



Sitzung vom 10. März 2026

BESCHLUSS NR. 101 / L2.01.01

Stadthaus, Bahnhofstrasse 17 Sanierungen Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Das 6-geschossige Stadthaus wurde 1961 vom Architekten Bruno Giacometti erstellt. Die Liegenschaft ist im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte vermerkt.

Die ursprünglichen Stadthaus-Fenster aus den 1960er-Jahren waren Holzfenster mit Fensterflügel in Eiche und Rahmen in Föhre. Bereits im Jahr 1980 mussten sie ersetzt werden. Diese Fenster waren stark angefault und sämtliche Fensterdichtungen aussen durch UV-Strahlen zusammengezogen.

Mit Beschluss Nr. 64 vom 5. März 2019 genehmigte der Stadtrat für die Sanierung der bestehenden Fenster des Stadthausturmes im Projekt «Bahnhofstrasse 17, Stadthaus, Sanierungen» einen Baukredit von 1,137 Mio. Franken inkl. MWST.

Mit Beschluss Nr. 71 vom 9. Februar 2021 genehmigte der Stadtrat für die Sanierung der bestehenden Fenster des Südtraktes im Projekt «Bahnhofstrasse 17, Stadthaus, Sanierungen» einen einmaligen Baukredit von 1,428 Mio. Franken inkl. MWST.

Ausführung

Der Ersatz und die Montage der neuen Fenster mussten von aussen erfolgen. Dazu wurden jeweils die oberen und unteren Reihen der bestehenden Natursteinplatten demontiert und aus Sicherheitsgründen ersetzt.

Im Innern mussten nach der Demontage der Fenster verschiedene Anpassungsarbeiten bei den Bürotrennwänden und Decken ausgeführt werden. Zudem wurden die reparaturanfälligen und masslich nicht mehr passenden Aussen-Lamellenstoren und die Oberlicht-Rollos im Innern ersetzt.

Die Planung und Umsetzung der neuen Fenster erfolgte eng begleitet durch die kantonale Denkmalpflege im 2019 (Stadthausturm) und im 2021 (Südtrakt).

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 22. Januar 2026 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Franken	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten Turm	15 000.00	0.00	- 15 000.00	- 100,0
1	Vorbereitungsarbeiten Südtrakt	10 000.00	0.00	- 10 000.00	- 100,0
1	Vorbereitungsarbeiten	25 000.00	0.00	- 25 000.00	- 100,0
2	Gebäude Turm	1 044 000.00	1 006 052.95	- 37 947.05	- 3,6
2	Gebäude Südtrakt	1 319 000.00	1 154 096.00	- 164 904.00	- 12,5
2	Gebäude	2 363 000.00	2 160 148.95	- 202 851.05	- 8,6



3	Betriebseinrichtungen Turm	3 000.00	0.00	- 3 000.00	- 100,0
3	Betriebseinrichtungen Südtrakt	0.00	0.00	0.00	0,0
3	Betriebseinrichtungen	3 000.00	0.00	- 3 000.00	- 100,0
4	Umgebung Turm	8 000.00	410.95	- 7 589.05	- 94,9
4	Umgebung Südtrakt	10 000.00	0.00	- 10 000.00	- 100,0
4	Umgebung	18 000.00	410.95	- 17 589.05	- 97,7
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen Turm	67 000.00	29 334.90	- 37 665.10	- 56,2
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen Südtrakt	89 000.00	10 448.85	- 78 551.15	- 88,3
5	Baunebenkosten/Bauherrenleistungen	156 000.00	39 783.75	- 116 216.25	- 74,5
9	Ausstattung Turm	0.00	0.00	0.00	0,0
9	Ausstattung Südtrakt	0.00	1 900.00	+ 1 900.00	+ 100,0
9	Ausstattung	0.00	1 900.00	+ 1 900.00	+ 100,0
1-9	Gesamtkosten Turm	1 137 000.00	1 035 798.80	- 101 201.20	- 8,9
1-9	Gesamtkosten Südtrakt	1 428 000.00	1 166 444.85	- 261 555.15	- 18,3
1-9	Gesamtkosten	2 565 000.00	2 202 243.65	- 362 756.35	- 14,1

Die Baukostenabweichung liegt mit 14,1 % unter dem bewilligten Baukredit.

Begründung der Kostendifferenz für beide Teilprojekte (Turm und Südtrakt)

Die budgetierten Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) wurden nicht benötigt (- 25 000 Franken).

Beim Fensterersatz der beiden Etappen (Turm und Südtrakt) war bei BKP 2 der Aufwand der Baumeisterarbeiten (- 23 000 Franken), der Natursteinarbeiten (- 49 000 Franken), der Fensterarbeiten (- 122 000 Franken), der äusseren Abschlüsse (- 20 000 Franken) sowie der Gipserarbeiten (- 31 000 Franken) geringer als budgetiert. Dem gegenüber waren folgende Mehraufwände zu verzeichnen: bei den Elektroanlagen für Zuleitungen der Aussenstoren und der Brandmeldeanlage (+ 10 000 Franken) sowie der Schreinerarbeiten für die Sanierung der Eichensimse (+ 34 000 Franken).

Die budgetierten Kosten von 3000 Franken bei BKP 3 wurden nicht benötigt.

Bei BKP 4 war der Aufwand für die Gärtnerarbeiten um 17 500 Franken geringer als budgetiert.

Die Reserven für Unvorhergesehenes (BKP 5) um 115 000 Franken wurden nicht benötigt.

Bei BKP 9 wurden die bestehenden defekten Lammellenstoffstoren im Innern durch Vorhänge ersetzt (+ 1900 Franken).



Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Es gibt lediglich eine Rundungsdifferenz von 4 Rappen. Das Investitionskonto Nr. 21420.011 (Konto 5030.01) bzw. 21460006 (Konto 5040.00) «Stadthaus, Sanierungen» kann nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Stadthaus, Sanierungen» vom 22. Januar 2026 im Betrag von Fr. 2 202 243.65 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 21420.011 «Stadthaus, Sanierungen» (2018) wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21460006 «Stadthaus, Sanierungen» (ab 2019) wird geschlossen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle

öffentlich