

UNTERSUCHUNGSKOMMISSION AZ zur Rose

An den Gemeinderat
der Gemeinde Reichenburg
Kanzleiweg 1 / Postfach 242
8864 Reichenburg

Untersuchung Projektabbruch AZ zur Rose - Schlussbericht

1 Ausgangslage, Auftrag und Vorgehen

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. April 2023 wurde der Antrag auf Einsetzung einer unabhängigen Untersuchungskommission (UK) zum Abbruch des Bauprojektes Erweiterungsbau AZ zur Rose angenommen. Die Kommission hat aufgrund des Antrages die nachfolgenden Fragen zu klären und mit einem Schlussbericht mit Empfehlung zu dokumentieren.

- a. Untersuchung der Vorkommnisse und Entscheidungsgrundlagen, die zum Abbruch des Projektes führten.
- b. In welcher Projektphase nach SIA 102 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten», SIA 103 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieurinnen und Bauingenieure», SIA 105 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitekten» und SIA 108 «Ordnung für Leistungen der Ingenieure der Bereiche Gebäudetechnik, Maschinenbau und Elektronik» fand der Marschhalt vom 21. Oktober 2021 statt.
- c. Welche Leistungen seitens der Planer wurden noch nach dem Marschhalt vom 21. Oktober 2021 erbracht.
- d. Wie hoch war der Kostenvoranschlag für das gesamte Bauprojekt zum Zeitpunkt des Marschhalts vom 21. Oktober 2021.
- e. Prüfung der Abrechnungen im Detail und im Einklang zu den Verträgen (Verhältnismässigkeit).

Mit Beschluss vom 6. Juni 2023 hat der Gemeinderat Reichenburg folgende Personen für die Abklärungen der oben aufgeführten Fragestellungen beauftragt:

- Hansjörg Lüthi, Langenthal, Geschäftsführer Haslibrunnen AG (Alters- und Pflegezentrum)
- Thomas Hänggi, Feusisberg, Inhaber und Geschäftsführer Hänggi Baumanagement AG Schindellegi
- Pirmin Marbacher, Luzern, Bereichsleiter BDO Zentralschweiz für öffentliche Verwaltungen und NPO

Die Abklärungen der Mitglieder der UK erfolgten von Juni 2023 bis September 2023. Basis für die Abklärungen waren die Einsichtnahme in die massgebenden und der UK zur Verfügung gestellten Unterlagen im Zusammenhang mit dem Projekt sowie Auskünfte von verschiedenen involvierten Personen in das Projekt, Reflexion der Entscheidungskaskade des Gemeinderates sowie Erkenntnisse und Erfahrungen aus vergleichbaren anderen Projekten.

2 Untersuchung der Vorkommnisse und Entscheidungsgrundlagen, die zum Abbruch des Projektes führten.

Die UK hat die Entscheidungsgrundlagen, die zum Abbruch des Projektes führten, eingesehen. Aus Sicht der UK ist der Beschluss des Marschhalts des Gemeinderates vom 21. Oktober 2021 aufgrund der neuen Erkenntnisse aus der Studie Casea AG sowie den Informationen von Curaviva Schweiz nachvollziehbar und das zu diesem Zeitpunkt richtige Vorgehen. Die im Beschluss des Gemeinderates vom 19. Mai 2022 zum Abbruch des Projektes Erweiterungsbau AZ zur Rose aufgeführten Begründungen und erarbeiteten Grundlagen wie die Versorgungs- und Eigentümerstrategie, Einsetzung der Kommission Wohnen und Leben im Alter zur Sicherstellung der ganzheitlichen Versorgungen der Bevölkerung von Reichenburg, erarbeiteten Liegenschaftsstrategie etc. erachtet die UK als schlüssig, breit abgestützt und aufgrund der neuen Erkenntnisse korrekt.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 17. August 2018 wurde eine umfassende Beurteilung der zu erwartenden demographischen Entwicklung präsentiert. Darin wird die Entwicklung der älteren Altersgruppen und der entsprechende Bedarf an stationären Plätzen postuliert. Aus heutiger Sicht war diese Einschätzung absolut korrekt, die Zahlen wurden sogar noch unterschätzt.

Aufgrund der Fortschritte in der Medizin und Epigenetik sowie der Entwicklung von gesünderen Lebensstilen in der Gesellschaft wird die Gruppe der hochaltrigen Menschen noch stärker zunehmen als erwartet. Es ist heute aber noch nicht abschätzbar, ob und was dies auf die stationären Angebote für Auswirkungen hat.

In den entsprechenden Altersleitbildern wird oft das Ziel formuliert, dass die Menschen möglichst lange autonom in den eigenen vier Wänden leben können. Auf der anderen Seite haben wir heute immer mehr Erkenntnisse, dass es auch im Alter mehrere Lebensphasen gibt und daher die Sozialraum-Orientierung die Basis für Angebote in einer Gemeinde ist. Das Rationale darin, die integrierte Versorgung, zeigt auf, welche Dienstleistungen und Infrastrukturen einer Gemeinde oder Region zur Verfügung stehen sollten, um der älter werdenden Bevölkerung zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Angebote machen zu können.

Fazit und Empfehlung Untersuchungskommission

Die UK kommt zum Schluss, dass insbesondere die nachfolgenden Punkte den Abbruch des Projektes rechtfertigten:

- 1. Ein systematisches Vorgehen Bedürfnisklä rung - Machbarkeitsanalyse - Planen - Vorbereiten - Handeln ist im Rahmen des abgebrochenen Projektes nicht konsequent umgesetzt worden.*
- 2. Eine echte Schnittstellenabgrenzung innerhalb der Organisationseinheiten (Gemeinderat / Betriebskommission / Baukommission) wurde erst mit GR-Beschluss vom 19.05.2022 definiert.*
- 3. Der Wandel der Wohn- und Pflegemodellformen im Alter war in den letzten Jahren sehr gross (COVID).*
- 4. Der Wegfall der Pflegeplätze Tuggen ist hier nicht das Primärproblem, aber ein weiteres Problem. Die Neuverhandlungen erfolgten erst im Verlauf des Q2/2021.*

Die im Nachgang nun erarbeiteten Grundlagen für die künftige Entwicklung des AZ zur Rose erachtet die UK als richtig und wichtig. So hat der Gemeinderat im Mai 2022 die von

UNTERSUCHUNGSKOMMISSION AZ zur Rose

der Casea AG entwickelte, umfassende Eigentümer- und Versorgungsstrategie für die Gemeinde Reichenburg genehmigt und der Leistungsauftrag zwischen der Gemeinde Reichenburg und dem AZ zur Rose wurde aktualisiert. Ebenso wurde die Betriebskommission des AZ zur Rose neu zur Kommission Wohnen und Leben im Alter mit zusätzlichen, strategischen Aufgaben für die umfassende Versorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Reichenburg betraut.

- 3** In welcher Projektphase nach SIA 102 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten», SIA 103 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieurinnen und Bauingenieure», SIA 105 «Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitekten» und SIA 108 «Ordnung für Leistungen der Ingenieure der Bereiche Gebäudetechnik, Maschinenbau und Elektronik» fand der Marschhalt vom 21. Oktober 2021 statt.

Beim Marschhalt per 21. Oktober 2021 wurden die Arbeiten der folgenden SIA-Phasen abgeschlossen:

- Erstellung des Vorprojektes und des Bauprojektes (SIA-Phasen 4.31 und 4.32)
- Erstellung der Baueingabe für das Baubewilligungsverfahren (SIA-Phase 4.33)
- Erstellung der Ausschreibungspläne für eine spätere Ausschreibung (Teilleistung der SIA-Phase 4.41)

- 4** Welche Leistungen seitens der Planer wurden noch nach dem Marschhalt vom 21. Oktober 2021 erbracht.

Seitens der Planer wurden nach dem 21. Oktober 2021 die Schlussabrechnungen erstellt, welche seitens der Bauleitung mittels des jeweiligen Leistungsstands überprüft und zur Zahlung freigegeben wurden. Es wurden nach dem Marschhalt keine weiteren Planungsleistungen mehr getätigt.

- 5** Wie hoch war der Kostenvoranschlag für das gesamte Bauprojekt zum Zeitpunkt des Marschhalts vom 21. Oktober 2021.

Der Kostenvoranschlag wurde laut Aussage vom 24. August 2023 seitens Herrn Stocker, Bauleitung HSSP AG, letztmalig am 6. März 2020 detailliert durch die Bauleitung mit einem Kostenrahmen +/- 10% überarbeitet. Dabei sind folgende Bausummen, inklusive der Mehrwertsteuer, hervorgegangen:

- Um- und Ausbau Altersheim mit Tiefgaragenanteil sowie den Alterswohnungen mit dem entsprechenden Tiefgaragenanteil, abzüglich des möglichen Beitrages des Kantons Schwyz: Fr. 20'497'000.00.
- Erstellung der öffentlichen Tiefgarage: Fr. 3'696'000.00.

6 Prüfung der Abrechnungen im Detail und im Einklang zu den Verträgen (Verhältnismässigkeit).

6.1 Abrechnung im Detail und Einklang mit Verträgen

Einleitend ist festzuhalten, dass der Planungsanteil nach Abschluss der Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingaben in Bezug auf den Gesamtaufwand erfahrungsgemäss relativ hoch ist.

Vom Abrechnungstotal per 15. September 2022 über eine Summe von Fr. 1'868'435.95, inklusive der Mehrwertsteuer, entfallen Fr. 1'662'710.75 (entspricht rund 89%) auf die Honorare folgender Planer: Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäringenieur, Brandschutzexperte, Bauphysiker, Gebäudeautomationsingenieur sowie dem Landschaftsplaner.

Bei der Interpretation der erbrachten Teilleistungsanteile besteht immer ein gewisser Interpretationsraum. Aufgrund der Sichtung der entsprechenden Honorarverträge ist die UK auf der Basis einer differenzierten Beurteilung der Honorarverträge und der Abrechnungssummen der obigen acht Planer auf eine Honorarabrechnungssumme von Fr. 1'662'010.16, inklusive der Mehrwertsteuer, gekommen.

Die verschiedenen erbrachten Teilleistungsanteile der Fachplaner lagen zwischen 30.00% (Planungsleistung Gebäudeautomation) und 80.38% (Planungsleistung Bauphysiker). Diese unterschiedlichen Teilleistungsprozente sind beim Planungsstand zum Zeitpunkt des Projektabbruches üblich. Über die Gesamtplanung der obigen acht Planer wurden über den Durchschnitt 41.68 Teilleistungsprozente des Gesamthonorars beansprucht.

Von den restlichen Fr. 205'725.20 der Abrechnungssumme (entspricht rund 11%), inklusive der Mehrwertsteuer, entfallen rund Fr. 20'000.00 auf die Vorbereitungsarbeiten Vermessung und Altlastenerhebung, rund Fr. 24'000.00 auf die Wettbewerbskosten, rund Fr. 71'000.00 auf Vervielfältigungskosten, etwa Fr. 20'000.00 auf Gerichts- und Anwaltskosten sowie rund Fr. 25'000.00 auf Marketing, Verkehrsplanungs- und Bauherrenberatung. Die restlichen Fr. 45'000.00 der Gesamtsumme (entspricht 2.40%) entfallen auf zahlreiche Kleinpositionen.

Fazit und Empfehlung Untersuchungskommission

Im Sinne der Verhältnismässigkeitsberechnung kommt die UK zum Schluss, dass die Abrechnung nachvollziehbar und plausibel ist.

6.2 Abgleich Bauabrechnung 15. September 2022

Die UK hat im Zusammenhang mit der gleichen Fragestellung noch die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- a. Abgleich der Bauabrechnung per 15. September 2022 mit dem Zahlungsjournal per 15. September 2022 der HSSP AG als beauftragte Bauherrenvertreterin der Gemeinde Reichenburg für das Projektmanagement des Erweiterungsbaus AZ zur Rose
- b. Abgleich der Bauabrechnung per 15. September 2022 mit der Buchhaltung der Gemeinde Reichenburg

UNTERSUCHUNGSKOMMISSION AZ zur Rose

Der per 15.09.2022 in der Bauabrechnung und im Zahlungsjournal der HSSP AG ausgewiesene Betrag von CHF 1'868'435.95 geht bis auf wenige Rappen gleichlautend aus der Bilanz der Gemeinde Reichenburg per 31.12.2022 hervor. Aufgrund des Projektabbruchs hat die Gemeinde Reichenburg den Betrag in der Bilanz per 31.12.2022 vollständig wertberichtigt. D. h. der Betrag wurde zu Lasten der Erfolgsrechnung vollständig als ausserplanmässige Abschreibung verbucht. Das Zahlungsjournal der HSSP AG per 15.09.2022 stimmt mit der Bauabrechnung per 15.09.2022 überein - es bestehen keine Differenzen.

7 Schlussbemerkungen

Wir erstatten diesen Bericht, gestützt auf den uns zur Verfügung gestellten und eingesehenen Unterlagen sowie der uns erteilten Auskünfte.

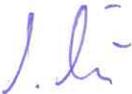
Wir bedanken uns bei den involvierten Personen für die angenehme Zusammenarbeit.

9. Oktober 2023

UNTERSUCHUNGSKOMMISSION AZ zur Rose



Thomas Hänggi



Hansjörg Lüthi



Pirmin Marbacher