

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 26. Januar 2026

6.1.5.2

Sanierung Bahnhofplatz 5 (Bären)

35-2026

Bauabrechnung, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat bewilligte am 2. Juni 2022 einen Ausführungskredit für die Gebäudesanierung am Bahnhofplatz 5 in der Höhe von Fr. 1'747'000.00. Mit den vorangegangenen Bewilligungen der Planungskredite von Fr. 45'000.00 durch die Baukommission (6. Juli 2021) und Fr. 101'000.00 durch den Stadtrat (24. Januar 2022) ergibt sich eine Kreditsumme von Fr. 1'893'000.00. Am 12. Juni 2023 bewilligte der Stadtrat einen Zusatzkredit für die Dachsanierung (gebundene Kosten) in der Höhe von Fr. 650'000.00. Damit ergibt sich eine Gesamtkreditsumme von Fr. 2'543'000.00 zulasten Inv.-Nr. 12400.2171.

Im Dezember 2022 wurden erste Ausführungsvorbereitungen durchgeführt. Um den Betrieb des Restaurants während des Weihnachtsgeschäfts nicht zu beeinträchtigen, begann die eigentliche Bauausführung im Januar 2023. Die Instandsetzung der Wohnungen und des Treppenhauses konnte im Dezember 2023 abgeschlossen werden. Bis Juni 2024 erfolgten die vollständige Sanierung des Dachs, die Erneuerung des Fassadenanstrichs sowie die Umsetzung der neuen Beschriftung „Wirtschaft zum Bären“. Am 1. Mai 2024 zogen die ersten Mieter ein und ab dem 1. August 2024 war die Liegenschaft vollständig vermietet.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden mit den Abrechnungen der Gebühren, Versicherungen und der Schlussrechnung des Architekten die letzten Zahlungen getätigt.

2 Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 2'671'358.53 (ohne Eigenleistungen). Damit liegt die Abrechnung Fr. 128'358.53 über dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 2'543'000.00, was einer Kreditüberschreitung von 5,05 % entspricht. Die Abrechnung liegt damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von +/- 15 %.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 20. November 2023 werden ab einer Projektsomme > Fr. 500'000.00 Eigenleistungen gemäss ermitteltem Prozentsatz auf das Projekt verbucht. Für das vorliegende Projekt wurde der Eigenleistungsfaktor von 7 % angewendet, was einer Einstufung "Kleines Projekt Komplex" entspricht. Da der vorliegende Kredit noch vor Einführung der Eigenleistungen genehmigt wurde, sind diese im Budget bzw. bewilligten Kredit nicht erhalten. Im Rahmen der Transparenz werden daher die Kosten vor Eigenleistungen dem genehmigten Gesamtkredit gegenübergestellt.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail folgendes Bild, alle Beträge in Franken (inkl. 7,7 % resp. 8,1 % MWST):

BKP	Arbeitsgattung	KS +/- 15 %	Rev. KS ¹ +/- 15 %	Abrechnung	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	26'000.00	26'000.00	11'015.25	-14'984.75
21	Rohbau 1	321'000.00	395'000.00	412'141.70	17'141.70
22	Rohbau 2	65'000.00	535'000.00	477'598.35	-57'401.65
23	Elektroanlagen	124'000.00	124'000.00	166'108.55	42'108.55
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	85'000.00	85'000.00	37'956.80	-47'043.20
25	Sanitäranlagen	218'000.00	218'000.00	281'610.95	63'610.95
27	Ausbau 1	326'000.00	326'000.00	425'662.55	99'662.55
28	Ausbau 2	336'000.00	336'000.00	372'560.40	36'560.40
29	Honorare	356'000.00	446'000.00	442'980.78	-3'019.22
5	Baunebenkosten	36'000.00	52'000.00	36'678.45	-15'321.55
9	Ausstattung	0.00	0.00	7'044.75	7'044.75
Total Abrechnung (Mehrkosten 5,05 % ohne Eigenleistung EL)		1'893'000.00	2'543'000.00	2'671'358.53	128'358.53
Eigenleistung 7 %				186'995.10	
Total Abrechnung inkl. Eigenleistung EL				2'858'353.63	

¹ In der Rev. Kostenschätzung ist der Ausführungskredit mit dem Zusatzkredit für die Dachsanierung zusammengeführt

3 Begründung der Abweichungen

Die Mehrkosten von total Fr. 128'358.53 begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- **Auffrischen alter Beizenraum im Erdgeschoss**
Neben der Sanierung der Wohnungen in den Obergeschossen wurde die gesamte Liegenschaft erdbebenertüchtigt. Im Erdgeschoss waren ursprünglich, ausser der Erdbebenertüchtigung, keine weiteren Eingriffe vorgesehen. Diese sollten erst nach der Neugestaltung des Bahnhofplatzes in Angriff genommen werden. Die Arbeiten zur Erdbebenertüchtigung führten im Erdgeschoss zu erheblichen baulichen Eingriffen im alten Beizenraum des Bären. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, welche Massnahmen im Zuge der Erdbebenertüchtigung sinnvoll zur Auffrischung des alten Beizenraumes mitaufgenommen werden könnten. Vom Architekten wurden dafür zwei Varianten vorgeschlagen, vor Ort im Projektausschuss mit den beiden verantwortlichen Stadträten besprochen und der Entscheid zur kostengünstigeren Variante gefällt. Grob zusammengefasst beinhaltete die Wiederinstandsetzung folgende Arbeiten: bestehendes Täfer neu streichen, Akustikdecke, Licht und Lüftungsanlage. Die Aufwandschätzung für diese Arbeiten wies Kosten in der Höhe von insgesamt Fr. 134'000.00 aus.
- **Neuer Fassadenanstrich gesamte Liegenschaft**
Beim Projektstart für die Sanierung der Liegenschaft war keine Dachsanierung eingeplant und bezüglich der äusseren Malerarbeiten lediglich vorgesehen, das Erdgeschoss (mit Rollgerüst) neu zu streichen. Aufgrund der unvorhergesehen notwendig gewordenen Dachsanierung (Zusatzkredit) musste die Liegenschaft vollständig bis ins Dachgeschoss eingerüstet werden. Da der Aussenanstrich vom 1. bis 3. Obergeschoss altersbedingt in absehbarer Zeit auch erneuert werden musste und das ganze Haus nun eingerüstet war, wurde sinnvollerweise entschieden, die gesamte Fassadenflächen zu streichen und damit das äussere Er-

scheinungsbild des Gebäudes aufzuwerten und einen einheitlichen, repräsentativen Eindruck zu gewährleisten. Die inneren und äusseren Malerarbeiten (BKP 227) wurden durch denselben Unternehmer ausgeführt und in einer Schlussrechnung abgerechnet. Im Grundauftrag BKP 285 waren die Inneren Malerarbeiten und die ursprünglich nur für die Fassade des Erdgeschosses geplanten äusseren Malerarbeiten enthalten. Mit dem nachträglich gefällten Entscheid, die gesamte Fassade neu zu streichen, wurden diese Arbeiten in der Höhe von gerundet Fr. 77'800.00 als Nachtrag 03 mit Kostendach unter der BKP-Position 285 vergeben. Die detaillierte Abrechnung des Unternehmers zeigt, dass dieses Kostendach gut eingehalten wurde.

Diesen Mehrkosten stehen Minderkosten gegenüber, die vor allem auf Vergabeerfolge zurückzuführen sind.

4 Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde geschlossen.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:

Die Bauabrechnung für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 5 (Bären) in der Höhe von Fr. 2'858'353.63 (inkl. MWST und Eigenleistung) zulasten Investition Nr. 12400.2171 wird genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiterin Liegenschaftsverwaltung;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

Versand: 28.01.2026