Schulhaus A&B
- Sportzentrum Oerlikon, Ersatzneubau
- Sportzentrum Witikon, Neubau
- GFA Bachwiesen, Ersatzneubau Haus A
- Wohnsiedlung Salzweg, Ersatzneubau
- Gewerbeliegenschaft Corso, Theaterstrasse 10, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Hardau II, Teilinstandsetzung (Fassadensanierung)
- Zeughäuser Kasernenareal, Instandsetzung / Umnutzung
- Erneuerung Seewasserwerk Moos, Erneuerung

In Mehrjahresplanung aufgenommen:

- Verwaltungszentrum Werd, Instandsetzung
- Verwaltungszentrum Airgate, Instandsetzung
- Amtshaus I, Instandsetzung
- Amtshaus II, Instandsetzung
- Bürogebäude Albis, Gebäude C+D, Aufstockung
- Bürogebäude Förllibuckstrasse 59/61, Ersatzneubau
- GFA Dorflinde, Instandsetzung
- GFA Gehrenholz, Instandsetzung
- GFA Entlisberg, Instandsetzung Trakt A



10/13

- GFA Mattenhof, Instandsetzung, Haus A
- GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus, Instandsetzung
- GFA Klus Park, Instandsetzung
- GFA Rebwies, Instandsetzung
- GFA Stampfenbach, Instandsetzung
- GFA Käferberg, Instandsetzung/Erweiterung
- GFA Langgrüt, Instandsetzung/Ersatzneubau
- GFA Grünau, Instandsetzung/Ersatzneubau
- GFA Josef, Neubau
- GFA Thurgauerstrasse, Neubau
- GFA Oberstrass, Instandsetzung/Ersatzneubau
- Schulanlage Manegg, Erweiterung
- Schulanlage Bachtobel, Erweiterung
- Schulanlage Langmatt, Ersatzneubau
- Schulanlage Kungenmatt, Erweiterung/Instandsetzung
- Schulanlage Stettbach, Erweiterung
- Schulanlage Milchbuck, Erweiterung
- Stadion Letzigrund, Instandsetzung
- Sportzentrum Saalsporthalle, Instandsetzung
- Hallenbad und Werkhof Josef, Neubau
- Krematorium Nordheim, Instandsetzung
- Werkhof Cäsar-Ritz-Areal / Recyclinghof, Neubau
- Werkhof Hagenholz / Busgarage, Ersatzneubau
- Sukkulente-Sammlung, Instandsetzung/Neubau
- Wohnsiedlung MFO West, Neubau
- Wohnsiedlung Döltshalde, Neubau
- Wohnsiedlung Herbstweg Ersatzneubau oder Gesamtinstandsetzung (noch in Klärung)
- Wohnsiedlung Limmat I, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Erismannhof, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Heiligfeld III, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Rebhügel, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Utohof, Gesamtinstandsetzung
- Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Farbhof, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Sydenfädeli, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Kürberghang, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Würzgraben, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Lochergut, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- Wohnsiedlung Limmat II, Gesamtinstandsetzung mit Verdichtung
- VBZ Zentralwerkstätte und Aargauerstrasse, Projektdefinition
- Buskompetenzzentrum Hardau, Projektdefinition



11/13

**Frage 8**

**Welche Vorkehrungen trifft der Stadtrat künftig, damit die geplanten Kosten eingehalten werden können?**

Wie bereits erwähnt, werden die Kosten nach Vorliegen der Ausführungskredite durchwegs eingehalten. Die eingestellten Reserven werden bei wenigen Bauprojekten beansprucht. Durch konsequentes Kostenmanagement der AHB-Projektleitenden werden im langjährigen Durchschnitt die angestrebten Erstellungskosten nahezu zu 100 Prozent erreicht. Die genaue Quote wird jährlich im Geschäftsbericht der Stadt ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2022 lag diese bei 98 Prozent.

**Frage 9**

**Welche organisatorischen Massnahmen plant und ergreift der Stadtrat, wenn künftig Kosten überschritten werden?**

Im Falle einer absehbaren Kostenüberschreitung oder bei Projektrahmenänderungen wird frühzeitig ein Zusatzkredit beantragt (vgl. §§ 108 und 109 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]) und der entsprechenden Instanz zur Genehmigung vorgelegt.

Organisatorische Massnahmen wie auch die Ansetzung von Bewährungsfristen für Mitarbeitende durch die zuständige Anstellungsinstanz aufgrund Fehlverhaltens können im Vorfeld keine prognostiziert werden.

**Frage 10**

**Welche organisatorischen und/oder personellen Konsequenzen plant und ergreift der Stadtrat, wenn künftig Kosten überschritten werden?**

siehe Antwort zu Frage 9

**Frage 11**

**Sollte man das Projekt vorübergehend stoppen, welche Mehrkosten würde dies pro Monat verursachen?**

Die entstehenden Mehrkosten wären abhängig von der Dauer des Unterbruchs und lassen sich nicht pauschal auf monatliche Kosten umrechnen.

Bei einem Unterbruch von beispielsweise 12 Monaten wäre für die Planungstätigkeiten mit ungefähren Mehrkosten von 1 Million Franken zu rechnen.

Sollte das Projekt vorübergehend gestoppt werden, müsste eine Offerte des Generalplaners eingeholt werden, um die Kosten für das Stoppen und die Wiederaufnahme zu ermitteln. Hinzu kämen erhebliche Mehrkosten für Betriebsenergie sowie Unterhaltsreparaturen des Bestands gegenüber dem Neubau.

Der Z/N-Wert, mit dem der Quotient von Zustandswert (Z) zu Neuwert (N) eines Gebäudes angegeben wird, stützt diese Aussage. Er liegt für das Hallenbad Oerlikon sehr tief bei 0,51. Bereits ab einem Wert von 0,7 und darunter ist ein Instandsetzungsbedarf ausgewiesen. Ein Z/N-Wert von 0,5 und darunter bedeutet die Zustandskategorie «sehr schlecht».



12/13

Bei einem längeren Unterbruch bliebe nicht auszuschliessen, dass kostenintensive Notinstandsetzungsmassnahmen für den Bestand erforderlich würden, die auch einen Betriebsunterbruch verursachen könnten. Weiter können dann Mehrkosten für allfällig erforderliche Umpfanungen in Folge geänderter Rahmenbedingungen entstehen.

Siehe auch Antwort zu Frage 12.

**Frage 12**

**Sollte man das Projekt vorübergehend stoppen, welche planungstechnischen Hindernisse würden dagegen sprechen?**

Die planungstechnischen Hindernisse wären abhängig von der Dauer des Unterbruchs.

Geht man von einem längeren Unterbruch aus, wären die Hindernisse die folgenden:

– Know-how-Verlust

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit in den Planungsprozess involvierten Personen bei einer späteren Wiederaufnahme der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden. Dies beträfe nicht nur externe Planende, sondern auch die städtischen Beteiligten. Insbesondere der Weggang von Schlüsselpersonen würde bedeuten, dass wichtiges Wissen verloren ginge.

– Mögliche Änderung von Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, dass sich während eines längeren Planungsunterbruchs die Rahmenbedingungen ändern würden, wie z. B. neue Vorschriften, neuer Stand der Technik oder neue Anforderungen an das Raumprogramm.

Dies würde eine Überarbeitung der Planung bedeuten, was zusätzliche Kosten und einen weiteren Terminverzug verursachen würde.

– Kostenfolgen

Ein Planungsunterbruch würde Mehrkosten generieren, die abhängig von der Länge des Unterbruchs und die in Frage 11 beschrieben sind.

**Frage 13**

**Sollte man das Projekt jetzt sistieren, welche aufgelaufenen Kosten wären zu verzeichnen?**

Die bisher aufgelaufenen Kosten betragen rund 12 Millionen Franken für Planerhonorare, Gutachten, Materialbeprobungen und Nebenkosten.

**Frage 14**

**Sollte man das Projekt jetzt sistieren, welche bisherigen planungstechnischen Hindernisse wären zu verzeichnen?**

Das Projekt befindet sich mitten in der Phase «Bauprojekt». Diese Phase wird üblicherweise mit einer umfangreichen Bauprojektdokumentation und einem Kostenvoranschlag abgeschlossen.

Ein sofortiger Projektabbruch oder Projektunterbruch käme zur absoluten Unzeit. Der Stand der Planung wäre unvollständig dokumentiert.



13/13

Bei einem Planungsunterbruch ist immer mit planungstechnischen Hindernissen zu rechnen wie sie in der Antwort zu Frage 12 beschrieben sind.

**Frage 15**

**Hat sich der Stadtrat, im Rahmen der aktuellen Mehrkosten, auch überlegt, diese Weisung zu sistieren, um eine neue Auslegeordnung tätigen zu können und allenfalls das Raumprogramm zu überarbeiten?**

Die kritische Prüfung des Raumprogramms wurde während der Vorprojektphase nochmals vorgenommen. Das bestellte Raumprogramm basiert auf dem ausgewiesenen und in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Bedarf der Nutzenden aus dem Wasser-, Eis- und Rasensport. Durch die Zusammenlegung dieser quasi drei Sportanlagen können wertvolle Synergien sowohl in der Raumnutzung wie auch in der Nutzung der Energie (Kälte/Wärme) realisiert werden. Durch eine Sistierung der Weisung würde die Schliessung der Versorgungslücke deutlich verzögert werden.

**Frage 16**

**Wurde das jetzige Projekt von einer unabhängigen Stelle schon auf betriebliche Effizienz und Betriebskostenoptimierungen untersucht? Falls ja, mit welchen Erkenntnissen? Falls nein, weshalb nicht?**

Um die Qualität der Planung phasengerecht zu überprüfen, werden neben den Spezialisten und Spezialistinnen im AHB, im Schul- und Sportdepartement und bei Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auch externe unabhängige Planende und Fachleute beigezogen. Die Planung wird während den SIA-Phasen und bei Phasenabschlüssen durch ein Qualitätssicherungsteam bestehend aus Experten und Expertinnen auf dem Gebiet der Gebäudetechnik und der Kostenplanung geprüft. Weitere Experten und Expertinnen, z. B. aus den Fachbereichen Fassadenplanung, Bauingenieurwesen oder Geologie, werden bei Bedarf hinzugezogen.

Betriebliche Effizienz ergibt sich unter anderem aus einer schlüssigen und guten Planung der Einzelgewerke. Das Know-how, wie ein solches Gebäude im Betrieb möglichst effizient funktioniert, ist beim Sportamt als Betreiber der städtischen Sportanlagen in der Stadt Zürich und der IMMO als Eigentümervertreterin vorhanden. Dieses fliesst in sämtliche Planungsschritte mit ein. Zudem besteht ein ständiger Kontakt zu anderen Betreibenden von Sportanlagen in der ganzen Schweiz.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti