



Sitzung vom 4. Februar 2025

BESCHLUSS NR. 43 / L2.01.01

Zürichstrasse 7 Instandsetzungen Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 332 vom 29. August 2023 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen». Dabei bewilligte er einen Kredit von 270 000 Franken.

Aufgrund von Wassereintrüben im Dachbereich wurde die alte Dachkonstruktion bis auf die Rohdecke abgetragen. Es wurde eine Wärmedämmung verlegt und das Dach neu abgedichtet. Für die Zugänglichkeit wurde ein direkter Zugang im Bereich des Treppenhauses erstellt. Ausserdem wurden die Wasserschäden in den Innenräumen behoben.

Die Dachsanierung fand von November 2023 bis April 2024 statt.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 8. Januar 2025 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	31 500.00	27 667.45	- 3 832.55	- 12,2
2	Gebäude	210 000.00	268 860.20	58 860.20	28,0
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	12 000.00	15 844.90	3 844.90	32,0
6	Reserve / Unvorher- gesehenes	16 500.00	0.00	- 16 500.00	- 100,0
1-6	Zwischentotal (inkl. MWST)	270 000.00	312 372.55	42 372.55	15,7
7	Fördergelder	--	- 9 200.00	--	--
1-7	Gesamtkosten (inkl. MWST)	270 000.00	303 172.55	33 172.55	12,3

Die Baukostenabweichung liegt mit 15,7 % über dem bewilligten Baukredit und damit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %. Nach Abzug der Fördergelder liegt die Baukostenabweichung mit 12,3 % ebenfalls über dem bewilligten Baukredit und somit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.

Begründung der Kostendifferenz

Bei den «Vorbereitungsarbeiten» im BKP 1 betrug der Minderaufwand etwa 3800 Franken, da der Gebäudecheck geringer ausfiel, als erwartet. Mit dem ebenfalls wegfallenden Baugespann konnten die Mehrkosten für die Abbrüche kompensiert werden.

Im BKP 2 «Gebäude» entstanden Mehrkosten in der Höhe von rund 58 800 Franken. Bei diesem Betrag handelt es sich um gebundene Kosten.



Während den Abbrucharbeiten wurde bemerkt, dass der Dachaufbau nicht den Planunterlagen entsprach. Bei der Überprüfung durch den Ingenieur wurde festgestellt, dass das Dach deshalb über seiner Belastungsgrenze liegt und für den neu zu erstellenden Dachaufbau statisch mit einer Klebearmierung verstärkt werden muss. Durch die Abklärungen und Zusatzarbeiten kam es zu einer Verzögerung, die eine weitergehende provisorische Abdichtung des Daches erforderlich machte und somit auch die Kosten der Bedachungsarbeiten erhöhte.

Zusätzlich zu den Wasserschäden im Innern gab es auch Wasserschäden an der Fassade. Die vielen entstandenen Risse wurden erst mit der Montage des Gerüsts ersichtlich und wurden im Zuge der Arbeiten ausgebessert. Anschliessend musste die Fassade komplett gestrichen werden.

Das Honorar für die Bauleitung fiel dagegen geringer aus, da der Bauleiter den Auftrag nicht zu Ende geführt hat.

Bei den «Baunebenkosten/Bauherrenleistungen» im BKP 5 betrug der Mehraufwand etwa 3800 Franken. Durch die zusätzlichen Arbeiten und die Übernahme der Schlussbegleitung der Bauleitung, fielen die Projektleistungsleistungen höher aus als erwartet.

Die Kosten für «Reserve/Unvorhergesehenes» im BKP 6 von über 16 500 Franken wurden für die Mehraufwände im BKP 2 «Gebäude» benötigt.

Zum Zeitpunkt des Kreditantrages lag keine Zusage für Fördergelder vor, diese wurden daher nicht im KV berücksichtigt. In BKP 7 «Fördergelder» gab es einen Beitrag in der Höhe von 9200 Franken.

Die Mehrkosten liegen somit bei rund 33 100 Franken inkl. MWST.

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit dem Kontoauszug im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von 0.02 Franken.

Die Investitionskonten Nr. 21460047 «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen» und Nr. 21460067 «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen, Förderbeitrag Kanton» können nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen» vom 8. Januar 2025 im Betrag von Fr. 303 172.55 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 21460047 «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen» wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21460067 «Zürichstrasse 7, Instandsetzungen, Förderbeitrag Kanton» wird geschlossen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen

öffentlich