



Gemeinde Wollerau

Ersatzbau MZH Riedmatt

Projektorganisation Projektierung I

511-56
14. Oktober 2019



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	511-56 MZH Riedmatt MZH, Riedmatt, Wollerau Leistungen im Zusammenhang mit dem Neubau der MZH Riedmatt
Auftraggeber	Gemeinde Wollerau Liegenschaften Hauptstrasse 15 Postfach 335 8832 Wollerau
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Andreas Meyerhans Jann Schmidt Jörg Bernhardsgrütter
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1	Projektablauf	4
1.1.1	Phase 1	4
1.1.2	Phase 2	5
2.	Entscheide von Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Wollerau	6
2.1	Zustimmung beider Gremien.....	6
2.2	Änderungen des Gestaltungsplans.....	6
3.	Ersatzwahlen in die Steuerungs- und die Projektgruppe	7
4.	Ansprechpartner	8
5.	Organisation	9
6.	Leistungsbeschrieb	10
6.1	Projektierung I.....	10
6.1.1	Bauprojekt	10
7.	Finanzkompetenzen	13

1. Auftrag

Der Bezirksrat Höfe hat mit Beschluss vom 6. August 2019, der Gemeinderat Wollerau mit Beschluss vom 12. August 2019 entschieden, das Projekt «Ersatzbau MZH Riedmatt Wollerau» gemeinsam voranzutreiben und zu realisieren.

Für die Umsetzung des Projekts wurde die Projektorganisation neu definiert und eine Steuerungs- und eine Projektgruppe unter der Leitung von Christian Marty eingesetzt.

Diese hat folgende Aufträge:

Steuerungs- und
Projektgruppe

- Nachhaltige Sicherstellung der nötigen Infrastruktur für den Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau auf dem Areal der Schulanlage Riedmatt Wollerau. Dazu gehören insbesondere die Realisierung einer Turnhalle, Räumlichkeiten für den Kindergarten der Gemeinde Wollerau, Räumlichkeiten für die Jugendarbeit Wollerau und den Mittagstisch der Schule sowie Schulraum für den Bezirk Höfe.
- Das genehmigte Vorprojekt ist auf der Basis und Erkenntnisse der Vorprojektphase (Anliegen Nachbarn und Vereine) und der Vorentscheide von Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Höfe zu optimieren und umzusetzen. Das Raumprogramm bleibt unverändert. Das Kostenziel beträgt 24 Mio. Franken.
- Das abstimmungsreife und umsetzungsfertige Bauprojekt hat Ende 2020 vorzuliegen.
- Für die Bauprojekt- wie für die Realisierungsphase sind ein Projektleiter Bauherr und ein Architektenteam zu finden. Dazu sind Submissionen vorzunehmen und die Verträge so auszuarbeiten, dass die Leistungen für beide Positionen bei einem Nein der Stimmbürger zur Sachvorlage per Saldo aller Ansprüche abgeschlossen werden können.
- Die Projektorganisation muss für die Bauprojekt- wie für die Realisierungsphase etabliert sein.

1.1 Projektablauf

Der Auftrag gliedert sich in 2 Phasen

1.1.1 Phase 1

Erarbeitung des abstimmungsreifen und umsetzungsfertigen Bauprojekts unter Berücksichtigung der Vorgaben inklusive dem Kostenziel von 24 Mio. Franken (Projektierung I)

Dazu gehören insbesondere

- Zustimmung zu den Projektierungskrediten von Bezirk Höfe und Gemeinde Wollerau an den Budgetgemeinden im November / Dezember 2019
- Saubere Durchführung der Submissionsverfahren für Architektenteam und Projektleitung Bauherr und Vorlage eines Wahlvorschlags zuhanden von Bezirksrat und Gemeinderat
- Erarbeitung des abstimmungsreifen Bauprojekts bis Ende 2020 mit dem Kostenziel von 24 Mio. Franken
- Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vorbereitung der Anpassungen des Gestaltungsplans; Herbst 2019 bis Ende 2020
- Erarbeitung eines Kostenteilers auf der Basis des Bauprojekts; bis Ende 2020
- Nutzungsvereinbarung zwischen Gemeinde Wollerau und Bezirk Höfe; bis Ende 2020
- Grundsätze für den Betrieb; bis Ende 2020
- Nach dem Ja von Bezirksrat und Gemeinderat Erarbeitung des Sachgeschäfts bis Ende Februar 2021
- Regelmässige Information der Behörden, Nachbarn und der Öffentlichkeit bis zur Abstimmung

1.1.2 Phase 2

Umsetzung des Bauprojekts nach dem Ja der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Begleitung der Bauphase durch die Projekt- und die Steuerungsgruppe

2. Entscheide von Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Wollerau

Projekt- und Steuerungsgruppe verfügen für die Phase 1 (Projektierung I) über einen detaillierten Leistungsbeschrieb.

2.1 Zustimmung beider Gremien

Folgende Entscheide obliegen bis zur Abstimmung über das Sachgeschäft im Sommer 2021 dem Bezirksrat Höfe und dem Gemeinderat Wollerau:

- Genehmigung der Projektorganisation und allfällige Änderungen derselben (28.10.2019)
- Wahl Projektleiter Bauherr (10.3.2020)
- Wahl Architektenteam (bis spätestens 21.4.2020)
- Bereinigung der Dienstbarkeiten
- Genehmigung des Bauprojekts, des Kostenteilers, der Nutzungsvereinbarung und der Grundsätze für den Betrieb (spätestens 8.12.2020)
- Genehmigung von Bericht und Antrag für das Sachgeschäft (Ende Februar 2021)

Zur Genehmigung bedarf es der Zustimmung beider Gremien.

2.2 Änderungen des Gestaltungsplans

Der Gemeinderat Wollerau hat zudem die Änderungen des Gestaltungsplans zu genehmigen und diesen Prozess weiter voranzutreiben.

3. Ersatzwahlen in die Steuerungs- und die Projektgruppe

Sollten Ersatzwahlen in die Steuerungs- und die Projektgruppe nötig werden, gelten folgende Regelungen:

- Vertreterinnen und Vertreter des Bezirks Höfe sind durch den Bezirksrat Höfe zu bestimmen
- Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Wollerau sind durch den Gemeinderat Wollerau zu bestimmen
- Der Steuerungs- und / oder der Projektgruppe angehörige Dritte sind durch die Steuerungsgruppe zu wählen.

4. Ansprechpartner

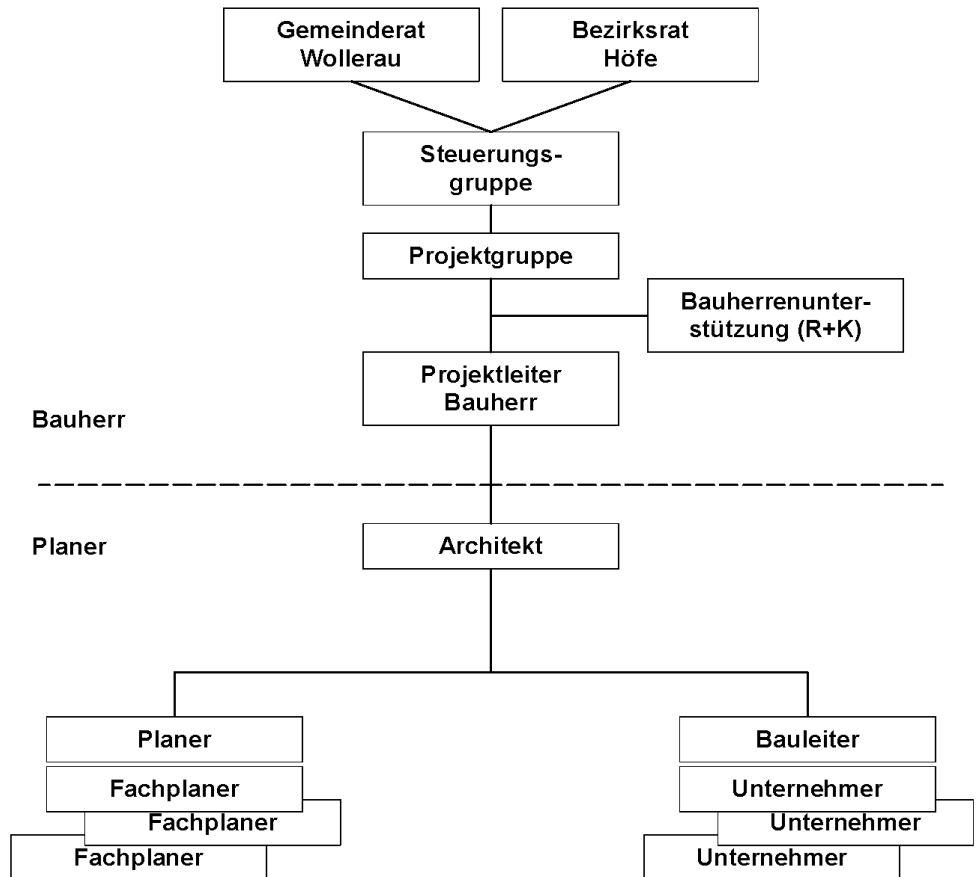
Ansprechpartner für Dritte ist von Seiten der Projekt Gruppe der Abteilungsleiter Liegenschaften / Sicherheit der Gemeinde Wollerau, Jann Schmidt.

Bauherrenunter-
stützung
Büro R+K

Das Büro R+K unterstützt die Projektgruppe bzw. den Projektleiter in seinen Aufgaben. Es übernimmt auf Mandatsbasis Aufgaben für fachliche Beratung, Submission von Projektleiter und Architekt und in der Koordination.

5. Organisation

Organisationsform mit Steuerungsgruppe, Projektgruppe und Projektleiter Bauherr in Linienfunktion.



6. Leistungsbeschreibung

Leistungen Funktionen

Der Leistungsbeschreibung enthält die Aufgaben und Leistungen der verschiedenen Funktionsstufen.

Der Leistungsbeschreibung ist nach der Struktur der Norm SIA 112 Modell – Bauplanung gegliedert.

Er umfasst die Phasen:

- Projektierung I
 - Bauprojekt (6.1.1)
- Projektierung II
 - Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt (6.1.2)
- Ausschreibung
 - Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- Realisierung
 - Ausführungsprojekt
 - Ausführung
 - Inbetriebnahme, Abschluss

Bei der Übertragung von Leistungen und Verantwortlichkeiten sind allfällige Interessenkonflikte zu beachten. Ausführungsdetails werden im Werkvertrag mit dem Projektleiter Bauherr definiert.

Die Projektorganisation ist für alle Phasen zu etablieren. Zu beachten ist allerdings, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau vor der Auslösung der Phase «Projektierung II» über die Weiterverfolgung des Bauprojekts einen Grundsatzentscheid zu fällen haben. Dieser ist im Sommer 2021 geplant. Sollte dieser negativ ausfallen, wird die Projektorganisation für die Phasen «Projektierung II», «Ausschreibung» und «Realisierung» hinfällig.

6.1 Projektierung I

6.1.1 Bauprojekt

Grundlagen

Genehmigtes Vorprojekt, Vorentscheide der Bauträgerschaften

Zielsetzung der Projektphase Bauprojekt

Projekt und Kosten sind auf der Basis der Vorentscheide von Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Wollerau optimiert, der Projektablauf mit dem Terminprogramm ist definiert, das Projekt ist für die Ausschreibung der Ausführungsplanung vorbereitet, die Grundsätze der Nutzungsvereinbarung, des Kostenteilers und des Betriebsreglements sind erarbeitet.

Steuerungsgruppe (strategisch-politisch)	<ul style="list-style-type: none"> • Auslösen der Phase, Bereitstellen der finanziellen Mittel und Festlegen des Vorgehens für die Phase Projektierung • Genehmigung von Informations- und Öffentlichkeitskonzept sowie der Massnahmen • Entscheid zu Art und Zahl der Ausführungsvarianten • Einbezug von Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit • Genehmigung der Projektorganisation • Verifizieren der Projektstruktur und von Projektänderung • Genehmigung des Kostenteilers zuhanden des Bezirks- und Gemeinderates
Projektgruppe (operativ-fachlich)	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführen der Verhandlungen mit Anspruchsgruppen • Erarbeiten und Durchführen des Informations- und Öffentlichkeitskonzeptes und der Massnahmen • Erarbeiten des Projektpflichtenheftes, Differenzieren zwischen zwingenden und nicht zwingenden Anforderungen • Erarbeiten der Nutzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Bezirk • Vorschlag zu Art und Zahl der Ausführungsvarianten • Entscheiden über die Bewertungskriterien und deren Gewichtung • Beurteilen und Plausibilisieren der Bewertungssystematik und der formalen, funktionalen und qualitativen Aspekte • Genehmigen des Bauablaufs, der Baustelleneinrichtungen, der Ver- und Entsorgung der Baustelle und ggf. der Etappierungen • Beurteilen und Plausibilisieren der formalen, funktionalen und qualitativen Aspekte • Genehmigen Beschaffungskonzept für die Ausführung mit Loseinteilung und grobem Umfang der Arbeiten, Ablauf- und Terminplanung sowie den zugehörigen Ausschreibungsverfahren • Beaufsichtigen Projektleiter Bauherr • Erarbeiten der Grundsätze für das Betriebsreglement • Erarbeiten des Kostenteilers zwischen Gemeinde und Bezirk
Projektleiter Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeiten des Qualitätssicherungskonzeptes, der Qualitätsanforderungen und der Vorgaben eines PQM im Hinblick auf die Realisierung • Nachführen und Durchsetzen der Vorgaben zu Technologien, Systemen und Standards • Durchsetzen und Kontrolle der Einhaltung von Terminen, Leistungen, Verträgen und Kosten • Aufarbeiten und zur Verfügung stellen von Daten und Unterlagen als Projektgrundlagen • Erarbeiten von Entscheidungsgrundlagen für die Projekt- und Steuerungsgruppe • Entscheiden über zusätzlich erforderliche Untersuchungen und Aufnahmen • Dokumentieren der Konsequenzen der gewählten Lösung, vollständig und transparent

-
- Prüfen der Genehmigungsfähigkeit des Sicherheitskonzepts inkl. nachbarrechtlicher Belange
 - Erarbeiten Beschaffungskonzept für die Ausführung mit Loseinteilung und grobem Umfang der Arbeiten, Ablauf- und Terminplanung sowie den zugehörigen Ausschreibungsverfahren
 - Nachführen der finanziellen Ausgangslage in Bezug zu den Vorgaben

7. Finanzkompetenzen

Grundlagen	Genehmigtes Budget, Vorentscheide der Bauträgerschaften
Steuerungsgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung und Vergabeantrag für Arbeitsvergaben mit Kostenfolgen an den Gemeinderat Wollerau im Rahmen der Vorgaben / Richtlinien der Gemeinde Wollerau, Arbeitsvergaben > Fr. 14'999.00 inkl. MwSt. zwingend mit Gemeinderatsbeschluss (gemäss GRB 2015.354 vom 30. November 2015). • Auslösen der finanziellen Mittel für die Phase Projektierung I auf der Basis der durch den Gemeinderat Wollerau und den Bezirksrat freigegebenen Budgetvorgaben. • «Freigabe» und Empfehlung an den Bezirks- und Gemeinderat des Projektierung I inkl. Kostenteiler zuhanden der Abstimmung (Ende 2020)
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeiten der Empfehlung bzw. Antrag für Arbeitsvergaben mit Kostenfolgen an die Steuerungsgruppe im Rahmen der Vorgaben / Richtlinien der Gemeinde Wollerau, > Fr. 14'999.00 inkl. MwSt. zwingend mit Gemeinderatsbeschluss.
Projektleiter Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> • Freigeben von Zahlungen – sofern dem Auftraggeber dadurch keine finanziellen Nachteile erwachsen; im Einzelfall Betrag von CHF 5'000.— (inkl. MWST)

Die Gemeinde Wollerau verrechnet die anfallenden Kosten anteilmässig an den Bezirk Höfe (50/50 während der Phase 1).