

## **Sanierung des Pflegeheims Muri-Gümligen; Abrechnung des Objektkredits**

### **1            AUSGANGSLAGE**

Das Pflegeheim an der Nussbaumallee 9 in Gümligen wurde im Jahr 1975 errichtet. Nach 20 jähriger Nutzung fielen Mitte der 90er Jahre erste grössere Sanierungsarbeiten (Flachdach, Storen, Lüftung) an. Zugleich musste festgestellt werden, dass das Heim auch bezüglich Beherbergung (fehlende Nasszellen, Mehrbettzimmer), atmosphärische Betreuung und Pflegeabläufe grosse Nachteile aufwies. Zudem machte sich immer schmerzlicher das Fehlen spezieller Einrichtungen für verwirrte (demente) Patienten bemerkbar. Die in der Folge an die Hand genommenen konzeptionellen und bautechnischen Abklärungen mündeten schliesslich in eine Kreditvorlage des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung. An der Urnenabstimmung vom 22. September 2002 stimmten die Stimmberechtigten mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 94 % den beantragten Krediten zu. Bewilligt wurde ein Gesamtkredit von CHF 7'463'000.00, bestehend aus CHF 6'563'000.00 für die eigentliche Sanierung und CHF 900'000.00 für die vorübergehende externe Unterbringung der Pensionäre während der Umbauphase (Provisorium).

### **2            UMBAU**

#### 2.1 Umfang und Ergebnis der Sanierung

Die Sanierung des Gebäudes fand zwischen Herbst 2003 und Sommer 2004 statt. Anlässlich eines Tags der offenen Tür im Herbst 2004 konnte das sanierte Pflegeheim der Öffentlichkeit vorgestellt und übergeben werden. Dabei durfte mit Befriedigung festgestellt werden, dass die Sanierungsarbeiten zu einem sehr erfreulichen Ergebnis geführt haben. Die 51 Einbett-Zimmer der BewohnerInnen sind grösser geworden und sind hell, freundlich und wohnlich.<sup>1)</sup> In jedem Stockwerk ist eine Wohnküche vorhanden und die Gemeinschaftsräume sind erweitert und aufgewertet worden. Im 1. Stockwerk wurde eine spezielle Abteilung für Demenzkranke mit einem direkten Zugang zu einem geschützten Gartenbereich geschaffen. In allen Geschossen erfolgte eine Erneuerung der Decken-, Boden- und Wandbeläge. Einen wesentlichen Bestandteil der Arbeiten bildete die Gesamtsanierung der Gebäudehülle (inkl. Fenster), was nicht nur zu einer spürbaren optischen Aufwertung des Gebäudes, sondern insbesondere auch zu einer namhaften Reduktion des Energieverbrauchs geführt hat.

---

<sup>1)</sup> Sie verfügen nunmehr alle über eine eigene Nasszelle.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Pflegeheim heute auf dem neusten Stand befindet und über viele Jahre ausgezeichnete Dienste leisten wird.

## 2.2. Provisorische Unterbringung der BewohnerInnen

Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten während der Umbauphase im benachbarten, neu errichteten Pflegeheim Bethanien 2 der Stiftung Siloah untergebracht werden. Diese Lösung hat sich sehr bewährt.

## 2.3. Bauablauf

Nach einem durchgeführten Submissionsverfahren (inkl. Präqualifikation) wurde die Planung und Ausführung des Sanierungsvorhabens der Itten + Brechbühl AG, Bern (I + B), übertragen. Bei der I + B handelt es sich um eine auf die Abwicklung solcher Vorhaben spezialisierte Unternehmung. Begleitet wurden die Arbeiten von einer zehnköpfigen Baukommission, welche sich personell wie folgt zusammensetzte:

Frau S. Leuenberger-Nussli	Ressort Gesundheit, Vorsitz
Herr R. Eberhard	Bauverwaltung Muri
Herr H.P. Steiger	Controller
Herr P. Merz	Hochbaukommission Gemeinde Muri
Herr A. Müller	Hochbaukommission Gemeinde Muri
Herr P. Hartmann	Stiftung Siloah
Frau E. Haldimann	Stiftung Siloah
Herr P. Bieri	Stiftung Siloah
Herr P. Wyss	Itten + Brechbühl AG, beratend, Antragsrecht
Herr R. Iseli	Itten + Brechbühl AG, beratend, Antragsrecht

Nachdem die erste Phase der Bauarbeiten relativ problemlos abgelaufen war, traten zunehmend Schwierigkeiten auf. Im Frühling 2004 signalisierte die I + B erstmals, dass sich Kostenüberschreitungen abzeichneten. Der Gemeinderat liess sich umgehend durch die Generalplanerin orientieren und zog als externen Fachmann und Vertrauensperson Herrn Dick Versteeg, dipl. Ing. HTL, Gümligen, bei. Herr Versteeg wurde vom Gemeinderat einerseits beauftragt, die Gründe für die Kostenüberschreitung zu untersuchen und allfällige Sofortmassnahmen vorzuschlagen. Andererseits lautete der Auftrag auf die Erarbeitung von Empfehlungen, wie solche Kostenüberschreitungen künftig nach Möglichkeit vermieden werden können.

Aufgrund der Abklärungen von Herrn Versteeg können die Gründe für die Kostenüberschreitung zusammenfassend wie folgt umschrieben werden:

- 1) Das Bauwerk aus dem Jahr 1975 wies erhebliche Baumängel auf, die mehrheitlich nicht erwartet werden konnten. Sie konnten erst nach Teilabbrüchen/Demontagen festgestellt werden.
- 2) Die Pläne aus der Erstellerzeit waren fehlerhaft. Die im Baugewerbe gültigen Masstoleranzen wurden teilweise massiv überschritten. Bei einigen Bauteilen wurden in den 70er Jahren Materialien verwendet, die schon damals nicht hätten eingesetzt werden dürfen. Diese mussten - unter

grossen Aufwand - entfernt und durch zeitgemässe Materialien ersetzt werden.

- 3) Es wurden verschiedene Zusatzarbeiten aufgrund von Benutzerwünschen realisiert, die im Kostenvoranschlag nicht enthalten waren. I + B hat zu spät darauf aufmerksam gemacht, dass dies zu Kostenüberschreitungen führen wird.
- 4) Der Kostenvoranschlag basierte auf Erfahrungswerten und auf 6 - 8 Richtofferten für die Hauptbaukostenpositionen. Dieses Vorgehen ist für ein Vorhaben dieser Art nicht sachgerecht.
- 5) Die im Kostenvoranschlag eingestellten Reserven von 3,7 % waren viel zu knapp. Für ein solches Vorhaben hätten eigentlich 10 - 15 % vorgesehen werden sollen.
- 6) Nicht alle Fachingenieure im Gesamtplanerteam verfügten über die notwendige fachliche Qualifikation.
- 7) Die Kostenkontrolle war zu wenig strikte. Die Kostenüberschreitung hätte früher erkannt und kommuniziert werden müssen.
- 8) Die Kosten von Betriebseinrichtungen/Ausstattung waren im Kostenvoranschlag nicht enthalten.

Der Gemeinderat hat seine Konsequenzen aus diesen Abklärungen gezogen und Grundsätze aufgestellt, welche bei ähnlichen Vorhaben in Zukunft beachtet werden müssen. Diese basieren im Wesentlichen auf den Empfehlungen von Herrn Versteeg. Es handelt sich vor allem um folgende Punkte:

- Das Verhältnis zwischen vorgesehenem Bauprogramm und verfügbaren Mitteln muss von Beginn weg in einem realistischen Gleichgewicht stehen.
- Die wichtigsten Arbeitsgattungen, welche in einen Kostenvoranschlag (KV) einfließen, müssen auf durchgeführten Submissionen basieren. Nur so kann die Kostenwahrheit hergestellt werden.
- Bei jedem Umbauvorhaben, namentlich bei Sanierungen, muss, je nach Komplexität des Projekts, die Reserve für Unvorhergesehenes 10-15 % betragen. Die im vorliegenden Projekt vorgesehenen 3,7 % Reserve waren bei weitem ungenügend.
- Nicht im KV vorgesehene nachträglich angemeldete Benutzerbedürfnisse dürfen nur realisiert werden, wenn sie
  - a) notwendig bzw. dringend sind und
  - b) sich durch anderweitige Einsparungen im KV im Rahmen des bewilligten Kredits realisieren lassen oder
  - c) vorgängig der Arbeitsausführung vom Gemeinderat ein Zusatz-/Nachkredit bewilligt wird.
- Der Auswahl des Planers oder Architekten ist grösste Sorgfalt zu widmen.

- Die ein Projekt begleitende Baukommission muss die Planungs-/ Ausführungsarbeiten eng begleiten und der Einhaltung des Kredits einen hohen Stellenwert beimessen (wirksames Controlling).
- Sind erste Anzeichen vorhanden, dass ein Kredit überschritten werden könnte, ist der Gemeinderat unverzüglich zu informieren und es sind seitens der Baukommission Anträge zu stellen, in welchen Bereichen und in welchem Umfang Kompensationen möglich sind.

Darüber hinaus haben die Untersuchungen von Herrn Versteeg aber auch positive Resultate ergeben. Der Gegenwert der Mehrkosten der realisierten Arbeiten ist trotz Kostenüberschreitung als gut einzustufen. Die Arbeiten wurden mehrheitlich sorgfältig geplant und ausgeführt. Die Baumängel und -sünden der Vergangenheit wurden - soweit zurzeit ersichtlich - erkannt und fachgerecht saniert. Die durch grosse Masstoleranzen "aufgezwungene" noch bessere Aussen-Wärmedämmung als geplant führt zu weiteren Einsparungen bei den Energiekosten. Diese Erkenntnisse des Experten bestätigen die grundsätzlich positive Einschätzung des Ergebnisses der Sanierungsarbeiten durch den Gemeinderat und das Alters- und Pflegeheim Muri-Gümligen, welchem das Pflegeheim per 1. Januar 2006 übertragen worden ist.

### 3

#### KREDITABRECHNUNG

Die zuständige Ressortvorsteherin Gesundheit, Frau Gemeinderätin Susanne Leuenberger-Nussli, informierte das Parlament an dessen Sitzung vom 24. August 2004, dass sich bei diesem Projekt eine grössere Kreditüberschreitung abzeichne. Sie sicherte zu, dass wieder informiert werde, sobald genauere Zahlen vorlägen.

Anlässlich der GGR-Sitzung vom 22. März 2005 orientierte der Gemeindepräsident, welcher das Geschäft auf Beginn der neuen Legislatur zur weiteren Bearbeitung übernommen hatte, über den damaligen Wissensstand. Er informierte dabei sowohl über die wesentlichen Erkenntnisse des beigezogenen Experten Versteeg als auch über die Tatsache, dass sich die Gesamtbaukosten auf rund CHF 8 Mio. beliefen, was eine Kreditüberschreitung von rund CHF 1,5 Mio. zur Folge habe. Bei dieser Gelegenheit wurde auch in Aussicht gestellt, dass man in Verhandlungen mit der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) versuchen werde, die Bearbeitungsreserve des Kantons von CHF 250'000.00 zu aktivieren und damit die Kostenüberschreitung für die Gemeinde zu reduzieren. Ebenfalls angekündigt wurden Verhandlungen über die Honorarhöhe mit der Itten + Brechbühl AG.

Sowohl die Verhandlungen mit der GEF als auch mit I + B konnten zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Die GEF stimmte am 15. November 2006 der vollumfänglichen Freigabe der Bearbeitungsreserve zu und I + B akzeptierte im März 2007 eine Kürzung ihres Honoraranspruchs um rund CHF 100'000.00.

Der vom Volk ebenfalls gesprochene Kredit von CHF 900'000.00 für die vorübergehende Unterbringung der BewohnerInnen im Bethanien 2 wurde mit CHF 917'551.05 geringfügig überschritten. Der Grund hierfür liegt darin, dass

die effektive Belegung des Hauses Bethanien 2 anstelle von 10 Monaten 10 1/2 Monate dauerte.

Die Abrechnung des Gesamtkredits gestaltet sich demnach wie folgt:

	<u>KV</u>	<u>Abrechnung</u>
Sanierungskredit	CHF 6'563'000.00	CHF 8'033'934.10
Provisorium	CHF 900'000.00	CHF 917'551.05
TOTAL	CHF 7'463'000.00	CHF 8'951'485.15
	=====	=====

Es ergibt sich somit eine Kreditüberschreitung von CHF 1'488'485.15, was einer Überschreitung von 20 % entspricht.

Setzt man die Abrechnungssumme in Bezug zum Betrag von CHF 7'797'000.00, welchen die GEF als lastenverteilungsberechtigte Summe akzeptiert hat, ergibt sich ein verbleibendes Defizit zu Lasten der Gemeinde von CHF 1'154'485.15 (= 15,5 % des bewilligten Kredits). In Anbetracht des grossen Zusatznutzens für die BewohnerInnen wurde ein Anteil von CHF 400'000.00 dem Fonds Pflegeheim belastet (Kompetenz Gemeinderat). Zu Lasten von Steuermitteln verbleiben demzufolge CHF 754'485.15.

Details über die Baukostenabrechnung können der beiliegenden Zusammenstellung vom 5. April 2007 entnommen werden.

Aus finanzhaushaltsrechtlichen Gründen ist die Differenz zwischen dem Gesamtkredit von CHF 7'463'000.00 und der Abrechnungssumme von CHF 8'951'485.15, ausmachend einen Betrag von CHF 1'488'485.15 in vollem Umfang als Nachkredit zu beschliessen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Grossen Gemeinderat (Art. 15 Abs. 5 Gemeindeordnung, GO). Dessen ungeachtet beläuft sich die durch die Gemeinde zu tragende Kreditüberschreitung auf CHF 754'485.15 bzw. CHF 1'154'485.15 (inkl. Fonds Pflegeheim).

#### 4

#### **ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

#### **B e s c h l u s s**

zu fassen:

1. Die Abrechnung über den Objektkredit für die Sanierung des Pflegeheims Muri-Gümligen an der Nussbaumallee 9 in Gümligen wird genehmigt. Sie schliesst bei einem Gesamtkredit von CHF 7'463'000.00 mit Kosten von CHF 8'951'485.15 ab (Kreditüberschreitung von CHF 1'488'485.15).
2. Der Nachkredit über CHF 1'488'485.15 wird genehmigt.

Muri bei Bern, 16. April 2007

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident:            Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer    Karin Pulfer

Beilage:  
Baukostenabrechnung vom 5. April 2007