

## Merkblatt

### Dokumentation Bauprojekt

---

#### **A Projekte in Finanzkompetenz Stadtrat / Gemeinderat**

Zum Abschluss der Phase 4 Bauprojekt (sua Phase 32) ist durch den beauftragten Planer bzw. den Gesamtleiter eines Planungsteams eine «Dokumentation Bauprojekt» als Grundlage für die nachfolgende Projekt- und Kreditgenehmigung zu erstellen.

Die beteiligten Fachplaner erstellen Beiträge zu ihrem Fachgebiet und liefern diese an den Gesamtleiter zur Integration in die Dokumentation.

Der Inhalt der Dokumentation ist mit der Projektleitung GSZ frühzeitig abzusprechen. Üblicherweise kommt dabei der nachfolgende Inhaltsraster zur Anwendung.

#### **Titelblatt**

- Kopfzeile (mit Logo Grün Stadt Zürich)
- Projektbezeichnung
- Abbildung (Visualisierung, Foto oder Planausschnitt)
- Datum, evtl. Versionsnummer
- Name und Adresse Verfasser
- Ort, Datum, Unterschrift des Verfassers

#### **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis mit Seitenangaben und/oder mit Register

##### **1. Zusammenfassung**

Zusammenfassung der Ausgangslage und des vorliegenden Projektes in Textform  
Total Erstellungskosten und Total Kreditantrag  
Angaben zu den vorgesehenen Realisierungsterminen

##### **2. Einleitung**

###### **2.1. Ausgangslage**

Auslöser  
Aufgabenstellung  
Beschreibung Ist-Zustand (Kurzbeschreibung, Fotos)  
Projektziele  
etc.

###### **2.2. Grundlagen**

vorangehende Planungen / Projekte  
Randbedingungen  
Baugrundbelastung  
etc.

###### **2.3. Situationsplan**

Übersichtsplan (z.B. Ausschnitt aus Übersichtsplan 1:2'500)

### 3. Projektbeschreibung

Konzeption / Projektbeschreibung  
 Bearbeitungsperimeter  
 Nutzungen  
 Material- und Vegetationskonzept  
 Qualitätsstandards  
 Beiträge der Fachplaner  
 (evtl.) weitere Teilprojekte (städt. Dienstabteilungen, Werke)  
 etc.

### 4. Kostenvoranschlag

#### 4.1. Kostenübersicht

Zusammenstellung der Erstellungskosten (BKP 1-stellig)

Alle Beträge inkl. MWSt, auf Fr. 1'000.- gerundet

|                                             |                                                                                |         |     |      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|------|
| 1                                           | Vorbereitungsarbeiten                                                          |         | Fr. | 0.00 |
| 2                                           | Gebäude                                                                        | evtl.   | Fr. | 0.00 |
| 3                                           | Betriebseinrichtungen                                                          | evtl.   | Fr. | 0.00 |
| 4                                           | Umgebung                                                                       |         | Fr. | 0.00 |
| 5                                           | Baunebenkosten                                                                 |         | Fr. | 0.00 |
| 9                                           | Ausstattung                                                                    | evtl.   | Fr. | 0.00 |
| Total Erstellungskosten (Kostenvoranschlag) |                                                                                |         | Fr. | 0.00 |
| 61                                          | Zuschlag Bauherrschaft<br>für die Ungenauigkeit der Berechnungs-<br>grundlagen | ca. 5%  | Fr. | 0.00 |
| 62                                          | Unvorhergesehenes                                                              | ca. 10% | Fr. | 0.00 |
| Total Kredit                                |                                                                                |         | Fr. | 0.00 |

Sind mehrere Dienstabteilungen an einem Bauvorhaben beteiligt, wird die Kostenübersicht um zusätzliche Spalten mit den entsprechenden Kostenanteilen erweitert.

Die Ermittlung des Anteils gebundener bzw. neuer Ausgaben ist mit der Projektleitung abzusprechen. Die Aufteilung ist lediglich für die Kreditgenehmigung relevant und wird in der Bauprojekt-Dokumentation und im KV nicht dargestellt.

Sind Beiträge Dritter an die Investition verbindlich zugesichert und bezüglich ihrer Höhe in Franken oder Prozenten eindeutig festgelegt, dürfen diese vom Kredit abgezogen werden (Nettokredit). Sind die Beiträge nicht verbindlich gesichert oder nicht eindeutig festgelegt, muss der Kredit brutto bewilligt und am Ende auch brutto abgerechnet werden.

#### 4.2. KV-Grundlagen

Stichtag der Preise: 1. April ... (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen dem Kostenvoranschlag (Stichtag der Preise) und der Bauausführung.

#### **4.3. Detaillierter Kostenvoranschlag**

Kostenvoranschlag nach BKP 2001, Detaillierung 3- bis 4-stellig.

Wird zur Ermittlung des KV's eine andere Kostengliederung (EKG, eBKP-H, eBKP-T) verwendet, sind die Beträge für die Bauprojektokumentation auf die entsprechenden Positionen gemäss BKP 2001 (1- bis 4-stellig) zu übertragen.

Für die Darstellung des detaillierten KV kann die GSZ-Vorlage 'Standardkostenvoranschlag' (Excel) oder eine eigene Lösung verwendet werden. Grundsätzlich sollen nur die in der GSZ-Vorlage aufgeführten BKP-Positionen verwendet werden. Auf keinen Fall dürfen Positionen verändert bzw. umbenannt werden. Bei Bedarf dürfen 3-stellige auf 4-stellige Positionen erweitert (z.B. 421.1, 421.2) oder in der Indexspalte nummeriert werden (z.B. BKP 421, Index 1, 2, ...).

Weitere Hinweise gemäss Merkblatt «Kostenvoranschlag» (GSZ Reg.Nr. 4092-M-410) ([www.gsz.ch](http://www.gsz.ch) > Planung & Bau > Service und Downloads > Projektierung)

#### **4.4. Kostenkennzahlen**

Im Minimum ist folgende Kennzahl zu ermitteln:

Erstellungskosten / Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) in CHF/m<sup>2</sup>

Weitere Kennzahlen (beispielsweise Erstellungskosten nach Einheiten, Bereichen oder Bauteilen) nach Absprache mit der Projektleitung.

Die Norm SIA 416 (2003) / SN 504416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" definiert folgende relevanten Grundmengen:

GSF Grundstückfläche (umfasst eine oder mehrer Parzellen oder Teile davon)  
UF Umgebungsfläche (nicht von Gebäuden durchdrungener Teil der GSF)  
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche  
UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche

Die massgebenden Erstellungskosten umfassen immer BKP 1-5 (+ evtl. 9) inkl. MWSt, jedoch exkl. Zuschlag Bauherrschaft (BKP 61) und Unvorhergesehenes (BKP 62).

### **5. Baubeschrieb**

#### **5.1. Detaillierter Baubeschrieb**

Detaillierter Beschrieb der im Projekt vorgesehenen und im KV eingerechneten Bauleistungen, Materialien, Ausstattungen, etc.

Gliederung nach BKP 3-4 stellig analog Kostenvoranschlag  
bei Bedarf: Hinweise auf nicht enthaltene Kosten

#### **5.2. (evtl.) Projekt- / Baubeschrieb Fachbereiche**

Projekt- / Baubeschriebe von beteiligten Fachplanern zu jeweiligen Themen (soweit diese nicht in den Baubeschrieb gemäss Kap. 5.1 integriert werden)

### **6. Anhang**

#### **6.1. Anhang A**

Terminprogramm (Planung, Bewilligungen, Realisierung, Fertigstellung)  
(evtl.) Schema Etappierung  
Projektbeteiligte / Adressverzeichnis  
(evtl.) Organigramm

#### **6.2. Anhang B**

Projektpläne verkleinert (Situation, Schnitte, evtl. Detailpläne)



## **Genehmigung Bauherrschaft**

Datum, Unterschrift(en)

### **B Projekte in Finanzkompetenz GSZ / Departement**

Bei Projekten in Entscheidungskompetenz GSZ oder Departement (Kredit <1 Mio. Fr.) kann der Umfang der Dokumentation nach Absprache mit der Projektleitung GSZ reduziert werden. Folgende Mindest-Bestandteile werden in jedem Fall verlangt:

- Projektbeschreibung (gem. Kap. 3)
- Kostenübersicht (gem. Kap. 4.1) mit KV-Grundlagen (gem. Kap. 4.2)
- Detaillierter Kostenvoranschlag (gem. Kap. 4.3)
- Planbeilagen (gem. Anhang B) verkleinert bzw. in Originalgrösse

### **C Formale Vorgaben**

Die Dokumentation Bauprojekt ist grundsätzlich im Format A4 zu erstellen. Die Planverkleinerungen gemäss Anhang B sollen das Format A3 nicht übersteigen und sind auf A4 gefaltet der Dokumentation beizuheften.

Grün Stadt Zürich stellt eine MS-Word-Vorlage zur Erstellung der Bauprojekt-Dokumentation zur Verfügung (vgl. [www.gsz.ch](http://www.gsz.ch) > Planung & Bau > Service und Downloads > Projektierung). Die Verwendung der Vorlage ist freiwillig, die Dokumentation darf auch auf andern Systemen erstellt werden.

Die Anzahl der auf Papier abzugebenden Dokumentationen und Pläne in Originalgrösse sind mit der Projektleitung abzusprechen.

Die vollständige Dokumentation mit sämtlichen Beilagen und Plänen ist zusätzlich im PDF-Format der Projektleitung GSZ abzugeben.