

An den Gemeinderat
Badenerstrasse 15
8104 Weiningen

**Stellungnahme der FDP Weiningen, des Forums Weiningen und des Quartiervereins Fahrweid:
Projektorganisation Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude**

Weiningen, 16. April 2025

Lieber Gemeinderat, lieber Mario,

Wir alle freuen uns auf das neue Feuerwehr- und Werksgebäude für Weiningen. Im Sinne der Sicherheit, der Versorgung der Bevölkerung und auch angemessener Arbeitsbedingungen für die hauptamtlichen und ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen stehen wir voll hinter der Realisierung für die Zukunft unseres Dorfes.

Wir sehen die Bemühungen des Gemeinderates, das Projekt zügig voranzutreiben. Angesichts der Komplexität des Vorhabens sind wir allerdings in der Sorge, dass sich hier Potenzial zu Verzögerungen und Kostenrisiken in Millionenhöhe ergeben, sofern sich die Projektorganisation nicht nach professionellem Baumanagement richtet.

Hierzu haben wir Bedenken anzumelden. In dem am 21. März 2025 amtlich publizierten Beschluss zur Projektorganisation (Verfahrensvollzug, Aufgabenübertragung an Bauausschuss) sehen wir bisher folgende Schwächen:

Vorgehen

- Wie sich im Verlauf der Erarbeitung des Vorprojektes eine Variantenprüfung und Kostenoptimierung erfolgte, ist nicht bekannt. Dies muss vor dem Start des Bauprojekt zwingend nachgeholt werden und in der Generalplaner-Ausschreibung mit enthalten sein. Dies auch unter dem Aspekt, dass voraussichtlich ein Planerwechsel stattfinden wird.
- Es fehlt der Weg zur Festlegung eines Kostenziels (Design to Cost), um die Bestellung/Projektdimension noch einmal zu hinterfragen. Dies wäre eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Überarbeitung des Vorprojektes mit dem Ziel einer substantziellen Reduktion der Baukosten.
- Im bisher noch recht grob definierten Projekthandbuch wird kein Kostenvoranschlag nach Abschluss des Bauprojektes eingefordert. Phasenabschlüsse/ Meilensteine und die Freigabe der Phasen sind nicht klar festgelegt. Derzeit sieht es so aus, als wolle man das Projekt allein anhand der Kostenschätzung steuern.

Verantwortliche Einheiten

- Die Projektorganisation unterscheidet nicht zwischen strategischen und operativen Aufgaben. Hier ergibt sich das Risiko für Kompetenzdefizite und Fehler in Entscheidungen und Baudurchführung.
- Die Projektorganisation unterscheidet nicht sauber zwischen bauherrenseitigen und unternehmerseitigen Aufgaben und Verantwortlichkeiten, was zu Interessenskonflikten führen kann. Es ist beispielsweise abzulehnen, dass der ausführende Planer des Generalplaners auch im strategisch steuernden Gremium sitzt. Auch dass Vertreter des Bauherren (Gemeinderat) gleichzeitig im Gremium sitzen, das dem Bauherren Gemeinderat zuarbeiten soll, erscheint wenig sinnvoll.
- Es ist nicht nachvollziehbar, wieso ausgerechnet diejenigen Vertreter, die am ehesten die Kompetenzen in Bau, Finanzen und Nutzung von Feuerwehr- und Werkhofgebäude repräsentieren in eine rein beratende Kommission ohne jegliches Mitbestimmungsrecht abgeschoben werden.

Die Weininger Parteien FDP und Forum sowie der Quartierverein Fahrweid, sind daher der gemeinsamen Auffassung, dass die Projektorganisation in folgender Form angepasst werden muss:

Vorgehen

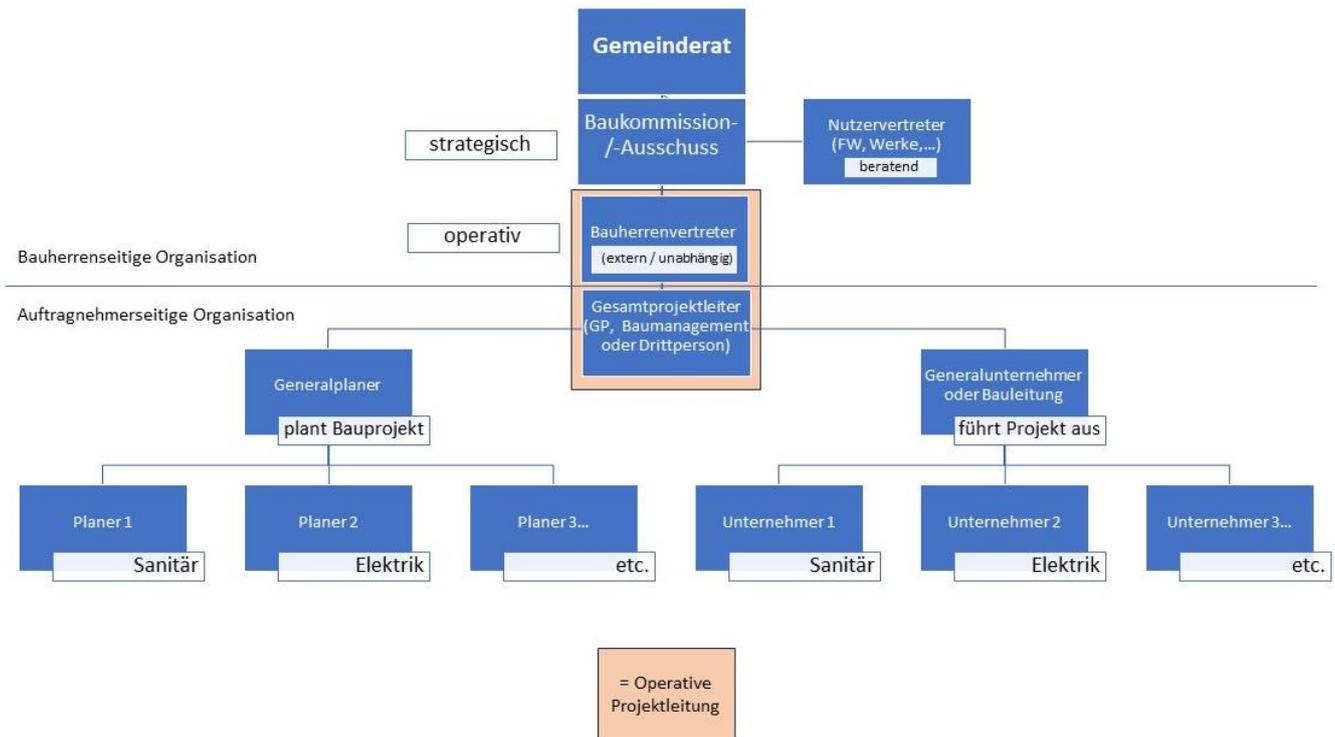
- Überarbeitung des Projekthandbuchs: Präzisierung von Anforderungen und Meilensteinen, Kompetenzmatrix strategisch und operativ, Kostenmanagement, Terminmanagement, Qualitätssicherung, Kommunikation und Berichtswesen, Risikoregister, Dokumentenmanagement und Verträge
- Überarbeitung von Bestellung und Raumprogramm mit dem Ziel einer Kostenreduktion
- Festlegung eines Kostenziels (gesamt) aufgrund der Kostenziele für einzelne Baukomponenten und -schritte
- Beauftragung einer Überarbeitung des Vorprojekts unter den neuen Vorgaben-Kosten. Dies hat zwingend vor der Bestellung und vor dem Start Bauprojekt zu erfolgen.

Verantwortliche Einheiten

- Klare Trennung von Verantwortlichkeiten: dieselben Personen dürfen nicht gleichzeitig als Gemeinderat/Bauherrenvertreter, strategisch steuerndes Gremium, oder Bauausführung tätig sein.
- Statt der Unterscheidung zwischen «Ausschuss» und «Begleitgruppe» ist ein einziges entscheidungsfähiges Gremium einzusetzen, welches mit den Kompetenzen ausgestattet wird, die bisher nur für den «Ausschuss» vorgesehen waren. Dieses Gremium hat den Sachverstand zu bündeln und zwar von Personen mit einschlägiger Erfahrung in Bau, Gemeindefinanzen, Feuerwehr und Werkhof. Das Gremium ist das strategische

Steuerinstrument des Gemeinderats als Bauherr. Zur Koordinierung und einer professionellen, phasengerechten Planung in allen Aspekten sollte ein Bauherrenvertreter die Anliegen der Baukommission mit dem Generalplaner und seinen Fachplanern koordinieren.

Zur Realisierung schlagen wir daher das folgende **Organigramm** vor



Zur Besetzung des entscheidungsfähigen Gremiums Baukommission-/Ausschuss nominieren wir den **Einbezug folgender Personen** aufgrund einschlägiger Kompetenz in Bau und Gemeindefinanzen:

- Martin Geistlich, Biochemiker (ETH), Geschäftsführer Geistlich Immo AG; Mitglied Rechnungsprüfungskommission - bereits durch GR in Kommission berufen
- Armin Hauser, Architekt (pensioniert) - bereits durch GR in Kommission berufen
- André Treina, Architekt (ETH), Unger & Treina AG; Mitglied Baukommission Kernzone

Bezüglich dem Recyclinghof sind wir der Ansicht, dass das Dachkonzept realisiert, aber dass zum heutigen Zeitpunkt durch die Angebote von Spreitenbach, Limeco und Geroldswil (für Fahrweid) kein weiterer Bedarf besteht in eine Betriebsausrüstung und in ein Betriebskonzept zu investieren. Es könnten vielmehr Einnahmen mit Platzvermietungen erzielt werden.

Lieber Gemeinderat, wir drängen darauf, dass unsere Ausführungen nicht ignoriert werden und ihr im Dialog mit uns zu einer Überarbeitung der Projektorganisation bereit seid. Uns alle eint das grösste Interesse, dass das Projekt zügig, in hoher Qualität und zu angemessenen Kosten realisiert werden kann. Gemeinsam können und wollen wir den Gubristdeckel bebauen mit einem neuen Feuerwehrgebäude und einem Werkhof, mit dem die Nutzer und die Weiningen Bürger und Steuerzahler zufrieden sein werden, wenn sie in ihr Dorf heimkommen.

Wir danken Euch.

Beste Grüsse

Rolf Bärenbold, Alt-Gemeinderat Finanzen Weiningen

Martin Geistlich, Rechnungsprüfungskommission Weiningen

Raffael Kellner, Präsident FDP Weiningen

Nadja Möckli, Präsidentin Quartierverein Fahrweid

Tino Schütterle, Präsident Forum Weiningen, Alt-Gemeinderat Soziales Weiningen

Hans-Peter Stöckl, Alt-Gemeinderat Hochbau Weiningen

André Treina, Mitglied Baukommission Weiningen

Peter Weisser, Geschäftsführer DasBaumanagement.ch

Anhang: Ausgangslage

Ausgangslage: Kurze Zusammenfassung was bisher geschah:

- Nutzungsstudien zur Klärung der grundsätzlichen Machbarkeit, Grobkostenschätzung
- Aufnahme der Bedürfnisse Feuerwehr, Werke, Gemeindeverwaltung, Überführen in die «Bestellung» (Raumprogramm usw.) durch die Gemeinde. Kein Einbezug politischer Stakeholder.
- Beschluss GR 20.11.2023: Planungskredit (in Überschreitung seiner Finanz-Kompetenzen). Kein Einbezug politischer Stakeholder oder Stimmbürger, obwohl 2 Wochen später eine Gemeindeversammlung stattgefunden hat.
- Durchführung Vorprojekt (SIA 31), Phasenabschluss mit Kostenschätzung. Bauherrenseitige Projektbegleitung in dieser Phase unbekannt. Vorprojekt und Kostenschätzung (+/-10%, wurde mit der Bezeichnung Vorprojekt + zum KV...) bilden Grundlage für den Antrag Baukredit.
- 23.10.2024 Öffentliche Infoveranstaltung. Massive Kritik zu Kosten (Auswirkung auf Steuerfuss), Projektdimension, v.a. Wertstoffsammelstelle.
- Zugeständnis GR zum Einsetzen einer Baukommission. Diese wichtige Zusage war Voraussetzung für die Unterstützung des Baukredites durch die Parteien.
- 24.11.2024 Urnenabstimmung.
- Beschluss GR 2024-27 vom 2.12.2024: Auftrag Durchführung GP Submission und Entwicklung einer Projektorganisation an Landis AG (Bauherren-Berater). Einsetzen einer Begleitgruppe (6 Personen, davon 3 GR), ohne Befugnisse. Beschluss nicht veröffentlicht, keine Rechtsmittel vorgesehen.
- Beschluss GR 2025-64 vom 17.3.2025: Festlegung Projektorganisation, u.a. mit Festsetzung eines Projektausschusses und einer Begleitgruppe (davon 2 Personen bereits in Begleitgruppe GP Submission).