

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 22. März 2017

**39 29.40 Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien
Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten, Genehmigung**

Ausgangslage

Der Stadtrat hat sich bereits an mehreren Sitzungen mit der optimalen Organisation von Bauprojekten beschäftigt, letztmals anlässlich der Aussprache am 8. Februar 2017.

Die Abteilung Immobilien ist gemäss Art. 42 Abs. 2 Ziff. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates das Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum für Liegenschafts- und Bauprojektfragen der öffentlichen Hand. Das Facility Management, also die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden und deren technischen Anlagen und Einrichtungen, hat sich seit der Gründung der Abteilung Immobilien erfolgreich etabliert und bietet im Tagesgeschäft keine Schwierigkeiten.

In den vergangenen Monaten hat sich aber gezeigt, dass bei der Organisation von grösseren Bauprojekten hinsichtlich der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten organisatorische Fragen aufgetaucht sind, die einer Klärung bedürfen.

Wegleitung als standardisierter Ablauf

Anhand der Vorgaben aus den beiden Aussprachen hat der Stv. Stadtschreiber in Anlehnung an die Verständigungsnorm SIA 112 eine Wegleitung ausgearbeitet. Diese beschränkt sich nun auf eine grundsätzliche Darstellung der Zuständigkeiten ("Projektorganisation") und der wichtigsten Prozessschritte. Sie wird ergänzt durch eine grobe Umschreibung der Rollen.

Es wurde darauf verzichtet, die Finanzkompetenzen detailliert in der Wegleitung zu regeln. Diese richten sich nach der Geschäftsordnung oder – sofern sie davon abweichen – nach dem jeweiligen Projektbeschluss des Stadtrates. Abstrakt, also ohne konkret vorliegendes Projekt, lassen sich diese vorab ohnehin nicht generell regeln.

Die Prozessabläufe werden je für die Phasen 1 und 2 sowie für die Phasen 3 bis 5 in geraffter Form dargestellt. Es versteht sich von selbst, dass die Komplexität konkreter Bauten nicht allein anhand eines einseitigen Prozessablaufs bewältigt werden kann. Sinn und Zweck dieser Prozessabläufe ist es, die wichtigsten Schritte und Meilensteine herauszuheben und den zuständigen Stellen zur Entscheidung zuzuweisen.

Phasen 1 und 2: Strategische Planung und Vorstudien

In den Phasen 1 und 2 wird das Projekt vom jeweiligen Ressort des Nutzerbereiches initiiert. Wie in anderen grossen Investitionsprojekten auch, muss der Stadtrat eine Entscheidung fällen, ob das Projekt gestartet werden soll oder nicht. Allenfalls sind zu diesem Zeitpunkt bereits Ausgaben zu tätigen, wofür gegebenenfalls Kredite freizugeben sind. Die Phasen 1 und 2 enden wiederum mit einer Entscheidung des Stadtrates, indem dieser Beschluss über den Projektierungskredit fasst. So ist sichergestellt, dass sich der Stadtrat zu Beginn des Prozesses und an dessen Ende zum Projekt äussern kann. Er kann spätestens bei der Beurteilung des Projektierungskredits nötigenfalls noch korrektiv eingreifen, sollte dies er-

forderlich sein. Innerhalb dieser beiden Meilensteine entscheiden aber die Projektgruppe und der Steuerungsausschuss abschliessend über das Bauvorhaben, sofern keine Konflikte auftreten.

Die Federführung für die Phasen 1 und 2 liegt in der Regel beim zuständigen Ressort. Sie kann aber auch an die Abteilung Immobilien übertragen werden, wenn diese über die nötigen personellen und fachlichen Ressourcen verfügt. Dies ist vor der Beschlussfassung im Stadtrat intern abzusprechen und im Antrag zur Projektfreigabe zu erörtern.

Es wird ebenfalls die Regel sein, dass man zur Projektentwicklung bereits in den Phasen 1 und 2 externe Projektunterstützung ("Planer") beizieht. Diese Kosten sind durch das zuständige Ressort des Nutzerbereiches sicherzustellen. Die Verantwortung für die Einholung der erforderlichen Kredite liegt beim Ressort, nicht bei der Abteilung Immobilien. Das gilt auch für den Projektierungskredit.

Die Phasen 1 und 2 enden mit der Einholung des Projektierungskredites, womit eine saubere kreditrechtliche Abgrenzung möglich wird.

Phasen 3 bis 6: Projektierung bis Realisierung

Ist der Projektierungskredit von den zuständigen Instanzen bewilligt, so übernimmt die Abteilung Immobilien die Federführung für die Projektierung, die Ausschreibung und die Realisierung.

Im Rahmen der Projektierung sind nach wie vor viele Fragen zu klären, weshalb eine Projektgruppe mit Vertretern der Nutzer, der Planer und der Auftragnehmer die Planungen vorantreibt. Die Abteilung Immobilien wird auch auf dieser Stufe die Planungen nicht selbst durchführen, sondern die Arbeiten an externe Projektentwickler vergeben. Sie führt aber dennoch durch den Prozess.

Die Zuständigkeit für die Ausarbeitung von Baukredit und Abrechnung liegt bei der Abteilung Immobilien.

Ressourcenplanung der Abteilung Immobilien

Die Abteilung Immobilien hat im Bereich des Bauprojektmanagements eine Planung für die anstehenden Projekte im Zeitraum 2017 bis 2025 erstellt. Als Berechnungsgrundlage dienen die approximativ geschätzten Bausummen, von denen rund 20 % als Planungsanteil gewertet werden können.

Je nach Ausführungsweise des Bauprojekts könnte ein wesentlicher Teil dieser Planungsleistungen durch interne Ressourcen der Abteilung Immobilien bewältigt werden. Die Berechnung geht davon aus, dass im Zeitraum 2017 bis 2025 bei einer Bausumme von rund 100 Mio. Franken rund 20 Mio. Franken an Planerleistungen anfallen.

Aufgrund der heutigen Planung ist davon auszugehen, dass die personellen Ressourcen der Abteilung Immobilien für die anstehenden Projekte nicht ausreichen werden. Diesem Umstand kann durch den Einkauf von externen Leistungen oder aber durch eine Erhöhung des Stellenplanes begegnet werden.

Die Geschäftsleitung der Stadtverwaltung wird die personellen Ressourcen prüfen und die erforderlichen Schritte in die Wege leiten.

Erwägungen des Stadtrates

Die vorliegende Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten gibt – in Anlehnung an SIA 112 – in geraffter Form die wesentlichen Schritte eines Bauvorhabens wieder. Es dient zur Abgrenzung der Zuständigkeiten insbesondere zwischen der Abteilung Immobilien und dem Ressort des Nutzerbereiches. Es klärt aber auch offene Fragen hinsichtlich der Mitwirkung von Stadtrat und Ressortvorstehenden. Aus diesem Grund kann es genehmigt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten wird genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt.
2. Die Bauprojektorganisation vom 25. November 2013 wird aufgehoben.
3. Die Geschäftsleitung wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsleitung der Stadtverwaltung

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 24.03.2017