GEMEINDE NIEDERLENZ **KREDITABRECHNUNG**

Verpflichtungskredit	Fr. 705'000.- inkl. Mwst
Objekt	Sanierung u. Umbau Hauptstrasse 20 - KIGA Dorf
Beschluss	Einwohnergemeinde / Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024

1 Bruttoanlagekosten

Sanierungskosten Schulgebäude

Ausgaben gemäss Investitionsrechnung Konto	2170.5290.10	2024	Fr.	100'637.05
Ausgaben gemäss Investitionsrechnung Konto	2170.5290.10	2025	Fr.	841'534.50
Ausgaben gemäss Investitionsrechnung Konto	2170.5290.10	2026	Fr.	92'764.50
Zuzüglich bezogene Vorsteuern			Fr.	0.00
Total Bruttoanlagekosten			Fr.	1'034'936.05

2 Kreditvergleich

Verpflichtungskredit vom 20. Juni 2024	Fr.	705'000.00		
ausgewiesene Teuerung	Fr.	12'589.00	Fr.	717'589.00
Kreditüberschreitung			Fr.	317'347.05

3 Einnahmen

Einnahmen gemäss Investitionsrechnung Konto		
Total Einnahmen	Fr.	0.00

4 Nettoinvestition

Bruttoanlagekosten	Fr.	1'034'936.05
Total Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestition	Fr.	1'034'936.05

5 Aktivierung

Übertrag von Konto	14070.40 - Hochbauten - Mobilien VV	Anlagenummer 1404001017	Bilanz 14040.01	Erfolgsrechnung 3300.40	Betrag Fr.	 1'034'936.05
Total der Nettoinvestition:					Fr.	1'034'936.05

Das total der Nettoinvestition muss mit Ziffer 4 'Nettoinvestition' übereinstimmen

Hinweis: Die Nettoinvestition ist mit der Anlagebuchhaltung abzustimmen.

6 Erläuterungen

Beim Umbau des Kindergartens Dorf sind erhebliche Mehrkosten (u.a. Brandschutz, Kalt- und Warmwasserleitungen) gegenüber dem von der Gemeindeversammlung bewilligten Verpflichtungskredit entstanden. Der Kredit wurde um 44% respektive CHF 317'347.05 überschritten. Es hätte ein Zusatzkredit beantragt werden müssen. Aufgrund des grossen Zeitdruckes und der zwingenden Fertigstellung auf den Beginn des Schuljahres mussten die erforderlichen Arbeiten jedoch unverzüglich ausgelöst werden.

Der Kostenvoranschlag basierte auf der Variante mit dem Anbau auf der Nordseite. Es wurde davon ausgegangen, dass der bestehende Anbau auf der Ostseite bestehen bleiben müsse, weil das gesamte Gebäude unter Kantonalem Denkmalschutz steht. Der Anbau wurde vor ca. 100 Jahren an den bestehenden Kopfbau realisiert. Der vorgesehene Innenausbau sollte sich auf Farbanstrich, auffrischen der Böden, moderate Umbauten, möblieren der Kindergartenzimmer, installieren einer neuen Küche sowie auffrischen des Aufenthaltsraums beschränken. Der Ortsbildschutz stimmte diesem Vorgehen nicht zu und empfahl den Rückbau des Anbaus auf die Verlegung des Treppenhauses in den neuen Anbau. Es wurde des Weiteren beschlossen, einen Raum im Obergeschoss zu einer neuen WC-Anlage umzufunktionieren. Dies hatte die Neuinstallation einer Lüftungsanlage zur Folge. Die bestehende Lüftungsanlage im Erdgeschoss wurde ebenfalls erneuert, da der Lärmpegel zu hoch war.

In den alten Bauplänen war nicht ersichtlich, dass die Trennwand im Erdgeschoss aufgebauert war. Die Konstruktion der Deckenbalken mit Abstützung sugerierte eine andere Situation. In Bezug auf die Böden war es so, dass diese bereits in der Vergangenheit zweimal geschliffen wurden, sodass ein weiteres Abschleiffen nicht mehr möglich war. Die Wasserleitungen waren in der Betonplatte mit Eisenrohren montiert gewesen und die Mischbatterien einzeln angeschlossen. Die verrosteten Leitungen mussten vom Untergeschoss bis in den Estrich ersetzt werden. Sämtliche bestehenden Wasserleitungen wurden stillgelegt.

Durch die massisven Veränderungen im Grundriss schaltete sich der Brandschutz ein und verlangte, dass sämtliche Decken und Wände doppelt beplankt werden müssen. Da der Rost unter den Täferdecken genagelt war und lose Stellen zum Vorschein kamen, war dieser zu wenig solide für die Montage der Zementfaserplatten. Ebenfalls löste die neue Raumeinteilung Brandabschnitte aus. Zudem mussten alle Türen, die einen Brandabschnitt darstellen, erneuert werden, da sie nicht zertifiziert waren.

Die Erdbebensicherheit hätte mit dem ursprünglichen vorgesehenen moderaten Umbau nicht nachgewiesen werden müssen. Durch das Einziehen eines Stahlträgers wurde die aber ebenfalls zum Thema.

Die Schulleitung forderte im Erd- und Obergeschoss je eine Teeküche und Schränke. Der Aussenbereich wurde zudem erneuert, die Zäunung wurde an Stelle von einer Höhe von 1.2m auf 1.8m hochgesetzt.

Im "Cholechäller" musste der Schimmelbefall beseitigt und die Wände mit organischer Farbe gestrichen werden. Zur Sicherheit der Kinder wurden Abschrankungen montiert.

Nachfolgend eine Aufstellung der Mehrkosten in Folge neuer Projektvariante:

	CHF
Höhere Planungskosten	25'000
Präzise Bestandesaufnahme mit Drohne und 3D Laser	10'000
Fachberatung für Ortsbildschützer	2'200
Rückbau Zwischen Wand im EG (Annahme war nicht aufgemauert)	2'600
Erdbebensicherheit mit Stahlträger (Nachweis an BV abgegeben)	9'600
Rückbau alte Treppen und neuer Bodenaufbau	7'800
Rückbau bestehender Anbau und Verstreben Dachkonstruktion mit Turm	32'000
Neuer Anbau mit Treppenhaus	79'000
Anpassungen an bestehende Dach	15'600
Brandschutzkonzept	4'500
Brandschutzausführung (Verkleidung mit Doppelbeplankung mit Zementfaserplatten	67'000
Zusätzliche Elektroinstallationen	16'000
Zusätzliche Gipserarbeiten	24'900
Neue LED Beleuchtung (nicht vorgesehen)	23'400
Brandabschnitte und Fluchtweg	16'000
Farbkonzept	500
Neue Lüftungen mit Brandabschottung	5'600
Treppenbau bis Estrich (4 Läufe)	19'800
Rückbau alte Leitungen	5'800
Warmwasser mittels 3 Durchlauferhitzer	6'800
Brandabschottung bei allen Durchbrüchen in Wände und Deckenaller	9'800
Neue Kaltwasserzuleitungen und Ersatz der Mischventile	16'500
Kernbohrungen für Steileitungen	6'700
Mehrkosten IT	12'000
Mehrkosten für Schifftung der Ersatzböden	3'800
Mehrkosten Ersatzböden	14'300
Zwei zusätzliche Teeküchen mit Schränken (je KIGA Raum)	15'200
Neues Schliessystem mit allen Nebenarbeiten	23'000
Zusätzliche Fenster	3'500
Ersatz Gartenhaus	5'200
Zusätzliche Radatoren (Anschlüsse nicht mehr gangbar)	2'400
Schimmelbefall in Cholechäller behandeln	5'300
Total	**491'800**

7 Passationen

a) GEMEINDERAT

Bestätigung des Gemeinderates und der Finanzabteilung gemäss § 94a Abs. 3 GG

Der Gemeinderat und der Leiter Finanzen bestätigen, dass
- alle buchungspflichtigen Geschäftsfälle, die das vorstehende Projekt bzw. den entsprechenden Verpflichtungskredit betreffen, in der Kreditabrechnung enthalten sind.
- dass das Projekt im Sinne des beschlossenen Verpflichtungskredites realisiert ist.
- dass Informationen zur Projektrealisierung sowie Begründungen zu Kreditabweichungen in den Erläuterungen zur Kreditabrechnung enthalten sind.

5702 Niederlenz, 21. September 2026

GEMEINDE NIEDERLENZ
Abteilung Finanzen

Manfred Zwahlen

GEMEINDERAT NIEDERLENZ
Der Gemeindeammann, R. Gspandl

Der Gemeindeschreiber, Roland Suter

b) FINANZKOMMISSION

Die Finanzkommission der Gemeinde Niederlenz hat die vorliegende Kreditabrechnung geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung.

5702 Niederlenz, 1.10.2026

FINANZKOMMISSION

c) GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Niederlenz hat die vorliegende Kreditabrechnung genehmigt:

5702 Niederlenz,

GEMEINDERAT NIEDERLENZ
Der Gemeindeammann, R. Gspandl

Der Gemeindeschreiber, Roland Suter