



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

109756 / 630.01

Auftrag FDP-Fraktion betreffend Bautätigkeiten der Stadt Chur

Antrag

1. Von den Zuständigkeiten, Abläufen, Vertretungen und Verantwortungen (Pflichten und Rechte) gemäss Projektphasenplan und Prozessablauf wird Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag der FDP-Fraktion wird als erledigt abgeschrieben.

Zusammenfassung

Der Vorstoss der FDP-Fraktion beauftragt den Stadtrat, für die Bautätigkeiten der Stadt ein normiertes Vorgehen zu erarbeiten, welches insbesondere die Budgetierung als Grundlage für die Planung vorsieht. In der Folge wurden die bestehenden Prozessabläufe hinterfragt und die Zuständigkeiten bei grösseren Investitionsvorhaben schematisch festgehalten. Die Pflichten und Rechte bzw. Rollen der beteiligten Stellen werden ab der Bedürfnisformulierung bis zur Bewirtschaftung beschrieben. Am Ende wichtiger Prozesse sind jeweils "Entscheidungsfunktionen" vorgesehen, welche den vorgeschlagenen Handlungsbedarf bzw. Ablauf bestätigen. Bei deren Ablehnung werden alternative Lösungen erarbeitet. Aus Sicht des Stadtrates gewährleistet das vorliegende Prozedere frühzeitige politische Weichenstellungen mit dem Ziel, die städtischen Gelder effizient einzusetzen.





Bericht

1. Ausgangslage

Gestützt auf den Auftrag der FDP-Fraktion zu Bautätigkeiten der Stadt Chur und dem Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat vom 25. Oktober 2016 wurden die Prozessabläufe für zukünftige Investitionsprojekte unter Einbezug aller Departemente überarbeitet und festgehalten.

2. Ziel

Mit den vorliegenden Abläufen sollen die Zuständigkeiten ab der Bedürfnisformulierung bis Bewirtschaftung definiert werden. Zudem werden die Pflichten und Rechte (Rollen) der beteiligten Stellen definiert. Dabei durchlaufen die Prozesse jeweils "Entscheidungsgremien", um den "Bedarfsnachweis" bei den Anspruchsberechtigten bzw. Eigentümervertretern sicherzustellen. Bei vorliegendem Nachweis des Bedarfs wird der Handlungsbedarf definiert, wobei erstens mögliche betriebliche Lösungen geprüft werden. Sind diese nicht möglich, werden Studien mit baulichen Lösungen erarbeitet und die Kosten in die Investitionsliste aufgenommen. Nach Genehmigung bzw. Aufnahme in die Investitionsliste der nächsten vier Jahre werden die Kredite für die Vorstudien bzw. Vorprojekte beantragt. Nach deren Freigabe werden, gestützt auf das Submissionsgesetz und die Submissionsverordnung, die entsprechenden Verfahren zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Projekts entsprechend den Finanzkompetenzen (in der Regel $\pm 10\%$) zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach dieser Entscheidung erfolgen die Vertiefung der Planung, die Ausschreibung und danach die Realisierung und die Inbetriebnahme des Gebäudes (Übergabe an Nutzer). Parallel laufen die Mängelbehebungen und nach zwei Jahren (Ablauf Rügefrist) kann die Schlussabrechnung erstellt werden. Danach wird das Objekt ins Portfolio aufgenommen und bis zur nächsten Instandsetzung über das Instandhaltungskonto unterhalten (Ausnahme verdeckte Mängel).



3. Übersicht Projektphasen

Projektphasen Stadt Chur (in Anlehnung an SIA 112)

	Phasen	Ziele	Zuständigkeit	
0	Auslöser	Problem, Handlungsbedarf erkannt	Eigentümerversetzung durch Immobilien und Bewirtschaftung (FWS)	
	 Stadtrat Handlungsbedarf/Priorität bestätigt Auslösung strategische Planung			
1	strategische Planung	Bedürfnisse formulieren Ziele und Rahmenbedingungen festlegen Lösungsstrategie und Auftrag definieren		
	 Stadtrat Genehmigung Ziele und Lösungsstrategie Genehmigung Studienkredit			
2	Studie	Vorgehen und Organisation festgelegt Projektierungsgrundlagen definiert Machbarkeit nachgewiesen Vergabeart bestimmt Grobkosten ermittelt (+/- 30%)		
	 Stadtrat/ Gemeinderat Aufnahme Investitionsrechnung Kreditgenehmigung und Auftrag Vorprojekt			
3	Vorprojekt	Lösungsmöglichkeiten erarbeitet Konzeptionelle/wirtschaftliche Bestvariante ausgewählt Kosten ermittelt (+/- 25%)		Bauherrvertretung durch Hochbaudienste (BPU)
	 Stadtrat Genehmigung Vorprojekt (Bestvariante) Auftrag Bauprojekt			
	Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert Baugesuchsunterlagen erstellt Kosten ermittelt (+/- 10%)		
 Stadtrat/ Gemeinderat Genehmigung Bauprojekt/Auftrag Ausführung Kreditgenehmigung unter Vorbehalt Baubewilligung				
4/5	Ausschreibung / Realisierung	Vergabereife erreicht/Kostenüberwachung sichergestellt Qualitätssicherung und Projektänderungswesen erstellt Projekt gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen Schlussabrechnung abgenommen		
	 Stadtrat Genehmigung Projektabrechnung			
6	Bewirtschaftung	Betrieb sichergestellt sowie laufende Optimierung Gebrauchstauglichkeit/Wert aufrechterhalten	Bewirtschaftung Immobilien und Bewirtschaftung (FWS)	



4. **Ablaufprozess**

Mit einem Ablaufprozess werden obige Projektphasen nochmals verfeinert und die Abläufe zwischen den vier "Hauptakteuren" von den Bedarfsüberlegungen bis zur Bewirtschaftung definiert. Im Prozess werden die Rollen folgendermassen definiert:

Nutzer / Mietende

Nutzer von Gebäuden und Anlagen wie Angestellte oder aber auch die Bevölkerung (Sportanlagen, Theater).

Bewirtschafter

Der Betreiber ist Bewirtschafter, Verwalter und Dienstleister eines Gebäudes oder einer Anlage.

Eigentümer

Der Eigentümerversorger ist Portfolio-Manager, Vermieter und Auftraggeber für Bauleistungen.

Bauherrenvertretung

Vertritt bei städtischen Bauten und Anlagen die Stadt als Bauherrin.

Der Projektausschuss besteht aus Vertretern der Eigentümer, Nutzenden und der Bauherrenvertretung und ist für projektspezifische Themen (Raumbezüge, Ausstattung, Materialisierung) zuständig bzw. im Entscheidungsprozess involviert.

Der Steuerungsausschuss setzt sich aus den Vorstehern der Departemente Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS) und Bau Planung Umwelt (BPU) sowie den Dienststellenleitern Immobilien und Bewirtschaftung sowie Hochbaudienste zusammen und ist innerhalb des Projekts für strategische Entscheide (Genehmigung Vorprojekt, Bauprojekt etc.) zuständig bzw. im Entscheidungsprozess involviert.

5. **Abgrenzung**

Der Ablaufprozess findet bei grösseren Neubauten Anwendung. Der Entscheid über dessen Anwendung fällt der Stadtrat im Rahmen der Aufnahme in die Investitionsliste (Phase 2). Instandsetzungen sind davon ausgenommen. Dieser Bedarf wird anhand des Zustands und dem Alter (Ende eines Lebenszyklus) ermittelt. Bei der lebenszyklusfokussierten Betrachtung gilt es, die effektiven Lebensläufe der Immobilie den theoretischen anzunähern (unter Berücksichtigung des sich verändernden Umfelds), um den idealen Zeitpunkt für eine Instandsetzung zu definieren. Bei Instandsetzungen nehmen Vertreter



der Immobilien, des Hochbaus und der Nutzer Einsitz in den "Projektausschuss", um Aspekte wie z.B. Suffizienz, Komfort, Standards, neue Erkenntnisse aus schulwissenschaftlicher Sicht, Reinigung etc. einzubringen und innerhalb der Kompetenzen zu beschliessen beziehungsweise dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Bei den Instandsetzungen bestimmt der Stadtrat ebenfalls den Zeitpunkt für die Aufnahme ins Investitionsbudget.

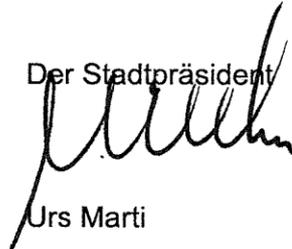
Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, um Kenntnisnahme.

Chur, 8. August 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Urs Marti



Markus Frauenfelder

Anhang

Ablaufprozess Phase 0 bis 6

Ablaufprozess Phase 0 bis 6 (Strat.Plan./Vorstud./Realisi./Inbetriebn./Bewirtsch.) (Anwendung bei grösseren Neuinvestitionen) Stand 25.07.2017 ca

