

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 110

Weiterführung der befristeten Projektleiterstelle im Bereich Hochbau und Liegenschaften

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I Ausgangslage

1. Einleitung

Der Einwohnerrat hat am 14. März 2016 für das Bauvorhaben Neubau Quartierschulhaus im Bildungszentrum Zofingen - ohne Gegenstimmen - den Verpflichtungskredit von brutto CHF 17,98 Mio. bewilligt (GK 106). Die Zofinger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben dem Bau des Schulhauses am 5. Juni 2016 mit grossem Mehr zugestimmt. Im Rahmen der Beratung der Kreditvorlage im Einwohnerrat ist die Frage offen geblieben, ob die Projektleitung Bauherr mit internen Personalressourcen oder durch Beizug eines externen Büros abgedeckt werden soll.

Mit dem am 30. November 2015 überwiesenen Postulat GK 102 verlangte die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission (FGPK) eine Überprüfung der Organisation und der Struktur der Bauverwaltung. Die Analyse liegt vor; die Beantwortung des Postulats erfolgt inhaltlich koordiniert, jedoch mit einem gesonderten Antrag an den Einwohnerrat (GK 129).

Im Zusammenhang mit den Grossbauvorhaben im Seniorenzentrum stellte der Stadtrat 2014 fest, dass die vorhandenen Personalressourcen nicht ausreichen, um die Projektleitung Bauherr intern zu lösen. Er beantragte deshalb die Schaffung einer bis Ende 2016 befristeten zusätzlichen Stelle im Bereich Hochbau und Liegenschaften. Der Einwohnerrat bewilligte die beantragte befristete Projektleiterstelle am 24. März 2014 (GK 37). Im Sinne eines Reportings zeigt der Stadtrat vorab auf, wie weit mit der Schaffung dieser befristeten Stelle die gesteckten Ziele erreicht werden konnten.

2. GK 37 befristete Projektleiterstelle; Zielerreichung

Die befristete Projektleiterstelle konnte Mitte Juli 2014 besetzt werden.

Mit der Vorlage GK 37 wurde aufgezeigt, welche Projekte und Budgetkredite durch den Bereich Hochbau und Liegenschaften dank der Unterstützung durch die zusätzliche Projektleiterstelle umgesetzt werden. Mit Ausnahme der Energieoptimierung stadteigener Bauten wurden diese Ziele vollständig erfüllt.

Leistung	Ziel GK 037: Umsetzung PL-Stelle	Stand Ende Dezember 2015	
Asbestsanierung SanHist (R)	weiterführen	abgeschlossen	
Feuerwehrgebäude Dachsanierung (R)	abschiessen	abgeschlossen	
GMS Turnhalle Rosengarten: Sanierung Flachdach (R)	abschiessen	abgeschlossen	
SZZ Neubau Pflegeheim, Ausführung (R)	weiterführen	bezogen	
SZZ Alterswohnungen Rosenberg, Ausführung (R)	weiterführen	Baubeginn 2016	
SZZ Sanierung Tanner, Ausführung (R)	weiterführen	abgeschlossen	
BZZ Dachsanierung Zentralgebäude (R)	abschiessen	abgeschlossen	
BZZ Sofortmassnahmen 2013 – 2015 (R)	Keine Begleitung	Keine Begleitung	
BWZ Dachsanierung + Aufzug (R)	abschiessen	abgeschlossen	
Neubau QSZ BZZ, Studienauftrag (P) bis August 2014	abschiessen	abgeschlossen	
Neubau QSZ BZZ, Projektierung (P) ab September 2014	weiterführen	abgeschlossen	
Neubau QSZ BZZ, Realisierung ab Januar 2016	--	Vorbereitung	
Alte Kanzlei: Ersatz Aufzug/Sicherheitsmassnahmen (R)	abschiessen	abgeschlossen	
GMS Turnhalle RoGa: Malerarbeiten aussen und Sonnenschutz	noch offen	abgeschlossen	
KiGa Altachen: Instandsetzung Fenster/Gebäudehülle (P + R)	weiterführen	abgeschlossen	
Feuerwehrmagazin: Ersatz Kompressoren/Brandmeldeanlage	--	abgeschlossen	
KiGa Kornhaus: Sanierung (P + R)	--	abgeschlossen	
KiGa Mühlematt: Sanierung (P + R)	--	abgeschlossen	
GMS: Sanierung Fenster und Läden (P + R)	--	abgeschlossen	
Altes Schützenhaus: Sanierung Balkon und Fensterläden (P + R)	--	abgeschlossen	
Stadtsaal: Projektierung Infrastruktur (P)	verschoben	verschoben	
Energieoptimierung stadteigener Bauten	Start Ende 2014	verschoben	
OBG, Erarbeitung Portfolio-Strategie (P)	weiterführen	abgeschlossen	
EWG, Erarbeitung Portfolio-Strategie (P)	Start 2015	Entwurf liegt vor	
Legende: Planung (P) / Realisierung (R)			

Der Neubau Brunnenhof im Seniorenzentrum konnte im Oktober 2015 fristgerecht übergeben werden. Die Qualität stimmt und der Baukredit von CHF 30,5 Mio. wird mit einer Kreditabrechnung von CHF 29,6 Mio. deutlich unterschritten. Die Umbauarbeiten im Tanner sind abgeschlossen. Die Bauarbeiten konnten ebenfalls innerhalb des bewilligten Kredites von CHF 2,45 Mio. abgeschlossen werden. Die Umbauarbeiten für die Alterswohnungen Rosenberg sind im Januar 2016 in Angriff genommen worden und dauern bis Oktober 2017. Die Realisierung der Bauvorhaben Rosenberg und Tanner wurde ausschliesslich durch den Stelleninhaber der befristeten PL-Stelle bewältigt. Die übrigen Projekte erfolgten zum Teil mit Unterstützung durch diesen Stelleninhaber. Während der gesamten Bauzeit hat sich das gewählte Projektmanagement bestens bewährt.

Die Portfoliostrategie der Ortsbürgergemeinde ist weitgehend abgeschlossen. Der strategische Teil der Portfoliostrategie der Einwohnergemeinde ist in Vorbereitung und noch auf die Portfoliostrategie der Ortsbürgergemeinde abzustimmen.

II Projektleitung Bauherr

1. Für Quartierschulhaus BZZ geprüfte Varianten

Bei der Beratung des Baukredits für das neue Quartierschulhaus standen im Einwohnerrat für die Projektleitung Bauherr zwei Varianten zur Diskussion: eine interne Lösung durch Verlängerung der befristeten Projektleiterstelle oder der Beizug eines externen Büros. Der Stadtrat hat nochmals Lösungen durch General- oder Totalunternehmerverfahren geprüft. Er hat diese jedoch verworfen, weil sich der Schulhausbau sowohl vom Planungsverfahren her als auch bezüglich der Bauausführung (Bauen unter Schulbetrieb) nicht für ein GU- oder TU-Verfahren eignet. Zudem strebt der Stadtrat soweit möglich Arbeitsvergaben an regionale Anbieter an. Dies ist bei einem GU- oder TU-Verfahren nur beschränkt steuerbar. Im Weiteren hat der Stadtrat bei den Bauvorhaben im Seniorenzentrum mit dem konventionellen Einzelleistungsverfahren sehr gute Erfahrungen gemacht.

Mit der Berichterstattung GK 129 Postulat der FGPK vom 24. September 2015 betr. Organisation und Struktur der Bauverwaltung Zofingen zeigt der Stadtrat auf, dass die Bauverwaltung ausgelastet und mit dem bestehenden Personalbestand nicht in der Lage ist, die Projektleitung Bauherr für den Neubau Quartierschulhaus zu leisten.

2. Vor- und Nachteile

	interne Lösung	externe Lösung
Führbarkeit, Zusammenarbeit mit Nutzer	problemlos, kurze Wege	mit Zusatzaufwand problemlos
Verfügbarkeit	sofort verfügbar, Stelle kann ohne Aufwand verlängert werden	Leistung muss öffentlich ausgeschrieben werden
Risiko der "Verewigung" der Stelle	ja	nein
Kosten für QS BZZ	CHF 184'000 (GK 106)	CHF 324'000
Berechnungsgrundlagen	CHF 103.20/h (gem. Richtlinie für interne Leistungsverrechnung)	CHF 150.00/h (Annahme) zuzüglich MWST sowie 15 % interne Leistungen
Nachtrags- resp. Zusatzkredit erforderlich	nein	ja
Nachtragskredite für weitere, bewilligte Projekte und Bauvorhaben	keine	CHF + 100'000

Aufgrund der Vor- und Nachteile hat der Stadtrat entschieden, dem Einwohnerrat die interne Lösung zu beantragen. Ausschlaggebend sind insbesondere die Kostendifferenz sowie die bisherigen, sehr guten Erfahrungen im Seniorenzentrum. Bei einer externen Lösung müsste für das Quartierschulhaus im Bildungszentrum Zofingen (QS BZZ) ein Zusatzkredit von CHF 140'000 bewilligt werden. Für die weiteren noch nicht abgeschlossenen Projekte wären zu Lasten der einzelnen Verpflichtungskredite Nachtragskredite von weiteren rund CHF 100'000 erforderlich. Für den Stadtrat überwiegen die Vorteile einer internen Lösung bezüglich Aufwand für die Evaluation und die Begleitung, das Qualitätsrisiko und die Vermeidung von Wissensverlust gegenüber einer externen Lösung, welche zudem ein Submissionsverfahren mit öffentlicher Ausschreibung voraussetzen würde.

Der Stadtrat verfolgt die Strategie, den Personalbedarf für die Projektleitung Bauherr künftig mit befristeten Stellen zu decken, solange jeweils zwei oder mehr Grossbauvorhaben parallel laufen. Damit der Stadtrat und der Einwohnerrat den Stellenbestand steuern können (Risikovermeidung der "Verewigung"), soll die Projektleiterstelle jeweils für maximal zwei Jahre verlängert werden.

III Verlängerung der Projektleiterstelle

1. Konkrete Investitionsvorhaben 2016 - 2019

Der Einwohnerrat hat seit 2011 bis 2015 für 20 Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 70 Mio. die Verpflichtungskredite bewilligt und die entsprechenden Mittel für die interne Begleitung genehmigt. Die Projekte befinden sich in der Planungs- oder teilweise bereits in der Ausführungsphase. Zusätzlich sind die personellen Mittel für die Realisierung Neubau Quartierschulhaus sicherzustellen.

Wichtigste Projekte 2016 - 2019	2016	2017	2018	2019
SZZ Brunnenhof: Abschluss/Betriebsoptimierung				
SZZ Tanner: Abschluss/Betriebsoptimierung				
SZZ Rosenberg: Umbau und Abschluss				
QS BZZ Neubau: Projektierung				
QS BZZ Neubau: Realisierung und Abschluss				
QSM Ersatz Heizung/Erneuerung: Projektierung				
BEZ-Schulhaus: Schulraumplanung/Evaluation Planerleistungen				
Stadtsaal: Projektierung				
Legende:	Projekt	Realisierung	Abschluss	Garantearbeiten

Für die Umsetzung dieser Hochbauvorhaben sind rund 150 Stellenprozente erforderlich.

Für die laufenden Bauvorhaben hat der Einwohnerrat mit den Verpflichtungskrediten interne Leistungen im Betrag von CHF 650'000 (6'120 Stunden) bewilligt. Im Antrag GK 106 Kreditbewilligung Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen sind zudem interne Leistungen im Betrag von CHF 184'000 (2'200 Stunden) enthalten.

2. Weitere Investitionsvorhaben 2017 - 2026

In der aktuellen Investitions- und Finanzplanung werden für die Jahre 2017 - 2026 weitere 20 Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 55 Mio. angezeigt. Unter anderem sind dies die Bauvorhaben zur Umsetzung der Schulraumplanung GMS/BEZ (rund CHF 20,0 Mio.), BEZ Sanierung Flachdächer, BEZ Sanierung Werkraumtrakt, BZZ Gesamtsanierung (CHF 15,1 Mio.), Quartierschulhaus Mühlethal (Erneuerung Wärmeerzeugung und diverse Leistungen) sowie die Sanierung Rathaus (CHF 7,1 Mio.). Zur Umsetzung der weiteren Investitionsvorhaben sind ab 2018/19 zusätzliche interne Leistungen von mindestens 8'500 Stunden erforderlich. Der Mehraufwand bei externen Lösungen würde für diese zukünftig zu erwartenden Leistungen rund CHF 500'000 betragen.



IV Antrag

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

Die befristete Projektleiterstelle (100 %) im Bereich Hochbau und Liegenschaften sei bis Ende 2018 weiterzuführen.

Zofingen, 3. August 2016

Freundliche Grüsse
STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Cornelia Zürcher
Stadtschreiberin