

## **Projektvereinbarung Umsetzung Überbauung Zentrumsareal Buonaserstrasse Rotkreuz (2. Etappe, neues Pflegezentrum)**

Die nachfolgenden Rechtsträger:

1. **Einwohnergemeinde Risch**, (im Folgenden: **EGR**) diese handelnd durch den Gemeinderat und dieser vertreten durch Peter Hausherr, Gemeindepräsident, und Ivo Krummenacher, Gemeindeschreiber

und

2. **Bürgergemeinde Risch**, (im Folgenden: **BüG**), diese handelnd durch den Bürgerrat und dieser vertreten durch Patrick Wahl, Bürgerpräsident, und Patricia Schwerzmann, Bürgerschreiberin

und

3. **Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel**, (im Folgenden: **SARM**), diese handelnd durch den Stiftungsrat und dieser vertreten durch Ulrich Amsler, Stiftungsratspräsident, und Felix Reichmuth, Heimleiter und Zeichnungsberechtigter

und

4. **Gemeinde Risch Immobilien AG**, (im Folgenden: **Griag**), diese handelnd durch den Verwaltungsrat und dieser vertreten durch Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident, und Patrick Fuchs, Vizepräsident des Verwaltungsrats,

-gemeinsam die Vertragsparteien (**die Parteien**)-

schliessen hiermit folgende Projektvereinbarung (**Projektvereinbarung**) ab:

## **A. Präambel**

Nach intensiven Vorarbeiten und einer tragfähigen und konstruktiven Zusammenarbeit zwischen den Parteien konnte Ende 2020 durch die vier Räte der EGR, der BüG, der SARM und der Griag der Variantenentscheid für das weitere Vorgehen betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse (VÜB) mit einem neuen Pflegezentrum (2. Etappe, Baufeld B1/B2 des Bebauungsplanes Buonaserstrasse) getroffen werden.

Die öffentliche Mitwirkung zu VÜB im Februar 2021 hat gezeigt, dass die gleichzeitige Realisierung von 60 Alterswohnungen (1. Etappe, Baufeld A1/A2 des Bebauungsplanes Buonaserstrasse) und eines neuen Alters- und Pflegezentrums auf grundsätzlich guten Anklang stösst. Das Mitwirkungsverfahren hat aber auch aufgezeigt, dass kritische Stimmen die Informationslage um das Bauprojekt als nicht vertrauensbildend auffassen. Aus diesem Grund haben sich verschiedene Mitwirkungsteilnehmer gegen VÜB ausgesprochen oder sie haben ausgeführt, dass sie auf dem bestehenden Kenntnisstand keine Stellung beziehen können.

Die Planung des neuen Pflegezentrums wurde nach dem Grundsatzentscheid der vier Räte gestartet. Die SARM hat im Januar 2021 mit den Arbeiten für das neue Betriebskonzept und für das Raumprogramm mit Unterstützung von Vertretern der Griag und einer aussenstehenden Projektbegleitung begonnen. Dabei hat die SARM auch die Machbarkeitsstudie von 2019 für ein neues Pflegezentrum einer kritischen Überprüfung unterzogen. Die entsprechenden Arbeiten sind zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung immer noch im Gang.

Die Griag ihrerseits hat im Januar 2021 die Planungsarbeiten für das neue Pflegezentrum im Sinne einer Vorleistung ebenfalls an die Hand genommen. Neben der erwähnten Unterstützung der SARM mit Vorstudien für das Raumprogramm wird die Griag im April/Mai 2021 mit der Planung des Vorprojekts beginnen. Das Architekten- und die Fachplanermandate sind bereits im November 2020 in Anwendung der massgebenden Submissionsvorschriften vergeben worden.

Die politische Machbarkeit von VÜB hängt – dies hat das Mitwirkungsverfahren klar gezeigt – von der Kommunikation in Zusammenhang mit den Neubauprojekten zusammen. Die Gespräche unter den Parteien im Nachgang zum Mitwirkungsverfahren haben gezeigt, dass eine gemeinsame Auffassung über das weitere Vorgehen besteht, was unter anderem auch die Verschiebung der Urnenabstimmung der EGR vom 13. Juni auf den 26. September 2021 beinhaltet.

Mit Blick auf diese Ausgangslage vereinbaren die Parteien:

## **B. Grundlagen**

### **1. Verträge**

Folgende mit Datum vom 17. März 2021 abgeschlossenen Verträge zwischen den Parteien mit Blick auf die Umsetzung der Überbauung Zentrumsareal Buonaserstrasse Rotkreuz (2. Etappe, neues Pflegezentrum) bilden Grundlage dieser Projektvereinbarung:

- a) Aktionärsbindungsvertrag vom 17. März 2021 zwischen der EGR und der BüG;
- b) Änderung des Baurechtsvertrages vom 5. Juni 2013 zwischen der EGR und der SARM;
- c) Leistungsvereinbarung Leben im Alter zwischen der EGR und der SARM;
- d) Projektvereinbarung und Vorvertrag zu einem Mietvertrag für das neue Pflegezentrum Buonaserstrasse zwischen der Griag und der SARM.
- e) Vereinbarung über den Heimfall des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L) an die Einwohnergemeinde zwischen der SARM und der EGR.

Die Parteien kennen den Inhalt dieser Verträge. Sie verzichten darauf, diese als Beilage zu dieser Projektvereinbarung anzuhängen.

### **2. Planerische Grundlagen**

Folgende öffentlich auf der Website der EGR verfügbaren Dokumentationen und Rechtsdokumente bilden die planerischen Grundlagen für diese Projektvereinbarung:

- a) Projektwettbewerb Buonaserstrasse, Bericht des Preisgerichts vom Oktober 2018;
- b) Bebauungsplan Buonaserstrasse mit allen zugehörigen Berichten und Richtprojekten, angenommen an der Gemeindeversammlung der EGR vom 9. September 2020.

Auf der Basis und den Vorgaben des Siegerprojektes LUPO im Projektwettbewerb Buonaserstrasse (Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich; KOLB Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich) sowie des Bebauungsplanes Buonaserstrasse hat die Griag das Bauprojekt für den Neubau Leben im Alter (1. Etappe, Baufeld A1/A2 im Bebauungsplan Buonaserstrasse) bis Ende August 2020 entwickelt. Es liegt baueingabereif vor.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das baueingabereife Projekt für den Neubau Leben im Alter abgesehen von den für die gewerbliche oder öffentliche Nutzung vorgesehenen Räumen im Erdgeschoss (EG) und von einer punktuellen Anpassung der Umgebungsgestaltung nur noch unter Inkaufnahme hoher und unangemessener Planungskosten abgeändert werden kann, wobei die Vorgaben des Bebauungsplanes Buonaserstrasse einzuhalten wären.

## **C. Projektorganisation und -führung**

### **3. Gesamtprojektleitung**

Die Griag als Bauherrin ist für eine mit genügenden Ressourcen ausgestattete Gesamtprojektleitung zuständig; verantwortlich ist der Verwaltungsratspräsident der Griag als Auftraggeber.

Der Gesamtprojektleiter oder die Projektleiterin führt das Neubauprojekt im Auftrag der Griag. Er ist unter anderem auch für angemessenes Anspruchsgruppenmanagement sowie für die externe Kommunikation des Bauvorhabens verantwortlich.

Die politische Kommunikation, insbesondere im Vorfeld der Bürgergemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 sowie der Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde vom 26. September 2021, obliegt der Bürgergemeinde respektive der Einwohnergemeinde selbst. Sie sprechen sich hierzu untereinander ab und ziehen die Griag und SARM in die Überlegungen ein.

Die Anforderungen an die Gesamtprojektleitung orientieren sich sinngemäss an der Umschreibung der Rolle «Projektleiter» gemäss Hermes 5.1 ab.

### **4. Ebene Projektsteuerung**

Die Projektsteuerung hat beratende Funktion.

Die *Projektsteuerung* besteht aus dem Auftraggeber (Leitung) und einem weiteren Mitglied des Verwaltungsrats der Griag, dem Stiftungsratspräsidenten der SARM und einem weiteren Stiftungsratsmitglied, sowie aus dem Präsidenten der EGR und der BÜG. Dem Vorsitzenden steht beim Beschluss über Empfehlungen der Stichtentscheid zu.

Dem Einbezug von weiteren Anspruchsgruppen soll genügend Gewicht innerhalb des Projekts beigemessen werden. Daher wird zusätzlich zur Projektsteuerung eine *erweiterte Projektsteuerung*, die ebenfalls beratende Funktion hat, bestimmt, bestehend aus vier Mitgliedern der Kommission Soziales/Gesundheit, aus je einem Mitglied der Baukommission und der Kommission Finanzstrategie sowie aus maximal sechs Vertreterinnen und Vertretern der Ortsparteien. Die Projektsteuerung bestimmt die Anzahl sowie die Mitglieder der erweiterten Projektsteuerung, wobei auf eine angemessene Diversität zu achten ist. Die erstmalige Zusammensetzung der erweiterten Projektsteuerung wird durch den Projektausschuss Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VÜB) bestimmt.

Der Auftraggeber kann die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Sitzungen der Projektsteuerung und der erweiterten Projektsteuerung dem Gesamtprojektleiter bzw. der Gesamtprojektleiterin übertragen. Der Gesamtprojektleiter bzw. die Gesamtprojektleiterin nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen teil und sorgt für die Protokollierung.

## **5. Ebene Projektführung**

Die operative Projektführung liegt in der Verantwortung des Gesamtprojektleiters bzw. der Gesamtprojektleiterin. Ihm bzw. ihr steht die Baukommission zur Seite.

In der Baukommission vertreten sind der Gesamtprojektleiter bzw. die Gesamtprojektleiterin, der Bauherrenvertreter der Griag, die Mitglieder des Verwaltungsrats der Griag, der Heimleiter der SARM sowie die Vertretung von Ramser Schmid Architekten GmbH. Die Baukommission ist für die Projekt- und Bauplanung bzw. für die bauliche Umsetzung des Betriebskonzepts und des Raumprogramms für das neue Pflegezentrum zuständig (vgl. nachstehende Ziffer 5).

Die Entscheidungskompetenzen in der Ebene Projektführung werden in einem Projektmanagementplan (respektive Projekthandbuch gemäss SIA) geregelt.

## **6. Ebene Projektausführung**

Die Ebene der Projektausführung steht ebenfalls unter der Leitung des Gesamtprojektleiters bzw. der Gesamtprojektleiterin. Sie ist gegliedert in die beiden Teilprojekte Betriebskonzept und Raumprogramm für das neue Pflegezentrum.

Die Gesamtprojektleitung und/oder die Leitung der Teilprojekte Betriebskonzept SARM und Raumprogramm SARM ziehen für die Spiegelung dieser Konzepte insbesondere Echogruppen aus den Bewohnerinnen und Bewohnern des heutigen Alterszentrums Dreilinden und seiner Alterswohnungen, aus deren Angehörigen und aus Mitarbeitenden der SARM bei.

## **D. Kommunikation und Zeitachse bis Ende September 2021**

### **7. Vorgehen bis Ende Juni 2021**

Die wesentlichen Anspruchsgruppen sollen vor Ende Juni 2021 über das Betriebs-, Raum- und Angebotskonzept für die Neubauten informiert und es sollen bis Ende Juni 2021 deren Rückmeldungen eingeholt werden.

Der Informationsstand der Anspruchsgruppen sowie der interessierten Öffentlichkeit soll genügend tragfähig sein, damit die von der EGR vorgesehene Urnenabstimmung am 26. September 2021 festgesetzt werden kann. Zu diesem Zweck sehen die Parteien weitere öffentliche Informationsveranstaltungen am 21. Juni 2021 und am 6. September 2021 vor.

### **8. Informationen über das Web**

Die Griag sorgt für eine regelmässig aktualisierte Information zum Projektstand entweder auf ihrer eigenen Website oder auf einer besonderen Projekt-Website. Dabei sollen auch die Projektorganisation und die Zeitplanung transparent offengelegt und die personelle Zusammensetzung aufgezeigt werden. Die fachlichen Qualifikationen der Projektmitarbeitenden sollen einfach erkennbar sein. Es steht den Parteien frei, die Web-Informationen der Griag mit ihren eigenen Websites zu verlinken.

### **9. Überprüfung der Projektorganisation nach September 2021**

Die Parteien überprüfen die Projektorganisation einschliesslich der Zeitplanung bei Bedarf und passen diese gegebenenfalls an. Der abschliessende Entscheid über die Projektorganisation obliegt dem Auftraggeber.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **10. Streitbeilegung**

Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien betreffend die vorliegende Absichtserklärung sind gütlich beizulegen.

Als Eskalationsgremium entscheidet die Projektsteuerung, mit Stichtentscheid des Vorsitzenden. Kommt dort keine Einigung zustande, kann der Auftraggeber einen externen Sachverständigen einsetzen; die Kosten für das Sachverständigenverfahren tragen alle vier Parteien je zu einem Viertel.

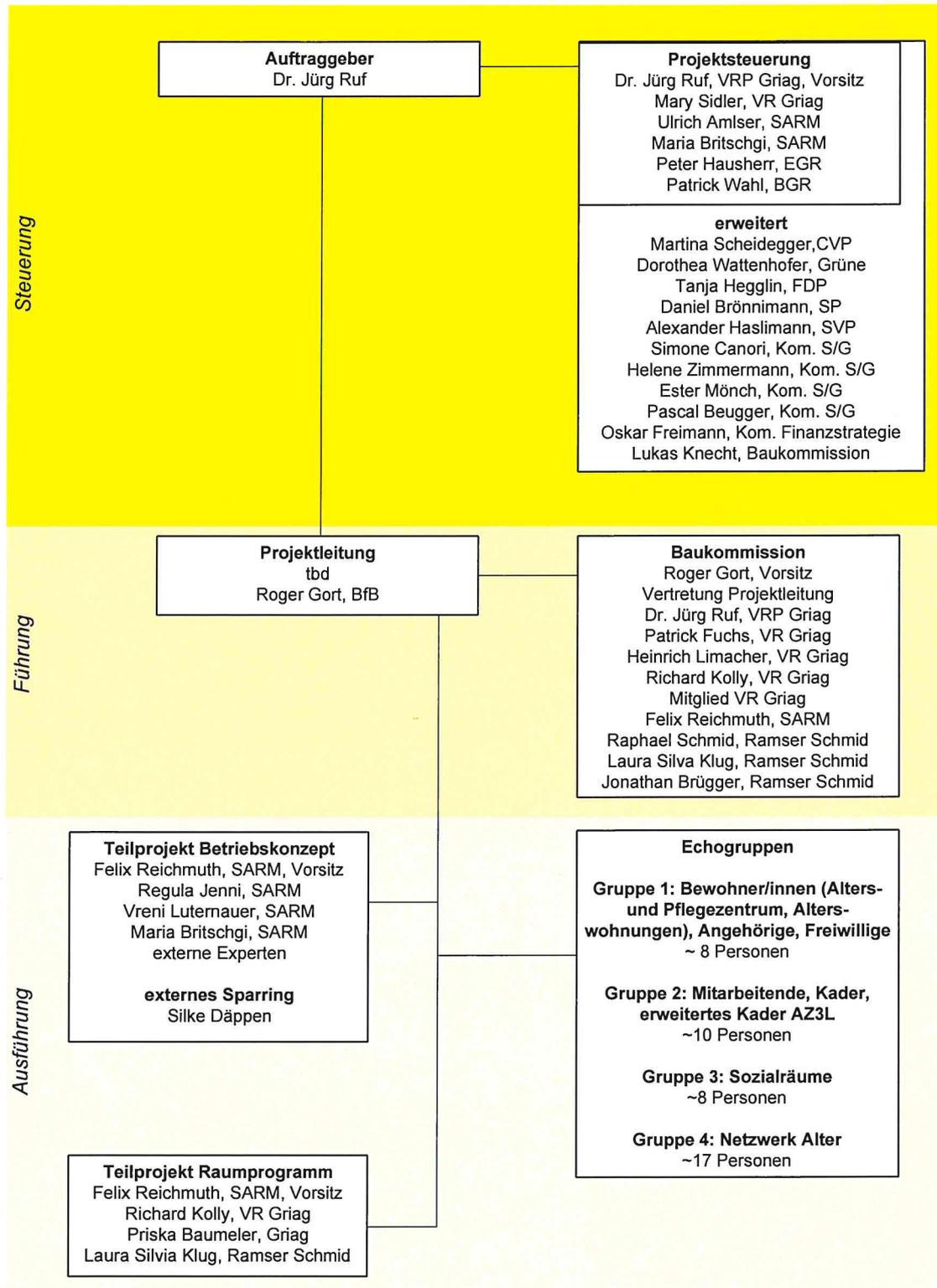
### **11. Laufzeit**

Diese Vereinbarung gilt während einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022. Sie verlängert sich anschliessend jeweils automatisch um ein Jahr, sofern eine Partei die Vereinbarung nicht mit einer Kündigungsfrist von einem Kalenderjahr auf den 31. Dezember eines Jahres kündigt. Die Kündigung kann erstmals auf den 31. Dezember 2022 ausgesprochen werden; sie hat nur für die kündigende Partei Wirkung. Die Vereinbarung wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens an der Buonaserstrasse ohne weitere Mitwirkung der Parteien aufgehoben.

### **12. Inkrafttreten**

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald sie von allen Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet worden ist.

**Anhang: Projektorganigramm (Stand: 28. April 2021)**



Das Organigramm zeigt den Stand per 28. April 2021 auf. Es kann je nach Bedarf im Zuge des Projektfortschritts ohne Änderung dieser Vereinbarung geändert werden.

Rotkreuz, 21.5.2021

**Einwohnergemeinde Risch**



Peter Hausherr  
Gemeindepräsident



Ivo Krummenacher  
Gemeindeschreiber

Rotkreuz, 26.5.2021

**Bürgergemeinde Risch**



Patrick Wahl  
Bürgerpräsident



Patrizia Schwerzmann  
Bürgerschreiberin

Rotkreuz, 26.5.21

**Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel**



Ulrich Amsler  
Präsident Stiftungsrat



Felix Reichmuth  
Heimleiter

Rotkreuz, 28.5.2021

**Gemeinde Risch Immobilien AG**



Dr. Jürg Ruf  
Verwaltungsratspräsident



Patrick Fuchs  
Vizepräsident des Verwaltungsrats