



# Neubau Gemeindehaus mit MFH

## Pflichtenheft Baukommission

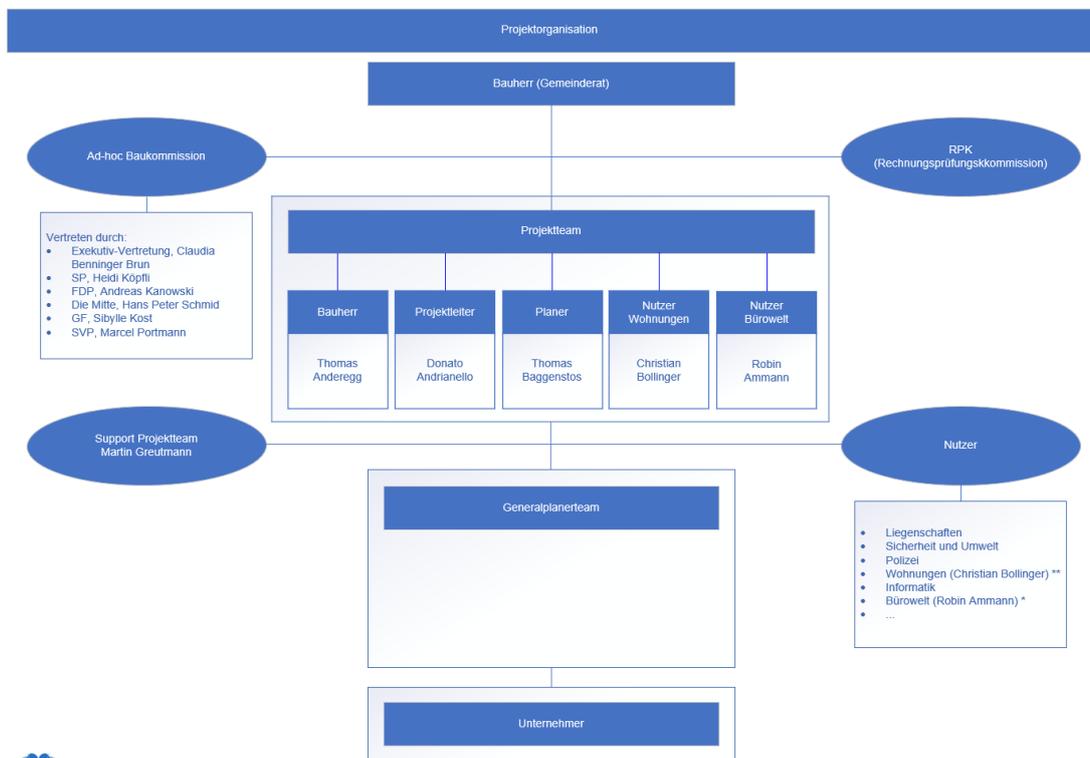
**Legende:**

GR = Gemeinderat  
PF = Portfoliomanagement Liegenschaften  
PM = Projektmanagement  
PS = Projektsteuerung

BB = Bauherrenberater  
BK = Ad-hoc Baukommission  
GP = Generalplaner  
RPK = Rechnungsprüfungskommission

BK-P = Baukommissions-Präsident  
S+G = Soziales und Gesundheit  
HD = Hausdienst  
PL = Projektleiter

### 1. Organisation



### 1.1 Einbindung feste Kommissionen

- Energiekommission

**Generell:**  
Aufgaben gemäss Pflichtenheft der Kommissionen

**Beratung:**  
Einsatz in Ad-hoc-Kommission und Jürs gemäss Vorgabe Gemeinderat

**Speziell:**  
Empfehlungen zu Handen des Gemeinderats zu Anträgen zur Beschlussfassung betreffend;  
-Projektdefinition  
-Planungskredit  
-Baukredit  
-weiteres gemäss Vorgabe Gemeinderat

## 2. Aufgabe

Im Zusammenhang mit den Vorbereitungsarbeiten für den Neubau Gemeindehaus mit Mehrfamilienhaus (MFH) im Maihölzli, hat der Gemeinderat am 8. November 2022 die Erstellung eines «Pflichtenheftes Baukommission» zum genannten Neubau bestellt.

Die ad-hoc-Baukommission wird mit der Durchführung aller für die Projektrealisierung notwendigen Geschäfte beauftragt. Der detaillierte Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderats liegt in der Kompetenz dieser Baukommission. Sie arbeitet eng mit der Projektsteuerung (PS) und dem beauftragten Generalplaner (GP) zusammen.

Die Baukommission Neubau Gemeindehaus mit MFH hat einen zeitlich beschränkten Bestand, von der Projektierungskreditgenehmigung bis zur Bauvollendung, der Inbetriebsetzung und der Bauabrechnung.

## 3. Projektierung und Bauausführung

Die Baukommission ist für folgende Aufgaben, im Hinblick auf die Projektierung und Bauausführung, zuständig:

- Überwachung der Projektentwicklung gemäss Auftrag des Gemeinderats
- Überprüfung der Projektierungs- und Ausführungsprozesse
- Einhaltung des Projektierungs- und Baukredits
- Einhaltung der Qualitäts- und Baustandards sowie der übergeordneten Projektziele
- Einhaltung des Terminprogramms
- Überprüfen und Entscheiden betreffend Ausführungsvarianten im Rahmen der Projektziele und in Vereinbarung mit den Baustandards für Schulgebäude der Gemeinde Hünenberg
- Insbesondere sollen Themen wie Energie, preisgünstiger Wohnungsbau und der Aussenraum thematisiert werden und somit das Projekt aufwerten.

## 4. Rahmenbedingungen/Standards

- Raumanforderungen: Die Raumanforderungen sollen den heutigen modernen Bürowelten entsprechen (gemäss der Vision Arbeitswelt neues Gemeindehaus der Geschäftsleitung und des Gemeinderates).
- Gebäudehülle: Zielsetzung gemäss Mindestanforderungen der Systemlösungen für den Minergie-Baustandard Eco.
- Haustechnik: Für die Wärmeerzeugung sind seitens Planer Erdsonden mit Wärmepumpen im Wettbewerbsprojekt vorgesehen worden. Zu klären gilt, ob es auch andere Varianten gibt, welche den heutigen Anforderungen an die Haustechnikanlagen (Wärmeerzeugung, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftung, Kühlung und Elektrizität) entsprechen.
- Ökologie und Nachhaltigkeit: Wo möglich und sinnvoll, sind umweltfreundliche Baukonstruktionen und Baumaterialien einzusetzen, mit hohem Anteil an erneuerbaren Rohstoffen und langer Nutzungszeit (Grundlagen nach [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch) und Gebäudestandard 2011)
- Unterhalt: Die Überwachungs-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten sind nachhaltig, kostengünstig und dauerhaft zu planen. Bei Bedarf sind Lebenszykluskostenberechnungen einzufordern.

## 5. Termine

Termine:

- Gemäss separater Beilage

## 6. Tätigkeit und Befugnisse der Baukommissionen

Die Baukommission hat die in diesem Pflichtenheft umschriebenen Entscheidungsbefugnisse. Dabei hat sie sich einerseits an das kantonale Submissionswesen (das Projekt untersteht den Bestimmungen des GATT-WTO–Abkommens) und andererseits an die Beschlüsse des Gemeinderats zu halten.

Im Rahmen der ihr zugewiesenen Tätigkeit wird die Baukommission u.a. die nachstehenden Aufträge erfüllen:

- Anträge zu Händen des Gemeinderats gemäss den unter Ziffer 4 festgelegten Meilensteinen.
- Anträge zu Händen des Gemeinderats für die Vergabe von Werkverträgen betreffend Bauausführung im Rahmen des gültigen kantonalen Submissionswesens (Submissionsgesetz vom 2. Juni 2005) nach GATT-WTO.
- Dem Gemeinderat ist alle drei Monate ein Statusbericht zur Kenntnisnahme vorzulegen (Soll-Ist-Abgleich für Kosten, Risiken, Qualität, Termine und Pendenzenliste).

Die ad-hoc-Baukommission Neubau Gemeindehaus mit MFH tritt nach einem noch zu vereinbarenden Sitzungsraster zu den erforderlichen Sitzungen zusammen. Über die Sitzungen wird ein Protokoll geführt. In dieses werden die Beschlüsse der Baukommission, kurze Hinweise über den Sachverhalt und die wesentlichen Erwägungen aufgenommen. Der Gemeinderat erhält jeweils ein Protokoll zur Kenntnisnahme.

Die Baukommissionsmitglieder sind an die Schweigepflicht gebunden. Sie sind verpflichtet, sich aller Angaben und Auskünfte an Dritte über Einzelheiten der Tätigkeit in der Kommission zu enthalten. Die Ausstandspflicht der Mitglieder gemäss § 10 Gemeindegesetz muss eingehalten werden, d.h. die Kommissionsmitglieder sowie weitere an den Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmende Personen haben in den Ausstand zu treten, wenn bei einem Beratungsgegenstand ihre Rechte oder Interessen persönlich tangiert werden. Dies gilt auch, wenn das Kommissionsmitglied mit einem Beteiligten in auf- oder absteigender Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt oder verschwägert ist. Muss ein Kommissionsmitglied in den Ausstand treten, so hat es das Sitzungslokal zu verlassen. Der Ausstand ist im Protokoll festzuhalten.

## 7. Finanzkompetenzen

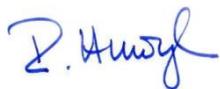
- |                         |   |                                       |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
| – Beauftragter GP-Team: | <CHF 5'000.—                            |                                       |
| – Eigentümer-Vertreter: | <CHF 50'000.—                           | (in Funktion als<br>Abteilungsleiter) |
|                         | <CHF 25'000.—                           | (in Funktion als Fachperson)          |
| – Vorsitzender PS:      | Handlungsvollmacht über Projektkredit   | ▪ (Behördenmitglied)                  |
| – Ad hoc Baukommission: | Keine Vergabekompetenz nötig (nur Info) |                                       |
| – Gemeinderat:          | Keine Vergabekompetenz nötig (nur Info) |                                       |

## 8. Entschädigung

Die BK-Mitglieder beziehen für die Teilnahme an den Sitzungen das im Besoldungsreglement von Hünenberg festgelegte Sitzungsgeld.

*Vom Gemeinderat an der Sitzung vom 8. November 2022 genehmigt.*

**Gemeinderat Hünenberg**



Renate Huwyler  
Präsidentin



Guido Wetli  
Schreiber