



Beschluss des Stadtrats

vom 15. Mai 2024

GR Nr. 2024/66

Nr. 1294/2024

Schriftliche Anfrage von Christian Huser und Martin Götzl betreffend Bauverzögerung beim Gemeinschaftszentrum Seebach, Gründe für die Verzögerung beim zu sanierenden Gebäude, Hintergründe zu den Ausschreibungen und den Stellenbesetzungen für den Umbau, Zeitplan für die Bauarbeiten am Quartierzentrum Seebach bis zur Fertigstellung, Auswirkungen auf die Mietverhältnisse und Mehrkosten für den verzögerten Baustart sowie Folgen für die weiteren grösseren Bauprojekte

Am 7. Februar 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Christian Huser (FDP) und Martin Götzl (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/66, ein:

Schon letzten Sommer ist das Gemeinschaftszentrum Seebach in ein Provisorium auf die gegenüberliegende Strassenseite umgezogen. Doch seitdem hat es im zu sanierenden Gebäude keine Bautätigkeit gegeben. Am Eingang ist nur die Information mit einem plastifizierten Schreiben mit den Stichworten «Bauverzögerung» und «Fachkräftemangel» aufgehängt.

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

1. Aus medialen Berichten vom 31.01.2024 ist zu vernehmen, dass gemäss dem Amt für Hochbauten eine Bauverzögerung eingetreten ist, dies aufgrund von «Fachkräftemangel» und «fehlenden Handwerkern». Ist diese Begründung des Hochbauamtes korrekt? Wir bitten dazu um die detaillierten Begründungen zu «Fachkräftemangel» und «fehlenden Handwerkern».
2. Wie viele Stelleninserate hat die Stadt Zürich seit 01.01.2023 geschaltet, in welchen man eine «Bauleitung» rekrutieren wollte? Wie viele dieser Ausschreibungen konnten besetzt werden? Wie viele dieser Ausschreibungen konnten nicht besetzt werden? Aus welchen detaillierten Gründen?
3. Gemäss Medienberichten war folgendes zu vernehmen: «So fanden wir mittels Bauausschreibungen keine Firma für die Sanierung der Fenster». Wie viele Fensterbauer sind aus der Stadt Zürich und aus dem Kanton Zürich direkt angefragt worden? Wurde auch in anderen Kantonen nach möglichen Fensterbauern gesucht? Aus welchen detaillierten finanziellen- und/oder Auslastungs-Gründen erfolgten die Absagen der Firmen?
4. Zu welchem Zeitpunkt plant der Stadtrat die Bauarbeiten am Quartierzentrum Seebach wieder aufzunehmen? Zu welchem Zeitpunkt plant der Stadtrat die Bauarbeiten am Quartierzentrum Seebach fertigzustellen?
5. Wie ist man mit den bisherigen Mietern/Betreibern im Quartierzentrum verblieben? Können diese allesamt wieder im renovierten Quartierzentrum einziehen? Wer trägt die Kosten für das heutige Betreiben des Provisoriums? Mit welchen zusätzlichen, detaillierten Mehrkosten ist durch den verzögerten Baustart zu rechnen? Welche finanziellen und sonstigen Aufwände hat die Verzögerung für die bisherigen Mieter/Betreiber?
6. Wenn das Amt für Hochbauten bei diesem Projekt mitteilt, dass die Verzögerungen für die Renovation des Quartierzentrums infolge «Fachkräftemangel» und «keine Firma für die Fenstersanierung gefunden» angibt. Mit welchen Kompetenzen will das Amt für Hochbauten dann aufwendigere Bauprojekte wie Schulhäuser, Hallenbäder und dergleichen realisieren? Hat der Stadtrat auch schon Überlegungen angestellt, komplexe Bauprojekte an private Generalunternehmer zu vergeben, damit diese das Bauprojekt von A bis Z realisieren? Wenn ja, welche Überlegungen sind das? Wenn nein, weshalb nicht?



2/5

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Aus medialen Berichten vom 31.01.2024 ist zu vernehmen, dass gemäss dem Amt für Hochbauten eine Bauverzögerung eingetreten ist, dies aufgrund von «Fachkräftemangel» und «fehlenden Handwerkern». Ist diese Begründung des Hochbauamtes korrekt? Wir bitten dazu um die detaillierten Begründungen zu «Fachkräftemangel» und «fehlenden Handwerkern».

Ja, die Begründung «Fachkräftemangel» und «fehlende Handwerker» beim Projekt Instandsetzung Gemeinschaftszentrum Seebach ist korrekt und kann wie folgt begründet werden:

Der Betrieb des Gemeinschaftszentrums ist im Sommer 2023 ins Provisorium umgezogen. Im gleichen Zeitraum hat innerhalb der vom Amt für Hochbauten (AHB) beauftragten Architekten-Arbeitsgemeinschaft (ARGE) die Bauleitung gekündigt. Die Suche nach einer neuen Bauleitung oblag der ARGE und gestaltete sich nach deren Aussage schwieriger als angenommen. Gute Bauleitende sind derzeit auf dem Markt rar und in der Regel gut ausgelastet.

Ein Baubeginn ohne Bauleitung innerhalb der ARGE zeigte sich als wenig zielführend. Daher war in Absprache mit den Nutzenden- und Eigentümerversammlungen entschieden worden, den Baustart zu verschieben, bis eine neue Bauleitung gefunden und eingearbeitet werden konnte. Die Bauleitung konnte durch die ARGE im November 2023 wieder besetzt werden.

Da bei der durchgeführten Fenstersubmission nur eine Offerte eingegangen war, musste die Submission abgebrochen werden. Es gibt nur wenige Betriebe, die sich auf die Instandsetzung von denkmalgeschützten Fenstern spezialisiert haben. Diese Betriebe, sind in der Regel sehr gut ausgelastet. Dies zeigte sich in der Eingabe nur eines Angebots und im hohen Preis des eingegangenen Angebots. In der Folge wurde der Auftrag freihändig vergeben. Dabei konnten mit Rabattverhandlungen, Logistik- und Materialoptimierungen Mehrkosten vermieden werden.

Frage 2

Wie viele Stelleninserate hat die Stadt Zürich seit 01.01.2023 geschaltet, in welchen man eine «Bauleitung» rekrutieren wollte? Wie viele dieser Ausschreibungen konnten besetzt werden? Wie viele dieser Ausschreibungen konnten nicht besetzt werden? Aus welchen detaillierten Gründen?

Die Stadt rekrutiert für die Umsetzung der Bauvorhaben keine «Bauleitung», es gibt daher keine solchen Stelleninserate. Im AHB werden Projektleitende angestellt, die die Umsetzung der Projekte durch professionelles Projektmanagement und in der Rolle der Bauherrenvertretung sicherstellen. Das AHB beauftragt bei Projekten grösser als 0,5 Millionen Franken externe Planende, die neben der Architekturleistung auch die Bauleitung übernehmen. Diese Leistungen schreibt das AHB pro Bauprojekt aus. Den externen Planenden ist es bei der Offerteingabe freigestellt, ob sie die Bauleitungsleistung selbst übernehmen oder dafür einen Subplanenden beiziehen. Die Projektleitenden des AHB setzen gemeinsam mit den unter Vertrag genommenen externen Planenden das Bauvorhaben um.



3/5

Frage 3

Gemäss Medienberichten war folgendes zu vernehmen: «So fanden wir mittels Bauausschreibungen keine Firma für die Sanierung der Fenster». Wie viele Fensterbauer sind aus der Stadt Zürich und aus dem Kanton Zürich direkt angefragt worden? Wurde auch in anderen Kantonen nach möglichen Fensterbauern gesucht? Aus welchen detaillierten finanziellen- und/oder Auslastungs-Gründen erfolgten die Absagen der Firmen?

Es handelte sich um eine offene Ausschreibung gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens im Staatsvertragsbereich. Im Rahmen einer offenen Ausschreibung können alle interessierten Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen auf SIMAP herunterladen und in der Folge eine Offerte einreichen. Ein direktes Anfragen bei Unternehmen ist beim offenen Verfahren nicht zulässig. Damit ist es auch nicht möglich, Fensterbauende aus der Stadt Zürich und aus dem Kanton Zürich direkt anzufragen.

Fragen 4

Zu welchem Zeitpunkt plant der Stadtrat die Bauarbeiten am Quartierzentrum Seebach wieder aufzunehmen? Zu welchem Zeitpunkt plant der Stadtrat die Bauarbeiten am Quartierzentrum Seebach fertigzustellen?

Die Bauarbeiten konnten am 6. Februar 2024 aufgenommen werden. Der Gesamtterminplan wurde auf den aktuellen Baubeginn angepasst. Bis Ende 2024 sollte der Rohbau abgeschlossen werden und die Gebäudehülle wieder dicht sein, sodass im Winter mit dem Innenausbau gestartet werden kann. Die Fertigstellung ist auf Ende 2025 geplant. Die Übergabe an die Immobilien Stadt Zürich und den Betrieb soll im Februar 2026 stattfinden. Der grösste Teil des Gemeinschaftszentrums Seebach bleibt noch bis 30. Juni 2026 im Provisorium, da nur in der kursfreien Zeit (Juli/August) gezügelt werden kann. Ab 1. Juli 2026 werden die restlichen Geräte und Maschinen aus dem Provisorium gezügelt und im Instand gesetzten GZ wieder installiert. Danach startet der Rückbau des Provisoriums.

Fragen 5

Wie ist man mit den bisherigen Mietern/Betreibern im Quartierzentrum verblieben? Können diese allesamt wieder im renovierten Quartierzentrum einziehen? Wer trägt die Kosten für das heutige Betreiben des Provisoriums? Mit welchen zusätzlichen, detaillierten Mehrkosten ist durch den verzögerten Baustart zu rechnen? Welche finanziellen und sonstigen Aufwände hat die Verzögerung für die bisherigen Mieter/Betreiber?

Die städtische Liegenschaft an der Hertensteinstrasse 20 ist mit einer Gebrauchtsleihe der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren (ZGZ) für die soziokulturellen Angebote des Gemeinschaftszentrums Seebach (GZ) überlassen. Diese sind mittels Leistungsvertrag zwischen Sozialdepartement und dem GZ Seebach geregelt. Die Mieterin der Liegenschaft (ZGZ, GZ Seebach) erhielt für die Zeit der Instandsetzung des Gebäudes ein aus Kostengründen flächenmässig noch ein Drittel der ursprünglichen Fläche umfassendes Provisorium. In diesem Provisorium setzt das GZ Seebach alle Angebote des Leistungsvertrags in reduzierter Form bestmöglich um. Selbstständige Kurs- und Gruppenleitende (z. B. von Sprach- oder Bewegungskursen und Spielgruppen) erhielten die Möglichkeit, im Provisorium weiterhin Räume für ihre Angebote zu mieten. Nicht alle ursprünglichen Mietenden des GZ Seebachs haben



4/5

von den Angeboten Gebrauch gemacht, sondern sich teilweise anderweitig eingemietet (wegen Lage/Grösse/Ausstattung der Räume oder aus persönlichen Gründen). Die ZGZ, namentlich das GZ Seebach, wird nach der Instandsetzung das Haus an der Hertensteinstrasse 20 wieder beziehen. Dieses wurde explizit als Freizeitanlage 1968 gebaut.

Nach dem Wiederbezug, voraussichtlich im Sommer 2026, werden wieder alle ursprünglichen Räume zur Verfügung stehen und Kurs- und Gruppenleitende können diese mieten.

Die Mietkosten für das Provisorium sind im Kredit enthalten. Durch den späteren Baustart muss das Provisorium länger gemietet werden, wodurch höhere Mietkosten im Umfang von rund 65 000 Franken entstehen. Diese zusätzlichen Kosten sind durch die Kreditreserven abgedeckt.

Im flächenmässig kleineren Provisorium hat die Stiftung ZGZ Mindereinnahmen im Bereich Vermietungen. Namentlich Vermietungen an Privatpersonen für grössere Feste sind aufgrund der räumlichen Situation im Provisorium nicht möglich. Dieser Umstand war der Stiftung ZGZ von Anfang an bewusst. Ein allfälliges Defizit des Gemeinschaftszentrum Seebachs wird durch die Reserven der Stiftung gedeckt. Die Betriebsleitung ist bemüht, ein ausgeglichenes Budget für das Zentrum zu erwirtschaften. Ansonsten greift nach wie vor die volle Finanzierung des GZ durch die im Leistungsvertrag festgelegte Summe.

Diese Situation wird um die 5,5 Monate Verzögerungszeit verlängert. Ein finanzieller Aufwand ist aus heutiger Sicht noch nicht berechenbar oder absehbar. Aufgrund der oben beschriebenen Situation wird sich jedoch ein möglicher finanzieller Zusatzaufwand in überschaubarem Rahmen halten. Auf den Betrieb sollte es keinen Einfluss haben. Sonstige Aufwände sind für den GZ-Betrieb aus heutiger Sicht keine zu erwarten. Die neuen Termine werden in der Planung auf die des GZ Seebach abgestimmt.

Frage 6

Wenn das Amt für Hochbauten bei diesem Projekt mitteilt, dass die Verzögerungen für die Renovation des Quartierzentrums infolge «Fachkräftemangel» und «keine Firma für die Fensteranierung gefunden» angibt. Mit welchen Kompetenzen will das Amt für Hochbauten dann aufwendigere Bauprojekte wie Schulhäuser, Hallenbäder und dergleichen realisieren? Hat der Stadtrat auch schon Überlegungen angestellt, komplexe Bauprojekte an private Generalunternehmer zu vergeben, damit diese das Bauprojekt von A bis Z realisieren? Wenn ja, welche Überlegungen sind das? Wenn nein, weshalb nicht?

Wie bereits in den Antworten der voranstehenden Fragen erläutert, liegt die Ursache des im Projekt GZ Seebach gespürten «Fachkräftemangel» bei den externen Planenden sowie der ausführenden Unternehmen, auf die das AHB keinen Einfluss hat. Auch in anderen Projekten ist nach wie vor die gute Auslastung der Branche spürbar, was dazu führt, dass bei Ausschreibungen teils wenig Angebote eingereicht werden. Hinzu können projektspezifische Zusatzanforderungen kommen, die nicht alle Unternehmen erfüllen können oder die entsprechende Erfahrung mitbringen. Den Fachkräftemangel und hohe Auftragslagen spüren auch Generalunternehmen.



5/5

Das AHB selbst konnte seine offenen, ausgeschriebenen Stellen als «Projektleitung Bauherrenvertretung» mit sehr kompetenten Personen besetzen, die professionell die Umsetzung aller Hochbauvorhaben, insbesondere auch komplexe Projekte, leiten werden.

Für Hochbauprojekte wird projektspezifisch entschieden, ob sich ein Generalunternehmer- oder Totalunternehmer-Vertragsmodell (GU/TU-Vertragsmodell) eignet. Dabei findet eine genaue Risikoabwägung statt. Gemäss Entscheidungsmatrix sind insbesondere einfache, modulare Bauprojekte (z. B. Züri-Modular-Pavillons) oder grosse Bauprojekte mit geringer Komplexität für ein GU/TU-Vertragsmodell geeignet. Bei komplexen Bauprojekten ist grundsätzlich mit Projektänderungen und -optimierungen über die Projektlaufzeit zu rechnen. Das GU/TU-Vertragsmodell birgt dabei gewisse finanzielle Risiken, da Projektänderungen nach Vertragsabschluss zu Lasten der Bauherrschaft gehen und zu Mehrkosten führen. Bei der Mehrheit der Bauprojekte werden Planer- und Bauleistungen beim AHB in getrennten Verfahren (Generalplanermodell, Einzelleistungsmodell) ausgeschrieben. Die Einflussnahme auf die Projektierung und Realisierung der Bauvorhaben ist bei diesen konventionellen Vertragsmodellen für die Bauherrschaft am grössten und die Projektrisiken können besser bewirtschaftet werden. Weiter erhalten vermehrt lokale KMU-Unternehmen eine Chance zu einem Auftrag, was bei einer GU/TU weniger der Fall ist.

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