



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

07. Mai 2024 · Beschluss 122-2024

0.10.3.2 Risikobeurteilung

IDG-Status: öffentlich

Strategisches Risikomanagement 2024; Management-Summary Hochbauprojekte; Stand April 2024

Ausgangslage

Im Rahmen des strategischen Risikomanagements wurde das Risiko Nr. 6 "Infrastrukturprojekte" identifiziert. Bei der Umsetzung von Grossprojekten kann es, aufgrund einer mangelhaften Planung, Ausführung oder Steuerung, zu negativen Entwicklungen kommen. Als Massnahme zur Verminderung wurde unter anderem die Definition eines Reportings über die wichtigsten Projekte und deren Status festgelegt. Mit diesem Reporting zu Händen der Geschäftsleitung und des Stadtrates soll sichergestellt werden, dass wesentliche Projektrisiken oder Schieflagen früh erkannt und dem Auftraggeber kommuniziert werden.

Im Rahmen der Immobilienstrategie erfolgte eine Definition, ab wann von einem "Hauptprojekt" gesprochen wird. Unter Hauptprojekte werden demnach Projekte mit einer Bausumme von mehr als drei Millionen Franken sowie kleinere Projekte mit einer hohen strategischen Bedeutung verstanden. Für diese Projekte werden in der Regel die Standarddokumente im Projektmanagement (Projekthandbuch und Projektpflichtenheft etc.) erarbeitet und es wird ein Projektcontrolling geführt. Im halbjährlichen Rapport zuhänden des Stadtrates werden Zielerreichung betreffend Kosten, Terminen und Qualität beleuchtet.

Als weiteres zentrales Steuerungsdokument wurde in der OE Liegenschaften der Übersichtsterminplan erarbeitet. Ziel dieses Dokumentes ist es, eine Übersicht über die aktuelle Planung der Projekte auf der Zeitachse zu erhalten.

Aktueller Stand

Allgemeine Bemerkung:

Die Begriffe Saldo 1 und Saldo 2 wurden getauscht. Neu ist Saldo 1 der Kostenstand ohne die Kreditreserve, der Saldo 2 ist derjenige inkl. der Reserve für die Ungenauigkeit der Kostengrundlage. Der Saldo 1 ist massgeblich für die Frage, ob das Projekt innerhalb / ausserhalb der Kosten ist. Der Saldo 2 gibt an, ob die Kredite insgesamt ausreichend sind.

Die vorliegenden Rapporte wurden per April auf den aktuellsten Stand gebracht. Die wichtigsten Veränderungen seit Herbst 2023 sind folgende:

Ersatzneubau Ausseneisfeld, ENB, Zentrum Schluefweg (35 Mio. CHF)

Kosten: Der Saldo hat sich auf aktuell -531T verbessert, da das Baumanagement am 2.4.24 eine prov. Abrechnung der gebundenen Kosten vorgelegt hat. Diese betragen 1'590T und sind um rund 270T höher als ursprünglich angenommen. Ohne diesen Effekt hätte sich der Saldo bzw. die Kreditunterschreitung verringert. Ein Restrisiko besteht in der ausstehenden Abrechnung des Baumeisters. Hier gibt das Baumanagement an, dass 390T, die in der Prognose enthalten sind, aus ihrer Sicht nicht zu bezahlen sind. Als Fazit kann wohl heute schon ausgesagt werden, dass die Baukosten bei rund 35 Mio. CHF zu liegen kommen. Die Mehrkosten begründen sich somit aus den rund 1.6 Mio. CHF gebundene Kosten und einer Gesamtteuerung von rund 2.3 Mio. CHF.

Termine: Im März wurden plangemäss die Anpassungsarbeiten Umgebung Seilpark (Weg/Zaun) ausgeführt. Pendent sind zwei Schadensbehebungen, die über Versicherungen laufen. Ziel ist, dass diese bis Juni abgeschlossen sind, so dass nach den Sommerferien mit dem Abgleich der Buchhaltungen begonnen werden kann.

Neubau Krippe Kindergarten Looren (7.7 Mio. CHF)

Hier wurden noch einige Zusatzarbeiten in Auftrag gegeben. Diese sind nun abgeschlossen und der Architekt hat die prov. Bauabrechnung zugestellt. Als kostenmässiges Fazit kann festgestellt werden, dass sich ausgabenseitig eine Punktlandung abzeichnet (rund 22T Kostenunterschreitung). Die Kreditunterschreitung von rund 335T ergibt sich somit aus der Teuerung. Die festgestellte Buchhaltungsdifferenz per. 1.4.24 liegt bei rund -50T (Abacus Stadt zu prov. Bauabrechnung Architekt).

Neubau Schulanlagen Nägelimoos (89 Mio. CHF)

Kosten: Der Kreditsaldo 1 und 2 haben sich deutlich verbessert. Zum einen liegt das Projekt nun wieder deutlich in den Kosten (-5.3 Mio. CHF statt +0.16 Mio. CHF). Unter Berücksichtigung der Reserven beträgt der Saldo 2 nun 7.9 Mio. CHF statt 2.4 Mio. CHF. Das ist eine Besserstellung von rund 5 Mio. CHF innerhalb eines halben Jahres. Diese ist primär den Vergabeerfolgen geschuldet, indem sich die Reserven BKP 7 um knapp 4.5 Mio. CHF verbessert haben. Die Teuerung hat nochmals um rund 1 Mio. CHF auf 10.8 Mio. CHF zugenommen.

Das Fazit ist, dass die berechnete Teuerung hier, anders als beim Projekt ENB, nicht voll auf die Preise der Offerten durchschlägt. Die Teuerungsberechnung ist provisorisch und nun leicht rückläufig. Der Stand vergebenen Arbeiten ist mit rund 62 Mio. CHF beträchtlich. Die Teuerungsberechnung erfolgt mit Bezug auf die Vergabepakete halbjährlich gemäss dem entsprechenden Indexstand.

Termine: Der Baubeginn erfolgte ja leicht verzögert. Dies war in der letzten Berichterstattung bereits berücksichtigt. Zu klären war die Frage, ob mittels Beschleunigungsmassnahmen in der ersten Bauetappe die Turnhalle ebenfalls auf den Sommer 25 fertiggestellt werden kann. Abklärungen mit dem Baumeister haben ergeben, dass dies aufgrund der Begebenheiten des Projekts nicht möglich ist. Somit bleibt für die Turnhalle der Fertigstellungstermin Herbst 25.

Die Baukommission musste um den Jahreswechsel mehrfach zur Kenntnis nehmen, dass Verzögerungen bei den Planlieferungen seitens des Bauingenieurs die Bauleitung sehr fordern, da der Baumeister Terminverzögerungen in seinem Programm inkl. Mehrkosten anmeldet. Der Leiter Liegenschaften hat die Jauslin Stebler AG mit Mail vom 27. März 2024 abgemahnt. Zudem wird die Qualität der Planerleistung bemängelt. Die Antwort ist eingetroffen und Grundlage für eine Besprechung im Rahmen der nächsten BK-Sitzung.

Projektorganisation / Qualität: Eine grosse Herausforderung war der Wechsel im Baumanagement. Heute kann festgestellt werden, dass mit den beiden Personen, die im Projekt bereits tätig waren und dieses nun selbständig weiterführen, die bestmögliche Lösung gefunden werden konnte. Die Zusammenarbeit hat sich bewährt. Nach wie vor hervorzuheben ist das hohe Engagement des verantwortlichen Architekten im Projekt.

Die zweite Herausforderung ist die des Holzbaus. Dieser bedingt zu einem frühen Zeitpunkt eine definitive Festlegung aller Details. Dies fordert alle Projektbeteiligten. Ein Teil des Disputs zwischen Planern, Holzbaufirma und Bauleitung liegt darin begründet. Gemäss Ausblick des Architekten soll dies dann für die zweite Etappe verbessert sein, da die Konstruktionen bekannt und die Prozesse eingespielt sind.

Neubau Hort Spitz (4.5 Mio. CHF)

Kosten: Die Kostensituation ist nach wie vor als leicht angespannt zu bezeichnen. Dank einer versteckten und nun aufgelösten "Reserve" Position in der Kostenprognose bzw. im KV präsentieren sich die Saldi um rund 32T verbessert, obwohl aufgrund nicht vorhandener Fundamente Zusatzkosten von 60T entstanden.

Rest unverändert

Grundsätzliches zum Nachfolgenden:

Der Stadtrat entschied in der Herbstklausur, dass das ehemalige TP3 - bzw. im Sommer 2023 als Gesamt-sanierung Zentrum Schlufweg bezeichnete Projekt - in zwei neue Projekte zu teilen ist. Im Projekt 1 verblieben die Sanierung der Lüftungsanlagen und der Neubau der Energiezentrale als gebundene Kosten. Im Projekt 2 sollten die diversen Optionen und die Erweiterung des Hallenbades inkl. Sanierung realisiert werden. Der Kredit für das Projekt 1 wurde durch den Stadtrat im Dezember 2023 genehmigt. Die Genehmigung des Projektierungskredites wurde an den Gemeinderat überwiesen. Die parallele Erarbeitung der Anträge erwies sich als anspruchsvoll.

neu: Zentrum Schlufweg Projekt 1 – Sanierung Lüftungsanlagen / Neubau Energiezentrale (37 Mio. CHF)

Hier ist die ganze Ausgangslage um Reporting neu definiert. Das Planerteam erarbeitet nun das Bauprojekt. Die nächste Baukommissionssitzung findet am 16. Mai 2024 statt.

neu: Zentrum Schluefweg Projekt 2 – Sanierung / Erweiterung Hallenbad (83 Mio. CHF)

Auch hier ist die ganze Ausgangslage im Reporting neu definiert. Die Genehmigung des Planungskredites wurde in der GRPK beraten. Der Antrag musste aufgrund eines Hinweises des Gemeindeamtes angepasst werden. Bei der Ausarbeitung der neuen Anträge wurde die sogenannte Perimeter-Thematik nicht beachtet, bzw. fälschlicherweise davon ausgegangen, dass der Hauptteil der Planungsarbeiten im Projekt 1 angefallen war. Zudem regt das Gemeindeamt an, dass bereits in einer frühen Planungsphase zwischen gebundenen und nicht gebundenen Kosten zu unterscheiden sei. Diese Frage ist in diesem Projekt möglicherweise komplex. Gegenüber der GRPK wurde bestätigt, dass dies erst beim Antrag zur Urnenabstimmung festgelegt werden soll. Im angepassten Antrag wurde mit Bezug auf die Planungskredite die Aufteilung gebunden / nicht gebunden wie verlangt aufgezeigt.

Die Beratung in der GRPK ist abgeschlossen. Das Geschäft soll für die Juni-Sitzung des GR traktandiert werden.

Termine: Das Planerteam gibt an, trotz nun zweimonatigem Verzug, die nachfolgenden Termine halten zu können.

Kosten: Hauptthema > Klärung betreffend gebundene / nicht gebundene Kosten im Projekt bis zur Urnenabstimmung.

Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz – Neue Energieerzeugung (29 Mio. CHF)

Reporting unverändert. Der Stadtrat hat den Verpflichtungskredit für das Planerwahlverfahren genehmigt. Dieses ist in der Umsetzung. Die Publikation auf SIMAP erfolgt/e in KW 15.

Pflegezentrum im Spitz – Umbau Erweiterung (11 Mio. CHF)

Reporting unverändert. Hier wurde kurzfristig die Frage geklärt, ob anstelle dieses Projekts an der Gerbegasse ein Neubau erstellt werden soll. Die Erkenntnis war, dass der Standort Gerbegasse zusätzlich weiterverfolgt werden und das Projekt der Erweiterung des Pflegezentrums unter Beachtung dieser Erkenntnis weiter zu planen ist.

Termine: Es resultierte ein kurzer Planungsstopp. Die erweiterte Projektleitung tagte am 28. März 2024. Die Aufträge wurden nun wie vorgesehen erteilt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Fixtermin Urnenabstimmung im September 2025 gehalten werden kann.

Projekthinhalt: Das Raumprogramm wird überprüft und angepasst.

Qualität: Das PHB wurde detailliert besprochen. Die Architekten zeigen sich als exakt und dossierfest.

Sanierung Kirchgasse 16-22 (4.8 Mio. CHF)

Reporting unverändert. Es musste ein neues Planungsteam gesucht werden.

neu: Zentrum Schluefweg Projekt 3 – Statik Dach Stadion / PV Anlage (Kosten unbekannt)

Aus Projekt 2 ausgegrenzt, da sich gezeigt hat, dass das Dach die heutigen statischen Normen nicht erfüllt. Zurzeit wird die Statik nachgerechnet.

neu: Zentrum Schluefweg Projekt 4 – Sanierung OKP ZSA (Kosten unbekannt)

Der Bereich Sicherheit bereitet ein eigenständiges Projekt vor, welches tendenziell komplex aufgrund der Zuständigkeiten scheint. Deshalb wurde das Thema Dichtigkeit im TP1 Zentrum Schluefweg nicht mehr weiterverfolgt und dieses wurde beendet.

Die Projekte 1 und 2 werden mit diesem koordiniert.

Wohnen Plus / AE Chasern

Stadt ist nicht Bauherr. Bauträger mit der Genossenschaft SILU gefunden. Frage definitiver Landpreis ist offen (relevant für Kreditkompetenzen).

neu: Neubau Jugendzentrum (3 Mio. CHF)

erstmalig aufgeführt. Es soll ein Planerwahlverfahren vorbereitet werden.

neu: Auslagerung BWS Standort (Kosten unbekannt)

erstmals aufgeführt. Relevant für Schulraumplanung. Bereich B+K hat Termin Schuljahr 26/27 angegeben. Grundsatzentscheid etc. pendent.

AE Claudunum Römerweg

Reporting unverändert. Diverse inhaltliche Anknüpfungspunkte zu anderen Projekten. Die Bestellung ist zu klären.

neu: Schulhaus Steinacker

erstmals aufgeführt. Raumprogramm in Rahmen der Schulraumplanung geklärt. Arealsuche im Gang. Erste Planungsschritte 2025, wenn Fertigstellung auf 2032?

Beschluss:

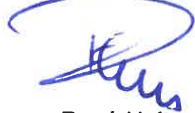
1. Die Rapporte "Management-Summary Hauptprojekte" und "Terminplan alle Projekte", werden zur Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

- Geschäftsleitung
- Leiter Liegenschaften, Marcus Zunzer

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 8. Mai 2024