

Gemeinderat

Beschluss vom 23. März 2026

Titel **GSF - Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim**
Genehmigung Projektorganisation für die Projektierung (SIA-Phase 3) /
Kompetenzdelegation an das zuständige Mitglied des Gemeinderates

Beschluss-Nr. 2026-34
Akte 2018-514 / L2.02.02

1 Sachverhalt

- 1.1 Der Souverän hat am 11. Dezember 2025 für das Projekt «GSF - Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim» einen Objektkredit von CHF 1.76 Mio. für die Projektierung bewilligt. Der Kredit dient der Erarbeitung eines bewilligungsfähigen und entscheidungsreifen Bauprojekts als Grundlage für den späteren Objektkredit (Bau).
- 1.2 Das Projekt tritt nun in die SIA-Phase 3 (Projektierung). Für diese Phase wurde eine projektspezifische Projektorganisation erarbeitet und in einem Projekthandbuch dokumentiert. Die Projektorganisation sowie die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sind im Projektorganigramm und im Projektfunktionendiagramm in der Beilage visualisiert.
- 1.3 Damit die Projektierung innerhalb des bewilligten Objektkredits (Projektierung) effizient und stufengerecht geführt werden kann, sind die im Projekthandbuch enthaltenen Elemente der Projektorganisation, insbesondere Projektorganigramm und Projektfunktionendiagramm, verbindlich festzulegen. Die Rollendefinition dient als Grundlage für die operative Zusammenarbeit. Weitere Inhalte des Projekthandbuchs werden durch den Projektausschuss im Rahmen der operativen Projektführung nachgeführt.

2 Erwägungen

- 2.1 Gemäss Gemeindeführungsmodell setzt der Gemeinderat die politisch strategischen Leitplanken und delegiert operative Aufgaben und Kompetenzen an die Verwaltung. Damit werden Verfahren beschleunigt, Ressourcen zielgerichtet eingesetzt und die Gemeinderatssitzungen entlastet. Der Gemeinderat definiert Ziele und Qualitätsanforderungen und legt fest, an welchen Meilensteinen er einzubeziehen ist. Die Verwaltung erarbeitet die Grundlagen und führt das Projekt operativ bis zu diesen Meilensteinen.
- 2.2 Die Projektierung eines Vorhabens dieser Grössenordnung erfordert eine handlungsfähige Bauherrenorganisation mit klaren Entscheidungswegen und Rollendefinitionen. Die Übertragung operativer Aufgaben setzt eine entsprechende Zuweisung von Kompetenzen voraus. Kompetenzen und Verantwortung sind deshalb deckungsgleich zu regeln, insbesondere für die Kreditbewirtschaftung und die Vergaben innerhalb des bewilligten Objektkredits (Projektierung).
- 2.3 Für die SIA-Phase 3 ist der Projektausschuss (PA) als operatives Führungs- und Entscheidungsgremium der Bauherrschaft vorgesehen. Der PA stellt sicher, dass die Projektierung zielorientiert geführt wird und der bewilligte Objektkredit (Projektierung) eingehalten werden kann. Der PA ist so konzipiert,

dass die zentralen Perspektiven stimmberechtigt vertreten sind, der Ressortvorstand Bau und Umwelt als politischer Vorsitz, die Eigentümerversammlung, Leitung Immobilien und Hochbau als fachliche Leitung sowie die Nutzervertretung, Abteilungsleitung Bildung und Schule. Damit sind politische Einbettung, fachliche Steuerung und Nutzerinteressen angemessen abgedeckt.

- 2.4 Der PA ist das operative Entscheidungsgremium. Das Projektteam führt die Projektarbeit operativ, bereitet Entscheidungsgrundlagen zuhanden des PA vor und stellt die Umsetzung der Beschlüsse sicher. Stabsstellen werden projektbezogen eingebunden und stehen der Projektorganisation bei Bedarf beratend zur Seite. Das Zusammenspiel der verschiedenen Rollen ist im Projektorganigramm und im Projektfunktionendiagramm dargestellt.
- 2.5 Strategische Entscheidungen verbleiben beim Gemeinderat, insbesondere die Genehmigung der Projektorganisation sowie die Freigabe des Vorprojekts und des Bauprojekts inkl. Verabschiedung des Kostenziels. Der Gemeinderat wird quartalsweise im Rahmen des PQM-Berichts, als Instrument des projektbezogenen Qualitätsmanagements (PQM), über den Stand, die Zielerreichung sowie wesentliche Risiken und Massnahmen informiert und greift bei Bedarf korrigierend ein. Die Abteilung Finanzen und Volkswirtschaft wird in der Funktion des Finanzcontrollings regelmässig über den Projektstand informiert und steht dem Projektausschuss bei Bedarf beratend zur Seite.
- 2.6 Gestützt auf § 87a Abs. 2 Gemeindegesetz sind einzelne Mitglieder des Gemeinderats ermächtigt, die ihnen kraft Delegation zustehenden Kompetenzen an die ihnen direkt unterstellten Dienststellen zu delegieren. Diese Subdelegation erfolgt mit separatem Beschluss des zuständigen Ressortvorstandes. Die projektspezifischen Kompetenzen sind im Sinne eines mehrstufigen Führungsmodells gemäss § 87a Gemeindegesetz zu regeln. Dabei erfolgt die Delegation durch den Gemeinderat an den Ressortvorstand Bau und Umwelt, welcher diese für das Projekt GSF an den Projektausschuss weiterdelegiert. Die projektspezifischen Regelungen gelten ergänzend zur Kompetenzdelegation Bau und Umwelt (Beschluss Nr. 2023-5) und sind für das Projekt GSF während der SIA-Phase 3 massgebend.
- 2.7 Der vorliegende Beschluss soll für die SIA-Phase 3 die Genehmigung der Projektorganisation, die Konstituierung des Projektausschusses sowie die Delegation der projektspezifischen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten regeln.
- 2.8 Die Kompetenzdelegation ist gestützt auf § 87a Abs. 3 Gemeindegesetz in geeigneter Form zu publizieren.

3 **Beschluss**

- 3.1 Für die SIA-Phase 3 des Projekts «GSF - Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim» wird die Projektorganisation gemäss Projekthandbuch GSF, Kapitel 4.1 (Projektorganigramm) und Kapitel 4.2 (Projektfunktionendiagramm) genehmigt. Kapitel 4.3 (Rollendefinition) wird zur Kenntnis genommen.
- 3.2 Für die SIA-Phase 3 des Projekts GSF wird per sofort ein Projektausschuss (PA) eingesetzt. Die Zusammensetzung erfolgt nach Funktionen gemäss Projekthandbuch GSF Kapitel 4.1 (Projektorganigramm).
- 3.3 Der PA wird beauftragt, das Projekthandbuch zu bewirtschaften. Änderungen an Kapitel 4.1 oder 4.2 sowie an den Gemeinderat betreffenden Inhalten, insbesondere Entscheidungskompetenzen und Informationspflichten, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Dies gilt namentlich bei Änderungen der Gremienstruktur, der Rollen und Zuständigkeiten, der Delegations- und Unterschriftenregelung sowie der dem Gemeinderat vorbehaltenen Entscheide und Informationswege. Personelle Anpassungen, Stellvertretungen und Detailanpassungen ohne Einfluss auf Rollen, Zuständigkeiten und Delegationen führt der Projektausschuss nach und bringt sie dem Gemeinderat zur Kenntnis.
- 3.4 Gestützt auf § 87a Gemeindegesetz werden die projektspezifischen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten gemäss Projekthandbuch GSF Kapitel 4.2 (Projektfunktionendiagramm), gemäss den Erwägungen per 23. März 2026 an den Ressortvorstand Bau und Umwelt delegiert.

- 3.5 Entscheide des Ressortvorstandes können mit Verwaltungsbeschwerde gestützt auf § 40 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRG) vom 1. April 1976 beim Regierungsrat angefochten werden.
- 3.6 Diesem Beschluss widersprechende Kompetenzdelegationen an den Ressortvorstand oder die Abteilung Bau und Umwelt werden per sofort aufgehoben.
- 3.7 Dieser Beschluss ist durch die Abteilung Präsidiales in geeigneter Form zu publizieren.
- 3.8 Die rechtsverbindliche Unterzeichnung (Unterschriftenregelung) von projektspezifischen Verträgen, Vergaben und Zuschlagsentscheiden innerhalb des Objektkredits (Projektierung) erfolgt mit Kollektivunterschrift zu zweien durch PA-Vorsitz und PA-Leitung. Die Nutzervertretung zeichnet als Stellvertretung bei Verhinderung von PA-Vorsitz resp. PA-Leitung.
- 3.9 Dieser Beschluss tritt per sofort in Kraft. Er gilt bis zum Beschluss des Gemeinderats über die Projektorganisation und die Delegationen für die SIA-Phasen 4 und 5 (Objektkredit Bau), längstens jedoch bis zum Abschluss der SIA-Phase 3.
- 3.10 Mitteilung an
- Bau und Umwelt **A**
 - Projektausschuss GSF
 - Präsidiales (Vollzug Ziff. 3.7)
 - Bildung und Schule (Besteller)
 - Soziales und Gesundheit (Mitbesteller)
 - Finanzen und Volkswirtschaft (Finanzcontrolling)
 - Geschäftsleitung
 - GR Aktenablage
- 3.11 Beilagen
- Ausschnitt Projekthandbuch GSF, Kapitel 4 (Projektorganigramm, Projektfunktionendiagramm, Rollendefinition)
 - Subdelegation

Markus Amhof
Gemeindepräsident

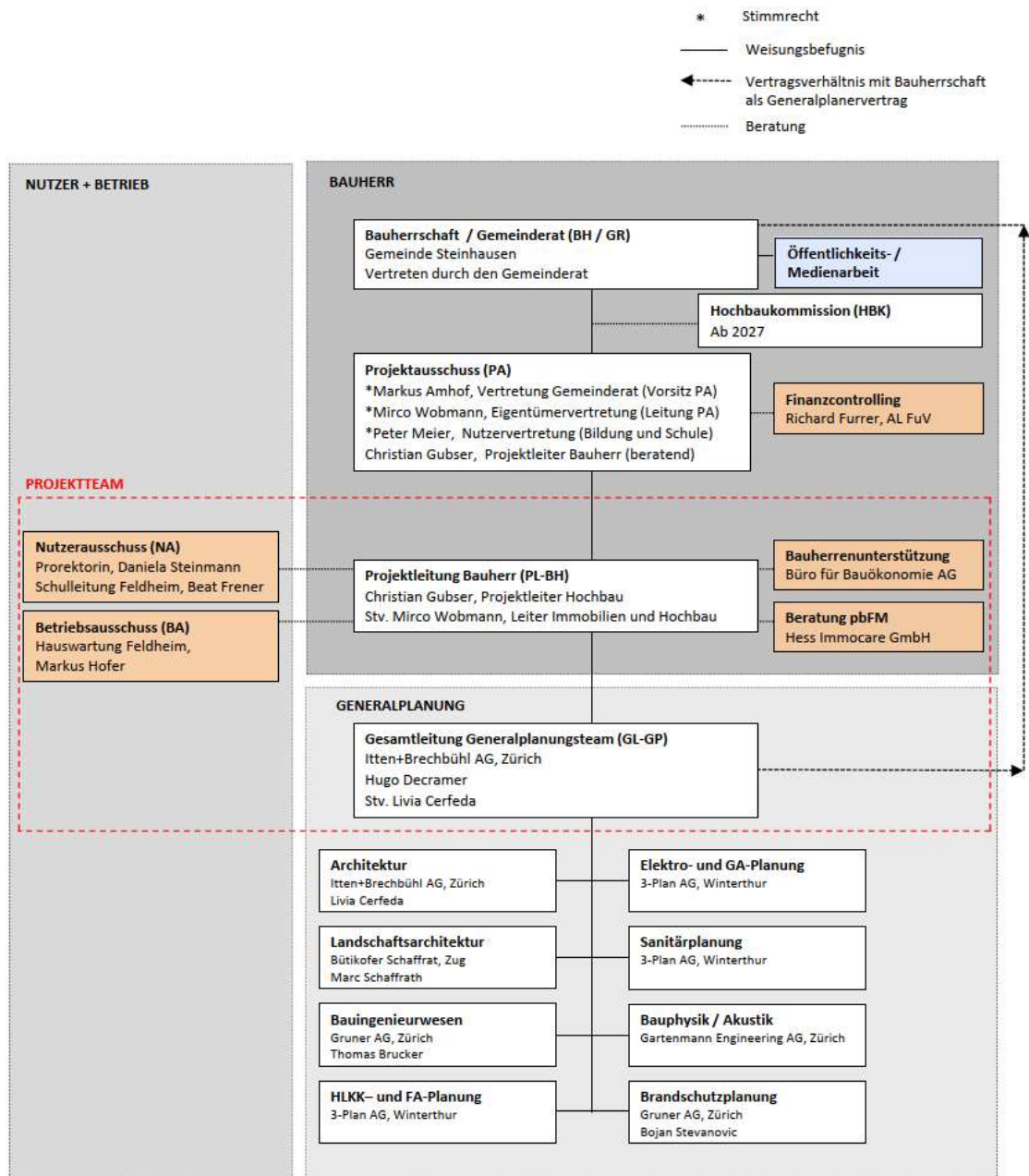
Cécile Banz
Gemeindeschreiberin



4. Projektorganisation

4.1. Projektorganigramm

Die Beziehungen der wichtigsten Projektbeteiligten sind im Organigramm hierarchisch dargestellt. Für die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sind die nachfolgenden Rollendefinitionen für alle wichtigen Funktionen der Projektorganisation erstellt.





4.2. Projektfunktionendiagramm

Aufgaben	BH/GR	PA	PT	PL-BH	GL-GP	HBK ab 2027
Organisation	Projektorganisation	E	K, M	K	BF	M
	Projekthandbuch	I	E	K	BF	M
	Projektsteuerung Planung		E, M	M	K	BF
	Genehmigung/Freigabe Vorprojekt + Bauprojekt (SIA-Phase 31+32)	E	K, M	M	BF	M
	Genehmigung / Freigabe ab Phase 41 nach Vorliegen des Baukredits (Souverän)		E	K, M	BF	M
Projektdefinition	Konzepte Betrieb/FM		E	BF	K	M
	Konzepte Bau	I	E	M	K	BF
Kosten / Vertragswesen	Kostenkontrolle und -reporting	I	E	M	K	BF
	Werk- und Planerverträge		E	M	BF	B
	Kleinaufträge < CHF 20 000		I	M	E	BF
	Aufträge > CHF 20 000 und im Rahmen der Kostenfreigabe durch GR (Zielkosten)	I	E	M	K	BF
	Verabschiedung Kostenziel	E	BF	M	B	B
	Freigabe von Reserven innerhalb KV		E	M	BF	B
	Vergabeanträge/Zuschlagsverfügung	I	E	M	BF	K
	Submittentenlisten/ Zuschlagskriterien		E, M	M	BF	B
	Kontrolle Unternehmerrechnungen				K	BF
Termine	Terminprogramme Planung/Bau	I	E, M	M	K	BF
Qualität	PQM-Bauherr	I	E	M	BF	B
	PQM-Planer			M	E, K	BF
Projektänderungen/Nach- träge	bis CHF 20 000 innerhalb KV und BKP-Pos.		I	I	E	BF
	Ab CHF 20 000 innerhalb KV und BKP-Pos.		E	M	K	BF
Information / Kommunikation	Kommunikation		E	M	BF	I
	Projektreport/Statusberichte	I	E	M	BF	B
	Projektdokumentation/Datenbewirtschaftung		E	M	K	BF

Legende

E	Entscheidung	genehmigen, auswählen, beschliessen
B	Bearbeiten	erarbeiten, planen, beschaffen
BF	Bearbeiten Federführung	veranlassen, planen, beschaffen leiten, koordinieren mit Federführung und verantwortlich für Prozess
M	Mitarbeit	unterstützen, beraten, kommentieren, teilnehmen
K	Kontrolle	überwachen, prüfen
(K)	Kontrolle stichprobenweise	überwachen, prüfen mittels Stichproben
I	Information	Informationsempfänger



4.3. Rollendefinition

4.3.1. Bauherrschaft (BH / GR)

Die Gemeinde Steinhausen vertreten durch den Gemeinderat ist in der Projektorganisation die oberste Entscheidungsinstanz. Er ist für die strategische Steuerung des Projekts verantwortlich. Er ist verantwortlich für den stufengerechten Einbezug der Beteiligten.

4.3.2. Hochbaukommission (HBK)

Wird erst mit Legislatur ab 2027 gewählt und konstituiert. Pflichtenheft der HBK noch nicht bekannt.

4.3.3. Projektausschuss (PA)

Der Projektausschuss ist das operative Entscheidungsorgan. Er ist das operative Führungsorgan der Auftraggeberin und trägt die operative Gesamtverantwortung für die optimale Umsetzung des Bedarfs und der Projektabwicklung. Er definiert Rahmenbedingungen und Ziele insbesondere zu Projektablauf, Bedarfserfüllung (Nutzer/Betrieb), Leistungen, Kosten, Terminen und Qualität. Er koordiniert die dazu erforderlichen Massnahmen und stellt durch entsprechende Entscheide deren Einhaltung sicher. Die Finanzkompetenz des Projektausschusses liegt grundsätzlich im Rahmen des bewilligten Kredits. Der Projektausschuss vertritt das Projekt verantwortlich nach innen und aussen. Bei Bedarf können weitere Fachstellen oder Experten beigezogen werden.

4.3.4. Projektteam (PT)

Das Projektteam setzt sich aus PL-BH, NA, BA und GL-GP sowie bei Bedarf den Stv. GL-GP und bpFM-Beratung zusammen. Bei Bedarf können weitere Fachstellen oder Experten beigezogen werden. Das PT koordiniert alle operativen Themen aus den Bereichen Bauherr, Nutzer und Betrieb. Der Vorsitz hat der PL-BH, das Protokoll wird durch die GL-GP erstellt.

4.3.5. Projektleitung Bauherr (PL-BH)

Die Projektleitung Bauherr ist auf Seite der Auftraggeber beziehungsweise der Bauherrschaft für die operative Umsetzung des Projektes verantwortlich. Sie übt die Aufsicht und Kontrolle über das Projekt und dessen Ausführung (Kosten, Termine, qualitative und quantitative Leistungen) und stellt sicher, dass die notwendigen Entscheide termingerecht vorliegen.

Die PL-BH bereitet die Traktanden und Anträge der PA-Sitzungen vor und stellt die Umsetzung der Entscheide und Aufträge des PA in der Projektabwicklung sicher. Die PL-BH definiert dazu in der Projektorganisation die erforderlichen Massnahmen zu deren Umsetzung.

4.3.6. Finanzcontrolling

Das Finanzcontrolling wird durch den Projektausschuss (PA) fortlaufend über den aktuellen Projektstand informiert. Es gewährleistet den strukturierten Informationstransfer zwischen Projektorganisation und der gemeindlichen Abteilung Finanzen und Volkswirtschaft. Darüber hinaus stellt das Finanzcontrolling die ordnungsgemäße Einbindung des Projekts in den Finanzhaushalt der Gemeinde sicher. Dies umfasst insbesondere die Prüfung der finanziellen Auswirkungen, die Begleitung der Budgetplanung sowie die Überwachung der Einhaltung der genehmigten Haushaltsmittel.



- 4.3.7. Bauherrenunterstützung (BH-U)
Die Bauherrenunterstützung steht bei Bedarf dem Projektausschuss insbesondere der Projektleitung Bauherr für die operative Umsetzung des Projekts unter Einbezug der Nutzer und Betreiber zur Seite und begleitet den Prozess. Er begleitet die Aufsicht und Kontrolle über das Projekt und dessen Ausführung (Kosten, Termine, qualitative und quantitative Leistungen) aus. Er unterstützt in der termingerechten Entscheidungsfindung. Im Rahmen des Mandats sind alle Aufgaben, Abklärungen und Tätigkeiten der Projektleitung Bauherrn zu unterstützen, welche von einem umsichtig handelnden Bauherrn im Rahmen eines Projekts erwartet werden dürfen.
- 4.3.8. Nutzausschuss (NA) + Betriebsausschuss (BA)
Der NA und BA stellt eine koordinierte, qualitäts-, termin- und kostengerechte Nutzer- und Betriebsprojektabwicklung gemäss den vorgegebenen Zielen und Rahmenbedingungen sicher. Er definiert die Abgrenzung von Aufgaben und Kompetenzen in und über alle Phasen des Betriebskonzepts und gewährleistet das Einfließen der nötigen Informationen in das Vor- und Bauprojekt. Er ist verantwortlich für die Ausarbeitung des Betriebskonzeptes, Durchführen des Umzuges und Inbetriebsetzung des Projektes in Koordination mit den beteiligten Stellen und der Projektorganisation Bau.
- 4.3.9. Gesamtleitung Generalplanungsteam (GL-GP)
Der GL-GP ist verantwortlich für die operative Umsetzung des Projektes gemäss den Bedürfnissen und Zielen der Bauherrschaft. Er führt und koordiniert die Planer und Unternehmer, koordiniert die Projektabwicklung über alle Fachbereiche und ist direkte Ansprechstelle für den PL-BH für alle Leistungen der Planung und Realisierung des Projektes. Er formuliert in Zusammenarbeit mit dem PL-BH Aufgaben und Kompetenzen für alle Leistungsträger, garantiert deren Einhaltung und optimiert den Einsatz und die Motivation aller in der Projektierung des Bauvorhabens beteiligten Personen. (gemäss SIA 102/2020, Ziffer 3.4)
- 4.3.10. Planungs- & baubegleitende Facility Management-Beratung (pbFM-Beratung)
Die planungs- und baubegleitende Facility-Management-Beratung (pbFM-Beratung) stellt sicher, dass die Anforderungen des späteren Betriebs, der Bewirtschaftung sowie des baulichen und technischen Unterhalts frühzeitig, systematisch und über sämtliche Projektphasen hinweg in die Planung und Ausführung einbezogen werden. Ziel ist die Optimierung der Lebenszykluskosten sowie die Sicherstellung eines wirtschaftlichen, nachhaltigen und betrieblich effizienten Gebäudebetriebs.
Bei Bedarf nimmt die pbFM-Beratung an den Sitzungen des Projektteams (PT) teil und bringt dort betriebliche, organisatorische und nutzungsbezogene Anforderungen ein. Die pbFM-Beratung unterstützt die Projektleitung Bauherrschaft (PL-BH) sowie den Betriebsausschuss (BA) während aller Projektphasen, einschliesslich der Inbetriebnahme, insbesondere bei der Qualitätssicherung, der Betriebsoptimierung sowie der Vorbereitung der Übergabe in den Regelbetrieb.

Bau und Umwelt

Steinhausen, 24. März 2026

Subdelegation von Projektkompetenzen an den Projektausschuss GSF Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim

1 Sachverhalt

- 1.1 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. März 2026 gestützt auf § 87a Abs. 1 Gemeindegesetz die projektspezifischen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten gemäss Projekthandbuch GSF, Kapitel 4.2 (Projektfunktionendiagramm), per 23. März 2026 an das zuständige Mitglied des Gemeinderats «Bau und Umwelt», nachfolgend Ressortvorstand Bau und Umwelt, delegiert.

2 Erwägungen

- 2.1 Gestützt auf § 87a Abs. 2 Gemeindegesetz beabsichtigt der Ressortvorstand Bau und Umwelt, die projektspezifischen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten gemäss Projekthandbuch GSF, Kapitel 4.2 (Projektfunktionendiagramm), mit entsprechender Unterschriftenregelung an den Projektausschuss GSF – Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim zu delegieren.
- 2.2 Die rechtsverbindliche Unterzeichnung projektspezifischer Verträge, Vergaben und Zuschlagsentscheide innerhalb des Objektkredits (Projektierung) erfolgt mit Kollektivunterschrift zu zweien durch PA-Vorsitz und PA-Leitung. Die Nutzervertretung zeichnet bei Verhinderung des PA-Vorsitzes bzw. der PA-Leitung als Stellvertretung.
- 2.3 Durch die Doppelunterzeichnung bei Entscheiden mit Rechtsmittel ist das Vieraugenprinzip gewährt.
- 2.4 Die Kompetenzdelegation ist gestützt auf § 87a Abs. 3 Gemeindegesetz in geeigneter Form zu publizieren.

3 Beschluss

- 3.1 Gestützt auf § 87a Abs. 2 Gemeindegesetz werden die Kompetenzen gemäss Ziffern 2.1 und 2.2 der Erwägungen an den Projektausschuss GSF – Gesamtsanierung Schulanlage Feldheim (Abteilung Bau und Umwelt) mit entsprechender Unterschriftenregelung subdelegiert.
- 3.2 Entscheide des Projektausschusses GSF (Abteilung Bau und Umwelt) können mit Verwaltungsbeschwerde gestützt auf § 40 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRG) vom 1. April 1976 beim Regierungsrat angefochten werden.
- 3.3 Frühere, diesem Beschluss widersprechende Kompetenzdelegationen an die Abteilung Bau und Umwelt werden per sofort aufgehoben.
- 3.4 Dieser Beschluss wird durch die Abteilung Präsidiales in geeigneter Form publiziert.

3.5 Mitteilung an

- alle Abteilungsleitenden (per E-Mail)
- Bau und Umwelt **A**
- Präsidiales (Vollzug Ziff. 3.4)
- GR Aktenablage

3.6 Beilagen

- Ausschnitt Projekthandbuch GSF, Kapitel 4 (Projektorganigramm, Projektfunktionendiagramm und Rollendefinition)

Markus Amhof
Gemeindepräsident
Ressortvorstand Bau und Umwelt