



3. Schossstrasse 13 Teilsanierung - Kreditabrechnung

Ressort
Sitzung

Hochbau
18.06.2026

Das Projekt «Schossstrasse 13 Teilsanierung» schliesst mit Nettokosten von 1 002 563.55 Franken ab. Der vom Stadtrat gesprochene Kredit beträgt 990 000 Franken.

nid 9.4.8.5 / 10.6

Grundlagen

Beschluss Stadtrat vom		19.11.2020	
Beschlossener Gesamtkredit	CHF	990 000.00	Konto: 10840.01.07
Abrechnung inkl. MWST	CHF	1 002 563.55	
Abweichung	CHF	+12 563.55	

Projektdaten

Projektstart November 2020
Projektabschluss November 2024

Das mit Stadtratsbeschluss vom 19. November 2020 genehmigte Projekt «Schossstrasse 13 - Teilsanierung» umfasst die Sanierung der im Jahr 2016 erworbenen Liegenschaft mit dem Ziel, deren langfristige Nutzung als Gewerbestandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Mit dem Wegzug der Hauptmieterin (Alpha Elektrotechnik) wurde die Liegenschaft teilweise frei und erforderte eine bauliche und technische Erneuerung zur Wiedervermietung.

Die Massnahmen beinhalteten insbesondere die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Dach- und Fassadendämmung), die Anpassung und Erneuerung der Haustechnik (insbesondere Elektro- und Heizverteilung) sowie punktuelle bauliche Verbesserungen im Innenbereich.

Abrechnung

Pos-Nr.	Beschreibung	Kostenschätzung inkl. MWST (CHF)	Abrechnung inkl. MWST (CHF)	+ Mehrkosten - Minderkosten inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	75 000	61 206.80	-13 793.20
10	Bestandsaufnahmen	15 000	4 320.65	-10 679.35
11	Räumungen, Vorbereitungen	60 000	56 886.15	-3 113.85
2	Gebäude	760 000	809 736.20	+49 736.20
21	Rohbau 1	45 000	40 289.55	-4 710.45
22	Rohbau 2	280 000	259 127.85	-20 872.15
23	Elektroanlagen	120 000	145 063.95	+25 063.95
24	Heizungs- und Lüftungsanlage	50 000	78 864.55	+28 864.55
25	Sanitäranlagen	30 000	30 000	0.00
27	Ausbau 1	64 000	64 000	0.00
28	Ausbau 2	61 000	59 820.55	-1 179.45
29	Honorare	110 000	132 569.75	+22 569.75

4	Umgebung	15 000	42 011.50	+27 011.50
42	Gartenanlage Belagsanpassungen im Bereich Vorplatz-entwässerung	15 000	42 011.50	+27 011.50
5	Baunebenkosten	140 000	89 609.05	-50 390.95
51	Bewilligungen, Gebühren	5 000	6 609.05	+1 609.05
52	Vervielfältigungen, Kopien	3 000	3 000	0.00
53	Versicherungen	5 000	0.00	-5 000
58	Reserve für Unvorhergesehenes 15 % von BKP 1, 2 + 4	127 000	80 000	-47 000
	Finanzanlage inkl. MWST	990 000	1 002 563.55	+12 563.55

Begründung der Abweichungen

Position-Nr. 10 – Bestandesaufnahmen

Die Arbeiten konnten mit einem geringeren Aufwand als gemäss Kostenvoranschlag vorgesehen durchgeführt werden.

Position-Nr. 11 – Räumungen, Vorbereitungen

Die Arbeiten konnten mit einem geringeren Aufwand als gemäss Kostenvoranschlag vorgesehen durchgeführt werden.

Position-Nr. 21 – Rohbau 1

Die Arbeiten konnten mit einem geringeren Aufwand als gemäss Kostenvoranschlag vorgesehen durchgeführt werden.

Position-Nr. 22 – Rohbau 2

Die Arbeiten konnten mit einem geringeren Aufwand als gemäss Kostenvoranschlag vorgesehen durchgeführt werden.

Position-Nr. 23 – Elektroanlagen

Der zusätzliche Aufwand bei den Elektroanlagen ist zurückzuführen auf zusätzliche Leistungen sowie Mehraufwänden in Zusammenhang mit der Leitung und Hauptverteilung zwischen den Gebäuden Nr. 13 und 15. Entgegen den Annahmen aus dem Bauprojekt mussten die Leitungen ersetzt werden, dies aus Sicherheitsgründen.

Position-Nr. 24 – Heizungs- und Lüftungsanlage

Der Mehraufwand bei den Heizungs- und Lüftungsanlage ist begründet durch Zusatzleistungen im Untergeschoss und in der Halle 3. So mussten die Heizlüfter ersetzt und mit neuen Heizleitungen versehen werden. Diese waren in der Kostenschätzung nicht vorgesehen.

Position-Nr. 25 – Sanitäranlagen

Die Arbeiten konnten gemäss Budgetierung ausgeführt werden.

Position-Nr. 27 – Ausbau 1

Die Arbeiten konnten gemäss Budgetierung ausgeführt werden.

Position-Nr. 28 – Ausbau 2

Die Arbeiten konnten mit einer kleinen Abweichung gemäss Budgetierung ausgeführt werden.

Position-Nr. 29 –Honorare

Die Abrechnung erfolgt gemäss Architektenvertrag, wonach das Honorar auf der honorarberechtigten Bausumme berechnet wird. Das bedeutet: Wenn die Baukosten höher ausfallen als im Kostenvoranschlag geschätzt, erhöht sich in der Regel auch das Honorar des Architekten. Dies entspricht der Regelung gemäss SIA. Durch die in den Positionen 23, 24 und 42 ausgewiesenen Mehrkosten steigt die honorarberechtigte Bausumme, weshalb der Architekt ein höheres Honorar erhält. Zu beachten ist, dass auch im Rahmen anderer Positionen Anpassungen vorgenommen werden mussten - mit entsprechendem Mehraufwand für den Architekten. Da diese Anpassungen dort jedoch zu keinen Mehrkosten führten, resultiert daraus kein zusätzliches Honorar.

Position-Nr. 42 – Gartenanlage Belagsanpassungen im Bereich Vorplatzentwässerung

Es gab einen Mehraufwand bei den Grab- und Schachtarbeiten bei der Leitung und Hauptverteilung zwischen den Gebäuden Nr. 13 und 15 (vgl. Position Nr. 23).

Position-Nr. 51 – Bewilligungen, Gebühren

Die Arbeiten konnten mit einer kleinen Abweichung gemäss Budgetierung ausgeführt werden.

Position-Nr. 52 – Vervielfältigungen, Plankopien

Die Arbeiten konnten gemäss Budgetierung ausgeführt werden.

Position-Nr. 53 – Versicherungen

Es musste keine Versicherung abgeschlossen werden.

Position-Nr. 58 – Reserve für Unvorhergesehenes 15 % von BKP 1, 2 + 4

Der ausgewiesene Betrag dient zur Abfederung unvorhergesehener und umbaubedingter Vorkommnisse.

Die ausgewiesenen Mehrkosten gemäss Abrechnung sind auf begründbare Mehrleistungen zurückzuführen. So wurden einzelne Gebäudeteile ersetzt, die im Kostenvoranschlag noch nicht zum Ersatz vorgesehen waren. Durch diese Erneuerungen erhöht sich gleichzeitig der Wert der Liegenschaft, da die ersetzten Bauteile nun neuwertig sind.

Insgesamt konnte die Teilsanierung der Schlossstrasse 13 mit Kosten von 1 002 563.55 Franken abgeschlossen werden. Demgegenüber stand ein bewilligter Kredit von 990 000. Franken. Dies entspricht einer Kreditüberschreitung von 12 563.55 Franken bzw. 1.2%. Die Abweichung liegt damit deutlich innerhalb der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags von $\pm 20\%$.

Beiträge Dritter

Keine.

Bemerkungen

Keine.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe h der Stadtordnung:

1. Die Abrechnung über das Projekt «Schlossstrasse 13 Teilsanierung» wird genehmigt.

Beilagen (nur GPK):

- Kontoauszug 10840.01.07 vom 3. Dezember 2025
- SR-Antrag vom 19. November 2020 (Finanzanlage)
- SR-Protokollauszug vom 19. November 2020 (Finanzanlage)