



Sitzung vom 02. Oktober 2025

Geschäfts-Nr. 2022-318

Beschluss Nr. 2025-206

28 **Liegenschaften, Grundstücke**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
 Kreditabrechnung Modernisierung Gemeindehaus Rikon, Verabschie-
 dung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. Vorprojekt

Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2019 wurde ein Projektierungskredit von CHF 150'000.00 für die Ausarbeitung eines Vorprojekts für eine Modernisierung des Gemeindehauses bewilligt. Mit der Investition INV00049 Konto 0290.5040.10 wurde der Projektierungskredit von insgesamt CHF 149'562.94 mit Beschluss Nr. 2023-45 vom 24. Februar 2022 vom Gemeinderat abgerechnet und genehmigt.

2. Hauptprojekt – Genehmigung an der Urne

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 haben die Stimmberechtigten für die Modernisierung des Gemeindehauses einem Baukredit über CHF 2'355'000.00 inkl. MWST zugestimmt. Die Projektausarbeitung wurde mit dem Architekturbüro WZW Architektur GmbH begonnen, welche bereits das Vorprojekt erarbeitet hatte. Am 28. Juli 2021 legte das projektierende Architekturbüro seinen Auftrag nieder.

3. Vergabe an neues Architekturbüro und Bauherrenvertreter

Der Gemeinderat hat am 26. August 2021 eine Baukommission eingesetzt sowie die Evaluation einer passenden Architektur- und Baumanagementfirma und einer Bauherrenvertretung vorgenommen. Das Projekt wurde alsdann mit der neuen Baukommission und dem Bauherrenvertreter der Impropo AG sowie dem neuen Architekturbüro Puls Baumanagement GmbH (ehem. Valda & Partner Baumanagement GmbH) weitergeführt.

4. Zusatzkredit für neue Fachplaner – Genehmigung durch Gemeinderat

Mit den neu hinzugezogenen Schlüsselpersonen wurde festgestellt, dass die gesetzlichen Grundlagen bezüglich Brand-, Hochwasserschutz- und Erdbebensicherheit nicht umgesetzt waren, weshalb zusätzliche Massnahmen getroffen und die Grundrisse neu überarbeitet werden mussten. Dies hatte zur Folge, dass für Architektur und Fachplaner im Bereich der Gebäudetechnik zusätzliche Kosten von CHF 130'000.00 inkl. MWST entstanden. Die erforderlich gewordenen Ausgaben wurden mit öffentlich bekannt gemachtem Gemeinderatsbeschluss Nr. 42 vom 24. Februar 2022 im Sinne von § 103 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) unter Einräumung eines Rechtsmittels als gebunden erklärt. Die Investition INV00120 Konto 0290.5040.10 wurde mit insgesamt CHF 129'728.95 abgerechnet und von der Geschäftsleitung am 4. Juli 2023 genehmigt.

5. Auswirkungen und Genehmigung eines Zusatzkredits durch die Gemeindeversammlung

Mit der Überarbeitung des Projekts durch das neue Baumanagement wurde festgestellt, dass obig beschriebene, ausser Acht gelassene und zu tätigende gesetzliche Grundlagen - welche weder im Vorprojekt noch im Verpflichtungskredit von total CHF 2.355 Mio. enthalten waren - Baukosten von insgesamt CHF 3'311'000.00 verursachten (+/- 10 %). Diese neue Ausgangslage machte abzüglich den vom Gemeinderat bewilligten zusätzlichen Planungskosten von CHF 130'000.00 einen Zusatzkredit von CHF 830'000.00 notwendig. An der Gemeindeversammlung vom 19. September 2023 stimmte das Stimmvolk diesem Zusatzkredit zu.

6. Investitionsausgaben/Kosten

Am 22. Juli 2024 hat die projektierende und bauleitende Pulsbaumanagement GmbH ihre Bauabrechnung der Gemeindeverwaltung zugestellt. Im Zuge dessen kamen Unstimmigkeiten einzelner Buchungen (vor allem im planerischen Bereich) zwischen der Hauptinvestition INV00049 2170.5040.00 und der bereits abgeschlossenen Investition INV00120 (Vorprojekt) zu Tage. Mehrere Rechnungen wurden nicht in die Abrechnung aufgenommen, weshalb sie fälschlicherweise nun im Hauptprojekt aufgeführt sind. Die Puls Baumanagement GmbH hat die mit den Nachbuchungen angepasste Bauabrechnung am 19. Februar 2025 mit der Totalsumme von CHF 3'504'575.49 der Gemeinde zugestellt.

Hinzu kommen die vom Gemeindevorstand/von der Gemeindeversammlung genehmigten und abgerechneten Projektierungs- und weitere zu diesem Projekt gehörende Kosten.

Bezeichnung	Konto	Betrag in CHF
Baukosten	0290.5040.00, INV00049	3'504'575.49
Machbarkeitsstudien 2019	0290.3144.00	36'999.24
Projektierungskosten 2020/21	0290.5040.10, INV00049	149'562.94
Zusätzlicher Projektierungskredit zur Fertigstellung des Projektes 2022	0290.5040.10, INV00120	129'728.95
Photovoltaikanlage 2023, netto	0290.5040.00, INV00147	78'339.95
Miete Soziale Dienste Notwohnung Bahnhofgebäude Tösstalstr. 56 15.11.2022-11.09.2023	5790.3920.00	13'826.45
Miete Schulsekretariat (Hauswartswohnung Zell) 2022/23	2191.3920.00	16'000.00
Mietzinsausfälle Alterswohnungen Gem. GR-Beschluss vom 23.06.2022	unverbucht	30'000.00
Total Investitionen (Projektkosten) inkl. MWST		3'959'033.02

7. Kreditvergleich (nur INV00049)

Der bewilligte Kredit der Urnenabstimmung und der bewilligte Nachtragskredit durch die Gemeindeversammlung beliefen sich auf insgesamt CHF 3'185'000. Die abgerechneten Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 3'504'575.49, womit der bewilligte Kredit um CHF 319'575.49 respektive 10.03 % überschritten wurde.

Genehmigter Kredit gemäss Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021	CHF	2'355'000.00
Genehmigter Zusatzkredit gemäss Gemeindeversammlung vom 19. September 2022	CHF	830'000.00
Gesamtkredit	CHF	3'185'000.00
Gesamtkosten gemäss Bauabrechnung (inkl. Rundung CHF 0.06)	CHF	3'504'575.49
Kreditüberschreitung inkl. MWST		319'575.49

Die Abteilung Finanzen bestätigte am 1. September 2025 die Richtigkeit der getätigten Verbuchungen. Die grössten Abweichungen der Mehrkosten von CHF 319'575.49 respektive 10.03 % werden wie folgt begründet:

BKP	Mehrkosten in CHF	Minderkosten in CHF	Begründung
12 Provisorien	26'000		Grundstück von Provisorium war ohne digitale Erschliessung, Installation von Richtstrahlanlage. Stromkosten über Bau verrechnet.
27 Ausbau 1	150'000		Nachträge bei Gipserarbeiten wegen statischer Bedingungen und den folgenden Brandschutzaufgaben notwendig. Nachträge aus ästhetischen Gründen (abgehängte Decken etc.) Schreinerarbeiten teurer als im KV berechnet. Metallarbeiten wegen schwieriger Realisation des Treppenhausgeländers teurer als angenommen.
42 Umgebung	7'000		Zusatzaufträge auf Wunsch der Bauherrschaft (Markierung PP, Platz kärichern, Baumrückschnitte)
6 Reserve		99'000	nicht bebucht
3 Betriebseinrichtungen und Umzugskosten	214'000		AEB Sicherheitsdienst, Brägger & Thomann, Büro Schoch, OBT, Streit Telecom. Waren nicht im KV der Puls Baumanagement GmbH veranschlagt und machten grossen Teil der Mehrkosten aus.
Total	397'000	99'000	

8. Aktivierung der Nettoinvestitionen

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Betrag
Gesamte Baukosten inkl. Projektierung	20 Jahre	1404.00	0290.3300.40	CHF 3'504'575.49

Weitere Unterlagen (Bauabrechnung Puls Management AG, Buchhaltungsnachweis, IR-Kontoblatt 2170.5040.00 INV 00049 und IR-Kontoblatt 2170.5040.10 INV 00049) können auf der Website der Gemeindeverwaltung Zell (www.zell.ch) heruntergeladen werden. Originalbelege können auf Verlangen in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Anmerkung: Solaranlage – Genehmigung durch den Gemeinderat

Im Verlaufe der Modernisierung wurde beschlossen, eine Solaranlage auf dem grossen Dach des Gemeindehauses zu realisieren. Mit der Investition INV00147 Konto 0290.5040.00 wurde ein Kredit von insgesamt CHF 97'000.00 zu Lasten der Finanzkompetenz des Gemeinderats für eine Photovoltaikanlage vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2023-5 vom 19. Januar 2023 genehmigt. Am 13. Februar 2024 hat die Geschäftsleitung mit Beschluss 2024-13 vom 13. Februar 2024 die Investitionsausgaben von CHF 86'499.95 genehmigt, CHF 8'160.00 konnten mit Fördergelder gedeckt werden.

9. Empfehlung

Der Gemeinderat Zell empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung für die Modernisierung des Gemeindehauses in der Höhe von CHF 3'504'575.49 mit einer Kreditüberschreitung von CHF 319'575.49 zu genehmigen.

Beschluss:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Kreditabrechnung für die Modernisierung des Gemeindehauses in der Höhe von CHF 3'504'575.49 wird mit einer Kreditüberschreitung von CHF 319'575.49 genehmigt.
2. IDG-Status: Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 3.1 Rechnungsprüfungskommission Zell, Präsident Michael Stahel
 - 3.2 Liegenschaftenvorsteher
 - 3.3 Bereich Liegenschaften
 - 3.4 Abteilung Finanzen
 - 3.5 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

GEMEINDERAT ZELL

Regula Ehrismann
Gemeindepräsidentin

Claudia Oswald
Gemeindeschreiberin

Versandt: 07. Oktober 2025