

# Immobilienmanagement STS

## Prüfung Immobilienprozesse

Schweizer Tierschutz STS  
z.H. Nicole Ruch, Präsidentin  
Dornacherstrasse 101  
Postfach  
4018 Basel

Solothurn, 31.07.2023

Patricia Keller, Marcel Reichen, Joël Buntschu

<b>1</b>	<b>AUFTRAG UND ABGRENZUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Organisation.....	2
1.2	Ausgangslage.....	2
1.3	Auftrag.....	2
1.4	Abgrenzung.....	3
<b>2</b>	<b>PRÜFUNG BEREICH BAUMANAGEMENT .....</b>	<b>4</b>
2.1	Prüfungsvorgehen .....	4
2.2	Zu erbringende Leistungen und vorhandene Dokumente .....	5
2.2.1	Phase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag.....	5
2.2.2	Phase 51 Ausführungsprojekt.....	5
2.2.3	Phase 52 Ausführung.....	6
2.2.4	Phase 53 Inbetriebnahme, Abschluss .....	7
2.3	Unterlagenprüfung .....	8
2.4	Rechnungskontrollen.....	9
2.4.1	Vordere Metzggasse 4, 5400 Baden .....	9
2.4.2	Weihermattstrasse 98, 5000 Aarau .....	12
2.4.3	Glärnischstrasse 32, 8810 Horgen .....	13
2.5	Beurteilung.....	14
<b>3</b>	<b>PRÜFUNG BEREICH TRANSAKTIONEN.....</b>	<b>15</b>
3.1	Prüfungsvorgehen .....	15
3.2	Zu erbringende Leistungen und vorhandene Dokumente .....	15
3.3	Unterlagenprüfung .....	16
3.4	Beurteilung.....	16
<b>4</b>	<b>FAZIT UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>18</b>
4.1	Fazit.....	18
4.2	Empfehlung .....	18

# 1 Auftrag und Abgrenzung

---

## 1.1 Organisation

Der Verein Schweizer Tierschutz (kurz und im Folgenden STS) wurde 1861 gegründet und bildet den Dachverband für verschiedene regionale und thematische Sektionen, welche sich dem Schutz und Wohl von Tieren widmen.

Oberstes Organ des STS bildet die Delegiertenversammlung, welche alle zwei Jahre zusammentritt und den Zentralvorstand wählt. Der Zentralvorstand ist das strategische Führungsorgan des STS, bestehend aus 10 Mitgliedern mit einem dreiköpfigen Präsidium (Präsidentin und zwei Vizepräsidenten)

Für das operative Geschäft des STS bestehen verschiedene Fach- und Beratungsstellen, Kompetenzzentren sowie die Geschäftsstelle. Diese werden durch die Geschäftsleitung geführt, bestehend aus einem Geschäftsführer Fachbereich, einen Geschäftsführer Kompetenzzentrum Nutztiere sowie einer Geschäftsführerin Administration.

## 1.2 Ausgangslage

Wie viele gemeinnützige Organisationen finanziert der STS zu einem grossen Teil über Spenden. Im Rahmen solcher Zuwendungen werden dem STS hin und wieder Immobilien vermacht, meist in Form von Legaten.

Im Laufe der Jahre ist das Immobilienportfolio des STS so stetig gewachsen und umfasst heute über ein Dutzend Liegenschaften, welche vermietet werden und so einen laufenden Ertrag zugunsten des STS generieren.

Im Zug von Wechseln im Zentralvorstand des STS beschloss dieser, die Strukturen und Prozesse des STS zu analysieren, darunter auch die Prozesse des Immobilienmanagements.

## 1.3 Auftrag

Der STS beauftragt die BDO AG, die Prozesse ihres Immobilienmanagements hinsichtlich Angemessenheit, Professionalität und Korrektheit zu analysieren und gegebenenfalls Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten. Die Analyse hat sich auf die Bereiche Baumanagement und Transaktionen zu konzentrieren und soll anhand von zwei bis drei Stichproben erfolgen.

Die Prüfung im Bereich Baumanagement umfasst:

- Analyse der durchgeführten Sanierung auf Angemessenheit, Professionalität und Korrektheit der Kosten Herleitung, Auftragsvergabe, Vertragswesen, Kostencontrolling sowie der Abschluss- und Dokumentationsarbeiten
- Als Prüfobjekte dienen:
  - o Sanierung einer Altstadtliegenschaft in Baden AG, Umfang ca. CHF 950'000
  - o Totalsanierung einer Wohnung in Horgen ZH, Umfang ca. CHF 270'000
  - o Sanierung einer Wohnliegenschaft in Aarau, Umfang ca. CHF 1'400'000

Die Prüfung im Bereich Transaktionen umfasst:

- Analyse von getätigten An- und Verkäufen von Liegenschaften auf Angemessenheit der Vermarktung und Marktkonformität der Preise
- Als Prüfobjekte dienen:
  - o Kauf eines Altbaus in Oberhasli ZH, Kaufpreis ca. 1'000'000
  - o Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Scherzingen/Münsterlingen TG für CHF 2'600'000
  - o Verkauf einer Landparzelle in Ronco TI für ca. 75'000

#### 1.4 Abgrenzung

Nicht geprüft im Rahmen dieses Auftrages wird die Verwaltung und Buchhaltung der STS Immobilien (kaufmännisches, technisches und betriebliches Gebäudemanagement) sowie die STS-internen Genehmigungsprozesse von Krediten und Kostengutsprachen.

Alle Analysen beruhen auf den BDO AG zur Verfügung gestellten Unterlagen. Es wurden sowohl bei der Geschäftsstelle des STS wie auch bei der Verwaltung der STS-Immobilien, der Firma Bruppacher Verwaltungs AG, in Person von Hr. Pascal Reinhard, zweifach um Unterlagen gebeten. BDO AG muss demgemäss davon ausgehen, dass keine Unterlagen vorhanden sind, wenn diese nicht geliefert wurden.

## 2 Prüfung Bereich Baumanagement

### 2.1 Prüfungsvorgehen

Die Prüfung der Unterlagen und Prozesse erfolgt nach dem Leistungsmodell nach SIA 112.

Da es sich bei allen Projekten um solche handeln, welche bereits abgeschlossen wurden, konzentriert sich die Analyse auf die Abläufe und Unterlagen der Phasen 4, Ausschreibung und 5, Realisierung.

#### Phasen, Teilphasen und Teilphasenziele

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Vergabereife erreicht
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Erhaltung	Gebrauchstauglichkeit und Wert des Bauwerks für definierten Zeitraum aufrechterhalten

## 2.2 Zu erbringende Leistungen und vorhandene Dokumente

Die SIA 112 definiert in jeder Phase, welche Leistungen zu erbringen sind und welche Resultate in Form von Plänen, Unterlagen oder Nachweisen vorzuliegen haben.

Selbstverständlich werden in der Praxis bei kleinen bis mittelgrossen Bauprojekten nicht alle Teilphasen einzeln abgegrenzt und ausgewiesen. Auch ist es üblich, gewisse Dokumente wegzulassen oder einfach abzuhandeln. So ist ein Konzept Baustellenlogistik (Teilphase 412) nur bei grösseren oder schlecht zugänglichen Vorhaben angezeigt, wo eine Koordination der verschiedenen Unternehmer, von Zu-/ Wegfahrten etc. nötig ist.

In der nachstehenden Aufstellung sind alle Elemente aufgeführt, farblich hinterlegt sind solche, welche nach Einschätzung von BDO AG auch bei Projekten in der Grösse wie den Untersuchten erwartet werden dürfen bzw. von einem professionellen Baumanagement erstellt werden müssen.

### 2.2.1 Phase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag

Grundlagen: Bauprojekt, Baubewilligung, Kostenvoranschlag (KV) original

Ziel: Vergabereife erreicht

#### Teilphase 411 Organisation

Unternehmerlisten (auch Submissionslisten genannt), Liste der Ausschreibungspakete

#### Teilphase 412 Beschrieb und Visualisierung

Ausschreibungs- und Detailpläne, Beschriebe, Leistungsverzeichnisse (auch Devis genannt)

Konzept Baustellenlogistik

Offertvergleiche, Vergabeanträge, beurteilte Unternehmervarianten, Resultate der Vergabeverhandlungen

#### Teilphase 413 Kosten / Finanzierung

Kostenvergleich mit Kostenvoranschlag

Nachweis der Wirtschaftlichkeit

#### Teilphase 414 Termine

Provisorischer Ablauf- und Terminplan

#### Teilphase 415 Administration

Bonitätsprüfungen, Erfüllungsgarantien sowie Sicherheiten betreffend Mängel und Termine

#### Teilphase 416 Phasenabschluss

Definitiver Entscheid über die Realisierung

### 2.2.2 Phase 51 Ausführungsprojekt

Grundlagen: Ausschreibungsunterlagen, bereinigte Angebote

Ziel: Ausführungsreife erreicht

#### Teilphase 511 Organisation

Organisation Planerteam, Aufgabenbeschrieb, PQM-Konzept

### **Teilphase 512 Beschrieb und Visualisierung**

Vervollständigte Projektgrundlagen

Ausführungs- und Detailpläne, Verzeichnis der Projektänderungen, Modelle, Muster

Provisorische Dokumentation für die Bauwerksbewirtschaftung

Grundbucheinträge

### **Teilphase 513 Kosten / Finanzierung**

Zahlungspläne

### **Teilphase 514 Termine**

definitiver Ablauf- und Terminplan

### **Teilphase 515 Administration**

Werk- und Kaufverträge

Projektdokumentation

## **2.2.3 Phase 52 Ausführung**

Grundlagen: Definitive Ausführungs- und Detailpläne, Werk- und Kaufverträge

Ziel: Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt

### **Teilphase 521 Organisation**

Ausführungsorganisation, Standardablauf des Änderungswesens, QS-Plan und QS-Dokumente

### **Teilphase 522 Beschrieb und Visualisierung**

Vervollständigte Projektgrundlagen

Standberichte, Regierapporte, Ausmassurkunden, Prüfungsprotokolle, Protokolle der Abnahmeprüfungen, Mängellisten

Projektänderungsdokumente und nachgeführte Pläne

Umsetzung des definitiv genehmigten architektonischen und gestalterischen Konzeptes

### **Teilphase 523 Kosten / Finanzierung**

Finanzrapporte mit Endkostenprognose

kontrollierte Rechnungen, Zahlungsanweisungen

Sicherheiten (Solidarbürgschaften, Garantiescheine)

### **Teilphase 524 Termine**

nachgeführter Ablauf und Terminplan mit Terminprognose

### **Teilphase 525 Administration**

aufbereitete Informationen

Projektdokumentation

#### 2.2.4 Phase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Grundlagen: Definitive Ausführungs- und Detailpläne, Werk- und Kaufverträge

Ziel: Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt

##### **Teilphase 531 Organisation**

Festlegen der Organisation für Inbetriebnahme, Übergabe und Bewirtschaftung

##### **Teilphase 532 Beschrieb und Visualisierung**

Resultate von Kontrollmessungen, Protokolle von Betriebstests und Abnahmeprüfungen, Mängellisten

Bauwerksakten mit vollständiger Dokumentation für die Bauwerksbewirtschaftung (gemäss Normen SIA 469 und 162/5)

Nachweis der Mängelbehebung

##### **Teilphase 533 Kosten / Finanzierung**

Sicherheiten (Solidarbürgschaften, Garantiescheine)

##### **Teilphase 534 Termine**

Inbetriebnahmeprogramm, Terminplan für die Mängelbehebung (mit Verfalldaten)

##### **Teilphase 535 Administration**

Projektdokumentation

##### **Teilphase 536 Phasenabschluss**

Inbetriebnahme des gebrauchstauglichen und mängelfreien Bauwerks

## 2.3

### Unterlagenprüfung

Von den erwarteten Dokumenten wurden auch auf mehrmalige Nachfrage keine zur Verfügung gestellt. Nach telefonischer Auskunft von Hr. Pascal Reinhard ist es so, dass bei Projekten des STS grundsätzlich immer mit den gleichen Unternehmen Projekte umgesetzt und keine Vergleichsofferten eingeholt wurden.

Teilphase	Dokument	Sanierung Altstadtliegenschaft, Baden AG	Sanierung Wohnliegenschaft, Aarau	Sanierung Wohnung, Horgen ZH
411	Unternehmerliste	✗	✗	✗
412	Leistungsverzeichnis	✗	✗	✗
412	Offertvergleich	✗	✗	✗
412	Vergabeanträge	✗	✗	✗
413	Vergleich mit KV original	✗	✗	✗
512	Ausführungspläne	✗	✗	✗
513	Zahlungspläne	✗	✗	✗
514	Ablauf- und Terminplan	✗	✗	✗
515	Werkverträge	✗	✗	✗
522	Regierapporte	✗	✗	✗
522	Prüfungsprotokolle	✗	✗	✗
522/532	Mängelliste	✗	✗	✗
522	Nachgeführte Pläne	✗	✗	✗
523	Kontrollierte Rechnungen	✗	✗	✗
523	Zahlungsanweisungen	✗	✗	✗
523/533	Garantiescheine	✗	✗	✗
532	Abnahmeprotokolle	✗	✗	✗
535	Projektdokumentation	✗	✗	✗
536	Schlussrechnung	✓	✓	✓

## 2.4 Rechnungskontrollen

Wir haben zu obgenannten Objekten das jeweilige Kontenblatt mit dazugehörenden Rechnungen erhalten. Eine Kontrolle der einzelnen Positionen ist meist nicht möglich, da die entsprechende Offerte dazu fehlt und rund 95% der Positionen als Pauschale abgerechnet werden. In den Rechnungen wird oft auf die Offerte verwiesen, welche uns nicht vorliegt.

### 2.4.1 Vordere Metzggasse 4, 5400 Baden

Für die vorgelegten Rechnungen stehen weder Angebote noch Submissionsunterlagen zur Verfügung. Eine Rechnungskontrolle ist stets mit dem Angebot zu vergleichen, um Mehr- und Minderkosten zu plausibilisieren und die Richtigkeit der Rechnung zu bestätigen.

#### Unternehmen: Mili-Bau GmbH

- 1. Akonto 50'000.- vom 01. März 2021 (BKP geschätzt Total 800'000.-)
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
- 2. Akonto 100'000.- vom 26. April 2021 (BKP geschätzt 920'000.-)
  - o Eine Begründung für die Kostensteigerung von 120'000.- (20%) ist nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar.
- 3. Akonto 150'000.- vom 03. Juni 2021 (BKP geschätzt 924'000.-)
  - o Eine Begründung für die Kostensteigerung von 4'000.- ist nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar
- 4. Akonto 200'000.- vom 04. Juli 2021 (BKP geschätzt 924'000.-)
  - o Uns liegt weder ein Zahlungsplan noch ein Terminprogramm vor. Inzwischen wurden mit der 4. Akontorechnung 500'000.- fällig. Eine Richtigkeit kann aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht beurteilt werden.
- Rechnung 23'969.70 vom 11. Juli 2021
  - o Pos. 1.1 und 1.2 sind nachvollziehbar. Die Einheitspreise sind marktüblich. Allerdings werden Regiestunden idealerweise anhand unterschriebener Stundenrapporte verrechnet. Diese stehen uns nicht zur Verfügung oder existieren nicht.
  - o Pos. 1.2 wird als Pauschale verrechnet. Pauschalen und Einheitspreise in einer Rechnung zu vermischen ist unüblich. Insbesondere, da die m2 bekannt sind.
  - o Pos. 1.3 wird wieder als Einheitspreis verrechnet. Aufgrund der vielen Arbeiten in einem Einheitspreis zusammengefasst, ist eine Beurteilung schwierig. Der Preis von 340.-/m2 erscheint eher an der oberen Grenze zu liegen.
- 5. Akonto 130'000.- vom 18. August 2021 (BKP geschätzt 924'000.-)
  - o Der Baufortschritt kann weder anhand eines Terminprogrammes noch eines Zahlungsplanes kontrolliert werden. Eine Freigabe der Rechnung erfolgt offensichtlich nur auf Vertrauensbasis
- 6. Akonto 170'000.- vom 04. Juli 2021 (BKP geschätzt 924'000.-)
  - o Mit der 6. Akontorechnung wurden inzwischen 800'000.- fällig. Der Baufortschritt kann weder anhand eines Terminprogrammes noch eines Zahlungsplanes kontrolliert werden. Eine Freigabe der Rechnung erfolgt offensichtlich nur auf Vertrauensbasis
- Rechnung 4'954.20 vom 15. Oktober 2021
  - o Pos. 1.0 und 1.1 sind als Pauschale verrechnet. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich. Es sind weder m2 noch Zeitaufwände vorhanden.

- Schlussrechnung vom 02. November 2021
  - BKP 220 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 230 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 240 wurde als Stückpreise verrechnet. Die Einheitspreise der Türen sind marktüblich. Allerdings fehlt der Nachweis Brandschutztüren
  - BKP 260 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 250 wurden als Einheitspreise ausgewiesen und abgerechnet. Die Einheitspreise sind marktüblich
  - BKP 270 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 280 wurden als Einheitspreise ausgewiesen und abgerechnet. Die Einheitspreise sind marktüblich
  - BKP 650 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 666 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 24+25 ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - Zusatzarbeiten ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
  - BKP 300 Bauleitung/Bauführung ist nur als Pauschalbetrag ausgewiesen. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist nicht möglich
- Schlussbemerkungen zum Unternehmen Mili-Bau GmbH
  - Mili-Bau GmbH tritt als GU-Unternehmer auf und verrechnet dementsprechend die Leistungen für Gipser, Küchen, Plattenarbeiten etc. Unüblich ist bei GU-Unternehmen, dass andere Unternehmen trotzdem noch Rechnungen direkt an die Eigentümerschaft stellen. (Eingangstüren, Schaufenster, Gastroküche...) Eine Mischung von GU und Einzelauftragnehmern ist unüblich und problematisch.

#### **Unternehmen: Thalhammer Metallbau**

- 1. Akonto 14'743.15 vom 20. April 2021
  - Es ist unüblich, dass verschiedene Arbeitsgattungen an einen GU vergeben werden, und Positionen im gleichen Bauprojekt als Einzelrechnung direkt vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden.
  - In der Rechnung wird auf eine Auftragsbestätigung vom 11.11.2020 mit einem Betrag von 45'630.40 verwiesen. Diese steht uns nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann die Rechnung nicht abschliessend kontrolliert werden.
- 2. Akonto 15'234.35 vom 17. Juni 2021
  - In der Rechnung wird auf eine Auftragsbestätigung vom 11.11.2020 mit einem Betrag von 46'390.40 verwiesen. Der Grund für die Erhöhung des Betrages in der Auftragsbestätigung ist nicht bekannt und kann nicht nachverfolgt werden.

- 3. Akonto 14'988.70 vom 24. Juni 2021
  - o Sieben Tage nach der 2. Akontorechnung erfolgt bereits die 3. Akontorechnung. Damit wurden 90% des Gesamtbetrages fällig, was in der Regel bedeutet, dass die Arbeiten fertig montiert sind. Aufgrund des fehlenden Zahlungsplanes oder Terminprogrammes kann die Richtigkeit nicht beurteilt werden.
- Schlussrechnung 4'996.25 vom 01. Juli 2021
  - o Sieben Tage nach der 3. Akontorechnung erfolgt bereits die Schlussrechnung. Der Rechnung sind weder ein Abnahmeprotokoll noch ein Garantieschein beigelegt.
  - o Die einzelnen Positionen sind in der Schlussrechnung gut beschrieben und nachvollziehbar. Die Einheitspreise erscheinen realistisch und marktüblich.

#### **Unternehmen: Hartmann Gastro Service AG**

- 1. Akonto 12'823.85 vom 16. Juni 2021
  - o Es ist unüblich, dass verschiedene Arbeitsgattungen an einen GU vergeben werden, und Positionen im gleichen Bauprojekt als Einzelrechnung direkt vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden.
  - o In der Rechnung wird auf einen Kaufvertrag vom 21.05.2021 verwiesen. Diese steht uns nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann die Rechnung nicht abschliessend kontrolliert werden.
- 2. Akonto 12'823.85 vom 06. Sept. 2021
  - o In der Rechnung wird auf einen Kaufvertrag vom 21.05.2021 verwiesen. Diese steht uns nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann die Rechnung nicht abschliessend kontrolliert werden.
- Einzelrechnung 11'992.40 vom 09. Sept. 2021
  - o In der Rechnung wird auf eine Offerte von La Cimbali verwiesen. Diese steht uns nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann die Rechnung nicht abschliessend beurteilt werden.
- Schlussrechnung 18'192.15 vom 04. Nov. 2021
  - o In der Schlussrechnung wird der Totalbetrag nur als 3/3 bei Fertigstellung erwähnt. Eine Kontrolle ist aufgrund der uns nicht vorliegenden Offerte oder des Kaufvertrages nicht möglich. Der Montageaufwand wird mit 48.75h à 126.- verrechnet und ist nicht mit einem Regierapport oder Arbeitsrapport belegt. Eine nach Vollziehbarkeit ist somit nicht gegeben.

#### **Unternehmen: Matthias Bader Fotografie**

- Einzelrechnung 1'200.- vom 26. Okt. 2021
  - o Die Rechnung ist detailliert beschrieben und die Positionspreise sind nachvollziehbar und realistisch

#### **Unternehmen: Xelux Elektro GmbH**

- Einzelrechnung 2'062.45 vom 09. Nov. 2021
  - o Die Elektroinstallationen werden bereits von mili-bau GmbH als GU mit 121'000.- verrechnet. Weshalb später eine direkte Einzelrechnung von Xelux erfolgt, ist nicht bekannt und unüblich.
  - o Die Rechnung ist detailliert beschrieben und die Positionspreise sind nachvollziehbar und realistisch

#### **Unternehmen: Klauser Fensterfabrik AG**

- Einzelrechnung 64'138.80 vom 15. Nov. 2021
  - o Die Rechnung enthält eine einzige Position "Fenster" Es ist nicht ersichtlich um wie viele Fenster es sich handelt, und in welcher Ausführung die Fenster geliefert wurden. Eine Kontrolle ohne Angebot ist nicht möglich.

#### **Unternehmen: Enso Gebäudereinigung**

- Einzelrechnung 214.30 vom 21. Dez. 2021
- Einzelrechnung 284.35 vom 21. Dez. 2021
- Einzelrechnung 639.75 vom 28. Jan. 2022
- Einzelrechnung 381.25 vom 31. März 2022
- Einzelrechnung 381.25 vom 31. März 2022
- Einzelrechnung 295.10 vom 02. Mai 2022
  - o Für Nachreinigungen werden vom 21. Dezember bis 02. Mai total 2'196.- verrechnet. Ob diese Rechnungen im Zusammenhang mit der Sanierung stehen, ist nicht bekannt. Es ist auch nicht ersichtlich, ob die Nachreinigungen im Zusammenhang mit einer schlechten Baureinigung stehen.
  - o Der Betrag von 2'196.- erscheint für Nachreinigung eher hoch, kann jedoch aufgrund der Angaben nicht beurteilt werden.

#### **Unternehmen: Schreiner48 AG**

- Einzelrechnung 4'190.05 vom 20. Jan. 2022
  - o Die Positionen sind nachvollziehbar und die Einheitspreise marktüblich.
  - o Warum im Januar 2022 eine Einzelrechnung des Schreiners erfolgt, ist nicht nachvollziehbar. Bei GU-Aufträgen erfolgen solche Abrechnungen nicht direkt, da der GU seine Pflichten zu erfüllen hat.

### **2.4.2 Weihermattstrasse 98, 5000 Aarau**

Für die vorgelegten Rechnungen stehen uns weder Angebote noch Submissionsunterlagen zur Verfügung. Eine Rechnungskontrolle ist stets mit dem Angebot zu vergleichen, um Mehr- und Minderkosten zu plausibilisieren und die Richtigkeit der Rechnung zu bestätigen.

Gemäss Mieterspiegel per 1.1.2023 beträgt die Mietfläche des Objektes ca. 225m<sup>2</sup> (95m<sup>2</sup> Maisonette-Wohnung, 130m<sup>2</sup> Bürofläche).

#### **Unternehmen: Mili-Bau GmbH**

- Schlussrechnung 132'102.65 vom 30. Sept. 2022
  - o In der Schlussrechnung wird auf die Offerte 245-2022 verwiesen. Die Offerte steht uns nicht zur Verfügung.
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
  - o Die Rechnung besteht zu 95% aus Pauschalpositionen. Eine Kontrolle dieser Einzelpositionen ist aufgrund des fehlenden Ausmasses nicht möglich.

#### **Unternehmen: Irfan Biqkaj GmbH**

- Rechnung 346.80 vom 31. Okt. 2022
  - o Der Sanitär wird in der Abrechnung von Mili-Bau GmbH bereits verrechnet. Warum der Sanitär noch eine Einzelrechnung direkt an den Eigentümer sendet, ist nicht bekannt und unüblich.

#### **2.4.3 Glärnischstrasse 32, 8810 Horgen**

Für die vorgelegten Rechnungen stehen uns weder Angebote noch Submissionsunterlagen zur Verfügung. Eine Rechnungskontrolle ist stets mit dem Angebot zu vergleichen, um Mehr- und Minderkosten zu plausibilisieren und die Richtigkeit der Rechnung zu bestätigen.

Gemäss Bewertungsbericht vom 30.10.2022 der Clerici Immobilien AG beträgt die Nutzfläche der 3.5-Zimmer Wohnung 73m<sup>2</sup>.

#### **Unternehmen: Mili-Bau GmbH**

- 1. Akonto 33'000.- vom ?
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag oder Zahlungsplan vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
  - o Die 1. Akontorechnung fehlt Kontoblatt Buchhaltung 1338
- 2. Akonto 50'000.- vom 13. März 2022
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag oder Zahlungsplan vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
- 3. Akonto 100'000.- vom 12. Mai 2022
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag oder Zahlungsplan vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
- 4. Akonto 80'000.- vom 15. Juni 2022
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag oder Zahlungsplan vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
- Schlussrechnung 17'136.65 vom 15. Okt. 2022
  - o In der Schlussrechnung wird auf die Offerte 274-2021 verwiesen. Die Offerte steht uns nicht zur Verfügung.
  - o Es ist kein Kostenvoranschlag vorhanden, um die Richtigkeit zu kontrollieren
  - o Die Rechnung besteht zu 95% aus Pauschalpositionen. Eine Kontrolle dieser Einzelpositionen ist aufgrund des fehlenden Ausmasses nicht möglich.

## 2.5

### Beurteilung

Aufgrund der uns vorliegenden Dokumenten kommen wir zur Einschätzung, dass bei allen drei untersuchten Bauvorhaben kein professionelles Baumanagement seitens Eigentümerschaft bestand bzw. keine professionelle Bauherrenvertretung wahrgenommen wurde.

Die fehlenden Unterlagen deuten darauf hin, dass grundlegende Prozesse des Bauprojektmanagements nicht eingehalten wurden und die nötige Sorgfaltpflicht verletzt wurde.

Dass Bauaufträge in 6- bis 7-stelliger Höhe ohne Leistungsverzeichnisse und ohne Konkurrenzofferten vergeben werden, keine schriftlichen Werkverträge und Zahlungspläne vereinbart werden, überwiegend nach Pauschalen abgerechnet wird und keine Arbeits- und Regierapporte einverlangt werden, ist höchst unüblich und nach unserer Einschätzung nicht angemessen und finanziell fahrlässig.

Nach den uns vorliegenden Informationen liegen ebenfalls keine Prüfungs- und Abnahmeprotokolle, Mängellisten oder Garantiescheine vor. Sollten im Laufe der üblichen Garantiefrist von 2 bzw. 5 Jahren Mängel auftreten, ist es für die Eigentümerschaft kaum möglich, auf die Unternehmen Regress zu nehmen bzw. nachzuweisen, ob diese im Zusammenhang mit den Bauarbeiten stehen.

Da auch keine nachgeführten Pläne vorliegen und eine Projektdokumentation fehlt, ist es nicht möglich, künftige Vorhaben auf einer sauberen Basis planen zu können. Die Aufnahmen sind dannzumal nachzuholen. Auch ist es im Falle einer Zerstörung, etwa im Falle eines Brandes, schwierig, das genaue Schadensmass zuhanden der Gebäudeversicherung auszuweisen.

Ob die verrechneten Leistungen mit den tatsächlichen Arbeiten übereinstimmen, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Grundsätzlich fällt eine Abrechnung nach Pauschalen eher zugunsten der Unternehmer aus. Dass bei einzelnen Unternehmen trotz Pauschalen noch Zusatzrechnungen gestellt wurden, könnte darauf hindeuten, dass solange der Aufwand der Unternehmen kleiner war als die Pauschale, diese die Differenz zu ihren Gunsten abrechnen konnten, wenn der Aufwand aber doch einmal höher ausfiel als die vereinbarte Pauschale, der STS die Mehrkosten bezahlte.

Die Gesamtbeträge für die drei Sanierungen sind schwierig einzuschätzen. Bezogen auf die Grösse der Objekte liegen diese alle eher am oberen Ende der Skala von Vergleichsobjekten.

So kostete die 2022 ausgeführte Wohnungssanierung an der Glärnischstrasse 28 in Horgen CHF 299'708.15, wovon 267'135.65 für die Wohnungssanierung und CHF 32'572.50 für den Garten verwendet wurden. Die Wohnung umfasst gemäss Schätzungsbericht von Clerici Immobilien eine Nutzfläche von 73m<sup>2</sup>. Der Preis pro m<sup>2</sup> betrug somit CHF 3'659, was als sehr hoch einzustufen ist. Als branchenübliche Benchmarks für einen kompletten Neubauten im Stockwerkeigentumsbereich sind Werte von CHF 4'000 bis 6'000 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche üblich.

Bei den Sanierungen in Baden (keine Angaben zu den Flächen der Liegenschaft oder der einzelnen Mietflächen) und Aarau (kleinere, punktuelle Sanierung) ist eine Einschätzung mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

## 3 Prüfung Bereich Transaktionen

---

### 3.1 Prüfungsvorgehen

Die Prüfung der Unterlagen und Prozesse erfolgt nach den Vorgaben und Richtlinien der Maklerkammer des Schweizer Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT. Die Schweizerische Maklerkammer SMK ist eine der fünf Fachkammern des SVIT und das grösste unabhängige Netzwerk von professionellen Immobilienmaklern der Schweiz.

Mitglieder der SMK müssen über einen einwandfreien Leumund in der Branche und ein jährliches Mindesttransaktionsvolumen verfügen und werden alle 4 Jahre von neutraler Seite auditiert, um ein hohes Qualitätsniveau zu garantieren.

Um die erzielten Kauf-/ Verkaufspreise zu beurteilen, vergleichen wir diese mit Marktkennzahlen und Vergleichsobjekten aus marktüblichen Tools (Wüest Dimensions von Wüest Partner, IMBAS von Fahrländer Partner).

Bei Anlageobjekten (Mehrfamilienhaus Scherzigen TG) beurteilen wir den Preis insbesondere anhand der Renditekennzahlen, bei Bauland und Entwicklungsobjekten (Ronco TI und Oberhasli ZH) anhand der ortsüblichen Baulandpreise.

### 3.2 Zu erbringende Leistungen und vorhandene Dokumente

Wird ein Verkaufsauftrag für ein Objekt erteilt, dürfen im allgemeinen folgende Dienstleistungen vom Beauftragten verlangt werden. Alle farblich hinterlegten Dokumente sollten nach Einschätzung von BDO AG bei den zu prüfenden Transaktionen vorliegen.

- Besorgen und prüfen folgender Unterlagen
  - o Grundbuchauszug inkl. Wortlauten zu vorhandenen Dienstbarkeiten
  - o Gebäudeversicherungsauszug oder -police
  - o Situations- und Grundrisspläne (Schnitte und Ansichten, falls vorhanden)
  - o Mieterspiegel (bei vermieteten Objekten)
  - o Historie (Auflistung der getätigten Investitionen)
- Erstellen einer Immobilienbewertung
- Erstellen von professionellen Innen- und Aussenaufnahmen, heute sind zusätzlich 360° und Drohenaufnahmen üblich
- Aufbereiten einer Verkaufsdokumentation/ Exposé
- Inserierung auf den regional vorherrschende Vermarktungsplattformen (mind. Homegate, Immoscout, Newhome), je nach Objekt auch physische oder Inserate auf Gratisplattformen
- Aufbereiten der finanzrelevanten Unterlagen für Finanzierungsnachweis
- Kommunikation/ Korrespondenz und Besichtigungen mit Interessenten
- Prüfen von Interessenten (Hintergrundcheck, Finanzierungsnachweis)
- Führen oder Begleiten der Preis- und Vertragsverhandlungen bis zum Vertrag
- Anmelden bei Notar/ Grundbuchamt
- Organisation des Beurkundungs- und des Übergabetermins

### 3.3 Unterlagenprüfung

Von den zu prüfenden Unterlagen wurden BDO AG einzig die Kauf-/ Verkaufsverträge zur Verfügung gestellt. Auch auf Nachfrage bei STS und Bruppacher Verwaltungs AG (Hr. Pascal Reinhard) konnten keine weiteren Dokumente zur Prüfung nachgereicht werden. Die Beurteilung erfolgt deshalb einzig auf Basis allgemein zugänglicher Quellen wie Geoinformationssysteme der entsprechenden Kantone, Inventare, Inserate von Vergleichsobjekten etc.

Dokument	Verkauf MFH, Scherzingen TG	Kauf Dreifamilienhaus, Oberhasli ZH	Verkauf Bau-landparzelle, Ronco TI
Grundbuchauszug	✓	✓	✓
Gebäudeversicherungsausweis/-police	✗	✗	✗
Grundrisspläne	✗	✗	✗
Inserierungsnachweis	✗	-	✗
Immobilienbewertung	✗	✗	✗
Verkaufsdokumentation	✗	✗	✗
Vertrag	✓	✓	✓

### 3.4 Beurteilung

Aufgrund der uns vorliegenden Dokumenten kommen wir zur Einschätzung, dass bei allen Kaufs- und Verkaufsobjekten mutmassliche keine professionelle Makler-Dienstleistung geleistet wurde.

Die fehlenden Unterlagen deuten darauf hin, dass die Dokumentation des Transaktionsprozesses ungenügend ist. Es kann nicht beurteilt werden, ob die obgenannten Unterlagen im Rahmen des Prozesses beschafft, geprüft und als Entscheidungsgrundlage bereitgestellt wurden. Auf jeden Fall sind diese nicht vorweisbar, was eine Bewertung derselben verunmöglicht. Ebenfalls ist nicht beurteilbar, ob und wie die Entscheidungsträger hinsichtlich der Transaktionen beraten wurden.

Es besteht nach unserer Einschätzung ein grosses Risiko, dass die Entscheidungsträger beim STS aufgrund unvollständiger Informationslage Beschlüsse über Transaktionen gefällt haben und damit möglicherweise nicht die bestmöglichen Kaufs- und Verkaufskonditionen erreicht wurden.

#### Mehrfamilienhaus in Scherzingen TG (Verkaufspreis CHF 2'600'000)

Die Liegenschaft wurde für die Beurteilung nicht besichtigt. Es liegen keine Angaben zum Zustand oder Investitionen/ Renovationsarbeiten der letzten Jahre vor.

Die Mieten gemäss Mieterspiegel entsprechen so weit beurteilbar den ortsüblichen Marktmieten. Der Transaktionspreis ergibt eine Bruttorendite von 4.2%, was 2022 den Renditeerwartungen für Anlageobjekte im Thurgau entspricht. Der Verkaufspreis über CHF 2'600'000 kann somit als plausibel und marktgerecht beurteilt werden.

Unüblich erscheint uns, dass der STS offensichtlich auf eine Inserierung und damit breitere Streuung des Verkaufsobjektes verzichtete. Soweit dies beurteilt werden kann, lag kein sachlicher (z.B. hohe Leerstände) oder zeitlicher (z.B. zwecks Ergebnisverbesserung) Zwang oder Druck für die Transaktion vor. Es ist nicht auszuschliessen, dass ein höherer Verkaufspreis hätte erzielt werden können. Die Nachfrage nach Anlageobjekten in einer Kategorie von CHF 1 - 3 Mio. war bis ins 2. Halbjahr 2022 ausserordentlich hoch, sodass immer wieder auch Objekte zu deutlich tieferen Renditen verkauft werden konnten.

#### **Baulandparzelle in Ronco sopra Ascona TI (Verkaufspreis CHF 75'000)**

Die Liegenschaft wurde für die Beurteilung nicht besichtigt. Gemäss Zonenplan der Gemeinde liegt die verkaufte Parzelle Nr. 1929 mit ihren 442m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der Wohnzone. Die Parzelle liegt für die Gemeinde üblich an einer mittelsteilen Hanglage und ist teilweise bestockt. Der Erschliessung ist nur über einen Fussweg gewährleistet, die Zufahrt mit Fahrzeugen ist nicht möglich. Am gleichen Weg bestehen mehrere Wohn- und Ferienhäuser und die hangaufwärts liegende Strasse ist Luftlinie 50 bis 70m vom Zugangsweg entlang der Parzelle entfernt. Die Sicherstellung der Bauphysik mit einem Kran ist demnach sehr aufwändig aber möglich.

Die Baulandpreise in Ronco in Zonen für Einfamilienhäuser liegen gemäss Wüest Partner aufgrund der ausgezeichneten Aussichtslage im Bereich zwischen CHF 2'100 (10%-Quantil) und CHF 3'000 (90%-Quantil) pro m<sup>2</sup>. Nach Abklärungen mit der Gemeindeverwaltung von Ronco und nach Einschätzung von BDO AG ist aufgrund der fehlenden Erschliessung für Fahrzeuge ein Abschlag von 50 - 70% auf den Baulandpreis plausibel. Demgemäss sollte der Verkaufspreis für die Parzelle ausgehend vom tiefen 10%-Quantil im Bereich zwischen CHF 278'000 und 464'000 bewegen.

Der erzielte Verkaufspreis von CHF 75'000, was knapp CHF 170 pro m<sup>2</sup> entspricht, liegt unserer Meinung nach deutlich unter dem Marktwert. Dass sich nach Aussagen des STS der Verkauf eine Weile hinzog, könnte mutmasslich daran gelegen haben, dass die Marktansprache/ Insertion nicht optimal gewählt wurde. Die Parzelle würden wir insbesondere in der Deutschschweiz inserieren, da sich Grundstücke mit Seesicht da immer noch besonders gut verkaufen lassen.

#### **Dreifamilienhaus in Oberhasli ZH (Kaufpreis CHF 1'000'000)**

Die Liegenschaft wurde für die Beurteilung nicht besichtigt. Es liegen keine Angaben zum Zustand oder Investitionen/ Renovationsarbeiten der letzten Jahre vor. Allgemein liegen zu wenig Unterlagen/Informationen vor, um eine saubere Due Diligence durchzuführen bzw. diese nachzuvollziehen und so eine Beurteilung zum Kaufpreis abgeben zu können.

Aus den Unterlagen (Mieterspiegel, Jahresrechnung 2022) ist kein Vermietungsstand ersichtlich, weshalb von einem Komplettleerstand ausgegangen werden muss. Da keine Einnahmen generiert werden, ist das Grundstück als Entwicklungsobjekt zu beurteilen, wozu, mangels Unterlagen (Vorstudie, Konzeptidee o.ä.), wiederum die Baulandpreise als Vergleich beigezogen werden.

Der Kaufpreis von CHF 1'000'000 für die 419m<sup>2</sup> grosse Parzelle einem Quadratmeterpreis von CHF 2'387.00. Die Baulandpreise für Grundstücke in Zonen für Mehrfamilienhäuser lagen in Oberhasli im 2. Halbjahr 2021 zwischen CHF 1'720 (10%-Quantil) und CHF 2'760 (90%-Quantil) pro m<sup>2</sup>. Damit liegt der bezahlte Preis innerhalb der Benchmarks, in Anbetracht der Komplexität der Entwicklung (Bestand, enge Platzverhältnisse) aber sicher am oberen Rand.

## 4 Fazit und Empfehlungen

---

### 4.1 Fazit

Die Analyse der Immobilienprozesse des STS durch BDO AG beruht auf den wenigen, zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten diese tatsächlich alle dem STS bekannten und vorliegenden Dokumente sowohl im Bereich Baumanagement wie auch im Bereich Transaktionen darstellen, entsprechen die Immobilienprozesse des STS in keiner Weise einem professionellen und dem Portfolio angemessenen Immobilienmanagement.

Die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheide und Kreditgutsprachen ist aufgrund fehlender Entscheidungsgrundlagen nicht gegeben. Ob die getätigten Vergaben und Transaktionen tatsächlich die bestmöglichen und wirtschaftlichsten waren, kann nicht beurteilt werden. Die Summe an Unzulänglichkeiten in den untersuchten Prozessen deuten aber ein hohes Risiko an, dass dies nicht so ist.

Es scheint, dass der STS mit dem historisch gewachsenen Portfolio, welches nichts mit seinem Kerngeschäft zu tun hat, aufgrund der Komplexität und der geringen Management Attention überfordert war und die Tätigkeiten, welche über die Verwaltung getätigt wurden, nicht ausreichend einschätzen und damit nicht kontrollieren konnte.

Die Geschäftsleitung verfügt offensichtlich nicht über das nötige Know-how und die nötigen Gefässe/ Reportings, um dem Zentralvorstand und damit schlussendlich der Delegiertenversammlung die Tätigkeiten im Immobilienbereich nachvollziehbar und transparent aufzeigen und begründen zu können.

### 4.2 Empfehlung

Aufgrund der Grösse und der finanziellen Tragweite der Entscheide wird dem STS empfohlen:

- Eine Immobilienstrategie zu erarbeiten, welche durch die Delegiertenversammlung genehmigt wird. Darin sind die Ziele in Form von Leitsätzen zu formulieren, an welchen sich Zentralvorstand und Geschäftsleitung im strategischen und operativen Do-ing orientieren. Zudem ist die Portfoliostrategie und daraus abgeleitete Objektstrategien zu formulieren. Weiter sind darin die verschiedenen Rollen mit ihren Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen zu definieren, welche im Immobilienmanagement ineinandergreifen.
- Ein Gefäss schaffen (z.B. in Form eines Ausschusses), in welchem Immobilienthemen regelmässig zuhanden des Zentralvorstandes vorbereitet werden. Die fachliche Auseinandersetzung steht im Vordergrund.
- Zu definieren, welche Grundlagen/ Unterlagen für einen Entscheid oder eine Kostengutsprache vorliegen müssen (z.B. unabhängiges Schätzungsgutachten für jede Immobilientransaktion ab CHF 100'000).
- Eine Berichterstattung in Form eines einfachen Monitorings oder Reportings zu führen, in welchem nachvollziehbar die wichtigsten Kennzahlen und operativen Themen/ Entscheide festgehalten sind.
- Ein Finanzcontrolling im Immobilienmanagement einzuführen
  - o Definition des Kreditfreigabeprozesses
  - o Definition von Submissionsvorgaben. Z.B.

- Bis CHF 2'999 mindestens eine gültige Unternehmerofferte, Vergabeentscheid Verwaltung
  - CHF 3'000 bis CHF 9'999: mindestens zwei gültige Unternehmerofferten, Offertvergleich, Vergabeentscheid Geschäftsleitung, schriftliche Auftragserteilung
  - CHF 10'000 bis CHF 49'999 mindestens drei gültige Unternehmerofferten, Offertvergleich, Vergabeantrag z.H. Immobilienausschuss, Vergabeentscheid Immobilienausschuss, Abschluss Werkvertrag
  - CHF 50'000 bis CHF (Kompetenzgrenze Zentralvorstand). Ausschreibung mit Vergabekriterien, Devis etc. mit mindestens drei gültigen Unternehmerofferten. Offertvergleich, Vergabeantrag z.H. Zentralvorstand, Vergabeentscheid Zentralvorstand, Abschluss Werkvertrag mit schriftlichen Bank-/ Versicherungs garantien
  - Ab CHF (Kompetenzgrenze Zentralvorstand): Ausschreibung mit Vergabekriterien, Devis etc. mit mindestens fünf gültigen Unternehmerofferten. Offertvergleich, Vergabeantrag z.H. Zentralvorstand, ordentlicher Antrag z.H. Delegiertenversammlung, Vergabeentscheid Delegiertenversammlung, Abschluss Werkvertrag mit schriftlichen Bank-/ Versicherungs garantien
  - Keine Pauschalen/ Regiearbeiten akzeptieren. Grundsätzlich Kostendach einfordern.
- Definition des Rechnungsfreigabeprozesses
    - Kontrolle von Arbeitsrapporten, Abgleich mit Kostenvoranschlag, Nachfassen bei Abweichungen
    - Keine Pauschalen/ Regiearbeiten akzeptieren. Mehraufwände müssen offeriert sein.
    - Rechnungskontrolle durch Person mit fachlicher Kontrollkompetenz
    - Schlussrechnung nur zur Zahlung freigeben, wenn entsprechende Bank- oder Versicherungs garantien abgegeben wurden.
    - Schlussrechnungen nur zur Zahlung freigeben, wenn das Abnahmeprotokoll beidseitig unterschrieben und die Mängel abgearbeitet sind.
- Einführen einer professionellen Bauherrenvertretung/ Bauherrenbegleitung bei alle Bauprojekten ab einer gewissen Grösse (z.B. ab CHF 50'000).