

Raumersatz Villa Fantasie / Gaskessel Umbau

Organisation der Bauherrschaft Pflichtenheft

1. Einleitung

Der Raumersatz Villa Fantasie / Gaskessel Umbau ist ein gemeinsames Projekt des Vereins „Autonomes Jugendzentrum (AJZ)“ als Bauherr und Benützer und der Stadt Biel als Eigentümerin.

Das vorliegende Pflichtenheft regelt die Beziehungen für die Umbauphase zwischen der Stadt Biel und dem Verein AJZ und legt die Kompetenzen der am Umbau beteiligten Organe fest. Es ist Bestandteil des Vertrages „Über die Finanzierung des Raumersatz Villa Fantasie / Gaskessel Umbau“.

Der Verein AJZ beabsichtigt mit seiner Baugruppe einen möglichst grossen Teil der Arbeiten in Eigenregie/Eigenleistung auszuführen.

2. Gemeinderat

Der Gemeinderat delegiert Entscheidungsbefugnisse und Finanzkompetenzen im Rahmen des vorliegenden Pflichtenheftes und des Vertrages „Über die Finanzierung des Raumersatz Villa Fantasie / Gaskessel Umbau“, behält jedoch die Beschlussfassung vor über:

- Projektänderungen, die einen Mehraufwand gegenüber dem Voranschlag erwarten lassen, soweit sie den Gesamtcharakter nicht verändern.
- Die Wahl der VertreterInnen der Stadtbehörden (je ein/e VertreterIn der Baudirektion und der BSKD) in der Baukommission sowie des/der Präsident/in.
- Alle nicht in die Kompetenz eines anderen Organs fallenden Angelegenheiten.

3. Die Stadt Biel

Die zuständige Direktion der Stadt Biel stellt den Kontakt zwischen dem Verein AJZ, der Baukommission und dem Gemeinderat her.

Sie leitet Berichte und Anträge der Baukommission an den Gemeinderat weiter.

4. Vollversammlung des AJZ

Die Vollversammlung des AJZ ist das verantwortliche Organ auf Seiten des Bauherrn.

Sie wählt die VertreterInnen des AJZ in Baukommission und Projektleitung. Darüber hinaus kann die Vollversammlung die vom Gemeinderat als PräsidentIn gewählte Person in begründetem Falle ablehnen.

Sie bringt über ihre VertreterInnen die Anliegen und Wünsche der BenützerInnen ein.

Sie lässt sich von ihren VertreterInnen regelmässig über den Stand der Bauarbeiten informieren und entscheidet über die Haltung des AJZ zu wichtigen Fragen.

5. Baukommission

a) die Baukommission besteht aus je 5 VertreterInnen des AJZ und der Stadt.

- b) Sie entscheidet in der Regel mit Konsens. Wenn dies nicht möglich ist mit einfachem Mehr und Stichentscheid des Präsidenten.
- c) Sie entscheidet selbständig über organisatorische Fragen. Sie beschliesst Projektänderungen, soweit sie den Gesamtcharakter nicht verändern und keinen Mehraufwand gegenüber dem Kostenvoranschlag nach sich ziehen.
- d) Sie befindet über Anträge der Projektleitung und erledigt sie in eigener Kompetenz.
- e) Sie behandelt alle ihr von der Projektleitung vorgelegten oder aus ihrer Mitte aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben.
- f) Sie orientiert periodisch nach Bedarf – mindestens aber alle 6 Monate – den Gemeinderat und den Verein AJZ über die finanzielle Situation und den Baufortschritt.
- g) Sie kann der Projektleitung und dem Architekten Aufträge überbinden und lässt sich von ihnen Bericht erstatten.
- h) Ihr obliegt die Oberaufsicht über die Verwendung der bereitgestellten Kredite und die Genehmigung der Bauabrechnung.
- i) Sie ist im Rahmen ihrer Kompetenzen dem Gemeinderat gegenüber verantwortlich für die ordnungsgemässe und fristgerechte Durchführung des Bauvorhabens.
- k) Sie entscheidet über die Vergabe von Arbeiten an die Baugruppe.
- l) Sie ist zuständig für die Presseinformation über das Bauvorhaben.

6. Projektleitung (Bauausschuss)

- a) Die Projektleitung setzt sich zusammen aus dem/der PräsidentIn der Baukommission, einem/r VertreterIn des AJZ und einem/r VertreterIn der Architekten.
- b) Sie ist das Vorbereitungs- und Ausführungsorgan der Baukommission. Sie prüft und bearbeitet alle anstehenden Fragen, sucht Lösungen hierfür und stellt Anträge an die Baukommission.
- c) Sie entscheidet über technische und gestalterische Fragen.
- d) Sie ist direkt übergeordnetes und beratendes Organ des Architekten.
- e) Sie überwacht die Verwendung der bereitgestellten Mittel und prüft die Bauabrechnung.
- f) Sie ist der Baukommission gegenüber verantwortlich für die ordnungsgemässe und fristgerechte Durchführung des Bauvorhabens.
- g) Ihr obliegt die Vorbereitung der Berichte an die Baukommission.

7. ArchitektIn

- a) Der/die ArchitektIn ist im Rahmen des ihm erteilten Auftrages für die Durchführung des Bauvorhabens verantwortlich, ebenso für die Einhaltung des Kostenvoranschlags gemäss Vertrag

und SIA-Normen.

- b) Er erhält Direktiven und Beschlüsse anderer Gremien ausschliesslich über die Baukommission und die Projektleitung.
- c) Er erstellt Grundlagen und Vergabungsvorschläge zuhanden der Baukommission und erteilt Aufträge im Rahmen der Kompetenzordnung (siehe Punkt 9).
- d) Er arbeitet mit der Baugruppe des AJZ zusammen und klärt ab, welche Arbeiten von dieser Gruppe übernommen werden können.
- e) Der/die bauleitende ArchitektIn überwacht den Geschäftsablauf in terminlicher und finanzieller Hinsicht und erstellt nach Ausführung des Projektes eine detaillierte Bauabrechnung.
- f) Er sichert die Koordination mit den Bau- und Fachingenieuren sowie anderen Spezialisten und ist federführend für deren Anträge.

8. Baugruppe

Die Baugruppe besteht aus BenützerInnen des AJZ. Sie übernimmt Arbeiten in eigener Regie oder arbeitet mit Bauunternehmern zusammen.

Für ihre Arbeiten erstellt sie zuhanden der Baukommission Offerten. Sie übernimmt die administrativen Aufgaben (Lohnbuchhaltung, Versicherungen etc.) in eigener Verantwortung.

9. Vergabungskompetenzen

Die Vergabungskompetenzen richten sich nach folgender Regelung:

ArchitektIn:	bis 20'000
Projektleitung:	bis 50'000
Baukommission:	über 50'000

Die Vollversammlung des AJZ hat am xx.xx.2012 diesem Pflichtenheft zugestimmt.

Biel, den