

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 13. April 2026

6.1.5.1 **Instandstellung und Anbau Gruppenräume Kindergarten Breiti 166-2026** **2020**

Bauberechnung, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Am 12. November 2018 stellte die Schulverwaltung bei der Hochbauabteilung den Antrag für eine Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Breiti. Gemäss der aktuell geltenden Schulraumplanung 2019 ist der Bedarf für den Doppelkindergarten Breiti im Einzugsgebiet Fondli mittel- und langfristig gegeben. Am 1. Juli 2019 unterbreitete die Hochbauabteilung der Immobilienkommission einen strategischen Bericht als Handlungsempfehlung. Darin wurde die Sanierung des Kindergartens Breiti und ein zweigeschossiger Anbau vorgeschlagen. Der Stadtrat genehmigte am 15. Juli 2019 diese Strategie.

In der Folge erarbeitete die Hochbauabteilung einen Lösungsvorschlag und entwickelte diesen zum Vorprojekt weiter. Dieses bildete die Grundlage für die ausgeschriebenen Planungsleistungen. Die Planerwahl erfolgte im Einladungsverfahren nach Art. 35 VöB. Das Architekturbüro Forrer Zimmermann Architekten, Zürich, konnte den Zuschlag für sich entscheiden.

Die Projektierungsarbeiten sollten sofort in Angriff genommen werden, weshalb ein Projektionskredit für die SIA-Phasen 32-33 in der Höhe von Fr. 110'000.00 (inkl. MWST) gleichzeitig mit dem Resultat des Planerwahlverfahrens mit Stadtratsbeschluss vom 17. August 2020 genehmigt wurde. Um weiter den engen Zeitplan nicht zu gefährden, wurden gleichzeitig ein Projektionskredit für die SIA-Phase 41-Ausführungsvorbereitung in der Höhe von Fr. 83'000.00 (inkl. MWST) und der Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'657'000.00 (inkl. MWST) beantragt. Die beiden Kredite wurden am 1. März 2021 vom Stadtrat bzw. am 1. Juli 2021 vom Gemeinderat bewilligt.

Dies führt zu einer Gesamtkreditsumme von Fr. 1'850'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investitions-Nr. 12310.2170:

Nr.	Kreditbezeichnung	Instanz	Datum	Betrag
1	Kredit Projektierung Phasen 32-33	SR	17. August 2020	110'000.00
2	Kredit Ausführungsvorbereitung exkl. Vergaben	SR	1. März 2021	83'000.00
3	Ausführungskredit	GR	1. Juli 2021	1'657'000.00
	<i>Gesamtkreditsumme</i>			<i>1'850'000.00</i>

Die Bauarbeiten für die Instandstellung und Anbau Gruppenräume Kindergarten Breiti starteten im August 2021. Die Räumlichkeiten konnten in den Sommerferien 2022 eingerichtet und der Kindergarten pünktlich zum Beginn des neuen Schuljahres in Betrieb genommen werden. Die Abrechnung liegt nun zur Genehmigung vor.

2 Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst vor Abzug der Fördergelder mit Fr. 1'991'159.64 (ohne Eigenleistungen). Damit liegt die Abrechnung Fr. 141'159.64 über dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 1'850'000.00, was einer Kostenüberschreitung von 7.63 % entspricht. Die Abrechnung liegt damit innerhalb der Voranschlags-genauigkeit von +/- 10%.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 20. November 2023 werden ab einer Projektsumme > Fr. 500'000.00 Eigenleistungen gemäss ermitteltem Prozentsatz auf das Projekt verbucht. Für das vorliegende Projekt wurde der Eigenleistungsfaktor von 3,8 % angewendet, was einer Einstufung "Kleines Projekt Standard" entspricht. Da der vorliegende Kredit noch vor Einführung der Eigenleistungen genehmigt wurde, sind diese im Budget 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 % MWST):

BKP	Arbeitsgattung	KV +/- 10 %	Abrechnung	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	88'000.00	69'094.30	-18'905.70
2	Gebäude	1'601'000.00	1'687'631.56	86'631.56
4	Umgebung	98'000.00	171'432.57	73'432.57
5	Baunebenkosten	52'000.00	52'277.51	277.51
9	Ausstattung	11'000.00	10'723.70	-276.30
<i>Total Abrechnung (Mehrkosten von 7.63 %)</i>		<i>1'850'000.00</i>	<i>1'991'159.64</i>	<i>141'159.64</i>
<i>Förderbeitrag: Energetische Erneuerung (Flachdach)</i>			<i>-5'400.00</i>	
<i>Förderbeitrag: Wärmepumpen / Erdsonden</i>			<i>-10'610.00</i>	
<i>Förderbeitrag; PV-Anlage</i>			<i>-5'001.20</i>	
<i>Total Abrechnung inkl. Förderbeiträge</i>			<i>1'970'148.44</i>	
<i>Eigenleistung 3,8 %</i>			<i>75'664.07</i>	
<i>Total inkl. Förderbeiträge und EL Eigenleistungen</i>			<i>2'045'812.51</i>	

3 Begründung der Abweichungen

Im Groben lassen sich die Mehrkosten wie folgt begründen:

1. Rund Fr. 62'000.00 Mehrkosten entstanden aufgrund von Nachträgen im Bereich der Statik. Die bestehenden Deckenkonstruktionen mussten zusätzlich verstärkt werden.
2. Weitere rund Fr. 41'000.00 entfielen auf die ursprünglich nicht vorgesehene Sanierung der WC-Anlagen im UG. Der Projektperimeter umfasste im Ausführungskredit das UG nicht, aus nachvollziehbaren Gründen des Komforts wurden diese WC-Anlagen jedoch minimal saniert.
3. Bei den Bedachungsarbeiten mussten rund Fr. 10'000.00 in sicherheitsrelevante Nachträge und das Controlling investiert werden.
4. Zum Ende der Sanierungsarbeiten wurden im Zuge der Umgebungsarbeiten zusätzliche Spielgeräte durch die Nutzer gewünscht, welche ursprünglich im Kredit nicht vorgesehen waren. Daraus entstanden Mehrkosten von rund Fr. 28'000.00.

4 Abschluss

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

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:

Die Bauabrechnung für die Instandstellung und den Anbau Kindergarten in der Breite in der Höhe von Fr. 2'045'812.51 (inkl. MWST und Eigenleistung, abzüglich Fördergelder) zulasten Investition Nr. 12310.2707 wird genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

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

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 15.04.2026