

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
16.09.2026	5	0	5331	09.04.02.02

Dachsanierung Kindergarten Kläyhof, Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Das Gebäude Kläyhof 20 wurde im Jahr 1990 erstellt. Im Jahr 2005 erfolgte eine umfassende Dachsanierung dieses Gebäudes; gleichzeitig wurde das Gebäude Kläyhof 22 neu erstellt. Die im Jahr 2005 ausgeführten Dächer der beiden Gebäude des Kindergartens Kläyhof weisen heute erhebliche Verschleisserscheinungen auf. Wiederholt auftretende Schäden beziehungsweise Undichtigkeiten führen zu erhöhtem Instandhaltungsaufwand und bergen langfristig Risiken für die Gebäudesubstanz.



Flachdachaufbau 1-4

- Betondecke
- Dampfbremse bituminös
- Wärmedämmung Kork 100mm
- Abdichtung bituminös 2-3lagig
- Vegetationsschicht 80mm

Flachdachaufbau 5-7

- Holzunterkonstruktion
- Trennlage bituminös (V60)
- Abdichtung bituminös 2-3lagig
- Vegetationsschicht 80mm

Abbildung 1: Sondieröffnung vom 27.11.2024

Bereits seit einigen Jahren wurden im Rahmen der jährlichen Dachkontrolle diverse defekte Stellen in den Blechdächern repariert. Nach einem weiteren Wassereintritt im Jahr 2024 wurde bei Sondieröffnungen festgestellt, dass ein Teil des Flachdachs (Sondieröffnungen 1 – 4) komplett nass ist und stehendes Wasser unterhalb der Dachabdichtung in der Isolation aufweist.

Als Sofortmassnahme wurde die Vegetationsschicht entfernt und eine zusätzliche Bitumendichtbahn aufgeschweisst. Diese Massnahme verhindert vorerst einen weiteren Wassereintritt.



Abbildung 2: Sondieröffnung Nr. 1

Aufgrund der Zustände der einzelnen Dachflächen ist eine komplette Dachsanierung ökologisch und ökonomisch sinnvoll.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (BSG 170.111); Art. 107
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 lit. a

Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Das Vorhaben entspricht dem Leitsatz 4: «Wir entwickeln unsere Infrastrukturen und Dienstleistungen bedarfsgerecht, generationenfreundlich und qualitätsbewusst – immer im Einklang mit den Bedürfnissen unserer wachsenden und sich verändernden Bevölkerung.»

Detailerläuterung zum Projekt / Vorhaben

Das Gebäude des Kindergartens verfügt über drei unterschiedliche Dachflächen beziehungsweise Dachformen. Die bestehende Dachkonstruktion setzt sich aus zwei geneigten Blechdächern sowie einem zentralen Flachdach zusammen. Sämtliche Dachflächen sollen im Rahmen der geplanten Sanierung umfassend erneuert werden. In der Beilage ist der folgende Plan in ganzer Grösse inkl. den Reparaturstellen ersichtlich.

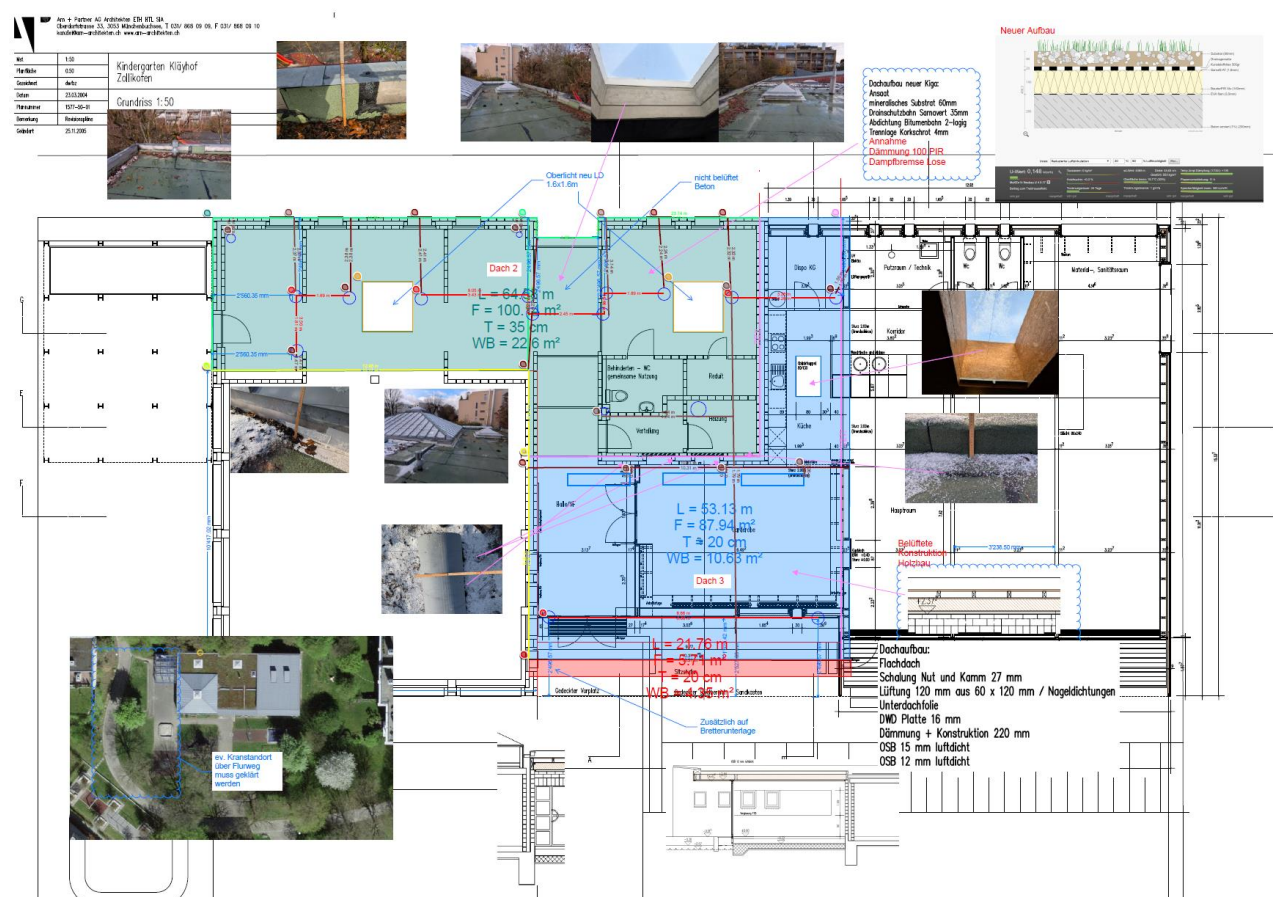


Abbildung 3: Plan mit Reparaturstellen

Sanierung der Blechdächer

Die beiden bestehenden Blechdächer werden baugleich ersetzt. Die heutige Dachform sowie die bewährte konstruktive Ausführung bleiben dabei erhalten. Ziel der Massnahme ist insbesondere die Sicherstellung der langfristigen Dichtigkeit sowie der Schutz der darunterliegenden Gebäudestruktur vor Witterungseinflüssen.

Die bestehende Wärmedämmung wird so belassen. Eine zusätzliche Dämmung würde einen unverhältnismässigen, konstruktiven Aufwand bedingen.

Durch den Ersatz der bestehenden Blechelemente können altersbedingte Materialermüdungen sowie potenzielle Schwachstellen nachhaltig behoben werden. Gleichzeitig wird der Unterhaltsaufwand reduziert und die Lebensdauer der Dachflächen wesentlich verlängert.

Sanierung und energetische Verbesserung des Flachdachs

Das bestehende Flachdach wird vollständig erneuert und gleichzeitig energetisch verbessert. Die bestehende Wärmedämmung von 100 mm wird durch eine neue Dämmung mit einer Stärke von 140 mm ersetzt. Dadurch kann der Wärmeschutz des Gebäudes verbessert und der Energieverbrauch insbesondere während der Heizperiode reduziert werden.

Zusätzlich wird die bisherige bituminöse Abdichtung durch eine Kunststoffolie ersetzt. Diese Abdichtungsart bietet mehrere Vorteile:

- geringeres Eigengewicht,
- gute Alterungs- und Witterungsbeständigkeit,
- vereinfachte Unterhalts- und Reparaturmöglichkeiten,
- verbesserte ökologische Eigenschaften im Vergleich zu klassischen Bitumenabdichtungen.

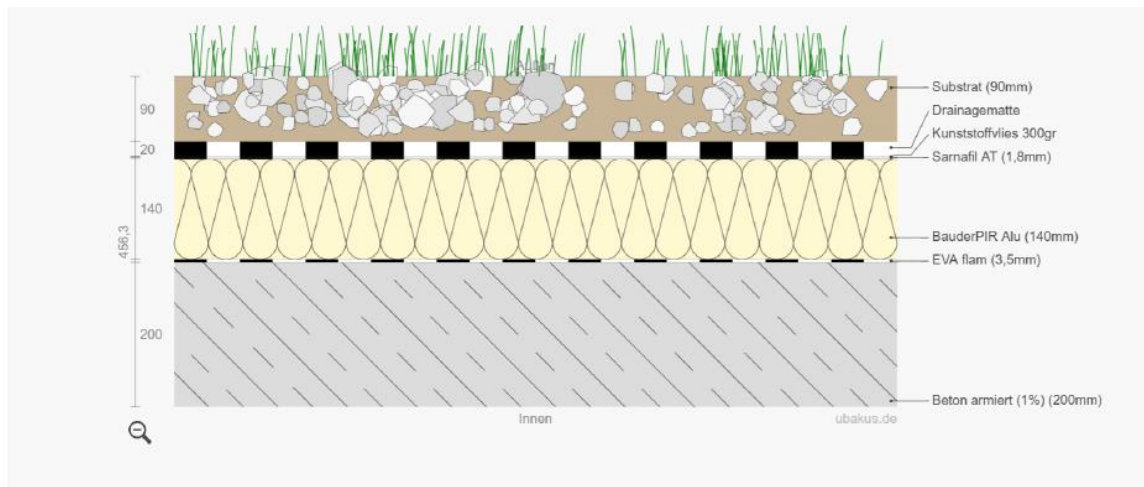


Abbildung 4: Neuer Aufbau

Um den Dämmwert weiter zu verbessern, soll anstelle der Isolation gemäss obigem Bild eine leistungsfähigere Isolation bei gleicher Dicke verbaut werden (z. B. BauderPir Max). Die Mehrkosten für diese Massnahmen sind in der Tabelle unter «Finanzielle Auswirkungen» ausgewiesen.

PV- Anlage

Im Rahmen der geplanten Dachsanierung wurde auch die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage geprüft. Die Abklärungen haben jedoch ergeben, dass sich die betreffende Dachfläche aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten nur eingeschränkt für eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung eignet. Die Dachform weist zahlreiche technische Durchdringungen auf. Dadurch wird die effektiv nutzbare Fläche deutlich reduziert und die Planung sowie der Betrieb einer Photovoltaikanlage erschwert. Gleichzeitig führen Verschattungen und die kleinteilige Belegung zu einer verminderten Energieausbeute.

Hinzu kommt, dass der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms im Kindergarten gering wäre. Ein wesentlicher Teil der produzierten Energie müsste daher ins öffentliche Netz eingespeist werden, wodurch sich die Gesamtwirtschaftlichkeit der Anlage zusätzlich verschlechtert.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Materialeinsatzes, der technischen Komplexität sowie der begrenzten Energieerträge erscheint die Installation einer Photovoltaikanlage auf diesem Gebäude derzeit auch aus ökologischer Sicht unverhältnismässig. Die zusätzlichen baulichen und finanziellen Aufwendungen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen.

Termine

Folgender Terminplan ist vorgesehen:

16. September 2026	GGR
Oktober 2026	Ausschreibung
Frühjahr 2027	Dachsanierung

Finanzielle Auswirkungen

Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2026 – 2033 ist die Dachsanierung der Kindergärten Kläyhof mit Fr. 250'000.00 für das Jahr 2026 vorgesehen.

Kostenzusammenstellung

Arbeitsgattung	Betrag in Fr.
Spengler- und Bedachungsarbeiten	215'000.00
Mehrkosten bessere Isolation	5'000.00
Gerüstungen	15'000.00
Holzbau	10'000.00
Reserve / Unvorhergesehenes	10'000.00
Total inkl. MWST	255'000.00

Die Kompensation der Mehrkosten von Fr. 5'000.00 ist durch die Minderkosten beim Projekt Sanierung Flachdach Feuerwehrgebäude möglich.

Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Bauleitung wird durch die Bauverwaltung sichergestellt. Um den Kindergartenbetrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird eine Ausführung in den Frühlingsferien 2027 angestrebt.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Das Gewerbe kann von Arbeitsaufträgen profitieren.

Auf Grund der besseren Ökobilanz wurde, wie schon bei der letzten Dachsanierung in der Sekundarschule, ein Foliendach dem bestehenden Bitumendach vorgezogen. Die neue, dickere Wärmedämmung verringert den Energieverbrauch des Gebäudes.

Stellungnahme Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vor der Beschlussfassung über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Im Finanzplan 2026 – 2030 ist die Dachsanierung des Kindergartens Kläyhof im Jahr 2026 mit Fr. 250'000.00 budgetiert. Das Investitionsprogramm 2027 – 2031 wurde vom Gemeinderat im Mai 2026 überarbeitet. Das Investitionsvorhaben ist für die Ausführung erneut im Jahr 2027 eingestellt. Im Vergleich zur Investitionsplanung sind Mehrkosten für eine bessere Isolation von Fr. 5'000.00 zu verzeichnen. Die Kompetenz zur Beschlussfassung des beantragten Verpflichtungskredits liegt in der finanziellen Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats.

Folgekosten	Kapital Fr.	Nutzungs- dauer	Abschreibungs-/ Zinssatz	Betrag Fr.
Abschreibung Hochbauten Kindergarten	255'000.00	33 Jahre	3.0 %	7'650.00
Zinsen (kalkulatorisch)	255'000.00		3.0 %	3'825.00
Total Kapitalkosten pro Jahr				11'475.00
Betriebsfolgekosten				0.00
Total Folgekosten pro Jahr				11'475.00

Auf dem beantragten Verpflichtungskredit von Fr. 255'000.00 (Konto 2170.5040.22, Kindergarten Kläyhof, Dachsanierung) werden die Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinse) durchschnittlich etwa Fr. 11'475.00 pro Jahr betragen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts belasten. Die Abschreibungen sind mit der Nutzungsdauer von 33 Jahren für Hochbauten Kindergarten berechnet. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Vorhaben mehrheitlich fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht bleibt erhalten.

Antrag Gemeinderat

Der Verpflichtungskredit von Fr. 255'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung der Dächer des Kindergartens Kläyhof wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.22) bewilligt.

Zollikofen, 24. August 2026

Beilage:

- Pläne Dachsanierung

Zuständigkeiten:

Departement: Bau und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Martin Schneider