



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. April 2023 · Beschluss 97-2023

0.10.3.2 Risikobeurteilung

IDG-Status: öffentlich

Strategisches Risikomanagement 2023; Management-Summary Hochbauprojekte; Stand März 2023

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 Schief lagen 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

Die vorliegenden Rapporte wurden per März 2023 aktualisiert. Gegenüber der Version vom September 2022 ergeben sich die folgenden wesentlichen Änderungen:

Management Summary (Projektcontrolling)

- Sanierung SA Hinterwiden: Abschluss des Projektes mit Abnahme der Schlussrechnung durch den GR im März.
- Ersatzneubau Ausseneisfeld Zentrum Schluiefweg: Am 31.03.23 an den Nutzer übergeben. Guter Projektstand / gute Leistung Bauleitung. Kosten aufgrund Teuerung etc. ca. 35 statt 31 Mio. CHF. Reserven haben abgenommen, noch 0.5%. Die Erwartung ist eine schwarze Null.
- Neubau Krippe Kindergarten Looren: Bau wurde Ende 2022 bezogen. Erfreulich in jeder Hinsicht (inkl. Kosten)
- Neubau / Sanierung SA Nägelimoos: Mit knapp 10 Mio. CHF hoher Teuerungsanteil. Kosten somit von 80 Mio. CHF auf knapp 90 Mio. CHF gestiegen. Der Kreditanteil "Ungenauigkeit der Kostengrundlage" hat eine erhebliche Bedeutung erlangt. Unter Berücksichtigung desselben ist das Projekt innerhalb des

Kredits. Zudem bedeutsam, dass sich der Saldo 1 und die Reserve des KV entsprechen. Das Risiko einer Kostenüberschreitung kann noch nicht ausgeschlossen werden, da die Kostenentwicklung stark von den Ergebnissen der Submissionen abhängt. Gemäss Definition im Projekthandbuch ist das Projekt noch knapp innerhalb der Kosten (Limit 250T).

- Neubau Hort PS Spitz: nach dem Stadtratsbeschluss betreffend die gebundenen Kosten ist hier nun alles wieder auf "Grün". Allerdings ist der Saldo 1 leicht unter den Reserven des KV. Letztere hat der Architekt von 100T auf 200T erhöht.
- GS Zentrum Schluiefweg, TP1 Sofortmassnahmen: Hauptthema ist hier nach wie vor die Dichtigkeit. Seit über einem halben Jahr wurde kein Wassereintritt mehr festgestellt. Dies wird nun bis Juni nochmals geprüft. Dann sollen die Folgeschäden in der ZSA / OKP beseitigt werden.
- GS Zentrum Schluiefweg, TP3 Energiezentrale und Badwassertechnik: Das Team arbeitet mit Hochdruck an der Planung. 1. BK Sitzung am 11. April. Vorinfo: Teuerung knapp 4 Mio CHF. Neue Kostenprognose bei 52 Mio. CHF (GR 47.3 Mio CHF). Neue Optionen sind noch zu entscheiden. Dachstatik für PV-Anlage ist noch abzuklären (Auftrag, noch nicht in den Kosten enthalten).
- PZ + SA Spitz, neue Energieerzeugung: Machbarkeit im Januar gestartet. Kostendimension wird für Investitionsplanung 2024-2028 bereit sein (Mai): Hoher Anteil Erdwärme möglich.
- Kirchgasse 16-22, Sanierung: Abklärungen zur Machbarkeit im März gestartet. Kostenangabe wird für Investitionsplanung 2024-2028 bereit sein (Mai).
- (neu) PZ im Spitz / Umbau Gastro - Erweiterung allg: Machbarkeit im Januar gestartet. Kostendimension wird für Investitionsplanung 2024-2028 bereit sein. Starke Bewegung betr. Lage der Erweiterung (UG / EG / DG). Offen ob Hauptprojekt oder nicht.
- (neu): Wohnen Plus Chasern: StRB 7.3.23 > Chasern entwickeln. Noch keine Kosten. Baubeginn frühestens 2026.
- Arealentwicklung Claudunum Römerweg: Testplanung inkl. Synthesepan abgeschlossen / vorhanden. Weiteres Vorgehen in Klärung. Noch keine Kosten.

Übersichtsterminplan:

- Hauptprojekte: Die Hauptprojekte im 5-Jahresplan werden wieder eine Summe von 200 Mio. Franken aufweisen. Auffällig ist die Häufung möglicher Urnenabstimmungen im 2025. Die Konsequenz wäre ein Ausführungsschwerpunkt ab 2026. Wohnen Plus Chasern neu hinzugefügt. PZ Spitz Neugestaltung Eingangsbereich von Projekten zu Hauptprojekten verschoben und umbenannt in PZ Spitz Erweiterung EG (DG?).
- Projekte IR > 500T: Grösstenteils unverändert. Neu dazugekommen sind die Wohncontainer Rankstrasse. Beim Ersatz der Wärmeerzeugung Dorfstrasse waren die ersten Abklärungen betreffend Versorgung mit Wärme aus Grundwasser positiv. Die 1'000T sind lediglich eine Annahme. Die Summe dieser Projekte hat stark zugenommen (von 3.99 Mio. auf 6.44 Mio.).
- Projekte IR > 50T: Diese sind im Moment unverändert, mit Ausnahme der Verschiebung des Projekts Wärmeerzeugung Dorfstrasse. Der Budgetprozess 2024 wird zeigen, was allenfalls neu dazukommt.

Beschluss:


1. Die Rapporte Management-Summary Hauptprojekte und Grobterminplan Projekte, Stand März, 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: 21. April 2023