

Gemeinde Bassersdorf

## Gemeinderat

**Archiv:** 29.06  
**Geschäft:** 2024-108  
**Status:** öffentlich  
**Stossrichtung:** 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

### Beschluss des Gemeinderates vom 9. Juli 2024

## Liegenschaftenverwaltung, Projekte, Planung Pflichtenheft Bauausschuss Sanierung Baltenswilerstrasse 10

---

### Das Wichtigste in Kürze

---

Am 9. Juni 2024 genehmigten die Stimmberechtigten den Umbau und Sanierungskredit von CHF 2'635'000 für die Baltenswilerstrasse 10 (das alte Sekundarschulhaus). Aufgrund dieser Zustimmung wird das Projekt anfangs Juli starten. Zu diesem Zweck wird ein Bauausschuss benötigt, der die Sanierungsarbeiten begleitet.

---

### 1 Ausgangslage

Am 9. Juni 2024 genehmigten die Stimmberechtigten an der Urne das Projekt und den Ausführungskredit von CHF 2'635'000 für die Sanierung an der Baltenswilerstrasse 10 (altes Sekundarschulhaus). Nach der Bewilligung des Ausführungskredits wird ein Bauausschuss eingesetzt, der die Projektierung und die Realisierung der Sanierungsarbeiten begleitet.

### 2 Zweck des Pflichtenheftes

Das vorliegende Pflichtenheft dient der reibungslosen Abwicklung des Vorhabens. Es legt die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der am Projekt beteiligten Stellen und Personen fest.

### 3 Projektorganisation Bauausschuss

#### 3.1 Bauausschussmitglieder

Der Gemeinderat ist das oberste Entscheidungsgremium bei der Projektierung und Realisierung „Sanierung und Umnutzung Baltenswilerstrasse 10“. Für die Sanierungsphase wird ein Bauausschuss eingesetzt.

Mitglieder mit Stimmrecht:

- Adrian Hediger, Gemeinderat, Ressort Finanzen + Liegenschaften (Leitung)
- Daniel Hofmann, Gemeinderat, Ressort Sicherheit (Interimsleitung Soziales)
- Christian Pfaller, Gemeindepräsident, Ressort Präsidiales

Mitglieder ohne Stimmrecht (beratende Stimme)

- Simon Stark, Abteilungsleiter Soziales
- Daniel Irminger, Bereichsleiter Liegenschaften
- Janic Solenthaler, Bauherrenbegleitung Landis AG (ausscheidender Berater)
- Kajan Kuka, Bauherrenbegleitung Landis AG (Neu dabei ab Juli 2024)
- Thomas Brocker, Bauherrenbegleitung Landis AG

### 3.2 Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen des Bauausschusses

Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durchführung und Überwachung des Projekts hinsichtlich Umfang, Qualität, Termine und Kosten im Rahmen von bewilligten Planungs- und Ausführungskrediten</li> <li>– Sorgt dafür, dass im Rahmen des Projektes die Gesetzgebung über das öffentliche Vergaberecht sowie die internen Reglemente (z.B. Finanzkompetenzen) der Gemeinde Bassersdorf beachtet werden</li> <li>– Stellt bei Bedarf Anträge an den Gemeinderat</li> <li>– Bestimmt die Kommunikationsstrategie</li> <li>– Kommunikation des Projektfortschrittes zuhanden des Gemeinderates, der Geschäftsleitung und nach Aussen</li> <li>– Entscheidet über Sachfragen innerhalb von bewilligten Planungs- und Ausführungskrediten</li> <li>– Erarbeitet und verabschiedet die Weisung über die Abrechnung des Planungskredits sowie des Ausführungskredits zuhanden des Gemeinderates</li> </ul>
Teilaufgaben	<p><i>Vorsitzender</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektleitung mit Unterstützung der Verwaltung</li> <li>– Leitung der Kommission</li> <li>– Leitung der Sitzungen</li> <li>– Vergabeentscheide über CHF 20'000 unter Berücksichtigung der Submissionsvorgaben und der Submittentenliste</li> <li>– Interne Kontaktstelle gegenüber Gemeinderat und Geschäftsleitung</li> <li>– Kontaktstelle gegenüber Dritten (Presse, etc.), Bevölkerung (inkl. GV, Urne). Kontakte mit den Medien erfolgen in Absprache mit der Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul> <p><i>Mitglieder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beurteilung der Entscheidungsgrundlagen und Entscheide treffen bei Bedarf Mitarbeit in Arbeitsgruppen (z.B. Mobilier oder Materialisierung / Farbkonzept)</li> <li>– Verabschiedung Weisung über die Abrechnung des Planungskredits sowie des Ausführungskredits zuhanden Gemeinderat</li> <li>– Genehmigung der Submittentenliste</li> <li>– Sicherstellung der Kommunikation</li> </ul>

*Projektleiter Verwaltung*

- Mithilfe bei Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen
- Beratung des Bauausschuss
- Bei Bedarf Mitarbeit in Arbeitsgruppen (z.B. Mobiliar oder Materialisierung / Farbkonzept)
- Erstellung Abrechnung des Planungskredits sowie des Ausführungskredits
- Bindeglied zu externen Beratern (durch Bereichsleiter Liegenschaften)
- Vergabeentscheide im Rahmen der Finanzkompetenzen (bis CHF 20'000)

*Generalplaner (Rütti und Partner)*

- Projektleitung auf Seite der Planer
- Erstellen und Versand der Traktandenliste für die Bauausschusssitzungen in Zusammenarbeit mit Verwaltung und Bauherrenbegleitung
- Erarbeiten Bauprojekt anhand der Ausschreibungsunterlagen und Projektvorgaben
- Ausschreibung, Ausführungsplanung, Ausführung und Inbetriebnahme gemäss bewilligtem Bauprojekt und Vorgaben Bauherrschaft
- Führen und Koordination der benötigten Fachplaner
- Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen
- Beratung des Bauausschuss
- Erstellung der Grundlagen für das Projektcontrolling / der Kreditkontrolle
- Protokollierung der Bauausschusssitzungen erfolgt durch den Generalplaner

*Landis AG*

- Projektleitung im Auftrag der Bauherrschaft während der Planungs- und Bauphase. Insbesondere die Wahrung der Interessen der Bauherrschaft gegenüber dem Generalplaner und allfälligen Unternehmern
- Ausarbeiten und verhandeln des Architektur- / Generalplanervertrag inkl. Fachkoordination
- Mitarbeit Erstellung der Traktandenliste für die Bauausschusssitzungen in Zusammenarbeit mit Verwaltung und Generalplaner
- Vorbereitung und Durchführung der Bauausschusssitzungen. Gegenlesen / ergänzen der Protokolle. Die Protokollierung erfolgt gemäss Ausschreibung durch den Generalplaner
- Sicherstellung Einhaltung der Termine
- Fachliche Koreferate zu dem vom Generalplaner bereitgestellten Planstand
- Submissionsrechtliche Unterstützung
- Kontakt mit Fachstellen und Ämtern nach Auftrag der Bauherrschaft
- Unterstützung bei Erbringen von Leistungen, welche bauherrenseitig erbracht werden müssen (z.B. Beschaffung von Ausstattung, Behördenkontakte usw.) soweit notwendig
- Mitarbeit bei der Erstellung der Bauabrechnung, insbesondere Abgleichung / Abgrenzungen der Baubuchhaltung von Gemeinde und Generalplaner mit dem Baukredit

Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vergabeentscheide unter Berücksichtigung der Submissionsvorgaben</li> <li>– Bildung einer oder mehrerer Arbeitsgruppen, um spezifische Aufgabenstellungen bearbeiten zu können</li> <li>– Bei Bedarf Beizug von weiteren Personen aus Verwaltung oder von Extern</li> <li>– Füllen die notwendigen Entscheide im Projekt, um die Einhaltung der inhaltlichen, terminlichen und finanziellen Vorgaben einzuhalten</li> <li>– Erteilung von Aufträgen für notwendige Dienstleistungen, Lieferungen oder Arbeiten im Rahmen des bewilligten Planungs- und Baukredits</li> <li>– Genehmigung von Projektänderungen, die im Einzelfall weniger als CHF 100'000 betragen, sofern der Planungskredit und der Ausführungskredit weiterhin eingehalten werden</li> <li>– Antragstellung gegenüber Gemeinderat für allfällige Zusatzkredite infolge von Projektänderungen, die im Einzelfall Mehrkosten von über CHF 100'000 verursachen</li> </ul>
Verantwortung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– effiziente und effektive Projektdurchführung unter Einhaltung der inhaltlichen, terminlichen, gesetzlichen und finanziellen Vorgaben</li> <li>– Kommunikation zu Gemeinderat und Geschäftsleitung sowie zu externen Dritten und der Bevölkerung</li> </ul>
Entscheidungsfindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinschaftliche Vornahme von Entscheidungen i.S. des Kollegialitätsprinzips (gleichberechtigte Mitglieder). Bei Stimmengleichheit übt der Vorsitzende den Stichentscheid aus.</li> </ul>

## 4 Entschädigungen

- Für Behördenmitglieder mit Pauschalentschädigung gemäss Entschädigungsverordnung und für Verwaltungsmitarbeitende werden keine Sitzungsgelder ausgerichtet.
- Der Generalplaner Rütli und Partner wird im Rahmen seines Planervertrags entschädigt.
- Landis AG wird im Rahmen der von den Finanzen und Liegenschaften akzeptierten Dienstleistungsofferte entschädigt.
- Zusätzliche externe Dritte, die durch den Bauausschuss beigezogen werden, erhalten eine Entschädigung in Form von Sitzungsgeldern oder aufgrund eines vereinbarten Honorars.

## 5 Kommunikation der Projektarbeit

### 5.1 Zusammenarbeit

Alle Projektbeteiligten setzen sich für eine einfache, direkte und offene Zusammenarbeit hinsichtlich der Erreichung der Projektziele ein.

### 5.2 Sitzungswesen

Wichtig für die Erreichung der Projektziele sind die Besprechungen im Rahmen des vordefinierten Terminplans. In den Sitzungen wird gemäss den jeweiligen Aufträgen informiert, der Stand der Arbeit beurteilt und Entscheidungen zum weiteren Vorgehen getroffen. Jede

Sitzung ist vorzubereiten (Einladung, Traktandenliste, Vorabsendungen zu wichtigen Themen) und zu protokollieren inkl. Pendenzen- und Beschlussliste. Die Protokolle werden dem Gemeinderat in der Aktenaufgabe vorgelegt.

## 6 Der Gemeinderat beschliesst

1. Gestützt auf Artikel 15 der Gemeindeordnung delegiert der Gemeinderat die Ausführung des Bauprojektes Baltenswilerstrasse 10 an den Bauausschuss.
2. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im vorliegenden Pflichtenheft festgelegt und gelten rückwirkend ab 1. Juli 2024.
3. Die Mitglieder des Bauausschuss werden wie unter Kapitel 3 aufgeführt, bestätigt.

### Mitteilung an (elektronisch)

- Rütli und Partner, per E-Mail
- Landis AG, per E-Mail
- Gemeinderatspräsident
- Ressortvorstand Finanzen + Liegenschaften
- Ressortvorstand Dienste + Sicherheit
- Geschäftsleitung
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Akten (Original)

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller  
Gemeindepräsident

Christian Pleisch  
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:  
Adrian Hediger, [adrian.hediger@bassersdorf.ch](mailto:adrian.hediger@bassersdorf.ch)