



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. Dezember 2025

GR Nr. 2025/615

Postulat von Martin Götzl und Reto Brüesch betreffend Sportanlage Oerlikon, Bericht zu den «Lessons Learned», Bericht und Abschreibung

Am 29. November 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Martin Götzl und Reto Brüesch (beide SVP) folgendes Postulat, GR Nr. 2023/554, ein, welches dem Stadtrat am 20. November 2024 zur Prüfung überwiesen wurde.

Der Stadtrat wird aufgefordert einen Bericht zu erstatten, welcher nach Abschluss vom Neubau Sportanlage Oerlikon alle «Lessons Learned» vorlegt. Der Bericht soll darlegen, welche detaillierten Massnahmen im Hochbaudepartement vorgesehen werden, um künftig Planungsfehler und Kostenexzesse zu verhindern. Ebenfalls soll der Bericht darlegen, wer für die Kostenexzesse verantwortlich ist.

Begründung:

Trotz langer Vorbereitung und Planung für der Neubau Sportanlage Oerlikon zu massiven Kostenüberschreitungen zum Projektkredit. Um künftig Kostenexzesse / Kostenüberschreitungen zu verhindern, soll der Bericht darlegen, welches die «Lessons Learned» beim Neubau Sportanlage Oerlikon sind. Der Bericht soll auch aufzeigen, wer die Verantwortung trägt für die Kostenüberschreitung. Die im Bericht aufgeführten Empfehlungen beispielsweise in Form von Check-Listen, neu definierten Prozessen oder Anforderungen an die Governance, sollen künftig für alle Bauvorhaben der Stadt Zürich in der Planungsphase gelten sowie laufend ergänzt werden.

1. Ausgangslage

Aufgrund des einzigartigen Nutzungsmixes, der Grösse, der Gebäude- und Spezialtechnik sowie der daraus resultierenden Komplexität und Projektlaufzeit ist das Projekt Sportzentrum Oerlikon aussergewöhnlich. Für die Berechnung von Kosten zu einem frühen Planungsstand standen keine vergleichbaren Benchmarks, weder in der Stadt Zürich noch gesamtschweizerisch, zur Verfügung und die betriebliche Funktionalität konnte erst im Projekt-Wettbewerb geprüft und aufgezeigt werden.

Ausgehend von den 210 Millionen Franken geplanten Erstellungskosten, die mit dem Abschluss des Wettbewerbs berechnet wurden, führten die Teuerung, der Baugrund und die Projektentwicklungen zu Mehrkosten von 95,5 Millionen Franken, die an der Medienkonferenz vom 4. Oktober 2023 gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert wurden. Die Kostenentwicklungen führten zu kritischen Medienberichten, worauf hin die Mitglieder des Gemeinderats Martin Götzl und Reto Brüesch (beide SVP) am 29. November 2023 per Postulat (GR Nr. 2023/554) den Stadtrat aufforderten, einen Bericht zu den «Lessons Learned» zu verfassen. Das Amt für Hochbauten (AHB) hat den Bericht erstellt.



2. Inhalt des Berichts

2.1 Überblick

Der vorliegende Bericht wurde zwischen Juli und Oktober 2025 erarbeitet. Die «Lessons Learned» werden noch vor Abschluss des Projekts Sportzentrum Oerlikon für laufende und zukünftige Projekte angewendet.

2.2 Bauökonomie im Amt für Hochbauten und Einordnung

Erste Kostenabschätzungen für ein Bauprojekt werden vom AHB mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (MBS) ermittelt. Dabei werden basierend auf Volumenmodellen, oft in Varianten, die Kosten anhand von Kennzahlen berechnet. Die Kennzahlen beruhen i. d. R. auf Benchmark-Kosten von bereits realisierten Bauten. Aufgrund der Komplexität des Projekts Sportzentrum Oerlikon standen für dessen Kostenberechnung zu einem frühen Planungsstand keine vergleichbaren Benchmarks, weder in der Stadt Zürich noch gesamtschweizerisch, zur Verfügung.

Im Auswahlverfahren, v. a. bei Wettbewerben, rechnet ein externes Baumanagement oder die Fachstelle (FS) Bauökonomie die Kosten aller eingereichten Projekte auf gleiche Art, um deren Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Beim Projektierungsstart mit dem Siegerprojekt berechnen die beauftragten Planenden als ersten Planungsschritt eine Kostengrobschätzung, welche durch die FS Bauökonomie und die Projektleitung geprüft und plausibilisiert wird. In den Phasenabschlüssen Vorprojekt und Bauprojekt werden von den Planenden jeweils eine Kostenabschätzung (Ende Vorprojekt) und ein Kostenvoranschlag (Ende Bauprojekt) erarbeitet.

Das Amt für Hochbauten überprüft und plausibilisiert diese Kosten. Bei grossen Projekten wie dem Sportzentrum Oerlikon werden zusätzlich externe Kostenplanende beauftragt, die die Kosten nachrechnen und plausibilisieren.

Die Mehrkosten im Sportzentrum Oerlikon setzen sich, ausgehend von den 210 Millionen Franken, die mit dem Abschluss des Wettbewerbs berechnet wurden, aus drei Hauptfaktoren zusammen: Die Teuerung, neue Erkenntnisse aus der Geologie und der Altlastensituation sowie die Projektentwicklungen. Mehrkosten wie zwingend notwendige durch den Baugrund bedingte Arbeiten sowie die Teuerung werden gemäss gängiger Praxis nicht in die Beurteilung der Genauigkeit der Kostenberechnung eingerechnet, da diese nicht beeinflussbar sind. Im Gegensatz dazu sind Projektentwicklungen meist direkt beeinfluss- und steuerbar.

Zur Kostensteuerung und v. a. zur Reduzierung der Gesamtkosten wurden in sämtlichen Projektphasen laufend Spar- und Optimierungsmöglichkeiten geprüft und umgesetzt. Dabei wurde immer Wert daraufgelegt, den ausgewiesenen Bedarf an Sportflächen und Infrastruktur decken zu können. Bezugnehmend auf die 210 Millionen Franken nach dem Wettbewerb bewegen sich die Kosten für Projektentwicklung mit 15 Prozent innerhalb der Bandbreite der zulässigen Genauigkeit von ± 20 Prozent in dieser Phase.

Über die Entwicklung der Kosten wurde in verschiedenen gemeinderätlichen Gremien fortlaufend informiert und diese transparent dargelegt. Kritisch muss beurteilt werden, dass im Pro-



jektierungskredit nicht genügend auf die Kostenrisiken hingewiesen wurde. Dies gilt insbesondere für den Baugrund, der zu einem so frühen Zeitpunkt im Projekt gemäss gängiger Praxis noch nicht untersucht wird und ein mehr oder weniger unbekanntes Risiko mit sich bringt. Dies wird in zukünftigen Machbarkeitsstudien und Weisungen detaillierter beschrieben.

2.3 Empfehlungen aus den «Lessons Learned» und ihre Umsetzung

Der Stadtrat hat erkannt, dass Abweichungen zwischen der genannten, grob geschätzten «ersten Zahl» und dem Kostenvoranschlag (KV, Kostengenauigkeit ± 10 Prozent) oft erheblich sind und zukünftig ausführlicher begründet werden müssen. Dies zeigt sich unter anderem in den verbesserten Angaben zum erwarteten Ausführungskredit in den Projektierungskreditanträgen sowie in der strukturierten Darstellung der Kostenentwicklungen und deren Gründe in den Anträgen für den Ausführungskredit.

Bei aussergewöhnlichen Projekten wie dem Sportzentrum Oerlikon mit besonderem Nutzungsmix, der Grösse, der komplexen Gebäude- und Spezialtechnik und der langen Projektlaufzeit ist ein zusätzlicher Informationsschritt in den gemeinderätlichen Kommissionen vorzusehen.

Mit nachfolgenden Massnahmen soll die Kommunikation verbessert und Kostenentwicklungen transparenter dargestellt werden:

- Bei der Angabe der ersten Zahl soll in laufenden und zukünftigen Projekten eine Entwicklungsreserve von 30 Prozent eingerechnet werden.
- Bereits bei der Beantragung des Projektierungskredits und in der Machbarkeitsstudie wird ausgewiesen, welche Risiken bereits bekannt und in welcher Höhe diese in die Kosten eingerechnet sind. Ebenso werden die noch nicht bekannten Risiken erläutert.
- In den Kreditanträgen wird die Kostenentwicklung generell erklärt und somit eine Sensibilisierung für die Herausforderungen der phasengerechten Kostenangaben geschaffen.
- Die phasengerechte Kommunikation im Gemeinderat und den Kommissionen wird intensiviert. So soll bei grossen, komplexen Projekten mit langer Laufzeit bei der Beantragung des Projektierungskredits, beim Abschluss des Wettbewerbs und neu auch nach der Kostengrobschätzung die Kommission informiert werden, also zu Zeitpunkten an denen der Hebel für Optimierungen und/oder Umplanungen noch gross ist.

Die oben erwähnten Massnahmen werden bereits in laufenden und neuen, vergleichbaren Projekten umgesetzt.

3. Schlussfolgerungen des Stadtrats

Der Stadtrat bedauert, dass gegenüber der Öffentlichkeit ein hoher Kostensprung kommuniziert werden musste und dies Anlass gab zu Kritik an der Planung dieses historisch einmaligen Bauvorhabens.



Mit dem vorgelegten Bericht wird der Projektverlauf von der Machbarkeitsstudie bis zur Kommunikation des Kostensprungs von 210 Millionen Franken auf 305,5 Millionen Franken geplanter Erstellungskosten beleuchtet und alle wesentlichen Zwischenschritte eingeordnet. Dabei wird schlüssig erklärt, wie der Kostensprung zustande kam und weshalb die grössten Einflussfaktoren – Teuerung und Beschaffenheit des Baugrunds – nicht vorhersehbar waren.

Bauvorhaben werden auch in Zukunft von Unsicherheiten begleitet sein, insbesondere bei Grossprojekten. Die ergriffenen Massnahmen erhöhen die Transparenz zukünftiger Kostenentwicklungen. Zudem wird die bereits bestehende Einflussmöglichkeit der Politik in früheren Projektphasen gestärkt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht «Sportzentrum Oerlikon Bericht zu den Lessons Learned» vom 27. Oktober 2025 wird Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2023/554, von Martin Götzl und Reto Brüesch (beide SVP) vom 29. November 2023 betreffend Sportanlage Oerlikon, Bericht zu den «Lessons Learned» wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter