

Bericht und Antrag

Nr. 1759
vom 19. Dezember 2024 / 2021-1268 / BD
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Abrechnung Sonderkredit Neubau Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte Kirchfeld

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Beschlüsse

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1699 «Neubau Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte Kirchfeld» am 30. Juni 2022 Folgendes beschlossen:

1. Der Neubau Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte Kirchfeld wird beschlossen.
2. Die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Erstellung Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte (KST 420 055) von 3'250'000.00 Franken inkl. MWST wird genehmigt.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
4. Der Beschluss Ziff. 2 unterliegt gemäss Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

2 Kredit und Teuerung

2.1 Bewilligte Kredite

Beschluss Einwohnerrat vom 30. Juni 2022
(Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2021: 104.6 Punkte)

Fr. 3'250'000.00

Total bewilligte Kredite

Fr. 3'250'000.00

2.2 Teuerungsberechnung

Die Teuerung ist für den Zeitraum ab Basis Kostenvoranschlag (April 2021) bis zu den jeweiligen Vertragsabschlüssen zu berechnen. Die Werkverträge wurden zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen. Damit der Teuerungsanteil nicht für jeden Werkvertrag einzeln berechnet werden muss, wird in Absprache mit der Revisionsstelle und nach ständiger Praxis ein einheitlicher Termin für die Beschaffung festgelegt.

Für den Zeitraum ab Vertragsabschluss bis Abschluss der jeweiligen Arbeitsgattung wurde bei sämtlichen Werkverträgen eine Verrechnung der Teuerung ausgeschlossen. Somit entfällt dieser Teuerungsanteil.

Basis für die Teuerungsberechnung bildet der Schweizerische Baupreisindex Stand Oktober 2021 = 104.6 (Basis April 2020 = 100). Die Beschaffung der jeweiligen Arbeitsgattungen erfolgte im Zeitraum Dezember 2017 bis Frühjahr 2019. Die Indexänderung ergibt sich wie folgt:

– Stand Oktober 2021 (Basis Kostenvoranschlag)	104.6	Punkte
– Stand Oktober 2023 (Mitte des Beschaffungszeitraums)	114.8	Punkte
Differenz	<u>10.2</u>	<u>Punkte</u>

Für die Teuerungsberechnung werden die Bausummen der Arbeitsgattungen BKP 1 Vorbereitung, BKP 2 Gebäude und BKP 4 Umgebung berücksichtigt, jeweils reduziert um die Summe der Honorare. Die entsprechende Summe (KV) beträgt 2'730'031.40 Franken.

Im betrachteten Zeitraum Oktober 2021 bis Oktober 2023 ergibt sich somit eine bereinigte Bausumme von 2'730'031.40 Franken / 104.6 x 114.8 = 2'996'248.61 Franken.
Der Teuerungsanteil beträgt demnach 266'217.21 Franken.

2.3 Änderung Mehrwertsteuer

Der Mehrwertsteuersatz wurde per 1. Januar 2024 von 7.7 Prozent auf 8.1 Prozent erhöht. Der Kostenvoranschlag beinhaltet die Mehrwertsteuer von 7.7 Prozent. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer verursacht im vorliegenden Projekt Mehrkosten von 5'490.40 Franken.

2.4 Kostenrahmen

– Bewilligte Kredite	Fr.	3'250'000.00
– Teuerung ab Kostenvoranschlag bis Vertragsabschluss	Fr.	266'217.21
– Erhöhung Mehrwertsteuer per 01.01.2024 (effektiv)	Fr.	5'490.40
Kostenrahmen	Fr.	<u>3'521'707.61</u>

3 Bauablauf

3.1 Planung und Bauleitung

Mit der Planung und Bauleitung haben wir folgende Fachleute beauftragt:

- Architekt: Reichenbach, Brun Partner AG, 6048 Horw
- Bauingenieur: Emch & Berger AG, 6020 Emmen
- Elektroplanung: Zimmermann Engineering AG, 6048 Horw
- Heizungs-/Lüftungsplanung: W&P AG, 6362 Stansstad
- Sanitärplanung: W&P AG, 6362 Stansstad
- Gartenplanung: Noa Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Bauphysikalische Beratung: RSP Bauphysik AG, 6003 Luzern
- Minergie@fachstelle: Hochschule Luzern, 6048 Horw
- Geologe: Keller & Lorenz AG, 6005 Luzern

3.2 Projektsteuerung

- Thomas Zemp, Vertreter des Gemeinderats, Vorsitz
- Rebecca Bauch, Projektleitung
- Martin Kopp, Leiter Immobilien und Sicherheit
- Ulla Bachmann, Leiterin Kindergärten Schulen Horw (bis Juli 2024)
- Kitty Narapong, Leiterin Kindergärten Schulen Horw (ab August 2024)
- Marco Müller, Geschäftsführer Kirchfeld AG

Die durch den Gemeinderat eingesetzte Projektsteuerung (PSG Neubau Doppelkindergarten mit Kita) hat insgesamt 22 Sitzungen im Zeitraum vom 24. Januar 2022 bis 24. September 2024 abgehalten. Ergänzend wurden diverse Abstimmungssitzungen mit der Kirchfeld AG, respektive deren Bauherrenvertretern durchgeführt. Ebenso fanden regelmässig Fachplaner- und Bauherrenbesprechungen statt.

Im Zusammenhang mit der Projektumsetzung wurden unter der Leitung des Sicherheitsdepartements mit der Kirchfeld AG verschiedene vertragliche Regelungen getroffen:

- Mietvertrag für die Räumlichkeiten der KiTa
- Vereinbarung für die Leistungserbringung des Facility-Managements
- Vereinbarung für den Wärmebezug
- Regelung von Dienstbarkeiten
- Bereinigung der Parzellierung

3.3 Bauablauf

Das Neubauprojekt Doppelkindergarten mit Kita Kirchfeld wurden gemäss B+A Nr. 1699 ausgeführt. Die Umsetzung enthält alle im damaligen KV vorgesehenen Leistungen unter Berücksichtigung sämtlicher Auflagen (WAS, bfu, SUVA, VKF und GVL). Mit Baubeginn wurden zusätzlich ein Teil der Baustelleninstallationen und der Beweissicherungen so gewählt, dass die Kirchfeld AG das Baufeld nahtlos übernehmen und den Rückbau resp. Entsorgungsleistungen in ihr Bauvorhaben (Neubau Kirchfeld 2) übernehmen konnte.

Der Neubau wurde im Juni 2024 an das Sicherheitsdepartement übergeben und in die Bewirtschaftung übernommen. Die Eröffnungsfeierlichkeiten konnten am 24. August 2024 erfolgen.

Geringfügige Nachbesserungen (Mängelbehebungen), Optimierungen und kleinere, betriebsbedingte Nachbestellungen für den Neubau Doppelkindergarten wurden bis September 2024 erledigt. Es liegen alle Garantiescheine und Dokumentationen der Schlussabnahmen der einzelnen Gewerke vor. Die Abrechnung der Mieterwünsche im 1. OG, Kindertagesstätte Strampolino, erfolgte im Oktober 2024 und ist in der vorliegenden Abrechnung berücksichtigt. Die Projektsteuerung (PSG) hat an der Sitzung vom 24. September 2024 die Bauabrechnung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

3.4 Termine

- Beschluss Einwohnerrat: 30. Juni 2022
- Baubeginn: 23. Mai 2023
- Fertigstellung: 30. Juni 2024

Die Übergabe des Obergeschosses an die KirCHFeld AG und der Bezug durch deren Untermieterin «Strampolino» als Betreiberin der Kindertagesstätte erfolgte per Ende Mai 2024.

Der Bezug der beiden neuen Kindergärten erfolgte im Verlauf Juni bis August 2024. Der schulische Betrieb der Kindergärten startete am 12. August 2024.

4 Baukosten

BKP	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag (inkl. MWST)	Effektive Kosten (inkl. MWST)
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	11'847.00	3'723.70
2	Gebäude	Fr.	2'779'816.63	3'057'396.60
4	Umgebung	Fr.	213'569.10	194'148.55
5	Baunebenkosten	Fr.	86'483.10	240'972.80
	Bauherrenleistung: Aktivierung Eigenleistung	Fr.	85'000.00	
6	Reserve	Fr.	73'434.17	aufgelöst
9	Ausstattungen	Fr.	0.00	33'957.80
	Total BKP 1-9	Fr.	3'250'150.00	3'530'199.45
	Rundung	Fr.	-150.00	-0.27
	Total Baukosten gemäss Bauabrechnung	Fr.	3'250'000.00	3'530'199.18
	Eigenleistungen	Fr.		24'686.51
	Total Baukosten Gemeinde	Fr.	3'250'000.00	3'554'885.69
	Teuerung	Fr.	266'217.21	
	Erhöhung Mehrwertsteuer per 1.1.2024	Fr.	5'490.40	
	Kostenrahmen	Fr.	3'521'707.61	3'554'885.69
	Kostenüberschreitung	Fr.	33'178.08	
		Fr.	3'554'885.69	3'554'885.69
	Mieterausbau Kindertagesstätte (Bestellungen während des Bauprozesses)	Fr.		- 12'684.40
	PVA Einmalvergütung (Pronovo)	Fr.		- 2'360.00
	Nettobelastung der Gemeinde	Fr.		3'539'841.29

5 Verbuchungsnachweis

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2022	Fr. 148'465.63	Fr. 0.00
Rechnung 2023	Fr. 1'868'386.08	Fr. 0.00
Rechnung 2024	Fr. 1'538'033.98	Fr. 15'044.40
Total	Fr. 3'554'885.69	Fr. 15'044.40
Nettobelastung der Gemeinde		Fr. 3'539'841.29
	<u>Fr. 3'554'885.69</u>	<u>Fr. 3'554'885.69</u>

6 Begründung Kostenabweichungen

Neben der allgemeinen Bauteuerung, die sich bei einzelnen Auftragsvergaben deutlich zeigte, sind folgende Mehrkosten, aufgelistet nach BKP, angefallen:

BKP	Begründung der Kostenabweichung
291 292 293 294/5 296.3	Fr. 40'000.- als zusätzlicher Planungsaufwand für Minergie P ECO: Mit der Planungsaufnahme, nach Freigabe des Baukredits, wurde die Zertifizierung nach Minergie P ECO angestrebt. Bei der Kostenberechnung für eine Ausführung in Minergie P ECO zeigten sich Mehrkosten in Höhe von rund Fr. 850'000.00 für das gesamte Bauvorhaben. Die PSG entschied sich deshalb für eine Ausführung nach Minergie P.
201 Zusatz Auftrag	Fr. 45'000.- als Mehraufwand für Installationsflächen und Zufahrt: Erstellung einer grösseren Baupiste mit Installationsfläche vor der Zufahrt Kirchfeld als Umschlag und Lagerfläche. Die Erstellung der Fläche wurde durch die Gemeinde finanziert, der Rückbau und die Entsorgung erfolgt durch die Kirchfeld AG.
231	Fr. 41'000.- für die Erweiterung der PV-Anlage: Budgetiert war eine Anlage für den Eigenverbrauch des Neubaus. Ausgeführt wurden die maximale mögliche Ausnutzung der Dachfläche, auch im Hinblick auf den Zusammenschluss mit der Kirchfeld AG als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).
236	Fr. 16'000.- als Mehraufwand für IT Hardware und Lizenzen: Budgetiert war lediglich die Leitungsverlegung.
558	Fr. 60'000.- als Mehraufwand bei den aktivierbaren Eigenleistungen: Die Budgetannahme von 2.6 Prozent der Bausumme liegt verglichen mit anderen Bauabrechnungen zu tief. Die Projektleitung und Bauherrenvertretung konnte aufgrund einer Organisationsanpassung ab dem 1. Oktober 2022 nicht mehr intern wahrgenommen werden. Die Projektdauer hat sich um rund fünf Monaten verlängert.
901 Zusatz Auftrag	Fr. 29'000.- als Mehraufwand für Mobiliarbeschaffung: Da im Frühjahr 2024 entschieden wurde, die Kindergärten Hofmatt und Neumatt als Überlauf- /Ersatzflächen beizubehalten, musste für den Doppelkindergarten der Grundstock an Mobiliar (Tische, Stühle und Bänkli) neu angeschafft werden.
901 Zusatz Auftrag	Fr. 5'000.- für die Anschaffung eines IT Monitor Screens: Für die beiden Kindergärten wurde ein mobiler interaktiver Screen für Lern- und Präsentationszwecke angeschafft.

7 Subventionen und Beiträge

Für die Erstellung der Photovoltaikanlage wurden Fördergelder in Höhe von 2'360.00 Franken zugesagt. Die Einnahmen wurden transitorisch der Investition gutgeschrieben. Die Kosten für den Mieterausbau wurden in Rechnung gestellt und erstattet.

– PVA Einmalvergütung (Pronovo)	Fr.	2'360.00
– Mieterausbauten Strampolino	Fr.	12'684.40
Total Subventionen und Beiträge	Fr.	<u>15'044.40</u>

8 Finanzierung

Am 30. Juni 2022 hat der Einwohnerrat die Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits von 3'250'000.00 Franken erteilt. Die effektiven Baukosten der Gemeinde betragen 3'554'885.69 Franken und die Nettobelastung beläuft sich auf 3'539'841.29 Franken.

Die Ausgaben wurden über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420055 Bau Doppelkindergarten Kirchfeld mit allgemeinen Mitteln finanziert und werden nun in der Bilanz (Anlagebuchhaltung) wie folgt ab 2025 abgeschrieben:

Gebäude:	40 Jahre
Photovoltaikanlage:	25 Jahre
IT-Hardware & Lizenzen:	4 Jahre
Mobiliar:	8 Jahre
IT Monitor Screens:	4 Jahre

9 Externe Revision

Die vorliegende Abrechnung wurde von der externen Revisionsstelle der Gemeinde Horw am 2. Dezember 2024 geprüft und dem Einwohnerrat zur Genehmigung empfohlen.

10 Würdigung

Mit der Erstellung eines neuen Doppelkindergartens auf Kirchfeld kommt die Gemeinde dem Bedarf an zusätzlichem und zeitgerechtem Schulraum nach. Der Standort auf Kirchfeld ist so gewählt, dass er sowohl das Einzugsgebiet des Oberdorfes, wie auch des Stirnrüti- und des Felmisquartiers abdecken kann. Der neue Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte darf aus Sicht des Gemeinderates als innovatives und gelungenes Projekt bezeichnet werden. Innovativ, weil es auf dem Gelände der Kirchfeld AG verschiedene Generationen zusammenführt und weil es gleichzeitig die Attraktivität der Kirchfeld AG als Arbeitgeberin steigert, was auf dem ausgetrockneten Arbeitsmarkt im Sektor Pflege von grosser Bedeutung ist. Gelingen, weil sich der schlichte, funktionale Bau zurückhaltend präsentiert und sich sehr gut in die Landschaft wie auch in das Entwicklungsprojekt der Kirchfeld AG eingliedert. Der Bauablauf hat sich zeitlich etwas verzögert, ist aber ansonsten problemlos und unfallfrei verlaufen.

11 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

1 Lebensraum gestalten

3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken

6 Qualitativ hochwertiges Bildungs- und Betreuungsangebot gewährleisten

7 Infrastrukturen pflegen

9 Kundenorientierung leben

12 Antrag

Wir beantragen Ihnen

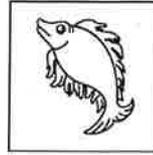
- die Abrechnung über den Sonderkredit «Erstellung Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte» im Betrag von 3'554'885.69 Franken zu genehmigen.



Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident



Michael Siegrist
Gemeindeschreiber



Gemeinde
HORW

Einwohnerrat Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1759 des Gemeinderates vom 19. Dezember 2024
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 69 lit. j der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

Die Abrechnung über den Sonderkredit Neubau Doppelkindergarten mit Kindertagesstätte Kirchfeld im Betrag von 3'554'885.69 Franken wird genehmigt.

Horw, 6. Februar 2025

Bettina Beck Berschmann
Einwohnerratspräsidentin

Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

Publiziert: - 7. Feb. 2025