

Bericht und Antrag 14 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Abrechnung von Sonderkrediten der Baudirektion

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 217 vom 09. April. 2025**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 26. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Projekt «Schulhaus Staffeln, Ersatzbau»	5
1.1 Sonderkredit «Schulhaus Staffeln, Ersatzbau: Neubau»	5
1.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	5
1.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	5
1.1.3 Kostenzusammenstellung.....	5
1.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen	6
1.1.5 Teuerung	7
1.1.6 Nettokosten.....	7
1.1.7 Terminplan.....	7
1.1.8 Abschlusskommentar	8
2 Schulhaus Staffeln: Stellennachvollzug	9
2.1 Sonderkredit für zusätzliche Stellenprozente bei der Dienstabteilung Immobilien, Bereich Management Betrieb.....	9
2.1.1 Ausgabenbewilligung	9
2.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	9
2.1.3 Begründung von wesentlichen Abweichungen	9
3 Projekt «Schulhaus Würzenbach, Erweiterung»	10
3.1 Sonderkredit «Schulhaus Würzenbach, Erweiterung: Realisierung»	10
3.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	10
3.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	10
3.1.3 Kostenzusammenstellung.....	10
3.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen	13
3.1.5 Teuerung	14
3.1.6 Nettokosten.....	14
3.1.7 Terminplan.....	15
3.1.8 Abschlusskommentar	15
4 Projekt «Schulanlage Ruopigen: Ersatz des Pavillons 99»	17
4.1 Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Ersatz Pavillon 99: Neubau Realisierung».....	17
4.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	17
4.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	17
4.1.3 Kostenzusammenstellung.....	17
4.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen	18
4.1.5 Teuerung	19
4.1.6 Nettokosten.....	19
4.1.7 Terminplan.....	19
4.1.8 Abschlusskommentar	19
5 Projekt «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden»	21
5.1 Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden».....	21
5.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	21
5.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	21
5.1.3 Kostenzusammenstellung.....	21

5.1.4	Begründung von wesentlichen Abweichungen	22
5.1.5	Teuerung	23
5.1.6	Nettokosten.....	23
5.1.7	Terminplan.....	23
5.1.8	Abschlusskommentar	23
6	Projekt «Schulraummodul ‹Typ Luzern›»	24
6.1	Sonderkredit «Schulhaus Felsberg/Abendweg, Neubau: Überführung Grundstück FV > VV».....	24
6.1.1	Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	24
6.1.2	Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	24
6.1.3	Kostenzusammenstellung.....	24
6.1.4	Begründung von wesentlichen Abweichungen	24
6.1.5	Teuerung	24
6.1.6	Nettokosten.....	25
6.1.7	Abschlusskommentar	25
6.2	Sonderkredit «Schulraummodul ‹Typ Luzern›: Ausführung Standort Abendweg»	25
6.2.1	Ausgabenbewilligung und Kreditdetails.....	25
6.2.2	Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben	25
6.2.3	Kostenzusammenstellung.....	25
6.2.4	Begründung von wesentlichen Abweichungen	26
6.2.5	Teuerung	27
6.2.6	Nettokosten.....	27
6.2.7	Terminplan.....	27
6.2.8	Abschlusskommentar	27
7	Revisionsbericht Finanzinspektorat	29
8	Antrag	29

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Abrechnung über sieben Sonderkredite der Baudirektion mit dem Ersuchen um Genehmigung.

Abrechnungen über Sonder- und Zusatzkredite sind dem Grossen Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen, sobald das Vorhaben abgeschlossen ist oder nicht weiterverfolgt wird und die Beiträge Dritter im Wesentlichen eingegangen sind. Die Abrechnung wird innert zwei Jahren nach dem Abschluss oder der Aufgabe des Vorhabens vorgelegt ([§ 41 FHGG; SRL Nr. 160](#)).

Die sechs Sonderkredite der Investitionsrechnung konnten innerhalb der beschlossenen Kredithöhe abgerechnet werden. Jener in der Erfolgsrechnung (Schulhaus Staffeln: Stellennachvollzug) wurde um rund Fr. 8'500.– leicht überschritten. Die Ausführungen dazu sind bei der entsprechenden Abrechnung im Kapitel 2 aufgeführt.

1 Projekt «Schulhaus Staffeln, Ersatzbau»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Projektierung	abgerechnet mit B+A 30/2019	2'900'000.00	2'866'350.70
Ausführung	vgl. Abrechnung 1.1	53'700'000.00	48'854'359.88
Gesamt		56'600'000.00	51'720'710.58
Minderkosten in der Höhe von Fr.			4'879'289.42

1.1 Sonderkredit «Schulhaus Staffeln, Ersatzbau: Neubau»

1.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I311007.02 (ehem. I21748.02); Fibukonten 5040.05, 5060.01, 5060.03, 6300.01, 6310.01

Bericht und Antrag 20/2017 vom 5. Juli 2017: «[Neubau Schulhaus Staffeln als Kindergarten- und Primarschulanlage mit Dreifachturnhalle. Sonderkredit für die Ausführung, StB 464](#)»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 21. September 2017

Von den Stimmberechtigten angenommen am 26. November 2017

1.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.	
	Sonderkredit aus B+A 20/2017	53'700'000.00	
+	Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	+756'298.98
+	Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+18'688.86
+	Baukostenteuerung	Rechnung CES Bauingenieure AG	+3'984.05
=	Zwischentotal		= 54'478'971.89
-	Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	-48'854'359.88
=	Minderkosten brutto		= 5'624'612.01

1.1.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement I311007.02

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	2'570'000.00	2'570'000.00	945'979.40	-1'624'020.60
10	Bestandsaufnahme Baugrunduntersuchungen	79'000.00	79'000.00	62'342.90	-16'657.10
11	Räumungen Terrainvorbereitungen	1'253'000.00	1'253'000.00	688'970.40	-564'029.60
12	Sicherung Provisorien	10'000.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	187'500.00	187'500.00	83'929.05	-103'570.95
15	Anpassung an bestehenden Erschliessungsleitungen	68'500.00	68'500.00	34'438.15	-34'061.85
17	Spez. Foundationen Baugrubensicherung Grundwasserabdichtungen	792'000.00	792'000.00	0.00	-792'000.00
18	Entsorgung Altlasten	180'000.00	180'000.00	76'298.90	-103'701.10
2	Gebäude	38'830'000.00	39'049'000.00	38'213'939.20	-835'060.80
20	Baugrube	1'400'000.00	1'400'000.00	1'987'800.50	+587'800.50
21	Rohbau 1	10'825'000.00	10'825'000.00	11'581'517.05	+756'517.05

22	Rohbau 2	6'055'000.00	6'055'000.00	4'721'675.60	-1'333'324.40
23	Elektroanlagen	3'290'000.00	3'290'000.00	3'199'299.75	-90'700.25
24	Heizungs-, Lüftungs- Klimaanlagen	2'877'000.00	2'877'000.00	2'166'779.95	-710'220.05
25	Sanitäranlagen	1'498'000.00	1'498'000.00	1'608'629.30	+110'629.30
26	Transportanlagen	195'000.00	195'000.00	133'136.40	-61'863.60
27	Ausbau 1	4'724'500.00	4'724'500.00	4'963'189.65	+238'689.65
28	Ausbau 2	3'631'500.00	3'827'500.00	3'696'878.60	-130'621.40
29	Honorare	4'334'000.00	4'357'000.00	4'155'032.40	-201'967.60
3	Betriebseinrichtungen	1'020'000.00	1'020'000.00	881'499.60	-138'500.40
35	Sanitäranlagen	351'000.00	351'000.00	316'748.00	-34'252.00
37	Ausbau 1	29'000.00	29'000.00	6'420.00	-22'580.00
38	Ausbau 2	640'000.00	640'000.00	558'331.60	-81'668.40
4	Umgebung	3'510'000.00	3'510'000.00	4'107'733.05	+597'733.05
41	Roh- und Ausbuarbeiten	372'500.00	372'500.00	300'000.00	-72'500.00
42	Gartenanlagen	1'862'000.00	1'862'000.00	3'071'906.65	+1'209'906.65
44	Installationen	115'000.00	115'000.00	13'158.20	-101'841.80
46	Kleinere Trassenbauten	702'000.00	702'000.00	275'562.30	-426'437.70
49	Honorare	458'500.00	458'500.00	447'105.90	-11'394.10
5	Baunebenkosten	1'995'000.00	1'995'000.00	1'917'853.24	-77'146.76
51	Bewilligung Gebühren	1'045'000.00	1'045'000.00	822'298.40	-222'701.60
52	Muster Modelle Vervielfältigungen Dokumentation	138'000.00	138'000.00	91'566.75	-46'433.25
53	Versicherungen	75'000.00	75'000.00	109'861.29	+34'861.29
55	Bauherrenleistungen	635'000.00	635'000.00	748'555.95	+113'555.95
56	Übrige Nebenkosten	102'000.00	102'000.00	145'570.85	+43'570.85
7	Reserve	2'515'000.00	2'974'971.89	3'984.05	-2'970'987.84
9	Ausstattung	3'260'000.00	3'360'000.00	2'783'371.34	-576'628.66
90	Möbel (5060.01)	1'955'000.00	1'955'000.00	1'463'020.40	-491'979.60
92	Textilien	105'000.00	105'000.00	121'094.30	+16'094.30
93	Geräte Apparate	525'000.00	525'000.00	582'942.04	+57'942.04
94	Kleininventar	425'000.00	525'000.00	383'368.20	-141'631.80
98	Künstlerischer Schmuck	250'000.00	250'000.00	232'946.40	-17'053.60
	Total Kosten brutto in Fr.	53'700'000.00	54'478'971.89	48'854'359.88	-5'624'612.01
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	101,45 %	89,68 %	-10,32 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Interne Vorgabe: 1–3 % der Gesamtinvestition, je nach Projektvolumen und Schwierigkeitsgrad

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug per 19. April 2024 für das Gesamtprojekt 48,854 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 748'555.95 (BKP 550/555/557). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 1,53 %.

1.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Innerhalb der Baukosten fanden die üblichen Verschiebungen zwischen den verschiedenen Arbeitsgattungen statt. Diese sind mehrheitlich durch Material- und/oder Systemänderungen zu begründen. Im dauerhaften Prozess der Kosten-, Termin- und Qualitätsoptimierungen konnten viele Detaillösungen erst im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung sowie der Devisierung endgültig definiert werden. Grössere Abweichungen finden sich insbesondere bei den Hauptgruppen BKP 1, 4 und 7. Bei den Vorbereitungsarbeiten fanden grössere Verschiebungen von BKP 17 «Baugrubensicherungen und

Grundwasserabdichtungen» statt, da diese in BKP 20 «Baugrube» ausgeführt und somit die Kosten entsprechend transferiert wurden. Ansonsten konnten insbesondere die Rückbauarbeiten der alten Schulanlage deutlich kostengünstiger ausgeführt werden als angenommen. Bei BKP 42 «Gartenanlagen» gab es deutliche Mehrkosten, da hier insbesondere die umfangreichen Hochwasserschutz-Massnahmen einiges an Mehraufwendungen verursachten. Diese Auflagen wurden im Detail mit der Baubewilligung bekannt und somit in vollem Umfang erst nach Fertigstellung des Kostenvoranschlages bzw. nach Genehmigung des Sonderkredits für die Ausführung. Als grösste Abweichung darf die Nichtbeanspruchung von BKP 7 «Reserven» verzeichnet werden.

1.1.5 Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 20/2017 vom 5. Juli 2017: «Schulhaus Staffeln: Stellennachvollzug – Sonderkredit für zusätzliche Stellenprozente bei der Dienstabteilung Immobilien, Bereich Management Betrieb» mit dem «Baupreisindex der Schweiz» per 1. Oktober 2016 mit 99,2 Punkten (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Die bis zum Vertragsabschluss eingetretene Indexteuerung in der Höhe von Fr. 756'298.98 ist auf die einzelnen Positionen aufgerechnet worden und ergibt eine Teuerung von 1,54 %.

1.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	48'854'359.88
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–188'035.95
= Nettokosten		= 48'666'323.93

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–5'624'612.01
– Entschädigungen Versicherung	siehe Tabelle Versicherung (in Baukosten brutto berücksichtigt)	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–188'035.95
= Bereinigte Minderkosten		= –5'812'647.96

Der Sonderkredit weist verschiedene Subventionen und Beiträge aus. Im B+A 20/2017 (vgl. Kapitel 6.1) wurde davon ausgegangen, dass via Energiefonds der Stadt Luzern noch Förderbeiträge von rund Fr. 80'000.– beantragt werden könnten. Mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmung im Energiereglement sind eigene PV-Anlagen nicht mehr förderberechtigt.

Bezeichnung Subventionen / Beiträge	Datum	Beitrag in Fr.
6300.01 / Pronovo AG, Vergütung PV-Anlage	24.6.2021	47'949.95
6310.01 / Kanton Luzern, Beitrag Dreifachturnhalle	21.9.2023	80'000.00
6310.01 / Kanton Luzern, Beitrag Aussensportanlage	25.9.2023	60'086.00
Total Subventionen / Beiträge		188'035.95

1.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Stadtrat	05.07.2017
Baukommission	24.08.2017
Grosser Stadtrat	21.09.2017
Volksabstimmung	26.11.2017
Baubeginn	05.03.2018
Bauende	30.06.2020
Inbetriebnahme	17.08.2020

1.1.8 Abschlusskommentar

Die Umsetzung des Projekts Schulanlage Staffeln darf als sehr erfolgreich gewertet werden. Alle im B+A 20/2017 definierten Ziele konnten vollumfänglich erfüllt werden. In der Zeitspanne zwischen 2015 bis 2020, also von der Schulraumplanung des Stadtteils Littau/Reussbühl bis zum Bezug im Sommer 2020 vergingen nur gerade fünf Jahre. Davon betrug die reine Bauzeit gut zwei Jahre. Die zeitliche Effizienz wirkt sich in der Regel auch positiv auf die Baukosten aus, was auch hier der Fall war. Zudem darf festgehalten werden, dass attraktive Angebote im Umfeld der Ausschreibungen zu günstigen Vergaben führten. Mit der Schulanlage Staffeln durfte eine zeitgemässe Umsetzung innovativer schulbetrieblicher neuer Ansätze realisiert werden, welche weit über die Kantonsgrenze hinaus auf Interesse stösst. Das Engagement und der Wille des gesamten Projektteams, konsequent die bestmögliche Lösung zu finden, führten zu hoher Produktivität und somit zum Erfolg. Dies trotz der Pandemie, welche die Abschlussphase in allen Bereichen stark hemmend beeinflusste. Durchaus zufriedene Rückmeldungen der Nutzenden bestätigen den Eindruck eines gelungenen Projekts.

Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Die Protokollbemerkung zu Kapitel 3.6.4 «Gebäudestandard» auf Seite 15 f. lautet:

«Die Gebäude werden im Standard Minergie-A-Eco beziehungsweise Minergie-P-Eco zertifiziert.»

Das Schulhaus (Haus 100) wurde mit dem Zertifikat LU-012-A-ECO sowie das Betreuungshaus (Haus 200) mit dem Zertifikat LU-013-A-ECO im Standard Minergie-A-Eco zertifiziert. Die Dreifachturnhalle (Haus 300) wurde mit dem Zertifikat LU-014-P-ECO nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Die entsprechenden Plaketten sind an den Gebäude-Eingängen montiert.

2 Schulhaus Staffeln: Stellennachvollzug

2.1 Sonderkredit für zusätzliche Stellenprozente bei der Dienstabteilung Immobilien, Bereich Management Betrieb

2.1.1 Ausgabenbewilligung

Mit dem B+A 27/2022 wurden Gesamtausgaben in der Höhe von insgesamt 1,39 Mio. Franken bewilligt. Der entsprechende Sonderkredit wurde mit einem Betrag von 1'398'529.12 Franken beansprucht:

Übersicht	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Ausgaben in Fr.
Wiederkehrende Ausgaben	B+A 27/2022	1'390'000.00	1'398'529.12
Gesamtausgaben		1'390'000.00	1'398'529.12
Mehrausgaben in der Höhe von Fr.			8'529.12

Aufgabe: 514, Immobilien Liegenschaften Verwaltungsvermögen
Fibukonten im Personalaufwand der Kostenstelle 5147522, SBE Staffeln PS bzw. neu der Kostenstelle 5147722, SL Staffeln.

2.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Bei Sonderkrediten für unbefristete, wiederkehrende Ausgaben, deren Höhe gestützt auf § 36 [FHGG](#) auf zehn Jahre hochzurechnen sind, wird der im ersten Umsetzungsjahr aufgewendete, effektive Betrag, mal zehn gerechnet, zur Abrechnung gebracht. Neu bewilligte, unbefristete Stellen werden zu den effektiven Anstellungskosten inkl. Arbeitgeberbeiträge im ersten Anstellungsjahr, mal zehn gerechnet, abgerechnet.

Beim vorliegenden Sonderkredit ergibt sich die Herausforderung, dass die zusätzlichen 235 Stellenprozent auf mehrere bestehende und neue Mitarbeitende aufgeteilt wurden. Das betreffende Reinigungspersonal arbeitet nur selten über zwölf Monate im gleichen Pensum. Der Einfachheit halber wurde deshalb der Jahreslohn inkl. Arbeitgeberbeiträge einer Mitarbeiterin auf die 235 Stellenprozent hochgerechnet. Diese Mitarbeiterin arbeitete Anfang und Ende 2023 im gleichen Teilzeitpensum. Als Berechnungsgrundlage wurde das Rechnungsjahr 2023 genommen, weil der Sonderkredit gemäss B+A 27/2022 die zusätzlichen Stellenprozente per 1. Januar 2023 bewilligte. Diese Berechnungen führen zu einem Gesamtbetrag von Fr. 1'398'529.12.

2.1.3 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Die knappe Überschreitung des Sonderkredits um 0,61 % lässt sich damit begründen, dass die Beträge für den B+A 27/2022 mit Grundlagen aus dem Jahr 2021 berechnet wurden. Mit der Sonderkreditabrechnung werden also Ist-Löhne und -Arbeitgeberbeiträge des Jahres 2023 mit Berechnungen aus dem Jahr 2021 verglichen. Faktisch war die ursprüngliche Berechnung somit zu knapp bemessen, weil die Lohnentwicklung nicht vorausschaubar war.

3 Projekt «Schulhaus Würzenbach, Erweiterung»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Projektierung	Stadtratsbeschlüsse 223/2018 und 636/2018	245'000.00	244'806.45
Ausführung	vgl. Abrechnung 3.1	8'645'000.00	8'133'198.87
Gesamt		8'890'000.00	8'378'005.32
Minderkosten in der Höhe von Fr.			511'994.68

3.1 Sonderkredit «Schulhaus Würzenbach, Erweiterung: Realisierung»

3.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I311017.01; Fibukonten 5040.05, 5040.05, 5060.01, 5060.03, 6300.01, 6310.01, 6350.02

Bericht und Antrag 33/2018 vom 12. Dezember 2018: «[Schulanlage Würzenbach: Aufstockung Spezialtrakt A und Ersatz Wärmeerzeugung Gesamtanlage](#)»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 31. Januar 2019

3.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.	
	Sonderkredit aus B+A 33/2018	8'645'000.00	
+	Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	0.00
+	Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		1'900.84
+	Baukostenteuerung		+0.00
=	Zwischentotal		= 8'646'900.84
-	Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	-8'133'198.87
=	Minderkosten brutto		= 513'701.97

3.1.3 Kostenzusammenstellung

Teilprojekt 1: Aufstockung und Provisorien

Gemäss Kostenprojektmanagement I311017.01.1

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	308'000.00	172'500.00	162'637.90	-9'862.10
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	308'000.00	20'500.00	22'703.00	2'203.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	0.00	147'000.00	112'538.60	-34'461.40
12	Sicherungen, Provisorien	0.00	1'000.00	1'208.00	208.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	0.00	4'000.00	26'188.30	22'188.30
2	Gebäude	5'416'900.00	4'897'400.00	4'847'222.35	-50'177.65
21	Rohbau 1	1'398'000.00	1'307'000.00	1'297'738.70	-9'261.30
22	Rohbau 2	872'800.00	536'000.00	520'988.65	-15'011.35
23	Elektroanlagen	528'900.00	470'500.00	440'680.00	-29'820.00
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	367'300.00	591'000.00	592'352.80	1'352.80
25	Sanitäranlagen	131'300.00	151'000.00	152'893.10	1'893.10
26	Transportanlagen, Lageranlagen	78'000.00	73'500.00	73'429.85	-70.15

27	Ausbau 1	680'500.00	600'000.00	615'454.15	15'454.15
28	Ausbau 2	805'000.00	485'400.00	495'609.85	10'209.85
29	Honorare	555'100.00	683'000.00	658'075.25	-24'924.75
3	Betriebseinrichtungen (Küche Betreuung)	318'300.00	200'500.00	201'573.60	1'073.60
34	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation (Sammelposition)	160'000.00	84'000.00	85'507.10	1'507.10
35	Sanitäranlagen (Sammelposition)	158'300.00	116'500.00	116'066.50	-433.50
5	Baunebenkosten	403'800.00	593'968.55	508'657.22	-85'311.33
51	Bewilligungen, Gebühren	106'000.00	119'500.00	138'626.45	19'126.45
52	Dokumentation und Präsentation	37'000.00	21'000.00	21'260.40	260.40
53	Versicherungen	10'000.00	21'000.00	12'954.57	-8'045.43
55	Bauherrenleistungen	195'000.00	222'000.00	215'744.30	-6'255.70
56	Übrige Baunebenkosten	55'000.00	208'500.00	120'071.50	-88'428.50
58	Rückstellungen und Reserven	800.00	1'968.55	0.00	-1'968.55
6	Sonderposition Unterhalt	55'000.00	61'800.00	33'665.15	-28'134.85
63	Beleuchtung, Ersatz Korridore EG/1.OG	11'200.00	18'000.00	17'855.40	-144.60
67	Bodenbeläge, Auffrischung Werken, Aula	12'000.00	0.00	0.00	0.00
68	Malerarbeiten, Korridore EG/1.OG	31'800.00	43'800.00	15'809.75	-27'990.25
7	Bedrohungsmanagement	20'000.00	23'500.00	23'418.45	-81.55
71	Schliessanlage, Ergänzung Bestand	14'000.00	23'500.00	23'418.45	-81.55
72	Beschriftung, Ergänzung Bestand	6'000.00	0.00	0.00	0.00
8	Provisorien, Umzüge, Mieten (TP 2)	280'000.00	207'500.00	207'158.70	-341.30
82	bauliche Anpassungen	95'000.00	95'500.00	95'625.45	125.45
83	Umzug	75'000.00	46'500.00	46'378.30	-121.70
84	Reinigung	10'000.00	0.00	0.00	0.00
85	Miet- und Betriebskosten	100'000.00	65'500.00	65'154.95	-345.05
9	Ausstattung	440'000.00	435'500.00	292'535.20	-142'964.80
90	Möbel	410'000.00	362'000.00	250'302.85	-111'697.15
92	Textilien	30'000.00	49'500.00	19'344.10	-30'155.90
93	Geräte, Apparate IT	0.00	24'000.00	22'888.25	-1'111.75
	Total Kosten brutto in Fr.	7'242'000.00	6'592'668.55	6'276'868.57	-315'799.98
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	91,03 %	95,21 %	-4,79 %

Teilprojekt 2: Erneuerung Wärmeerzeugung

Gemäss Kostenprojektmanagement I311017.01.2

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	0.00	16'500.00	4'729.60	-11'770.40
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	0.00	4'000.00	438.25	-3'561.75

11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	0.00	12'500.00	4'291.35	-8'208.65
2	Gebäude	1'330'500.00	1'202'000.00	1'186'590.30	-15'409.70
20	Baugrube	0.00	138'000.00	137'584.90	-415.10
21	Rohbau 1	152'000.00	31'500.00	24'338.20	-7'161.80
22	Rohbau 2	0.00	1'500.00	2'324.70	824.70
23	Elektroanlagen	88'100.00	82'000.00	81'833.00	-167.00
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	915'200.00	773'000.00	771'675.65	-1'324.35
25	Sanitäranlagen	16'300.00	13'500.00	13'191.60	-308.40
27	Ausbau 1	0.00	30'000.00	25'573.00	-4'427.00
28	Reserven	22'900.00	3'500.00	0.00	-3'500.00
29	Honorare	136'000.00	129'000.00	130'069.25	1'069.25
4	Umgebung	20'000.00	31'000.00	14'104.85	-16'895.15
42	Gartenanlagen	20'000.00	31'000.00	10'898.00	-20'102.00
46	Trassenbauten	0.00	0.00	3'206.85	3'206.85
5	Baunebenkosten	52'500.00	44'000.00	42'227.29	-1'772.71
51	Bewilligungen, Gebühren	15'000.00	2'000.00	1'883.35	-116.65
52	Dokumentation und Präsentation	2'500.00	4'500.00	4'155.95	-344.05
53	Versicherungen	0.00	2'500.00	1'187.99	-1'312.01
55	Bauherrenleistungen	35'000.00	35'000.00	35'000.00	0.00
56	Übrige Baunebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00
58	Rückstellungen und Reserven	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Index-Teuerung	0.00	170.28	0.00	-170.28
70	Index-Teuerung	0.00	0.00	0.00	0.00
71	Teuerung aufgrund MWST- Wechsel 7,7% auf 8,1%	0.00	170.28	0.00	-170.28
	Total Kosten brutto in Fr.	1'403'000.00	1'293'670.28	1'247'652.04	-46'018.24
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	92,21 %	96,44 %	-3,56 %

Teilprojekt 3: Bedrohungsmanagement

Gemäss Kostenprojektmanagement I311017.01.3

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
2	Gebäude	0.00	658'000.00	556'455.95	-101'544.05
21	Rohbau 1	0.00	242'000.00	206'723.75	-35'276.25
22	Rohbau 2	0.00	64'000.00	40'848.35	-23'151.65
23	Elektroanlagen	0.00	53'000.00	58'980.20	5'980.20
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	0.00	8'000.00	4'210.25	-3'789.75
25	Sanitäranlagen	0.00	2'000.00	0.00	-2'000.00
27	Ausbau 1	0.00	112'000.00	97'852.45	-14'147.55
28	Ausbau 2	0.00	60'000.00	27'670.40	-32'329.60
29	Honorare	0.00	117'000.00	120'170.55	3'170.55
4	Umgebung	0.00	20'000.00	10'598.60	-9'401.40
42	Gartenanlagen	0.00	20'000.00	10'598.60	-9'401.40
5	Baunebenkosten	0.00	82'000.00	41'623.71	-40'376.29
51	Bewilligungen, Gebühren	0.00	6'000.00	8'418.80	2'418.80
52	Dokumentation und Präsentation	0.00	3'000.00	3'569.90	569.90

53	Versicherungen	0.00	0.00	635.01	635.01
55	Bauherrenleistungen	0.00	29'000.00	29'000.00	0.00
56	Übrige Baunebenkosten	0.00	3'000.00	0.00	-3'000.00
58	Rückstellungen und Reserven	0.00	41'000.00	0.00	-41'000.00
7	Teuerung	0.00	562.01	0.00	-562.01
	Total Kosten brutto in Fr.	0.00	760'562.01	608'678.26	-151'883.75
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	100,00 %	80,03 %	-19,97 %

Gesamtprojekt (Teilprojekte 1–3)

Gemäss Kostenprojektmanagement I311017.01.1, I311017.01.2 und I311017.01.3

TP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Total Vorbereitungsarbeiten	308'000.00	189'000.00	167'367.50	-21'632.50
2	Total Gebäude	6'747'400.00	6'757'400.00	6'590'268.60	-167'131.40
3	Total Betriebseinrichtungen	318'300.00	200'500.00	201'573.60	1'073.60
4	Total Umgebung	20'000.00	51'000.00	24'703.45	-26'296.55
5	Total Baunebenkosten	456'300.00	719'968.55	592'508.22	-127'460.33
6	Total Sonderposition				
	Unterhalt	55'000.00	61'800.00	33'665.15	-28'134.85
7	Total				
	Bedrohungsmanagement und Teuerung	20'000.00	24'232.29	23'418.45	-813.84
8	Total Provisorien, Umzüge, Mieten (TP 2)	280'000.00	207'500.00	207'158.70	-341.30
9	Total Ausstattung	440'000.00	435'500.00	292'535.20	-142'964.80
	Total Kosten brutto in Fr.	8'645'000.00	8'646'900.84	8'133'198.87	-513'701.97
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	100,02 %	94,06 %	-5,94 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Interne Vorgabe: 1–3 % der Gesamtinvestition, je nach Projektvolumen und Schwierigkeitsgrad

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug per 19. April 2024 für das Gesamtprojekt 8,133 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 259'000.00 (BKP 558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 3,18 %.

3.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Im B+A 33/2018 wurden die Ausführungskosten in die Teilprojekte «Aufstockung und Provisorien» sowie «Erneuerung Wärmeerzeugung (Gesamtanlage)» gegliedert. Ein weiteres Teilprojekt «Bedrohungsmanagement» wurde aufgrund einer Protokollbemerkung zum B+A 33/2018 («Anpassungen beim Sicherheitsstandard im Trakt A werden auch beim Trakt B, Trakt C und Turnhalle vorgenommen») aus der Reserve von Teilprojekt «Aufstockung und Provisorien» gebildet. Mit dem neuen Teilprojekt wurden neben dem Bedrohungsmanagement auch Defizite beim Brandschutz und bei den Fluchtwegen behoben. Trotz dieser im B+A 33/2018 nicht eingerechneten Kosten konnte das Gesamtprojekt mit einer Kostenunterschreitung abgeschlossen werden. Die folgenden Abweichungsbegründungen bei den drei Teilprojekten beziehen sich auf die Differenz zwischen dem Original-Kostenvoranschlag und den Kosten.

Teilprojekt 1: Aufstockung und Provisorien

Mehraufwendungen resultieren bei den lufttechnischen Anlagen (BKP 24) aufgrund von technischen Anpassungen am Bestand (knappe Platzverhältnisse, Brandschutz) sowie bei der Gebäudeautomation.

Da in BKP 34 eingestellte Positionen teilweise in BKP 24 abgerechnet wurden, relativieren sich die Mehraufwendungen auf zirka Fr. 70'000.–. Bei den Planerleistungen (BKP 29) entstanden Mehraufwendungen von rund Fr. 100'000.– beim Architekten und bei den Gebäudetechnikingenieuren aufgrund einer Auftragsanpassung (Komplexität der Bauaufgabe, Wechsel vom geplanten TU-Verfahren zu klassischem Planungsauftrag, Mehraufwand für Etappierung, Bedrohungsmanagement). Die Anschlussgebühren (BKP 51) sind um zirka Fr. 30'000.– höher ausgefallen als kalkuliert. Mehraufwendungen bei den übrigen Baunebenkosten (BKP 56) von zirka Fr. 65'000.– sind durch Schadenfälle (Kernbohrungen, Wasserschaden Dach) und Zusatzleistungen infolge der Coronapandemie begründet. Minderaufwendungen von zirka Fr. 145'000.– resultieren beim Rückbau, bei den Sicherungen und Provisorien sowie bei der Baustelleneinrichtung (BKP 1) durch Vereinfachungen und Verschiebungen von Kostenpositionen zu BKP 2. Aufgrund guter Auftragsvergabe konnten Fenster, Storen und Bedachungsarbeiten (BKP 22) um Fr. 350'000.– unter dem Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. Bei den Elektroanlagen (BKP 23) resultiert ein Minderaufwand von zirka Fr. 90'000.– und beim Ausbau 1 (BKP 27) einer von zirka Fr. 60'000.–, hier insbesondere bei den Gipserarbeiten. Beim Ausbau 2 (BKP 28) sind die Kosten dank guter Auftragsvergaben bei Boden- und Malerarbeiten sowie aufgrund eines Versicherungsfalles (Kosten BKP 56) und einer nicht benötigten Baureserve um Fr. 310'000.– tiefer ausgefallen. Minderaufwendungen bei den Betriebseinrichtungen (BKP 3) resultieren durch Verschiebungen von Abrechnungspositionen zu BKP 24 (siehe Mehraufwand). Bei Provisorien, Umzügen und Mieten (BKP 8) resultieren Minderaufwendungen von zirka Fr. 70'000.–. Die Weiterverwendung von bestehendem Mobiliar und die Beschaffung von neuem Material zu guten Konditionen führte bei der Ausstattung (BKP 9) zu Minderaufwendungen von zirka Fr. 150'000.–.

Teilprojekt 2: Erneuerung Wärmeerzeugung

Minderaufwendungen resultieren bei den Heizungsanlagen (BKP 24) aufgrund guter Auftragsvergaben im Umfang von zirka Fr. 145'000.– und einer nicht gebrauchten Reserveposition (BKP 28) von zirka Fr. 25'000.–.

Teilprojekt 3: Bedrohungsmanagement

Durch Minderaufwendungen im Teilprojekt «Aufstockung und Provisorien» konnten Reserven für das Teilprojekt «Bedrohungsmanagement (Gesamtanlage)» gebildet und das Gesamtprojekt innerhalb des Kostenrahmens umgesetzt werden.

3.1.5 Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 33/2018 vom 12. Dezember 2018 mit dem «Baupreisindex der Schweiz» per 1. April 2018 mit 100 Punkten (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Bei diesem Sonderkredit wurde keine Teuerung aufgerechnet.

3.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	8'133'198.87
– Entschädigungen Versicherung	siehe Tabelle Versicherung (in Baukosten brutto berücksichtigt)	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–102'727.95
= Nettokosten		= 8'030'470.92

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–513'701.97
– Entschädigungen Versicherung	siehe Tabelle Versicherung (in Baukosten brutto berücksichtigt)	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–102'727.95
= Bereinigte Minderkosten		= –616'429.92

Während der Bauphase gab es diverse Versicherungsfälle. Diese wurden abzüglich des Selbstbehaltes über die Versicherung abgedeckt.

Bezeichnung Versicherungsentschädigungen	Datum	Beitrag in Fr.
5040.04 / Wasserschaden	07.05.2021	68'000.00
5040.04 / Diebstahl Bedienpanel	02.08.2021	1'093.15
5040.04 / Bohr- und Frässchäden	16.09.2021	20'000.00
Total Versicherungsentschädigungen		89'093.15

Der Sonderkredit weist verschiedene Subventionen und Beiträge aus:

Bezeichnung Subventionen / Beiträge	Datum	Beitrag in Fr.
6300.01 / Pronovo AG, Vergütung PV-Anlage	09.04.2021	30'741.95
6310.01 / Förderbeitrag Wärmepumpe	18.11.2021	58'000.00
6310.01 / Förderbeitrag automatische Holzfeuerung	29.06.2023	13'986.00
Total Subventionen / Beiträge		102'727.95

3.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Stadtrat	12.12.2018
Baukommission	10.01.2019
Grosser Stadtrat	31.01.2019
Baubeginn Trakt A und Wärmeherzeugung	14.04.2020
Bauende Trakt A	28.09.2020
Inbetriebnahme Schulbetrieb Trakt A	09.10.2020
Bauende Wärmeherzeugung (Holzheizung Turnhalle)	16.12.2020
Baubeginn Bedrohungsmanagement (Trakte B, C und Turnhalle)	12.07.2021
Bauende Bedrohungsmanagement (Trakte B, C und Turnhalle)	17.11.2021

3.1.8 Abschlusskommentar

Mit dem Projekt Aufstockung Spezialtrakt A und Ersatz Wärmeherzeugung Gesamtanlage konnten die für die Schulanlage Würzenbach definierten Ziele gemäss B+A 33/2018 erfüllt werden. Die bewilligten Kosten und die Qualität wurden wie geplant umgesetzt und eingehalten. Zum geplanten Baustart wurden aufgrund der Coronapandemie vom Bund (Staatssekretariat für Wirtschaft SECO) Auflagen für Baustellen erlassen. Die Massnahmen hatten erheblichen Einfluss auf die Organisation und die Produktivität der Bauarbeiten. Die Massnahmen führten bei der Aufstockung Trakt A und dem Ersatz der Wärmeherzeugung zu einer Terminverzögerung von zirka acht Wochen. Der volle Schulbetrieb konnte anstatt nach den Sommerferien erst nach den Herbstferien 2020 wieder aufgenommen werden. Die durch die Coronapandemie verursachten baulichen Kosten (ohne Mietverlängerungen usw.) belaufen sich auf rund Fr. 20'000.–. Die Umsetzung der Anpassungen vom Sicherheitsstandard der Trakte B, C und Turnhalle wurde aufgrund der besonderen Umstände und des baulichen Umfangs als separate Etappe 2021 umgesetzt.

Die Zusammenarbeit mit der Volksschule und den involvierten Planenden verlief trotz der hohen Anforderungen sehr gut. Insbesondere das Bauen unter Betrieb war für alle Betroffenen belastend und kann rückblickend als grosse Herausforderung beschrieben werden. Es galt jederzeit hohe Anforderungen an die Sicherheit umzusetzen, die Organisation den unterschiedlichen Betriebszuständen anzupassen und die Emissionen durch den Baulärm auszuhalten. Ein Wasserschaden, verursacht durch ein heftiges Unwetter, setzte während der Aufstockungsarbeiten Teile des in Betrieb befindlichen Schultraktes A unter Wasser. Die Nachrüstung der Gebäudetechnikinstallationen führte im bestehenden Gebäude zudem zu zahlreichen Bohr- und Frässchäden mit Kostenfolge.

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Die Protokollbemerkung 1 zu Kapitel 4.2.5 «Energetische Aspekte und Gebäudetechnik» auf Seite 19 f. lautet: «Auf das Geocooling zur Reduktion der Raumtemperatur im Sommer und auf die Installation einer Bodenheizung wird verzichtet.»

Die Dienstabteilung Immobilien hat den Sachverhalt mittels verschiedener Varianten vertieft geprüft. In Bezug zum sommerlichen Wärmeschutz (gesetzliche Vorgaben/Normen), den objektspezifischen Voraussetzungen (Aufstockung, Holzbau) und den anstehenden klimatischen Herausforderungen ist die Dienstabteilung zum Schluss gekommen, dass das Geocooling deutliche Vorteile hat. Die Installation wurde vorgenommen.

Die Protokollbemerkung 2 zu Kapitel 4.2.8 «Sicherheit» auf Seite 20 lautet: «Die Anpassungen beim Sicherheitsstandard im Trakt A werden auch beim Trakt B, Trakt C und der Turnhalle vorgenommen.» Die Anpassungen wurden mit dem Projekt realisiert.

Die Protokollbemerkung 3 zu Kapitel 4.4 «Teilprojekt 3: Erneuerung Wärmeerzeugung» auf Seite 21 f. lautet: «Der Stadtrat prüft unter Einhaltung des Budgets und des Zeitplans erneut den Anschluss an das Fernwärmenetz.»

Die Dienstabteilung Immobilien hat den Sachverhalt mit ewl geprüft. Die Abklärungen haben ergeben, dass eine Fernwärmeversorgung auf der Schulanlage in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen wird. Die bestehende 20-jährige Heizungsanlage der Schulanlage befindet sich am Ende des Lebenszyklus und muss ersetzt werden. Die Dienstabteilung Immobilien ist zum Schluss gekommen, dass der Ersatz der Wärmeerzeugung wie vorgesehen umgesetzt werden soll und ein Anschluss ans Fernwärmenetz mit dem vorliegenden Projekt nicht weiterverfolgt wird.

4 Projekt «Schulanlage Ruopigen: Ersatz des Pavillons 99»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Projektierung	Direktionsbeschluss I311025.03	120'000.00	116'612.35
Ausführung	vgl. Abrechnung 4.1	7'250'000.00	6'022'437.70
Gesamt		7'370'000.00	6'139'050.05
Minderkosten in der Höhe von Fr.			1'230'949.95

4.1 Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Ersatz Pavillon 99: Neubau Realisierung»

4.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I311025.02; Fibukonten 5040.05, 5060.01, 5060.03, 6300.01

Bericht und Antrag 30/2020 vom 23. September 2020: «[Schulanlage Ruopigen: Ersatz des Pavillons 99](#)»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 26. November 2020

4.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 30/2020		7'250'000.00
+ Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	+50'197.48
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+4'559.19
+ Baukostenteuerung	Rechnung Baltensperger AG	+93'699.00
= Zwischentotal		= 7'398'455.67
– Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	–6'022'437.70
= Minderkosten brutto		= 1'376'017.97

4.1.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement I311025.02

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	200'000.00	200'000.00	80'134.25	–119'865.75
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'000.00	10'000.00	1'846.25	–8'153.75
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	150'000.00	150'000.00	78'288.00	–71'712.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	40'000.00	20'000.00	0.00	–20'000.00
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	0.00	20'000.00	0.00	–20'000.00
2	Gebäude	5'600'000.00	5'600'000.00	5'150'003.45	–449'996.55
20	Baugrube	100'000.00	150'000.00	0.00	–150'000.00
21	Rohbau 1	5'350'000.00	5'250'000.00	5'024'678.75	–225'321.25
22	Rohbau 2	0.00	0.00	684.95	684.95
23	Elektroanlagen	0.00	20'000.00	11'860.40	–8'139.60
28	Ausbau 2	0.00	30'000.00	775.45	–29'224.55
29	Honorare	150'000.00	150'000.00	112'003.90	–37'996.10

3	Betriebseinrichtungen	450'000.00	550'000.00	0.00	-550'000.00
35	Sanitäranlagen	100'000.00	200'000.00	0.00	-200'000.00
38	Ausbau 2 (Werkstatt und Labor)	350'000.00	350'000.00	0.00	-350'000.00
4	Umgebung	250'000.00	150'000.00	93'020.10	-56'979.90
42	Gartenanlagen	30'000.00	50'000.00	75'304.65	25'304.65
45	Leitungen innerhalb Grundstück	130'000.00	50'000.00	17'715.45	-32'284.55
46	Trassenbauten	90'000.00	50'000.00	0.00	-50'000.00
5	Baunebenkosten	300'000.00	723'896.48	381'073.35	-342'823.13
51	Bewilligungen, Gebühren	100'000.00	100'000.00	126'733.65	26'733.65
52	Dokumentation und Präsentation	10'000.00	10'000.00	1'525.65	-8'474.35
53	Versicherungen	10'000.00	10'000.00	7'101.80	-2'898.20
55	Bauherrenleistungen	150'000.00	150'000.00	147'000.00	-3'000.00
56	Übrige Baunebenkosten	30'000.00	30'000.00	5'013.25	-24'986.75
58	Rückstellungen und Reserven	0.00	423'896.48	93'699.00	-330'197.48
6	Reserve	280'000.00	0.00	0.00	0.00
7	Reserve	0.00	4'559.19	0.00	-4'559.19
8	Provisorien	50'000.00	50'000.00	0.00	-50'000.00
81	Betriebliche Provisorien VS	50'000.00	50'000.00	0.00	-50'000.00
9	Ausstattung	120'000.00	120'000.00	318'206.55	198'206.55
90	Möbel (Fibu 5060.01)	20'000.00	20'000.00	260'268.25	240'268.25
92	Textilien	10'000.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
93	Geräte, Apparate (Fibu 5060.03)	80'000.00	80'000.00	54'521.85	-25'478.15
94	Kleininventar	10'000.00	10'000.00	3'416.45	-6'583.55
	Total Kosten brutto in Fr.	7'250'000.00	7'398'455.67	6'022'437.70	-1'376'017.97
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	102,05 %	81,40 %	-18,60 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Interne Vorgabe: 1–3 % der Gesamtinvestition, je nach Projektvolumen und Schwierigkeitsgrad

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug für das Gesamtprojekt 6,02 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 147'000.00 (BKP 558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 2,44 %.

4.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Die Submissionen für die vier Modulbauten Pavillon 99 Ruopigen, Felsberg/Abendweg, Moosmatt und Wartegg/Tribtschen wurden gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben. Somit konnte ein grösseres Vergabepaket in Aussicht gestellt werden, was sich sehr positiv auf den Offertpreis niederschlug. Allein mit der Vergabe dieses Modulbaus konnte ein Anteil von rund 1 Mio. Franken eingespart werden. Dies betrifft die beiden Sammel-Positionen in BKP 2 (Einsparung rund Fr. 450'000.–) und BKP 3 (Einsparung rund Fr. 550'000.–). Die Kosten bei BKP 1 konnten dank Einsparungen um rund Fr. 120'000.– reduziert werden. Bei BKP 4 wurden rund Fr. 60'000.– und beim BKP 5 rund Fr. 340'000.– eingespart, da die vorgesehene Reserve von Fr. 280'000.– (Umbuchung von BKP 6 in BKP 5) nicht beansprucht wurde. Die ausbezahlte ausserordentliche Teuerungsrechnung an den Totalunternehmer konnte mit der gutgeschriebenen Indexteuerung vollständig kompensiert werden. Die vorgesehenen Provisoren in BKP 8 wurden nicht benötigt, da die Volksschule eine Optimierung vornehmen konnte. Die Gesamtkosten der Ausstattung der Schulräume und der Aufwendungen der Zentralen Informatikdienste ZID wurden jedoch

um rund Fr. 200'000.– überschritten. Im Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und Antrages war vorgesehen, dass das Projekt «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden» diese Kosten übernimmt. Schlussendlich wurden diese Kosten jedoch durch das vorliegende Projekt übernommen. Die sehr engen Terminvorgaben verlangten eine straffe Planung. Teile der üblicherweise extern beauftragten Planungsleistungen wurden intern durch die Dienstabteilung Immobilien erstellt, beispielsweise die gesamte Kosten- und Terminplanung und deren Bewirtschaftung. Trotz diesen Mehraufwendungen konnten die Eigenleistungen tief gehalten werden.

4.1.5 Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 30/2020 vom 23. September 2020 mit dem «Baupreisindex der Schweiz» per 1. April 2019 mit 99,1 Punkten (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Die bis zum Vertragsabschluss eingetretene Indexteuerung in der Höhe von Fr. 50'197.48 ist auf die einzelnen Positionen aufgerechnet worden und ergibt eine Teuerung von 0,83 %.

4.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	6'022'437.70
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–21'669.90
= Nettokosten		= 6'000'767.80

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–1'376'017.97
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	Siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–21'669.90
= Bereinigte Minderkosten		= –1'397'687.87

Der Sonderkredit weist einen Beitrag Dritter aus. Im B+A 30/2020 (vgl. Kapitel 9.1) wurde davon ausgegangen, dass für die Photovoltaikanlage ein Förderbeitrag von Fr. 15'000.– zu erwarten ist.

Bezeichnung Subventionen / Beiträge	Datum	Betrag in Fr.
6300.01 / Pronovo AG, Vergütung PV-Anlage	16.09.2022	21'669.90
Total Subventionen / Beiträge		21'669.90

4.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Stadtrat	23.09.2020
Baukommission	05.11.2020
Grosser Stadtrat	26.11.2020
Baubeginn	01.06.2021
Bauende	14.04.2022
Inbetriebnahme (Schulbeginn)	02.05.2022

4.1.8 Abschlusskommentar

Der Grosse Stadtrat stimmte an seiner Sitzung vom 14. Mai 2020 der im B+A 34/2019 vorgeschlagenen Raumrochade im bestehenden Schulhaus Ruopigen zu und bewilligte einen Zusatzkredit von 1,125 Mio. Franken zum B+A 10/2015 vom 22. April 2015: «Schulraumentwicklung im Stadtgebiet Littau/Reussbühl». Der Sonderkredit von 5,585 Mio. Franken für die Ausführung einer provisorischen Erweiterung (Ersatz des Pavillons 99) wurde jedoch durch den Grossen Stadtrat anlässlich seiner Sitzung vom 14. Mai 2020 abgelehnt. Die Mehrheit des Rates erachtete die Energiebilanz des vorgeschlagenen

Basler Occasionsmodulbaus als ungenügend und beauftragte den Stadtrat, schnellstmöglich einen Bericht und Antrag zum Kauf des «Luzerner Moduls» vorzulegen. Die Dienstabteilung Immobilien erstellte umgehend ein gedrängtes Terminprogramm. Ziel war es, die Phasen Projektierung mit Kostenermittlung, Baubewilligungsverfahren, Totalunternehmer-Submission und Erstellung des Berichtes und Antrages praktisch gleichzeitig durchzuführen. Somit konnte dem Auftrag an den Stadtrat, schnellstmöglich einen neuen Bericht und Antrag «Luzerner Modul» zu erstellen, Rechnung getragen werden. Ab der Rückweisung im Grossen Stadtrat bis zur Bewilligung des neuen Berichtes und Antrages vergingen lediglich gut sechs Monate.

Das Projekt «Ersatz des Pavillons 99» konnte die im B+A 30/2020 vorgegebenen Ziele erfüllen. Die sehr engen Termine, die bewilligten Kosten und die Qualitätsziele konnten eingehalten werden. Die Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer Baltensperger AG aus Winterthur verlief sehr gut. Die von der Bauherrschaft beauftragten Architekten und Ingenieure kontrollierten regelmässig die Qualität gemäss Baufortschritt. Die Rückmeldungen der Volksschule bezüglich des Unterrichts in Technischem Werken, Textilem Gestalten und Bildnerischem Gestalten in diesem Modulbau sind sehr positiv.

5 Projekt «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Ausführung	vgl. Abrechnung 5.1	2'975'000.00	2'500'719.20
Gesamt		2'975'000.00	2'500'719.20
Minderkosten in der Höhe von Fr.			474'280.80

5.1 Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden»

5.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I21743.02, I311005.04; Fibukonten 5040.04, 5060.01, 5060.03

Bericht und Antrag 10/2015 vom 22. April 2015: [Schulraumentwicklung im Stadtgebiet Littau Reussbühl, Raumrochaden](#)

Bericht und Antrag 34/2019 vom 4. Dezember 2019: [Schulanlage Ruopigen: Erweiterung als Provisorium und Raumrochaden](#)

5.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 10/2015		1'850'000.00
+ Zusatzkredit aus B+A 34/2019		1'125'000.00
+ Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	+0.00
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+1'793.74
+ Baukostenteuerung		+0.00
= Zwischentotal		= 2'976'793.74
- Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	-2'500'719.20
= Minderkosten brutto		= 476'074.54

5.1.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement 514.RAUMROCHADEN_ Dimensionswerte 243

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
0	Grundstück	30'000.00	30'000.00	20'384.65	-9'615.35
243.00	Vorstudien	30'000.00	30'000.00	20'384.65	-9'615.35
1	Vorbereitungsarbeiten	74'000.00	16'000.00	11'277.55	-4'722.45
243.10	Bestandsaufnahmen	16'000.00	16'000.00	11'277.55	-4'722.45
243.11	Räumungen, Terrainvorbereitung	46'000.00	0.00	0.00	0.00
243.13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	12'000.00	0.00	0.00	0.00
2	Gebäude	1'368'000.00	1'430'000.00	1'461'775.30	31'775.30
243.21	Rohbau 1	40'000.00	86'000.00	81'798.50	-4'201.50
243.22	Rohbau 2	50'000.00	45'000.00	14'898.70	-30'101.30
243.23	Elektroanlagen	240'000.00	240'000.00	228'262.70	-11'737.30
243.24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	10'000.00	10'000.00	19'136.70	9'136.70
243.25	Sanitäranlagen	8'000.00	8'000.00	12'903.30	4'903.30

243.27	Ausbau 1	710'000.00	722'000.00	686'029.65	-35'970.35
243.28	Ausbau 2	162'000.00	171'000.00	210'337.75	39'337.75
243.29	Honorare	148'000.00	148'000.00	208'408.00	60'408.00
4	Umgebung	49'000.00	45'000.00	0.00	-45'000.00
243.42	Gartenanlagen	5'000.00	5'000.00	0.00	-5'000.00
243.46	Trassenbauten	44'000.00	40'000.00	0.00	-40'000.00
5	Baunebenkosten	287'000.00	287'000.00	196'138.80	-90'861.20
243.51	Bewilligungen, Gebühren Dokumentation und	15'000.00	15'000.00	17'010.15	2'010.15
243.52	Präsentation	10'000.00	10'000.00	1'140.50	-8'859.50
243.53	Versicherungen	14'000.00	14'000.00	2'094.20	-11'905.80
243.55	Bauherrenleistungen	235'000.00	235'000.00	169'737.50	-65'262.50
243.56	Übrige Baunebenkosten	13'000.00	13'000.00	6'156.45	-6'843.55
6	Reserven	150'000.00	151'793.74	0.00	-151'793.74
243.60	Reserve	150'000.00	151'793.74	0.00	-151'793.74
9	Möbel	1'017'000.00	1'017'000.00	811'142.90	-205'857.10
243.90	Möbel	910'000.00	910'000.00	750'578.45	-159'421.55
243.92	Textilien	0.00	0.00	9'304.25	9'304.25
243.93	Geräte, Apparate	92'000.00	92'000.00	51'260.20	-40'739.80
243.94	Kleininventar	15'000.00	15'000.00	0.00	-15'000.00
	Total Kosten brutto in Fr.	2'975'000.00	2'976'793.74	2'500'719.20	-476'074.54
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	100,06 %	84,01 %	-15,99 %
			100,00 %	84,01 %	-15,99 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Interne Vorgabe: 1–3 % der Gesamtinvestition, je nach Projektvolumen und Schwierigkeitsgrad

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug für das Gesamtprojekt 2,5 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 80'000.00 (BKP 243.558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 3,20 %. Dieser Prozentsatz liegt leicht über der internen Vorgabe. Die Begründung liegt im unvorhersehbaren Ereignis des Wechsels der beauftragten Architekten wegen Geschäftsaufgabe. Für die SIA-Phasen 4–5 mussten neue Architekten gesucht und in das anspruchsvolle Projekt eingearbeitet werden.

5.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Die folgenden Abweichungsbegründungen beziehen sich auf die Differenz zwischen dem Original-Kostenvoranschlag und den Kosten. Kleinere Mehraufwendungen resultieren aufgrund des schlechten Zustandes von bestehenden Wand- und Bodenoberflächen im Innenausbau (BKP 28). Bei den Planerleistungen (BKP 29) entstanden Mehraufwendungen aufgrund eines Wechsels beim Architekten. Wegen Geschäftsaufgabe des beauftragten Architekten musste für die Ausführung und Bauleitung ein neues Architekturbüro beauftragt werden. Minderaufwendungen resultieren bei den Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) durch vereinfachte Räumung und Rückbau im Umfang von Fr. 60'000.–. Auf Massnahmen in der Umgebung (BKP 4) konnte aufgrund ausreichender Qualität im Bestand und unter Berücksichtigung der später folgenden Gesamtanierung verzichtet werden. Bei den Baunebenkosten (BKP 5) resultiert ein Minderaufwand von rund Fr. 60'000.– bei den Umzugskosten. Die im Kredit vorgesehene Reserve (BKP 6) von Fr. 150'000.– musste nicht verwendet werden. Bei Mobiliar und Geräte/Apparate (BKP 9) waren im Kostenvoranschlag die Aufwendungen für die Raumrochade und die Erweiterung enthalten. Die Erweiterung wurde als separates Projekt realisiert und das Mobiliar dort abgerechnet. Das führt in der vorliegenden Abrechnungsposition zu Minderaufwendungen von rund Fr. 200'000.–. Der Betrag entspricht dem ausgewiesenen Mehraufwand in BKP 9 beim Projekt «Schulanlage Ruopigen: Ersatz des Pavillons 99».

5.1.5 Teuerung

Bei diesem Sonderkredit ergab sich keine Teuerung.

5.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	2'500'719.20
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Nettokosten		= 2'500'719.20

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–476'074.54
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Bereinigte Minderkosten		= –476'074.54

Der Sonderkredit weist keine Entschädigungen von Versicherungen, keine Subventionen und keine Beiträge Dritter aus.

5.1.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Baubeginn	08.02.2021
Bauende/Abnahme	11.08.2021
Inbetriebnahme	23.08.2021

5.1.8 Abschlusskommentar

Mit dem Raumrochaden-Projekt konnten die für die Schulanlage Ruopigen definierten Ziele nach B+A 34/2019 und B+A 10/2015 erfüllt werden. Die Termine, die bewilligten Kosten und die Qualität wurden wie geplant umgesetzt und eingehalten. So konnte das Schulhaus von einem Primar- zu einem Sekundarschulhaus umfunktioniert, die Defizite im Brandschutz behoben und der fristgerechte Umzug der Sekundarschule vom Provisorium Gasshof nach Ruopigen realisiert werden. Bei der Schulanlage Ruopigen handelt es sich um eine im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» eingetragene Anlage. Die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, der Volksschule und den involvierten Planern verlief (trotz Wechsel der Architekten) sehr gut. Entscheidungen wurden mit Fokus auf die gesetzten Ziele gemeinsam diskutiert und festgelegt. Unter Berücksichtigung, dass die Schulanlage Ruopigen zeitnah einer Gesamtanierung unterzogen werden soll, konnten mit allen Beteiligten effiziente und gute Lösungen erzielt werden.

6 Projekt «Schulraummodul <Typ Luzern>»

Die Gesamtkosten dieses Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Beschluss	Beschlussbetrag in Fr.	Rechnungsbetrag in Fr.
Projektierung	Direktionsbeschluss vom 25.5.2020. Fr. 300'000.– für alle drei Schulraummodule «Typ Luzern». Für diese Berechnung beträgt der Anteil ein Drittel (Beschluss- und Rechnungsbetrag).	100'000.00	96'094.60
Überführung Grundstück Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen	vgl. Abrechnung 6.1	788'333.00	788'333.00
Ausführung	vgl. Abrechnung 6.2	4'350'000.00	3'596'135.49
Gesamt		5'238'333.00	4'480'563.09
Minderkosten in der Höhe von Fr.			757'769.91

6.1 Sonderkredit «Schulhaus Felsberg/Abendweg, Neubau: Überführung Grundstück FV > VV»

6.1.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails

Konto: I311044.03; Fibukonto 5000.02

Bericht und Antrag 35/2020 vom 9. Dezember 2020: «[Luzerner Module als Schulraumprovisorien](#)»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 4. März 2021

6.1.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 35/2020		788'333.00
+ Indexteuerung	nicht teuerungsberechtigt	+0.00
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+0.00
+ Baukostenteuerung	nicht teuerungsberechtigt	+0.00
= Zwischentotal		= 788'333.00
– Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	–788'333.00
= Minder-/Mehrkosten brutto		= 0.00

6.1.3 Kostenzusammenstellung

Für den Sonderkredit I311044.03 wurde kein Kostenprojekt geführt und auch keine Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien verbucht.

6.1.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Es gibt keine Abweichung.

6.1.5 Teuerung

Kredite für die Umteilung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sind nicht teuerungsberechtigt.

6.1.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	788'333.00
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Nettokosten		= 788'333.00

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minder- oder Mehrkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	0.00
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	keine Subventionen / Beiträge	–0.00
= Bereinigte Minder-/Mehrkosten		= 0.00

6.1.7 Abschlusskommentar

Die Überführung wurde mit Valutadatum 1. Januar 2022 verbucht.

6.2 Sonderkredit «Schulraummodul <Typ Luzern>: Ausführung Standort Abendweg»**6.2.1 Ausgabenbewilligung und Kreditdetails**

Konto: I311040.04, Fibukonten 5040.09, 5060.01, 5060.03, 6300.01

Bericht und Antrag 35/2020 vom 9. Dezember 2020: «[Luzerner Module als Schulraumprovisorien](#)»

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 4. März 2021

6.2.2 Gegenüberstellung von Sonderkredit und Ausgaben

Positionen	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Sonderkredit aus B+A 35/2020		4'350'000.00
+ Indexteuerung	Ausdruck Teuerungsrechnung	+76'553.15
+ Teuerung aufgrund Wechsel MWST-Satz		+2'799.87
+ Baukostenteuerung	Rechnung Baltensperger AG	+75'390.00
= Zwischentotal		= 4'504'743.02
– Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	–3'596'135.49
= Minderkosten brutto		= –908'607.53

6.2.3 Kostenzusammenstellung

Gemäss Kostenprojektmanagement I311040.04

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in Fr.		Kosten in Fr.	Abweichung in Fr.
		Original	Revidiert		
1	Vorbereitungsarbeiten	190'000.00	190'000.00	106'724.03	–83'275.97
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	190'000.00	20'000.00	0.00	–20'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	0.00	150'000.00	97'150.93	–52'849.07
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	0.00	20'000.00	9'573.10	–10'426.90
2	Gebäude	3'400'000.00	3'400'000.00	2'903'212.47	–496'787.53
20	Baugrube	3'400'000.00	50'000.00	0.00	–50'000.00
21	Rohbau 1	0.00	3'200'000.00	2'777'018.55	–422'981.45

23	Elektroanlagen	0.00	20'000.00	21'643.60	1'643.60
28	Ausbau 2	0.00	30'000.00	872.35	-29'127.65
29	Honorare	0.00	100'000.00	103'677.97	3'677.97
4	Umgebung	150'000.00	150'000.00	108'543.55	-41'456.45
40	Terraingestaltung	150'000.00	0.00	0.00	0.00
42	Gartenanlagen	0.00	115'000.00	108'543.55	-6'456.45
45	Leitungen innerhalb Grundstück	0.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
46	Trassenbauten	0.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
49	Honorare	0.00	15'000.00	0.00	-15'000.00
5	Baunebenkosten	170'000.00	406'553.15	237'885.49	-168'667.66
51	Bewilligungen, Gebühren	170'000.00	80'000.00	61'061.25	-18'938.75
52	Dokumentation und Präsentation	0.00	5'000.00	18'398.12	13'398.12
53	Versicherungen	0.00	5'000.00	3'914.77	-1'085.23
55	Bauherrenleistungen	0.00	70'000.00	70'000.00	0.00
56	Übrige Baunebenkosten	0.00	10'000.00	9'121.35	-878.65
58	Rückstellungen und Reserven	0.00	236'553.15	75'390.00	-161'163.15
7	Reserve	0.00	2'799.87	0.00	-2'799.87
8	Reserve	160'000.00	0.00	0.00	0.00
9	Ausstattung	280'000.00	280'000.00	239'769.95	-40'230.05
90	Möbel (Fibu 5060.01)	280'000.00	220'000.00	184'127.75	-35'872.25
92	Textilien	0.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
93	Geräte, Apparate (Fibu 5060.03)	0.00	40'000.00	41'296.50	1'296.50
94	Kleininventar	0.00	10'000.00	14'345.70	4'345.70
	Total Kosten brutto in Fr.	4'350'000.00	4'429'353.02	3'596'135.49	-833'217.53
	Total Kosten brutto in %	100,00 %	101,82 %	81,19 %	-18,81 %
			100,00 %	81,19 %	-18,81 %

Separater Ausweis Eigenleistungen der Dienstabteilung Immobilien:

Interne Vorgabe: 1–3 % der Gesamtinvestition, je nach Projektvolumen und Schwierigkeitsgrad

Die Höhe des Investitionsvolumens betrug 3,60 Mio. Franken. Die verbuchten Eigenleistungen für die SIA-Phasen 4–5 (Ausschreibung und Realisierung) betragen Fr. 70'000.00 (BKP 558). Dies bedeutet einen Honoraranteil der Dienstabteilung Immobilien über die Gesamtinvestitionssumme für die SIA-Phasen 4–5 von 1,95 %.

6.2.4 Begründung von wesentlichen Abweichungen

Die Baukosten wurden im Bericht und Antrag 35/2020 vom 9. Dezember 2020: «Luzerner Module als Schulraumprovisorien» bewusst lediglich auf BKP-einstellig ausgewiesen. Da diese Beträge auch im Internet frei abrufbar sind, wollte die Stadt Luzern verhindern, dass die Totalunternehmer Anhaltspunkte hinsichtlich der Preisgestaltung ihres Angebotes erhalten. Die Submissionen für die vier Modulbauten Pavillon 99 Ruopigen, Felsberg/Abendweg, Moosmatt und Wartegg/Tribschen wurden gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben. Somit konnte ein grösseres Vergabepaket in Aussicht gestellt werden, was sich sehr positiv auf den Offertpreis niederschlug. Allein mit der Vergabe des Modulbaus Felsberg/Abendweg konnte ein Anteil an BKP 2 von rund Fr. 420'000.– realisiert werden. Die Kosten bei den Abbruch- und Vorarbeiten konnten dank Einsparungen um rund Fr. 80'000.– reduziert werden. Bei den Umgebungsarbeiten wurden rund Fr. 40'000.– und bei den Baunebenkosten rund Fr. 10'000.– eingespart. Die vorgesehene Reserve von Fr. 160'000.– wurde nicht beansprucht. Die ausbezahlte ausserordentliche Teuerungsrechnung an den Totalunternehmer konnte mit der gutgeschriebenen Indexteuerung vollständig kompensiert werden. Die Ausstattung der Schulräume und die Aufwendungen der Zentralen Informatikdienste ZID wurden um rund Fr. 40'000.– unterschritten.

Die sehr engen Terminvorgaben verlangten eine straffe Planung. Teile der üblich extern beauftragten Planungsleistungen wurden intern durch die Dienstabteilung Immobilien erstellt, beispielsweise die gesamte Kosten- und Terminplanung und deren Bewirtschaftung. Trotz diesen Mehraufwendungen konnten die Eigenleistungen tief gehalten werden.

6.2.5 Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung basiert auf dem Kostenvoranschlag gemäss B+A 35 vom 9. Dezember 2020 mit dem «Baupreisindex der Schweiz» per 1. April 2019 mit 99,1 Punkten (Basis Oktober 2015 = 100 Punkte). Die bis zum Vertragsabschluss eingetretene Indexteuerung in der Höhe von Fr. 76'553.15 ist auf die einzelnen Positionen aufgerechnet worden und ergibt eine Teuerung von 2,19 Prozent.

6.2.6 Nettokosten

Positionen Nettokosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Kosten brutto	siehe Kostenzusammenstellung	3'596'135.49
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–22'899.50
= Nettokosten		= 3'573'235.99

Bereinigte Minder-/Mehrkosten	Bemerkungen	Betrag in Fr.
Minderkosten brutto	siehe Gegenüberstellung	–833'203.62
– Entschädigungen Versicherung	keine Entschädigungen	–0.00
– Rückforderungen	keine Rückforderung	–0.00
– Subventionen / Beiträge Dritter	siehe Tabelle Subventionen / Beiträge	–22'899.50
= Bereinigte Minderkosten		= –856'103.12

Der Sonderkredit weist einen Beitrag Dritter aus. Im B+A 35/2020 (vgl. Kapitel 9.1.3) wurde davon ausgegangen, dass für die Photovoltaikanlage ein Förderbeitrag von Fr. 10'000.– zu erwarten ist.

Bezeichnung Subventionen / Beiträge	Datum	Betrag in Fr.
6300.01 / Pronovo AG, Vergütung PV-Anlage	21.06.23	22'899.50
Total Subventionen / Beiträge		22'899.50

6.2.7 Terminplan

Meilenstein	Angabe Datum
Stadtrat	09.12.2020
Bildungskommission	28.01.2021
Grosser Stadtrat	04.03.2021
Baubeginn (Abbruch der alten Liegenschaft «Ruckli-Haus»)	19.07.2021
Bauende	05.08.2022
Inbetriebnahme (Schulbeginn)	22.08.2022

6.2.8 Abschlusskommentar

Das Projekt Felsberg/Abendweg konnte die im B+A 35/2020 vorgegebenen Ziele erfüllen. Die sehr engen Termine, die bewilligten Kosten und die Qualitätsziele konnten eingehalten werden. Die Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer Baltensperger AG aus Winterthur verlief sehr gut. Die von der Bauherrschaft beauftragten Architekten und Ingenieure kontrollierten regelmässig die Qualität gemäss Baufortschritt. Die Rückmeldungen der Volksschule bezüglich des Schulunterrichts in diesem Modulbau sind sehr positiv.

Im Zusammenhang mit der Verwendung von Luzerner Holz aus dem Stadtwald hat die Bildungskommission angeregt, dass auch die öffentliche Hand über das Gute spricht, das sie tut. Dieses Anliegen

wurde seitens der Projektleitung mit einem Dokumentarfilm «Luzerner Module» durch den Produzenten Film-Werkstatt (Paul Rigert und Katharina Deuber) umgesetzt. Der Film dauert rund neun Minuten und ist hier zu finden: https://www.youtube.com/watch?v=2u_yQDH3iJg&t=11s.

Gedreht wurde der Film an den folgenden Orten:

- Architekturbüro GKS in Luzern
- Stadtwald in Luzern
- Dahinden Sägewerk AG in Hellbühl
- Modulbauer Baltensperger AG in Winterthur
- Schulanlage Felsberg/Abendweg

7 Revisionsbericht Finanzinspektorat

Die Abrechnung der Sonderkredite gemäss vorliegendem B+A 14/2025 wurden dem Finanzinspektorat zur Prüfung vorgelegt. Das Finanzinspektorat ist gemäss § 64 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 ([FHGG; SRL Nr. 160](#)) in Verbindung mit Art. 24 Abs. 2 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt Luzern vom 21. September 2017 ([sRSL 9.1.1.1.1](#)) für die Prüfung der Rechnungsablage über Sonder- und Zusatzkredite zuständig.

Das Finanzinspektorat hat das Ergebnis seiner Prüfung im Bericht vom 9. April 2025 festgehalten. Die vorgenommenen Prüfungshandlungen haben zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Abrechnungen über die Sonderkredite zu genehmigen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. April 2025



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 14 vom 9. April 2025 betreffend

Abrechnung von Sonderkrediten der Baudirektion,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 41 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 69 lit. c Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Schulhaus Staffeln, Ersatzbau: Neubau» wird genehmigt.
- II. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Schulhaus Staffeln: Stellennachvollzug» wird genehmigt.
- III. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Schulhaus Würzenbach, Erweiterung: Realisierung» wird genehmigt.
- IV. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Ersatz Pavillon 99: Neubau Realisierung» wird genehmigt.
- V. Die vorgelegte Abrechnung über den Sonderkredit «Schulhaus Ruopigen, Gesamtsanierung: Raumrochaden» wird genehmigt.
- VI. Die vorgelegte Abrechnung über die Sonderkredite «Schulhaus Felsberg/Abendweg, Neubau: Überführung Grundstück Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen» und «Schulraummodul Typ Luzern: Ausführung Standort Abendweg» wird genehmigt.

Luzern, 26. Juni 2025

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Simon Roth
Ratspräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin