

### 283 Projekt "Schulraumplanung 2020 bis 2032"; Anpassung Projektorganisation und Genehmigung Pflichtenheft Baukommission per 16. November 2021

---

#### Ausgangslage

Der Gemeinderat setzt mit Beschluss Nr. 623 am 23. Juni 2020 eine Baukommission „Schulraumplanung 2020 bis 2032“ ein und genehmigte für diese ein Pflichtenheft, das die verbindliche administrative und organisatorische Grundlage für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung bildet. Die Baukommission nahm ihre Arbeit am 1. Juni 2020 auf.

In der Zwischenzeit konnten die ersten drei Teilprojekte den Nutzern übergeben werden. Es zeigt sich, dass das Pflichtenheft in einzelnen Punkten angepasst werden sollte, um einerseits Klarheit über die konkreten Zuständigkeiten zu erhalten und andererseits die Verantwortlichkeiten zu klären. Zudem soll neben den Teilprojekten der Schulraumplanung auch das Projekt zur Sanierung des Lehrschwimmbekens der Baukommission übertragen werden, weil damit die bestehende, etablierte Projektorganisation genutzt und Synergieeffekte erzielt werden können.

Das überarbeitete Pflichtenheft ist unten aufgeführt. Folgende Punkte sind dabei besonders zu erwähnen:

- Neue Zuständigkeit auch für die Sanierung des Lehrschwimmbekens
- Beschränkung der Kompetenzen der Vertreter der Verwaltung auf ein Antragsrecht (kein Stimmrecht mehr in der Baukommission)
- Präzisierung der Entscheidungskompetenzen der Baukommission
- kleinere redaktionelle Änderungen

#### Pflichtenheft

##### 1 Allgemeines

##### 1.1 Ausgangslage

Der Gemeinderat hat mit GRB Nr. 64 vom 17. März 2020 dem Gesamtprojekt Schulraumplanung 2020 bis 2032 zugestimmt. Dessen acht Teilprojekte müssen jeweils gemäss der Kreditkompetenzregelung der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz vom zuständigen Organ genehmigt werden und durch eine Baukommission über alle Teilprojekte begleitet werden. Mit dem GRB Nr. 149 vom 23. Juni 2020 hat der GR eine Anpassung der Projektorganisation bewilligt und ein Pflichtenheft für die Baukommission «Schulraumplanung 2020 – 2023» per 1. Juli 2020 erlassen. Nachdem die ersten drei Teilprojekte den Nutzern übergeben wurden, wird das Pflichtenheft auf den 16. November 2021 angepasst, um beim Aufgabenbereich den neuen Gegebenheiten und personellen Veränderungen gerecht zu werden.

##### 1.2 Grundsatz

Das Pflichtenheft bildet die verbindliche administrative und organisatorische Grundlage für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung 2020 bis 2032 sowie der Sanierung des Lehrschwimmbekens, sofern der dafür erforderliche Kredit beim Urnengang vom 28. November 2021 von den Stimmberechtigten angenommen wird.



## 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 jeweilige Teilprojekt erstellt bzw. angepasst.

### 2.2 Schweigepflicht

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

### 2.3 Bauherrschaft

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

2.3.2 Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über:

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

2.3.3 Der Gemeinderat und die RPK sind vierteljährlich mittels Kurzbericht zu informieren über:

- den Ablauf und Stand der Projektierungs- bzw. Bauarbeiten;
- einen periodischen Soll-/Ist-Vergleich über die Terminplanung;
- periodische Kostenkontrollen mit Endkosten-Prognosen;
- besondere Vorkommnisse.

### 2.4 Baukommission

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

Stimm- und antragsberechtigte Mitglieder der Baukommission (politische Vertretung)

- Roman Neukom, Präsident, Rolle: Vertreter Gemeinderat, Ressort Hochbau und Liegenschaften
- Heier Schweizer, Mitglied, Rolle: Vertreter Schulpflege, Ressort Liegenschaften
- Matthias Neukom, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Bau
- Bruno Lötscher, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Energie
- Walter Neukom, Rolle: Fachleiter Immobilien und Betrieb

Mitglieder der Baukommission mit Antragsrecht (Vertreter der Verwaltung)

- Willy Staiger, Rolle: Projektleiter Bauherr und Bauherrenvertreter (PL-BH)
- Karin Wolfer, Rolle: Schulleiterin Primarschule, Fachleiterin Bildung
- Reto Langenegger, Rolle: Leiter Immobilien, Fachleiter Betrieb

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

Der PL-BH ist für die administrativen und organisatorischen Belange der BK verantwortlich.

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 Veränderungen des Meilensteinprogramms und terminliche Projektänderungen;
- Genehmigung von im Zuge der Projektierung üblichen Projektänderungen innerhalb des bewilligten Kredits und ohne relevante konzeptionelle oder finanzielle Auswirkungen;
- Festlegen des jeweiligen Submissionsverfahrens für die Teilprojekte;
- Festlegung der Pflichtenhefte für den Projektleiter Bauherr und die Teilprojekte;
- Freigabe der Submissionsunterlagen;
- Genehmigung Farb- und Materialkonzepte, soweit diese nicht Bestandteil der Baubewilligung und somit in der Kompetenz der Baubehörde liegen;
- Genehmigung des Planungs- und Bauprogramms;
- Substantielle 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 vierteljährlichen Kurzberichts über den Stand des Projekts zuhanden des Gemeinderats und der RPK (Orientierung erfolgt durch GR);
- Öffentlichkeitsarbeit;
- Sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ oder einer Person zugewiesen sind.

2.4.4 Für die BK zeichnen der Präsident und der PL-BH zu zweien.

2.5 Projektleiter Bauherr (PL-BH)

2.5.1 Der PL-BH wird für alle Projekte dieser Baukommission mit der Bauherrenvertretung beauftragt.

2.5.2 Der PL-BH rapportiert der BK oder situativ dem Präsidenten der BK.

2.5.3 Der PL-BH ist der operative Leiter der Bauvorhaben. Er vertritt die Bauherrschaft gegenüber den mit der Ausführung beauftragten Firmen.

2.5.4 Die Leistungen des PL-BH werden durch die BK in einem Pflichtenheft formuliert. Dies umfasst insbesondere:

- die Vor- und Nachbereitung der BK-Sitzungen inkl. Traktandenliste und Protokoll;
- die Teilnahme an den Projektleitersitzungen;
- die Erstellung eines dreimonatlichen Kurzberichts über den Stand des Projekts;
- den Aufbau und die Bewirtschaftung der Kostenkontrolle Bauherr mit periodischen Finanzberichten und Nachführung der Endkostenprognosen mit Vorschlag für allfällige Steuerungsmassnahmen;

Bezüglich der vollständigen Aufgaben des PL-BH wird auf sein Pflichtenheft verwiesen.

2.5.2 Der PL-BH ist berechtigt, Arbeiten bis zur Höhe von maximal Fr. 5'000.-- zu vergeben. Über solche Arbeitsvergaben ist die BK an der nächstmöglichen Sitzung zu informieren.

### 3 *Arbeitsvergaben*

#### 3.1 Grundsätze für die Bauprojekte:

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 eine qualifizierte Einzelperson beauftragt.

3.1.2 Offene, auch selektive Submissionen, werden auf der elektronischen Plattform simap.ch ausgeschrieben. Das mit der Submission beauftragte Planerbüro erstellt die Offertvergleiche mit Beurteilungsmatrix und legt sie der BK zum Entscheid über die Vergabe 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 Antrag an den Gemeinderat.

3.1.4 Der PL-BH überwacht das gesamte Verfahren in Bezug auf sachliche Richtigkeit und Einhaltung der Vorschriften.

### 4 *Projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM)*

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), Submissionsunterlagen, 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  
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-BH zur Neuausstellung mit neuem Zahlungsziel an den Rechnungssteller zurückgesandt.

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

### 6.3 Baubuchhaltung

Der PL-BH 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	Pauschale pro Kommissionsmitglied	Pauschale Präsidium
Kinderhort	Fr. 950'000.0	Fr. 1'000.0	Fr. 1'250.00
Provisorium Chiletürmli	Fr. 1'000'000.0	Fr. 1'000.0	Fr. 1'250.00
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
Lehrschwimmbecken	Fr. 4'500'000.0	Fr. 4'500.0	Fr. 5'625.00

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

### **Kompetenz Einsetzung unterstellte Kommissionen**

Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung kann dem Gemeinderat eine Baukommission unterstehen. Der Gemeinderat regelt gemäss Abs. 2 in einem Erlass für jede unterstellte Kommission ihre Mitgliederzahl, Zusammensetzung, Aufgaben sowie Entscheidungs- und Finanzbefugnisse.

## **Behördenerlass und Entschädigung**

Weniger wichtige Rechtssätze beschliessen nach § 4 Abs. 3 des Gemeindegesetzes 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.

Gestützt auf Art. 8 Abs. 2 der Entschädigungsverordnung legt der Gemeinderat die Entschädigung der ihm unterstellten Kommissionen fest.

## **Amtliche Publikation**

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

## **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Für die Baukommission „Schulraumplanung und Lehrschwimmbecken“ werden folgende Personen eingesetzt:

*Stimm- und antragsberechtigte Mitglieder der Baukommission (politische Vertretung)*

- Roman Neukom, Präsident, Rolle: Vertreter Gemeinderat, Ressort Hochbau und Liegenschaften
- Heier Schweizer, Mitglied, Rolle: Vertreter Schulpflege, Ressort Liegenschaften
- Matthias Neukom, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Bau
- Bruno Lötscher, Rolle: Vertreter PEK, Fachleiter Energie
- Walter Neukom, Rolle: Fachleiter Immobilien und Betrieb

*Mitglieder der Baukommission mit Antragsrecht (Vertreter der Verwaltung)*

- Willy Staiger, Rolle: Projektleiter Bauherr und Bauherrenvertreter (PL-BH)
- Karin Wolfer, Rolle: Schulleiterin Primarschule, Fachleiterin Bildung
- Reto Langenegger, Rolle: Leiter Immobilien, Fachleiter Betrieb

2. Das überarbeitete Pflichtenheft wird genehmigt und per 16. November 2021 in Kraft gesetzt.
3. Der Gemeindeschreiber wird beauftragt, den Beschluss als Behördenerlass mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
4. 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.

5. 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 Baukommission

Mitteilung durch Protokollauszug in elektronischer Form an:

- Mitglieder Baukommission (8)
- Leiterin Schulverwaltung, Pia Schaller

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH', written in a cursive style.

Manfred Hohl, Schreiber

Versandt: 19.11.2021