

**L2.8.Kro. Kronenliegenschaften**  
**Umbau Krone**  
**Bauabrechnung**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für den Umbau der Krone in der Höhe von Fr. 9'410'706.26, zu Lasten 1942.7020.247 wird genehmigt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

**Begründung**

Die vorliegende Bauabrechnung ersetzt diejenige vom 11. Januar 2016. Zwischenzeitlich konnte die Bauabrechnung Umbau Krone mit Verträgen und Offerten ergänzt werden.

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 bewilligte der Stadtrat einen Kredit in der Höhe von Fr. 109'500.00 zur Durchführung eines Studienauftrags zum Umbau des ehemaligen Hotels Krone. Am 16. Juli 2007 wurde dem Gemeinderat der Kredit von Fr. 9'377'000.00 (+/- 10 %, inkl. MWST) für den Umbau des Hotels Krone vorgelegt. Am 25. November 2007 wurde der Kredit durch die Volksabstimmung bewilligt. Der Baubeginn war am 26. Mai 2008.

Zusammenstellung Kredite (alle Beträge in Fr.):

Kredit Studienauftrag	SR	19.12.2005	109'500.00
Grundkredit	GR	04.10.2007	9'377'000.00
Zusatzkredit und Vergabe ext. Kostenkontrolle (BKP 296)	SR	16.06.2008	55'000.00
Zusatzkredit Auflagen Kantonale Denkmalpflege	SR	22.09.2008	181'000.00
Zusatzkredit Fassadensanierung	GR	30.03.2009	250'000.00
Zusatzkredit Auflagen Kantonale Denkmalpflege	BK	13.05.2009	8'500.00
Zusatzkredit, Anpassungen Gastronomieinfrastruktur	SR	01.02.2010	35'900.00
Kredit Kronendokumentation	BK	23.06.2010	50'000.00
<i>Total bewilligte Kredite</i>			<u>10'066'900.00</u>
Kredit Sanierung Strassenbereiche			<u>-199'000.00</u>
<i>Total abzurechnende Kredite (KV mutiert)</i>			<u>9'867'900.00</u>

Im Februar und Juli 2010 bewilligten der Stadtrat und die Baukommission einen Kredit und Zusatzkredit für die Sanierung der Strassenbereiche Kronenplatz in der Höhe von Fr. 199'000.00. In der Folge wurden die Belagsarbeiten in Perimeter A und B aufgeteilt und auch so verrechnet. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, muss die Gesamtkreditsumme bzw. der KV mutiert und um den Betrag von Fr. 199'000.00 auf Fr. 9'867'900.00 reduziert werden.

Sitzung vom 12. Juni 2017

Alle Bauarbeiten sind ausgeführt und die Abrechnung wurde erstellt. Der Stadtrat überwies die Abrechnung Umbau Krone bereits im Vorjahr an die Rechnungsprüfungskommission. Diese wies die Unterlagen als nicht prüfbar zurück. Sie verlangte die Ergänzung um fehlende Vergabedokumente und eine Auflistung derjenigen Positionen, für die keine Vergleichsunterlagen vorlagen.

Die Hochbauabteilung suchte darauf erneut das Gespräch mit der Bauleitung und wo nötig mit den Unternehmern, um die Dossiers zu ergänzen. Die Beschaffung gestaltete sich schwierig, weshalb der Fokus letztendlich auf eine gültige und nachvollziehbare Vergabeofferte gelegt wurde.

Eine Excel-Tabelle gibt Auskunft über unvollständige Dossiers und diente als zentrales Arbeitspapier. Auf diesem wurde vermerkt, bei welchen Positionen Dokumente gefunden wurden. Die Abrechnungsunterlagen konnten bezüglich Nachvollziehbarkeit weitgehend ergänzt werden.

Der Sachverhalt veranlasste die Hochbauabteilung zur Überprüfung der eigenen Prozesse und der Bauadministration. Die Projektleitenden wurden angewiesen, nach einheitlichen Standards zu arbeiten und der Stadtrat genehmigte in der Folge die Schaffung von Projektleitungs-Assistenzen. Letztere entlasten die Projektleitenden (Bauherrenvertreter) zugunsten einer stringenten Projektführung und Überwachung. Die einheitliche Führung der Akten wird nun zentral sichergestellt und ist einwandfrei kontrollierbar.

### *Bauabrechnung*

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 9'410'706.26. Das sind Fr. 457'193.74 weniger als das Total abzurechnender Kredite in der Höhe von Fr. 9'867'900.00 und entspricht einer Abweichung von - 4.6 %.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail Folgendes (alle Beträge in Fr. inkl. 8 % MWST):

<i>BKP Arbeiten (BKP-Hauptkapitel)</i>	<i>KV mutiert (Zusatzkredite und Mutationen)</i>	<i>Abrechnung</i>	<i>Abweichung</i>
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	668'800.00	518'254.30	- 145'645.70
BKP 2, Gebäude	7'567'635.55	7'465'358.64	- 102'276.91
BKP 3, Betriebseinrichtungen	623'703.00	554'982.20	- 68'720.80
BKP 4, Umgebung *	355'000.00	338'294.00	- 16'706.00
BKP 5, Baunebenkosten	295'800.00	320'885.55	25'085.55
BKP 6, Unvorhergesehenes	162'808.95	147'256.66	- 15'552.29
BKP 7, Rückvergütungen		-135'938.60	- 135'938.60
BKP 9, Ausstattung	194'152.50	201'612.85	7'460.35
Rundungsdifferenz (siehe Beilage)		0.66	0.66
<b>Total</b>	<b>9'867'900.00</b>	<b>9'410'706.26</b>	<b>- 457'193.74</b>

\* KV mutiert: abzüglich Kredit Kronenplatz (Fr. 199'000.00), Sanierung Strassenbereiche, Kto.-Nr. 1620.5010.625

### *Begründung der Abweichungen*

Die Mehr- und Minderkosten (> Fr. 20'000.00) gegenüber dem revidierten Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

Sitzung vom 12. Juni 2017

- BKP 1: Die Minderkosten von Fr. 145'645.70 begründen sich darin, dass in BKP 11 Räumungen/ Terrainvorbereitungen, BKP 12 Sicherungen / Provisorien und BKP 13 gemeinsame Baustelleneinrichtungen viel weniger Aufwand entstand als beim Erstellen des Kostenvoranschlags vorausgesehen. Durch das Einholen der Nachträge aus Pos. Zwischenerfolg, welche dann nicht in diesem Masse benötigt wurden, entstanden zusätzliche Minderkosten.
- BKP 2: Die Minderkosten von Fr. 102'276.91 entstanden hauptsächlich durch Optimierungen auf der Baustelle und im Bauablauf, in einem kleineren Teil durch die intern geführte Kostenkontrolle und schlussendlich in der Summe aller minimalen Minderkosten in den einzelnen dreistelligen Positionen.
- BKP 3: Die Minderkosten von Fr. 68'720.80 begründen sich durch Anpassungen bei den gewählten Geräten und im Lieferumfang. Die Vergabebeträge lagen bei einzelnen Unternehmern bereits unterhalb des Betrages im Kostenvoranschlag.
- BKP 5: Die Mehrkosten von Fr. 25'085.55 entstanden hauptsächlich dadurch, dass der Zusatzkredit für die Erweiterung "Auftrag Gastronomieberatung, Pächterausschreibung" über Fr. 29'000.00 nicht dem hier abgerechneten Konto für den Kronenumbau, sondern gemäss Beschluss der Baukommission vom 1. April 2008 dem Kto.-Nr. 16060.99.3180 gut geschrieben wurde. Die Rechnungen wurden hingegen über das "Kronenkonto" beglichen.

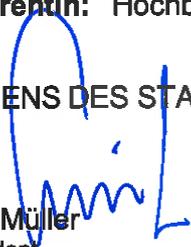
- BKP 7: Die Rückvergütungen stellen sich wie folgt zusammen, alle Beträge in Fr.:

Umbuchung Umbau Krone (Gebühren)	- 69'515.40
Förderbeitrag Stiftung Klimarappen, Zürich	33'800.00
Förderbeitrag Stiftung Klimarappen, Zürich	11'154.00
Subvention, Denkmalpflege Kanton Zürich	<u>160'500.00</u>
<i>Total Rückvergütungen</i>	<i>135'938.60</i>

Die Finanzverwaltung hat die Abrechnung der Staub & Co. AG vom 29. März 2012 (inkl. Ergänzungen Hochbauabteilung) und die Zusammenstellung der Hochbauabteilung vom 25. November 2013 geprüft und festgestellt, dass sie mit der Buchhaltung übereinstimmen. Alle Buchungen sind ausgeführt und das Konto ist gesperrt worden.

**Referentin:** Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES

  
Otto Müller  
Präsident

  
Dr. Karin Hauser  
Stadtschreiberin

versandt am: 19. Juni 2017