Gemeinde
EMMEN

34/25 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

betreffend

Abrechnung Neubau Provisorium Schulanlage Gersag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Der Einwohnerrat hat mit Bericht und Antrag 31/23 betreffend «Neubau Provisorium Schulanlage Gersag» den Sonderkredit von CHF 4'460'000.00 exklusive Teuerung einstimmig an seiner Sitzung vom 19. September 2023 genehmigt. Der Mittelbedarf für den Sonderkredit war vorgängig dem Einwohnerrat am 7. Juni 2023 in der langfristigen Investitionsplanung 2024-2027 ausgewiesen worden. Dieser wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die ganzheitliche Immobilien-Strategie der Gemeinde Emmen ist in sechs Teilstrategien aufgeteilt und umfasst jeweils eine Strategie für die Schulinfrastruktur, die Sport- und Freizeitanlagen, die Verwaltungsbauten, die Schutz- und Werkbauten, die Land- und Waldgrundstücke sowie die Friedhofanlagen. Diese haben zueinander verschiedene räumliche und inhaltliche Schnittstellen.

2. Chronik

2.1 Strategie Schulbauten

Der Einwohnerrat hat am 30. Juni 2020 den Bericht und Antrag 22/20 betreffend «Kenntnisnahme Masterplanung Schulinfrastruktur – Schulbelegungskonzept 2020 - 2030» ohne Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Darin sind der bestehende Sanierungsbedarf, die heute fehlenden Schulrauminfrastrukturen und der Anstieg der Lernenden aufgezeigt. Daraus abgeleitet ist der Handlungsbedarf je Schulanlage sowie deren Priorisierung festgelegt. Die Entwicklung der Anzahl Lernenden wird jährlich überprüft.

2.2 Ausgangslage

Der Bedarf an temporärem Schulraum besteht zum einen wegen einer Kapazitätslücke bis zur Fertigstellung des zusätzlichen Schulraums, welche mit der neuen Schulanlage Rosenau realisiert wird, zum anderen für Ersatzräumlichkeiten während der Sanierungen von Schulbauten, welche nach der Realisierung der Schulanlage Rosenau folgen.

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde der Standort vor der Dreifachsporthalle Gersag definiert. Auf Grund der Lage kann so der Raumbedarf der Sekundarschule und der Raumbedarf für die Primarschule und den Kindergarten aus dem Einzugsgebiet Meierhöfli abgedeckt werden, welches das grösste Wachstum verzeichnet. Mit dem neu erstellten Kunstrasen Gersag und dem roten Allwetterplatz als Pausenplatz konnten mit dem Standort zudem wichtige Synergien geschaffen werden.

2.3 Planung

Für die Planerarbeiten wurde eine Submission im Einladungsverfahren durchgeführt, worauf das Büro Müller und Pfister, Emmenbrücke, den Auftrag erhalten hat.

Weil insbesondere eine kosteneffiziente Lösung im Vordergrund stand, welche die betrieblichen Anforderungen erfüllt, wurde eine funktionale Totalunternehmer-Submission durchgeführt. Die betrieblichen Anforderungen sowie das Raumprogramm entsprachen Neubauten. Die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Leistung eines Neubaus wurden gefordert.

Die Totalunternehmer-Submission umfasst das ganze Provisorium ab dem Fundament. Die Fundamente, Werkleitungen, Baustellenzufahrt und Umgebungsarbeiten wurden in einem konventionellen Architekturmandat durch das Büro Müller + Pfister Architekten AG, Emmenbrücke, geplant und begleitet.

2.4 Submission

Nach erfolgter Totalunternehmer-Submission und der Genehmigung des Sonderkredites im Bericht und Antrag 31/23 betreffend «Neubau Provisorium Schulanlage Gersag» erfolgte die Ausführungsplanung und Ausschreibung der weiteren Gewerke.

Die Vergaben der Baumeister- und der Metallbauarbeiten erfolgten im März 2024 und diejenigen der Umgebungsarbeiten im Juni 2024. Unter Einhaltung des Gesetzes über die öffentliche Beschaffung waren bei den Vergaben im Einladungsverfahren keine Einsprachen auf die Zuschlagsverfügungen eingegangen.

Als eigenes Teilprojekt wurde der neue Spielplatz im Perimeter der alten Kugelstossanlage positioniert. Mit der Einbettung im Bereich der Sportanlage bleibt dieser auch nach dem Rückbau des Provisoriums eine sinnvolle Ergänzung der Sport- und Schulanlage Gersag. Die Planung und Submission erfolgte durch das Büro Bräker Beratung, Watt. Die Arbeiten wurden im August 2024 vergeben.

2.5 Baubewilligungen

Am 27. Oktober 2023 wurde das ordentliche Baugesuch eingereicht und am 24. November 2023 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat hat am 3. März 2024 die Baubewilligung erteilt.

2.6 Realisierung

Die Vorproduktion der Holzelemente im Werk der Firma Wenger Holzbau AG, Steffisburg, startete im Winter 2023. Die einzelnen Elemente wurden auf dem Parkplatz («Chilbiplatz») zwischengelagert.

Im Frühling 2024 erfolgte vorgängig zum Modulbau die Baustelleneinrichtungen mit dem Baukran. Bei der Erstellung der Fundamente zeigte sich, dass diese grösser dimensioniert werden müssen.

Die grösste Herausforderung bei der Montage der Holzelemente bestand im schlechten Wetter im Frühling 2024. Die lange Schlechtwetterperiode führte immer wieder zu Unterbrechungen, wodurch es zu Verzögerungen gekommen ist. Dank des grossen Einsatzes der Monteure der Wenger Holzbau AG, Steffisburg, konnte trotzdem am 4. Juni 2024 das letzte Element versetzt werden.

Für die Anschlussleitungen (EDV und Strom) der Dreifachsporthalle Gersag zum neuen Pavillon war eine Kernbohrung und eine Unterstossung geplant, wodurch eine weitgehend grabenlose Erschliessung möglich gewesen wäre. Infolge der Regenfälle im Frühling 2024 hatte sich das Hangwasser derart angestaut, sodass eine Kernbohrung aufgrund des Wassereintrittes nicht möglich war. So benötigte es zusätzliche Gräben für die Anschlussleitungen, was zu Mehrkosten führte.

Durch die wetterbedingten Verzögerungen konnten die Ausbauarbeiten später starten und in den Sommerferien 2024 soweit abgeschlossen werden, sodass der Bezug und der Schulstart am 19. August 2024 erfolgen konnte.

Parallel zum Schulbetrieb erfolgten die Umgebungsarbeiten, die Erstellung der Rampe und des gedeckten Unterstandes sowie die Mängelbehebungen. In den Herbstferien 2024 erfolgten die Gipser- und Malerarbeiten beim Eingang, welche nicht mehr in den Sommerferien realisiert werden konnten. Auch in den Herbstferien startete wie geplant die Arbeiten für die Erstellung des neuen Spielplatzes, welche im November 2024 abgeschlossen werden konnten. Mit den Mängelbehebungen, insbesondere in den Fasnachtsferien 2025, konnten die letzten Arbeiten abgeschlossen werden.

3. Meilensteine

19. September 2023	Genehmigung Sonderkredit 31/23 durch Einwohnerrat
24. November 2023	Auflage Baugesuch
03. März 2024	Erhalt Baubewilligung
18. März 2024	Baustart Fundamente
21. Mai 2024	Start Erstellung Modulbau (Totalunternehmer)
04. Juni 2024	Abschluss Rohbau (Aufrichtanlass/Besichtigung mit Mitglieder des Einwohnerrates)
12. August 2024	Bezug
19. August 2024	Start Schulbetrieb
12. September 2024	Eröffnungsanlass
Herbstferien 2024	Fertigstellung Eingang / Umgebung
Herbstferien 2024	Start Erstellung Spielplatz
18. November 2024	Eröffnung Spielplatz
16. Dezember 2024	Schlussabnahme
3. April 2025	Abschluss Schatzung Gebäudeversicherungswert
1. Juli 2025	Bauabrechnung im Einwohnerrat

Tabelle 1; Meilensteine

4. Impressionen

Abbildung 1: Erstellung Fundamente

Abbildung 2: Anlieferung Holz-Modulbau-Elemente

Abbildung 3: Montage Modulbau

Abbildung 4: Montage Photovoltaikanlage

Abbildung 5: Bezogenes Klassenzimmer

Abbildung 6: Eröffnung 12. September 2024

Abbildung 7: Fertiggestellter Modulabu

Abbildung 8: Neuer Spielplatz

5. Abrechnung

In der untenstehenden Abrechnung, sind die Kosten und der Vergleich zum Baukredit detailliert aufgezeigt. Im Kapitel 5.1 sind die Abweichungen detailliert beschrieben.

BKP Nr.	Kostenart	Baukredit in CHF	Abrechnung in CHF	Abweichung in CHF	Bemerkung
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**111'000.00**	**35'749.45**	**-75'250.55**	
10	**Bestandsaufnahmen**	**5'000.00**	**0.00**	**-5'000.00**	
101	Bestandsaufnahmen	3'000.00	0.00	-3'000.00	entfällt
102	Baugrunduntersuchungen	2'000.00	0.00	-2'000.00	entfällt
13	**Gemeinsame Baustelleneinrichtungen**	**8'000.00**	**2'106.95**	**-5'893.05**	
131	Abschrankungen	2'000.00	0.00	-2'000.00	bei BKP 211
135	Provisorische Installationen	2'000.00	2'106.95	106.95	
136	Kosten für Energie, Wasser	4'000.00	0.00	-4'000.00	entfällt
15	**Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen**	**98'000.00**	**33'642.50**	**-64'357.50**	
151	Erdarbeiten	25'000.00	0.00	-25'000.00	bei BKP 211
152	Kanalisation	19'000.00	0.00	-19'000.00	bei BKP 211
153	Elektroleitungen, Gebäudeautomation	21'000.00	28'587.45	7'587.45	
155	Sanitärleitungen	18'000.00	5'055.05	-12'944.95	
159	Glasfaserkabel	15'000.00	0.00	-15'000.000	entfällt
2	**Gebäude**	**3'368'000.00**	**3'712'279.40**	**344'279.40**	
20	**Baugrube**	**55'000.00**	**0.00**	**-55'000.00**	
201	Baugrubenaushub	55'000.00	0.00	-55'000.00	bei BKP 211
21	**Rohbau 1**	**2'890'000.00**	**3'487'245.45**	**597'245.45**	
211	Baumeisterarbeiten (inkl. Fundamente)	120'000.00	380'208.85	260'208.85	Inkl. Arbeiten BKP 131,151, 152 und 201
214	Montagebau in Holz (Provisorium durch Totalunternehmer)	2'770'000.00	3'107'036.60	337'036.60	Inkl. Arbeiten BKP 24
22	**Rohbau 2**	**6'000.00**	**6'369.20**	**369.20**	
223	Blitzschutzanlagen	6'000.00	6'369.20	369.20	
23	**Elektroanlagen**	**25'000.00**	**36'982.90**	**11'982.90**	
231	Starkstromanlagen (Anbindung an Schulanlage)	25'000.00	36'982.90	11'982.90	
24	**Lüftungsanlage**	**95'000.00**	**0.00**	**-95'000.00**	
244	Lüftungsanlage	95'000.00	0.00	-95'0000	bei BKP 214
27	**Ausbau 1**	**186'000.00**	**96'568.00**	**-89'432.00**	
272	Metallbauarbeiten	150'000.00	79'745.15	-70'254.85	50'000.00 zu BKP 214 für Eingang
275	Schliessanlagen	36'000.00	16'822.85	-19'177.15	

BKP Nr.	Kostenart	Baukredit in CHF	Abrechnung in CHF	Abweichung in CHF	Bemerkung
28	**Ausbau 2**	**10'000.00**	**12'940.75**	**2’940.75**	
281	Bodenbeläge	3'000.00	10'811.20	7'811.20	
287	Baureinigung	2'000.00	2’129.55	129.55	
289	Kanalisationsreinigung	5'000.00	0.00	-5’000.00	*entfällt*
29	**Honorare**	**101'000.00**	**72'173.10**	**-28'826.90**	
291	Architekt	60'000.00	50'611.25	-9'388.75	
292	Bauingenieur	25'000.00	13'416.45	-11'583.55	
293	Elektroplaner	10'000.00	4'859.05	-5'140.95	
295	Sanitäringenieur	3'000.00	0.00	-3'000.00	*entfällt*
297	Spezialisten	3'000.00	3'286.35	286.35	
4	**Umgebung**	**153'000.00**	**178'106.85**	**25'106.85**	
42	**Gartenanlagen**	**145'000.00**	**173'187.95**	**28'187.95**	
421	Gärtnerarbeiten	85'000.00	173'187.95	88’187.95	*Inkl. Arbeiten BKP 424*
423	Ausstattung	10'000.00	0.00	-10'000.00	
424	Spielplatzeinrichtungen	50'000.00	0.00	-50'000.00	*bei BKP 421*
44	**Installationen**	**8'000.00**	**4'918.90**	**-3'081.10**	
443	Elektroanlagen	8'000.00	4'918.90	-3'081.10	
5	**Baunebenkosten**	**216'000.00**	**210'420.05**	**-5'579.95**	
51	**Bewilligungen, Gebühren**	**117'000.00**	**115'381.95**	**-1'618.05**	
511	Bewilligungen, Gebühren (inkl. Baugespann)	20'000.00	17'802.40	-2'197.60	
512	Anschlussgebühren	97'000.00	97'579.55	579.55	
52	**Muster, Vervielfältigungen, Dokumentation**	**6'000.00**	**3'830.85**	**-2'169.15**	
524	Vervielfältigung / Nebenkosten	5'000.00	3'830.85	-1'169.15	
525	Dokumentation	1'000.00	0.00	-1'000.00	*entfällt*
53	**Versicherungen**	**6'000.00**	**4’207.25**	**-1'792.75**	
531	Bauzeitversicherungen	3'000.00	3'608.60	608.60	
532	Spezialversicherungen	3'000.00	598.65	-2'401.35	
55	**Bauherrenleistungen**	**87'000.00**	**87'000.00**	**0.00**	
558	Projektleitung	87'000.00	87'000.00	0.00	
6	**Reserve**	**192'000.00**	**0.00**	**-192'000.00**	
60	Unvorhergesehenes / Reserve	**192'000.00**	**0.00**	**-192'000.00**	
601	Reserve (5% der Erstellungskosten BKP 1-5)	192'000.00	0.00	-192'000.00	*aufgelöst*
9	**Ausstattung**	**420'000.00**	**271'303.75**	**-148'696.25**	
90	Möbel / Einrichtung	**420'000.00**	**271'303.75**	**-148'696.25**	
903	Schulzimmereinrichtungen	415'000.00	264'779.15	-150'220.85	
905	Beschriftung	5'000.00	6'524.60	1’524.60	
Total	**Ausführungskosten**	**4'460'000.00**	**4'407'859.50**	**-52'140.50**	**1.2%**

Tabelle 2; Abrechnung Baukredit nach Kostenarten

5.1 Erläuterung zu den Mehr- und Minderkosten

Bei der Ausführungsplanung des Modulbaus wurden im November 2023 Zusatzbestellungen (siehe Erläuterung BKP 214) zur qualitativen Verbesserung getätigt, während sich gleichzeitigt Minderkosten beim Schulmobiliar (siehe Erläuterung BKP 503) abzeichneten. Im Frühling 2024 ergaben sich mit den Vergaben der Baumeister- und Umgebungsarbeiten negative Abweichungen gegenüber dem Kostenvoranschlag. Zusätzlich entstanden infolge des schlechten Wetters im Frühling 2024 Mehrkosten für Instandsetzungen der Wiese um den Pavillon, zusätzliche Grabarbeiten und den verlängerten Einsatz des Baukrans. Da die Minderkosten beim Schulmobiliar grösser ausfielen als erwartet, konnten die verschiedenen Mehrkosten kompensiert werden, sodass nicht die gesamte Reserve benötigt wurde.

BKP 10 Bestandsaufnahmen

Die Bestandsaufnahmen für CHF 5'000.00 erfolgten im Rahmen des Projektierungskredites.

BKP 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

Insbesondere die Stromkosten sind tiefer ausgefallen.

BKP 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen

Die Erschliessung des Pavillons konnte einfacher erfolgen, was im Gegenzug bei den Baumeisterarbeiten zu grösseren Kosten für Grabarbeiten führte.

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Die Abweichung von CHF 260'208.85 sind, wie folgend erläutert, zum einen Kreditverschiebungen und zum anderen effektive Mehrkosten. Der Auftrag des Baumeisters umfasste neben dem BKP 211 auch die Arbeiten folgender Arbeitsgattungen:

BKP 131 Abschrankungen	CHF	2'000.00
BKP 151 Erdarbeiten	CHF	25'000.00
BKP 152 Kanalisationsleitungen	CHF	19'000.00
BKP 201 Baugrubenaushub	CHF	55'000.00
Total Kreditverschiebungen	CHF	101'000.00

Somit liegen die effektiven Mehrkosten bei CHF 159'208.85 (CHF 260'208.85 abzüglich CHF 101'000.00). Die Ursachen sind:

- Grössere Fundamente für den Pavillon als im KV vorgesehen.
- Zusätzliche Grabarbeiten für die Verbindungsleitungen infolge Hangwasser.
- Längerer Einsatz des Baukrans infolge des schlechten Wetters.
- Zusätzliche Fundamente für Treppe und Unterstand.

BKP 214 Montagebau in Holz (TU Auftrag an Wenger Holzbau AG, Steffisburg)

Die Abweichung von CHF 337'036.60 sind, wie folgend erläutert, zum einen Kreditverschiebungen und zum anderen Zusatzbestelllungen.

Eine Kreditverschiebung ist die Anschaffung der Lüftungsgeräte, welche in den Auftrag des Totalunternehmers integriert wurden. Anstelle der Anschaffung von Mobiliar wurde im Teamzimmer durch den Totalunternehmer eine fixe Teeküche inklusive allen Leitungen erstellt. Dies erfolgte durch eine Reduktion des Budgets beim Mobiliar von CHF 20'000.00.

Der Eingangsbereich wurde gegenüber dem Planungsstand des Ausführungskredites neu konzipiert. So wurden die Treppe ins Obergeschoss und die Podeste mit Betonelementen anstelle einer Metallkonstruktion ausgeführt. Das Vordach wurde zudem mit einer Auskragung des Holzbaus anstelle eines Metalldaches gelöst. Durch die neue Gestaltung des Eingangs erfolgte eine Kreditverschiebung von CHF 60'000.00 von BKP 272 (Metallbauarbeiten) zum BKP 214.

BKP 24 Lüftungsanlage	CHF	95'000.00
BKP 272 Metallbauarbeiten (Anteil)	CHF	60'000.00
BKP 903 Schulzimmereinrichtungen (Anteil)	CHF	20'000.00
Total Kreditverschiebungen	CHF	175'000.00

Somit liegen die effektiven Mehrkosten bei CHF 162'036.60 (CHF 337'036.60 abzüglich CHF 175'000.00).

Für eine höhere Qualität wurden im November 2023 Zusatzbestellungen beim Totalunternehmer getätigt. Als Annahme wurde in der Ausschreibung eine Photovoltaikanlage mit 50 kWp ausgeschrieben. Auf Grund der effektiven Dachfläche war es attraktiv, eine grössere Anlage zu realisieren. Weiter zeigte sich, dass zusätzliche Massnahmen im Bereich Schallschutz sinnvoll sind und für den Schulbetrieb einen hohen Mehrwert bringen.

Zusätzliche Lüftung für die WC Anlagen	CHF	6'000.00
Vergrösserung PV von 50 auf 61.6 kWp	CHF	13'000.00
Akustikmassnahmen Tragstruktur	CHF	73'000.00
Akustikdecken Raumakustik	CHF	65'000.00
Total Zusatzbestellungen	CHF	157'000.00

Weitere Mehr- und Minderkosten im Rahmen des Auftrages der Firma Wenger Holzbau AG als Totalunternehmer, wie ein höherer Aufwand bei der Installation der Lüftungsgeräte, hoben sich weitgehend auf. Die Firma Wenger Holzbau AG verzichtete insbesondere auf Zusatzforderungen für die wetterbedingten Unterbrüche oder für die Teuerung.

BKP 24 Lüftungsanlagen

Die Lüftung war nicht Bestanteil der Ausschreibung des Totalunternehmers. Die Arbeiten wurden im Rahmen der Ausführungsplanung in den Auftrag der Firma Wenger Holzbau AG, Steffisburg, integriert.

BKP 272 Metallbauarbeiten

Nach der Ausschreibung des Pavillons zeigte sich, dass es in der Ausführungsplanung für den Eingangsbereich eine Optimierung brauchen wird und die Treppenanlagen neu geplant werden müssen. Bei der Erstellung des Kostenvoranschlages wurden dazu in den Metallbauarbeiten CHF 150'000.00 eingestellt. Für die Neugestaltung entstanden zusätzliche Kosten beim Totalunternehmer (BKP 214), wozu das Budget der Metallbauarbeiten um CHF 60'000.00 gesenkt wurde.

Die Treppe zum Pavillon und ein Teil der Rampe wurde durch den Gartenbauer (BKP 421) und nicht durch den Metallbauer ausgeführt. Des Weiteren erfolgte eine sehr positive Arbeitsvergabe an die Firma Josef Meyer Stahl und Metall AG, Emmen.

BKP 421 Gärtnerarbeitern

Die Abweichung von CHF 88'187.95 sind, wie folgend erläutert, zum einen Kreditverschiebungen und zum anderen effektive Mehrkosten. Der Auftrag des Gartenbauers umfasste neben dem BKP 421 auch die BKP 424 Spielplatzeinrichtungen von CHF 50'000.00. Somit liegen die effektiven Mehrkosten bei CHF 38'187.95 (CHF 88'187.95 abzüglich CHF 50'000.00).

Auf Grund des durchnässten Bodens infolge der starken Regenfälle im Frühling 2024 entstand ein grösserer Landschaden, wodurch sich der Bearbeitungsperimeter vergrösserte. Die Treppe zum Pavillon und ein Teil der Rampe wurde durch den Gartenbauer (BKP 421) ausgeführt.

BKP 29 Honorare

Einzelne Teilleistungen des Architekten (Müller + Pfister Architekten AG, Emmenbrücke) und des Bauingenieurs (Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke) konnten im Rahmen des Projektierungskredites erfolgen. Die Sanitärplanung erfolgte ohne Zusatzkosten durch den Totalunternehmer.

BKP 903 Schulzimmereinrichtungen

Die grössten Minderkosten fielen mit CHF -150'220.85 bei den Schulzimmereinrichtungen an. Im Teamzimmer wurde, anstelle der Anschaffung von Mobiliar, durch den Totalunternehmer eine fixe Teeküche inklusive allen Leitungen erstellt. Dies erfolgte durch eine Reduktion des Budgets beim Mobiliar von CHF 20'000.00. Somit liegen die effektiven Minderkosten bei CHF 130'220.85 (CHF 150'220.85 abzüglich CHF 20’000.00).

Bei den digitalen Wandtafeln wurde ein einfacheres System mit digitalem Panel und Einhängetafeln eingesetzt. Weiter kam es zu Minderkosten bei der Schulinformatik, insbesondre bei den Schülerinnen- und Schüler-Laptops. Durch die Ausschreibung konnte gegenüber der Richtofferten ein deutlicher Vergabeerfolg erzielt werden. Die Minderkosten stellen sich wie folgt zusammen:

Einfacheres Wandtafelsystem	CHF	45’000.00
Schulinformatik (Geräte, Anschlüsse)	CHF	15'000.00
Verwendung bestehendes Mobiliar	CHF	10’000.00
Vergabeerfolg Ausschreibung	CHF	60'000.00
Total Minderkosten	CHF	130’0000.00

Anstelle von mobilen Schränken wurden Einbauschränke erstellt, welche Bestandteil der ausgewiesenen Kosten des BKP 903 sind. Weiter sind auch die WLan-Sender und IT-Anschlüsse für die Schulinformatik in den Kosten des BKP 903. eingerechnet. Weitere Mehr- und Minderkosten im Rahmen der Beschaffung des Mobiliars hoben sich gegenseitig auf.

5.2 Teuerung

Der am 13. September 2023 vom Einwohnerrat genehmigte Sonderkredit basiert auf dem Baukostenindex vom April 2023 mit 113.9 Punkten (BFS, Indexwert Grossraum Zentralschweiz, Objekttyp Baugewerbe, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte). Der Indexwert vom April 2024 lag mit 114.0 Punkten marginal höher. Die Firma Wenger Holzbau AG, Steffisburg, verzichtete auf die Teuerung. Die Teuerung der übrigen Arbeiten, indexiert per April 2024, liegt bei rund CHF 1'000.00 und ist somit vernachlässigbar. Für das Projekt wird offiziell eine Teuerung von 0% ausgewiesen.

5.3 Kostenbilanz

Die Abrechnung schliesst mit einer Kostenunterschreitung von CHF 52'140.50 bzw. 1.2% unter dem genehmigten Sonderkredit in Höhe von CHF 4'460’000.00 inklusive Mehrwertsteuer ab.

Kostenbilanz Sonderkredit	**Betrag in CHF**
Genehmigter Sonderkredit	4'460’000.00
Bauabrechnung per 16. Mai 2025	4'407'859.50
Kostenunterschreitung	**52'140.50**

Tabelle 3; Berechnung Kostenbilanz Sonderkredit

Im Bericht und Antrag 31/23 betreffend «Neubau Provisorium Schulanlage Gersag» wurde für die Gesamtkosten des Projektes CHF 4.6 Mio. inklusive Mehrwertsteuer ausgewiesen. Der Aufwand für die Machbarkeitsstudie und die Projektierung liegen im ausgewiesenen Umfang, womit in der Gesamtbetrachtung Minderkosten von CHF 53'884.95 vorliegen.

Zusammenstellung Projektkosten	**Betrag in CHF**
Machbarkeitsstudie	19'627.05
Projektierung inklusive TU Submission und Baubewilligungsverfahren	118'628.50
Ausführungskosten	4'407'859.50
Total Projektkosten	**4'546'115.05**

Tabelle 4; Berechnung Kostenbilanz

5.4 Abgrenzung

Um Synergien zu nutzen, erfolgten parallel zur Erstellung des Pavillons im Rahmen eines eigenständigen Projektes Optimierungen in der Umgebung der Schulanlage Gersag in der Höhe von CHF 102'322.00. Dies umfasste folgende Massnahmen:

- Veloparkplatz bei der alten Sporthalle Gersag mit Zugangsweg und Beleuchtung
- Erstellung Sickerleitungen (ausserhalb Bauperimeter Pavillon)
- Treppe zu Pausenplatz Primarschulhaus Gersag
- Diverse Instandsetzungen

Weiter erfolgte die Reinigung der Kanalisation (CHF 5'000.00) und die Anschaffung des Reinigungsmaterials in Kombination mit dem ordentlichen Unterhalt über die Erfolgsrechnung.

5.5 Aufträge an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Die Wenger Holzbau AG, Steffisburg, hat als Subunternehmer verschiedene Firmen der Gemeinde Emmen berücksichtigt wie zum Beispiel für die Maler- und Elektroarbeiten sowie für die Bodenbeläge. Bei den direkten Vertragsverhältnissen konnten weitere Emmer Unternehmer berücksichtigt werden, wie beispielsweise für die Baumeisterarbeiten, die Architektur- und Bauingenieurleistungen.

Rund 19% der Investitionskosten konnten so an ortsansässige Unternehmen vergeben werden. Insbesondere durch die Vergabe des Totalunternehmers, bei welcher kein Emmer Unternehmer eine Offerte eingereicht hatte, wurden total rund 81% der Investitionskosten an nicht ortsansässige Unternehmen vergeben.

6. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, die Abrechnung für den Sonderkredit «Neubau Provisorium Schulanlage Gersag» über CHF 4'460'000.00 mit Gesamtkosten von CHF 4'407'859.50 inklusive Mehrwertsteuer und einer Kostenunterschreitung von CHF 52'140.50 zu genehmigen.

Emmenbrücke, 21. Mai 2025

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:
- Bauabrechnung per 16. Mai 2025 von Müller + Pfister Architekten AG, Emmenbrücke