

149 Projekt "Schulraumplanung 2020 bis 2032"; Anpassung Projektorganisation und Genehmigung Pflichtenheft Baukommission per 1. Juli 2020

Ausgangslage

Um das Projekt "Schulraumplanung 2020 bis 2032" zu realisieren und zu begleiten, wurde 2019 eine neunköpfige Arbeitsgruppe (AG) bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, der Schulpflege, der Planungs- und Energiekommission (PEK), zwei Schulleitern (Primar- und Oberstufe), der Verwaltung und externen Beratern eingesetzt.

Erwägungen

Die Planungsphase des Gesamtprojekts ist praktisch abgeschlossen und die ersten Teilprojekte stehen kurz vor der Realisierung. Aus diesem Grund soll die Projektorganisation angepasst und auf die künftige Bedarfs- sowie Umsetzungsplanung ausgerichtet werden. Deshalb schlägt die AG Schulraumplanung dem Gemeinderat vor, die Projektorganisation ab 1. Juli 2020 wie folgt anzupassen (siehe auch Beilage):

- Die bisherige AG Schulraumplanung 2020 bis 2032 wird per 30. Juni 2020 aufgelöst.
- Das Team "Umsetzungsplanung" wird in eine Baukommission unter der Leitung von Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher Roman Neukom überführt. Diese ist für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte verantwortlich und wird als vertretendes Organ während der Planungs- und Realisierungsphase die Interessen des Gemeinderates wahrnehmen. Die erste Baukommissionssitzung wird voraussichtlich anfangs Juli 2020 stattfinden.
- Bis auf Weiteres steht der Baukommission Tom Keller von der Federas AG als externer Berater sowie für die Sekretariatsführung zur Verfügung.
- Bei Bedarf können externe Fachberater und Planer beigezogen werden.
- Die Schulpflege hat die angepasste Projektorganisation an ihrer Sitzung vom 15. Juni 2020 verabschiedet und wird das Team "Bedarfs- und Nutzungsplanung" als ständiges Planungsinstrument - spätestens mit Neukonstituierung nach den Ersatzwahlen im Herbst 2020 - implementieren. Dieses ist für die fristgerechte Planung, Verabschiedung und Budgetierung des Raum- und Ausrüstungsbedarfs sowie die daraus resultierenden Anträge an die Baukommission verantwortlich.
- Zu einem späteren Zeitpunkt soll aus dem Projekt „IMMOrafz“ eine Immobilienkommission gebildet werden, welche für sämtliche Immobilienprojekte der Politischen Gemeinde Rafz zuständig sein wird. An diese Kommission sollen sämtliche Bedürfnisse aus allen Ressorts beantragt werden (analog AG Bedarfsplanung Schule).

Die Baukommission wird mit einem Pflichtenheft mit dazugehöriger Kompetenz- und Entschädigungsregelung ausgestattet.

Das Pflichtenheft bildet die verbindliche administrative und organisatorische Grundlage für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung 2020 bis 2032.



Pflichtenheft

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinderat hat mit GRB Nr. 64 vom 17. März 2020 dem Gesamtprojekt Schulraumplanung 2020 bis 2032 zugestimmt. Sämtliche Teilprojekte müssen jeweils gemäss der Kreditkompetenzregelung der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz vom zuständigen Organ genehmigt werden und sollen durch eine Baukommission über alle Teilprojekte begleitet werden.

1.2 Grundsatz

Das Pflichtenheft bildet die verbindliche administrative und organisatorische Grundlage für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung 2020 bis 2032.

2 Pflichtenheft

2.1 Projektbeteiligte

Die Projektbeteiligten ergeben sich aus dem Organigramm für die einzelnen Teilprojekte. Ihre Aufgaben und Kompetenzen werden nachstehend festgelegt. Das Organigramm wird jeweils für das entsprechende Teilprojekt erstellt bzw. angepasst.

2.2 Schweigepflicht

Sämtliche Projektbeteiligten verpflichten sich, alle Projektinformationen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Allein zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit ist das mit dieser Aufgabe beauftragte Mitglied der Baukommission.

2.3 Bauherrschaft

2.3.1 Bauherrschaft ist die Gemeinde Rafz, vertreten durch den Gemeinderat. Entscheide der Bauherrschaft werden im Rahmen der Kompetenzen gemäss Gemeindeordnung und Organisationsreglementen der Gemeinde Rafz durch den Gemeinderat gefällt bzw. an die Baukommission delegiert.

2.3.2 Die Bauherrschaft, vertreten durch den Gemeinderat, entscheidet abschliessend über:

- Zusammensetzung der Baukommission
- Beauftragung Projektleiter Bauherr
- Genehmigung des Meilensteinprogramms
- Genehmigung von konzeptionell und/oder finanziell relevanten Änderungen, Erweiterungen oder Weglassungen von Anlagen, Ausstattungen etc.
- Vorgehen bei sich abzeichnenden Überschreitungen des bewilligten Baukredits

2.3.3 Die Bauherrschaft (Gemeinderat) und die RPK sind zweimonatlich mittels Kurzbericht zu informieren über:

- Ablauf und Stand der Projektierungs- bzw. Bauarbeiten
- Periodischer Soll-/Ist-Vergleich über die Terminplanung
- Periodische Kostenkontrolle mit Prognose der Endkosten
- Besondere Vorkommnisse

2.4 Baukommission (BK)

2.4.1 Die Baukommission (nachstehend BK genannt) besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Roman Neukom, Präsident, Rolle: Vertreter Gemeinderat, Ressort Hochbau und Liegenschaften
- Heier Schweizer, Mitglied, Rolle: Vertreter Schulpflege, Ressort Liegenschaften
- Karin Wolfer, Mitglied, Rolle: Schulleiterin Primarschule, Fachleiterin Bildung
- Heinz Stamm, Mitglied, Rolle: Leitender Hauswart, Fachleiter Betrieb
- Mathias Neukom, Mitglied, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Bau
- Bruno Lötscher, Mitglied, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Energie
- Walter Neukom, Mitglied, Rolle: Fachleiter Immobilien

Die BK kann zusätzliche Fachpersonen zu bestimmten Themen einladen. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder anwesend ist.

Der Leiter Bauamt und Immobilien ist der Projektleiter Bauherrschaft (PL BH). Er ist für die administrativen und organisatorischen Belange der BK verantwortlich. Er nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen der Baukommission teil.

2.4.2 Die BK bereitet die Anträge für die Entscheide der Bauherrschaft vor. Sie tagt bei Bedarf.

2.4.3 Die BK entscheidet insbesondere über:

- Antragstellung für das Meilensteinprogramm
- Genehmigung von im Zuge der Projektierung üblichen Projektänderungen innerhalb des bewilligten Kredits und ohne relevante konzeptionelle oder finanzielle Auswirkungen
- Genehmigung Farb- und Materialkonzepte, soweit diese nicht Bestandteil der Baubewilligung und somit in der Kompetenz der Baubehörde liegen
- Genehmigung des Planungs- und Bauprogramms
- Arbeitsvergaben im Rahmen des Kostenvoranschlags (KV)
- Antragstellung an den Gemeinderat für im KV nicht vorgesehene Ausgaben über Fr. 50'000.--
- Genehmigung der periodisch vorgelegten Kostenkontrollen Bauherr mit Endkostenprognose und Stand der Projektreserve
- Verabschiedung des zweimonatlichen Kurzberichts über den Stand des Projekts zu Händen des Gemeinderats und der RPK (Orientierung erfolgt durch GR)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind

2.4.4 Für die BK zeichnen der Präsident und ein Mitglied zu zweien. Das Protokoll wird vom Protokollführer unterzeichnet.

2.5 Projektleiter Bauherr (PL Bauherr)

2.5.1 Der Leiter Bauamt und Immobilien wird mit der Projektleitung Bauherr beauftragt. Bis auf Weiteres wird diese Funktion ad interim von Tom Keller, Federas AG, wahrgenommen. Der federführende Bauleiter wird für jedes Teilprojekt separat bestimmt.

2.5.2 Der PL Bauherr rapportiert der Baukommission oder situativ dem Präsidenten der Baukommission.

2.5.3 Der PL Bauherr ist der operative Leiter des Bauvorhabens. Er vertritt die Bauherrschaft gegenüber den mit der Ausführung beauftragten Firmen.

2.5.4 Seine Leistungen umfassen:

- Vorbereitung der BK-Sitzungen inkl. Traktandenliste und Protokoll
- Teilnahme an den Projektleitersitzungen
- Erstellung eines zweimonatlichen Kurzberichts über den Stand des Projekts
- Aufbau und Bewirtschaftung der Kostenkontrolle Bauherr mit periodischen Finanzrapporten und Nachführung der Endkostenprognosen mit Vorschlag für allfällige Steuerungsmassnahmen
- etc.

3 *Arbeitsvergaben*

3.1 Grundsätze für die Realisierungsphase:

Sämtliche Beschaffungen (Lieferungen, Dienstleistungen, Bauleitungen) für alle Teilprojekte unterliegen der interkantonalen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) und der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

- 3.1.1 Die Baukommission erstellt und verabschiedet ein Submissionsprogramm über die durchzuführenden Submissionen (Freihändiges verfahren, Einladungsverfahren, offenes Verfahren). Mit der Erstellung der Submissionsunterlagen wird jeweils ein qualifiziertes Planerbüro oder Einzelperson beauftragt.
- 3.1.2 Offene, auch selektive Submissionen, werden im amtlichen Publikationsorgan sowie auf der elektronischen Plattform simap.ch ausgeschrieben. Das mit der Submission beauftragte Planerbüro erstellt die Offertvergleiche mit Beurteilungsmatrix und legt sie der BK zur Genehmigung bzw. Antragsstellung an den Gemeinderat vor.
- 3.1.3 Die Vergaben für Ausschreibungen im Rahmen des bewilligten Kredits erfolgen durch die BK. Für zusätzliche Vergaben ausserhalb des bewilligten Kredits stellt die BK einen entsprechenden Antrag an den Gemeinderat.
- 3.1.4 Der PL Bauherr überwacht das gesamte Verfahren in Bezug auf sachliche Richtigkeit und Einhaltung der Vorschriften.

4 *Projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM)*

Grundsatz

Die mit dem jeweiligen Teilprojekt beauftragte Bauleitung ist für die Erstellung und Einhaltung eines PQM-Konzeptes für die Erreichung der geforderten Qualitätsziele verantwortlich. Die Qualitätsschwerpunkte für jedes Teilprojekt werden von der BK festgelegt. Die erstellten Konzepte müssen von der BK genehmigt werden. Anschliessend erstellt die zuständige Bauleitung die entsprechenden Kontroll- und Massnahmenpläne.

5 *Informationsfluss*

5.1 Grundsätze

- 5.1.1 Alle Sitzungen werden innert sechs Arbeitstagen protokolliert. Die Sitzungseinladungen werden elektronisch jeweils eine Woche vor der Sitzung versandt.
- 5.1.2 Es gilt das „Bring-Prinzip“, d.h. der jeweilige Ersteller eines relevanten Dokuments ist dafür verantwortlich, dass es an die Empfänger gelangt bzw. diese informiert sind.
- 5.1.3 Alle Dokumente müssen eine Identifikation erhalten: Art des Dokuments (Protokoll, Konzept etc.), eine fortlaufende Nummerierung, das Datum, den Namen des Erstellers und den Verteiler.

5.1.4 Der PL organisiert eine zentrale Ablage aller relevanten Dokumente: Protokolle, Bewilligungen, Konzepte, Pläne (relevante Pläne beim Abschluss einer Phase), periodische Status-Berichte, Kostenkontrolle, Finanzrapporte etc. zur Einsicht durch die Mitglieder aller Gremien der Bauherrschaft.

6 *Rechnungswesen, Zahlungsverkehr*

6.1 Ablauf

Rechnungsadresse
Politische Gemeinde Rafz
Dorfstrasse 7
Postfach 113
8197 Rafz

Rechnungen immer einfach

Kontrolle auf arithmetische und materielle Richtigkeit; ggf. Rückweisung; Kontierung gemäss Gliederung Gesamtbudget.

6.2 Besonderes

6.2.1 Die Rechnungen haben ein Zahlungsziel von 30 Tagen ab Eingang.

6.2.2 Unrichtige Rechnungen werden vom PL Bauherr zur Neuausstellung mit neuem Zahlungsziel an den Rechnungssteller zurückgesandt.

6.2.3 Der PL Bauherr führt die Zahlungskontrolle und nimmt die Zahlungen in seinen periodischen Finanzrapport auf.

6.3 Baubuchhaltung

Der PL Bauherr erfasst sämtliche Rechnungen und führt eine nach Teilprojekten gegliederte Baubuchhaltung. Er erstellt vierteljährlich einen Finanzrapport mit den erfolgten Zahlungen und einer Prognose der Gesamtkosten. Dieser Finanzrapport wird periodisch mit der Finanzbuchhaltung der Bauherrschaft abgestimmt.

7 *Entschädigungen*

Die Realisierung der einzelnen Teilprojekte wird sich über mindestens fünf Jahre erstrecken. Deshalb werden die Mitglieder der BK erstens durch das jeweilige Sitzungsgeld gemäss Entschädigungsverordnung der Politischen Gemeinde Rafz entschädigt. Zweitens erhält jedes BK-Mitglied nach Abschluss des jeweiligen Teilprojekts eine einmalige Pauschale im Verhältnis zur projektierten Investitionssumme:

Projekt	Bausumme	Entschädigungs-Pauschale	Pauschale Präsidium
Kinderhort	Fr. 950'000.0	Fr. 1'000.0	Fr. 1'250.00
Provisorium Chiletürmli	Fr. 320'000.0	Fr. 300.0	Fr. 375.00
Gruppenräume	Fr. 300'000.0	Fr. 300.0	Fr. 375.00
Anbau Ost	Fr. 4'500'000.0	Fr. 4'500.0	Fr. 5'625.00
Anbau Nord	Fr. 1'700'000.0	Fr. 2'000.0	Fr. 2'500.00
Ersatzneubau	Fr. 1'800'000.0	Fr. 2'000.0	Fr. 2'500.00
Ergänzungsneubau	Fr. 5'300'000.0	Fr. 5'500.0	Fr. 6'875.00

Damit sind sämtliche Aufwendungen der BK-Mitglieder für die jeweiligen Teilprojekte abgegolten.

Kompetenz Einsetzung unterstellte Kommissionen

Gestützt auf § 50 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG) kann der Gemeinderat Aufgaben an ihm unterstellte Kommissionen zur selbständigen Erledigung übertragen. Die Gemeindeordnung regelt den Bestand der Kommissionen. Der Gemeinderat regelt nach Abs.2 die Mitgliederzahl, die Zusammensetzung, die Aufgaben und die Entscheidungsbefugnisse der Kommissionen in einem Behördenerlass. Die Kommissionen unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates (Abs. 3).

In der totalrevidierten Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz (nGO), welche sich aktuell aufgrund von COVID-19 immer noch in der Vernehmlassung befindet (Besprechung mit Vernehmlassungsadressaten findet am Donnerstag, 2. Juli 2020 statt), wird die Möglichkeit, dass der Gemeinderat unterstellte Kommissionen, wie beispielsweise eine Bau- und Immobilienkommission, einsetzen kann, nicht in Frage gestellt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass dieser Änderungen/Anpassung der nGO auch der Souverän an der vorberatenden Gemeindeversammlung und abschliessenden Urnenabstimmung zustimmen wird.

Deshalb und nicht zuletzt aufgrund des engen Zeitplans und der Wichtigkeit, welche der Besetzung einer Baukommission im Rahmen der Schulraumplanung 2020 bis 2032 und den damit verbundenen Teilprojekten beigeplant werden muss, wird es als vertretbar erachtet, diese bereits vor Inkrafttreten der nGO einzusetzen.

Mit dem vorliegenden Pflichtenheft wird auch nach aussen gegenüber der Rafzer Bevölkerung höchstmögliche Transparenz geschaffen, indem, mittels Behördenerlass, die Anpassung der Projektorganisation und das Pflichtenheft der eingesetzten Baukommission amtlich publiziert und von der Öffentlichkeit eingesehen werden kann.

Behördenerlass

Weniger wichtige Rechtssätze beschliessen nach § 4 Abs. 3 GG die Gemeindebehörden in Form eines Behördenerlasses.

Die Einsetzung einer unterstellten Kommission liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und kann deshalb in Form eines Behördenerlasses beschlossen werden.

Amtliche Publikation

Erlasse, allgemeinverbindliche Beschlüsse und Wahlergebnisse sind laut § 7 Abs. 1 GG zu veröffentlichen, wobei die Gemeinden ihr Publikationsorgan bestimmen.

D e r G e m e i n d e r a t b e s c h l i e s s t :

1. Die Anpassung der Projektorganisation wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die AG Schulraumplanung wird per 30. Juni 2020 aufgelöst und per 1. Juli 2020 in eine Baukommission überführt.
3. Die Mitglieder der aufgelösten AG Schulraumplanung Albin Sigrist, René Gantner und Armin Baur werden unter bester Verdankung der geleisteten Dienste verabschiedet.
4. Das vorliegende Pflichtenheft der Baukommission für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung 2020-2032 wird genehmigt und per 1. Juli 2020 in Kraft gesetzt.
5. Der Beschluss wird im Sinne von § 7 Abs. 1 GG öffentlich publiziert.
6. Die zu gründende Immobilienkommission wird zu einem späteren Zeitpunkt mit einem separaten Beschluss eingesetzt.

7. Rechtsmittelbelehrung:
Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission Rafz, Herr Karl Schweizer, Präsident, Gärstejuchert 21, 8197 Rafz; Beschluss zusätzlich per E-Mail an alle RPK-Mitglieder
 - S4.7 (externe Stellen)

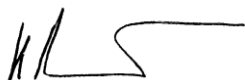
Mitteilung durch Protokollauszug und unter Beilage der Projektorganisation ab 1. Juli 2020 in elektronischer Form an:

- Präsident, Finanz- und Sicherheitsvorsteher Kurt Altenburger
- Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher Roman Neukom
- Schulpräsident und Gemeinderat Albin Sigrist
- Mitglieder Baukommission (7)
- Gemeindeschreiber Marc Bernasconi
- Leiterin Schulverwaltung Pia Schaller
- Leiter Finanzen Michael Lehmann
- Projektleiter-Springer Tom Keller, Federas Beratung AG
- Sachbearbeiter Bauamt und Immobilien Christian Jäggli

Gemeinderat Rafz

Der Präsident:

Der Schreiber:



Kurt Altenburger



Marc Bernasconi

Versandt: 25. Juni 2020