

## Interpellation

vom 16. Januar 2013, überwiesen am 25. März 2013  
13.04.00



### FDP-Fraktion

#### betreffend Um- und Erweiterungsbau Frohmatt

---

#### Wortlaut der Interpellation

Am 1. Dezember 2012 haben drei Vertreter des Stadtrats feierlich das Haus Nummer 3 im Alters- und Pflegeheim Frohmatt eröffnet. Dabei hiess es, das Haus werde per 12. Dezember bezugsbereit sein (so unter anderem zu lesen in der Zürichsee-Zeitung vom 3. Dezember 2012). Das war allerdings nicht der Fall. Der Termin musste zuletzt auf den 21. Januar 2013 verschoben werden. Ursprünglich war eine Bezugsbereitschaft im Oktober 2012 angekündigt worden. Offenbar führten Planungsänderungen und Schwierigkeiten während der Bauphase nicht nur zu zeitlichen Verzögerungen, sondern bekanntlich bereits auch zu einer (ersten) Budgetüberschreitung. In diesem Zusammenhang stellen sich diverse Fragen.

1. Welches sind die Gründe, dass der ursprüngliche Zeitplan nicht eingehalten werden konnte?
2. Wer trägt die Verantwortung für die Verzögerung?
3. Weshalb hat die Einflussnahme des Stadtrats einerseits sowie die Kontrolle der Baukommission andererseits die eingetretene Verzögerung nicht verhindern können? Was hat der Stadtrat diesbezüglich konkret unternommen? Hat er den GU schriftlich abgemahnt? Zudem: Welches waren Aufgabe und Pflicht des Bauherrenvertreters?
4. In Weisung 33 vom 26. Oktober 2009 hat der Stadtrat für die Erneuerung des Kranken- und Altersheim Frohmatt (Häuser 1,2 und 3) einen Kredit von Fr. 19'657'600.-- beantragt (ohne inzwischen realisiertem Wärmeverbund hätte der Kredit Fr. 20'517'600.-- betragen). Sachkommission und Gemeinderat haben der Weisung damals einstimmig zugestimmt. Welche finanziellen Auswirkungen hat die verzögerte Bezugsbereitschaft sowohl ausgaben- wie auch einnahmenseitig? Kann der Rahmen der bereits bekanntgegebenen Budgetüberschreitung eingehalten werden?
5. Wurde in den Verträgen mit der Generalunternehmung (oder anderen massgeblichen Verträgen) ein Zeitpunkt für die Bauabnahme vereinbart? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie ist der Wortlaut in diesen Verträgen?
6. Ist in den Verträgen mit der Generalunternehmung für eine allfällige Verzögerung eine Pönale vorgesehen? Wenn ja, wie lautet die Formulierung? Wenn nein, weshalb ist keine Pönale im Vertragstext enthalten?
7. Wurde ein Schadenersatz bereits angemeldet? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, in welcher Höhe?
8. Plant der Stadtrat, finanziellen Ersatz für die durch die Verzögerung eingetretenen Mehrkosten und Einnahmehausfälle geltend zu machen? Wenn ja, in welchem Umfang? Wenn nein, weshalb nicht?
9. Welche Vorkehrungen hat der Stadtrat getroffen, dass keine weiteren Mehrkosten resp. Mindereinnahmen mehr folgen werden?

10. Gibt es Erkenntnisse sowie Konsequenzen, die der Stadtrat für die weiteren, noch anstehenden Bauphasen bis zur Bauvollendung im Komplex Frohmatt bereits gewonnen resp. getroffen hat?
11. Ist der Stadtrat bereits in der Lage, Lehren für spätere städtische Grossbauten zu ziehen? Wenn ja, welche? Braucht es zum Beispiel ein professionelleres Controlling? Wenn nein, zu welchem Zeitpunkt fühlt sich der Stadtrat in der Lage, über die Lehren zu informieren?

### **Antwort des Stadtrats**

#### Vorbemerkungen:

Bei der Erneuerung der Frohmatt handelt es sich um ein Grossprojekt mit einer teuerungskorrigierten Bausumme von über 22 Millionen. Dass bei solch komplexen Bauvorhaben (Bauen unter Betrieb) Unvorhergesehenes zu kurzfristigen Änderungen im Projekt, bzw. Terminplan führen kann, liegt in der Natur der Sache. Nicht immer gibt es dabei Schuldige. Entscheidend ist, dass alle nach bestem Wissen und Gewissen ihre Arbeit verrichten und die zuständigen und involvierten Stellen flexibel und schnell auf die neuen Gegebenheiten reagieren können. Dies ist bei der Erneuerung der Frohmatt der Fall.

Dank der guten Zusammenarbeit von Bauunternehmen, Architekten, der Frohmatt und der Vertretung der Stadt sowie der engen Begleitung und der Kontrolle des Umbaus durch den Bauherrenvertreter und die Baukommission, konnte der Kostenrahmen (Urnenweisung +/- 10%) bis dato eingehalten werden. Auch konnte das Haus 3 im Januar 2013 erfolgreich bezogen werden und Wädenswil darf stolz sein auf das erneuerte Gebäude.

Die Baukommission hat die GRPK an insgesamt drei Sitzungen über den Stand der Arbeiten, den Kostenstand und die Problematik im Haus 1 informiert. Die Interpellanten sind anscheinend unvollständig informiert.

**Frage 1:** Welches sind die Gründe, dass der ursprüngliche Zeitplan nicht eingehalten werden konnte?

**Antwort:** Die Verschiebung des Bezugstermins des Hauses 3 vom 12. Dezember 2012 auf den 21. Januar 2013 wurde notwendig, weil die ursprünglich geplante Inbetriebnahme-Phase von rund 6 Wochen wegen der grossen Anzahl von zusätzlichen Bauleistungen nicht eingehalten werden konnte. Die Baukommission genehmigte Zusatzleistungen, die einerseits baulich bedingt waren (Umbau-Problematik), andererseits aber auch auf Anpassungen an neue Erkenntnisse im Pflegeheim-Bau und beim Projektstart nicht bekannte Auflagen der Werke (z.B. Elektro- und Wasser-Erschliessung) zurückzuführen sind. Es war zudem zweckmässig, die bei den Vorabnahmen festgestellten Bau- und Ausstattungsmängel vor Aufnahme des Betriebs zu beheben.

**Frage 2:** Wer trägt die Verantwortung für die Verzögerung?

**Antwort:** Wie in den Vorbemerkungen erwähnt und aus Antwort 1 zu entnehmen, gibt es nicht einen "Schuldigen" für die kurze Verzögerung des Bezugstermins.

- Frage 3:**
- a. Weshalb hat die Einflussnahme des Stadtrats einerseits sowie die Kontrolle der Baukommission andererseits die eingetretene Verzögerung nicht verhindern können?
  - b. Was hat der Stadtrat diesbezüglich konkret unternommen?
  - c. Hat er den GU schriftlich abgemahnt?
  - d. Zudem: Welches waren Aufgabe und Pflicht des Bauherrenvertreters?

- Antwort:**
- a. siehe Vorbemerkungen und Antwort zu Frage 1.
  - b. Die Baukommission und der Stadtrat haben zeit- und sachgerecht die notwendigen Entscheide getroffen.
  - c. Eine Abmahnung hat nicht stattgefunden, da die Verzögerung auf notwendige Zusatz- und nicht auf Fehlleistungen beruht.
  - d. Die Aufgaben und Pflichten der Bauherrenvertretung sind im Leistungskatalog Projektleiter Bauherr vom 27.08.2008 definiert, wie Ausführungsplanung, Ausschreibungen sowie Kostenkontrolle, Überwachung von Bauausführungen und Abnahmen, Veranlassung von Garantiarbeiten und Sitzungsteilnahmen.

- Frage 4:**
- a. In Weisung 33 vom 26. Oktober 2009 hat der Stadtrat für die Erneuerung des Kranken- und Altersheim Frohmatt (Häuser 1, 2 und 3) einen Kredit von Fr. 19'657'600.-- beantragt (ohne inzwischen realisiertem Wärmeverbund hätte der Kredit Fr. 20'517'600.— betragen). Sachkommission und Gemeinderat haben der Weisung damals einstimmig zugestimmt. Welche finanziellen Auswirkungen hat die verzögerte Bezugsbereitschaft sowohl ausgaben- wie auch einnahmenseitig?
  - b. Kann der Rahmen der bereits bekanntgegebenen Budgetüberschreitung eingehalten werden?

- Antwort:**
- a. Aus betrieblicher Sicht hatte die Verzögerung finanzielle Auswirkungen in der Höhe von Fr. 50'000.--. Diese Mindereinnahmen sind das Resultat von Tarifiereduktionen, bis die Bewohnenden in das neue Heim einziehen konnten.
  - b. Das Bauprojekt kann nach derzeitigem Wissensstand im Rahmen des bewilligten Urnenkredits abgerechnet werden. Die zulässigen Mehrkosten von rund 10% werden voraussichtlich wegen Projektänderungen und -anpas-

sungen auf Grund zusätzlicher gesetzlicher und externer Auflagen ausgeschöpft.

**Frage 5:** Wurde in den Verträgen mit der Generalunternehmung (oder anderen massgeblichen Verträgen) ein Zeitpunkt für die Bauabnahme vereinbart? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie ist der Wortlaut in diesen Verträgen?

**Antwort:** Der GU-Werkvertrag enthält eine Terminverpflichtung. Diese basiert auf dem Bauprogramm für den bei Vertragsabschluss bekannten Leistungsumfang, d.h. ohne die erwähnten Zusatzleistungen und die Erfüllung von externen Auflagen. Das Bauprogramm wurde aufgrund der Zusatzleistungen angepasst und von der Baukommission genehmigt.

**Frage 6:** Ist in den Verträgen mit der Generalunternehmung für eine allfällige Verzögerung eine Pönale vorgesehen? Wenn ja, wie lautet die Formulierung? Wenn nein, weshalb ist keine Pönale im Vertragstext enthalten?

**Antwort:** Eine Konventionalstrafe ist im Vertrag nicht vorgesehen; eine solche wäre bei einem derart komplexen Umbauprojekt auch kaum durchsetzbar gewesen. Immerhin haftet der GU für nachgewiesene Kosten, die aus von ihm zu vertretenden Verzögerungen entstanden.

*Zitat GU-Vertrag Ziffer 16.2.2:*

*Der Generalunternehmer haftet vollumfänglich für den nachgewiesenen Schaden, der der Bestellerin aus einer vom Generalunternehmer zu verantwortenden Überschreitung des garantierten Abnahmetermins entstehen sollte. Ein solcher Schaden würde ausdrücklich auch zusätzliche Umzugskosten, Miete von Provisorien, der auf den Verzug zurückzuführende Mehraufwand der Beauftragten der Bestellerin, Lohnkosten für zu früh eingestelltes Personal, etc. einschliessen.*

**Frage 7:** Wurde ein Schadenersatz bereits angemeldet? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, in welcher Höhe?

**Antwort:** Nein, bis jetzt wurde kein Schadenersatz geltend gemacht. Die Leistungen des GU sind noch nicht abgeschlossen, weshalb diese Frage noch offen ist. Siehe auch Vorbemerkungen sowie Antworten 1 und 2.

**Frage 8:** Plant der Stadtrat, finanziellen Ersatz für die durch die Verzögerung eingetretenen Mehrkosten und Einnahmehausfälle geltend zu machen? Wenn ja, in welchem Umfang? Wenn nein, weshalb nicht?

**Antwort:** Siehe Antwort 7.

**Frage 9:** Welche Vorkehrungen hat der Stadtrat getroffen, dass keine weiteren Mehrkosten resp. Mindereinnahmen mehr folgen werden?

**Antwort:** Das bisherige Vorgehen und die getroffenen Massnahmen haben sich bewährt. Die Budgetkontrolle ist gegeben. Im Zuge des Umbaus des Haus 1 hat sich ergeben, dass zusätzliche gebundene Kosten entstehen werden, aufgrund von Arbeiten respektive zwingend zu ersetzenden Installationen.

**Frage 10:** Gibt es Erkenntnisse sowie Konsequenzen, die der Stadtrat für die weiteren, noch anstehenden Bauphasen bis zur Bauvollendung im Komplex Frohmatt bereits gewonnen resp. getroffen hat?

**Antwort:** Die Erkenntnis, dass ‚Bauen unter Betrieb‘ eine komplexe Angelegenheit ist und dass bei Grossprojekten, insbesondere beim Umbau von älteren Gebäuden Unvorhergesehenes nicht zu vermeiden ist, ist nicht neu und hat weiterhin Gültigkeit.

**Frage 11:** Ist der Stadtrat bereits in der Lage, Lehren für spätere städtische Grossbauten zu ziehen? Wenn ja, welche? Braucht es zum Beispiel ein professionelleres Controlling? Wenn nein, zu welchem Zeitpunkt fühlt sich der Stadtrat in der Lage, über die Lehren zu informieren?

**Antwort:** Grundsätzlich erachtet der Stadtrat das beim Um- und Erweiterungsbau Frohmatt gewählte Vorgehen nach wie vor als richtig. Allenfalls wäre denkbar, wegen der hohen Komplexität mehr Mittel und mehr Zeit für vorgängige Gebäudeanalysen und Zustandsuntersuchungen zur Verfügung zu stellen. Im konkreten Fall hätte die vertiefte Abklärung aller Risiken allerdings einen unverhältnismässig grossen finanziellen Aufwand bedeutet, zudem hätten die Gebäude zeitweise geräumt werden müssen. Der Betrieb wäre stark beeinträchtigt worden.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei einem komplexen Umbau auch mit grosszügig angelegten Voruntersuchungen Überraschungen nicht ausgeschlossen werden können. Insofern ist stets ein gewisses Risiko einzurechnen.

22. Juli 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber