

**L2.8.Kro.0 Kronenliegenschaften**

**Planung**

**Kreditabrechnung**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung für das Projekt Planung Kronenliegenschaften in der Höhe von Fr. 1'387'798.27 zulasten Kto.-Nr. 12310.7040.260 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.

*Ausgangslage*

Die Stadt Dietikon ist seit Jahren Eigentümerin mehrerer Altliegenschaften rund um den Kronenplatz, welche den historischen Kern von Dietikon bilden. In den Besitz der Stadt gehören die Taverne zur Krone, die Zehntenscheune, das alte Bauamt, die Häuser Brechbühl sowie das alte Wasch- und Schlachthäuschen. Im Dezember 2005 wurde die Sanierung der Taverne zur Krone mit der Durchführung eines Studienauftrages gestartet. 2010 konnte die umgebaute und sanierte Krone eröffnet werden.

Parallel zur Sanierung der Taverne zur Krone wurde im Mai 2007 die umfassende Entwicklung des Kronenareals inklusive der stadteigenen Liegenschaften in einer Aussprache im Stadtrat behandelt. Dieser entschied, einen Studienauftrag zur Entwicklung der Kronenliegenschaften durchzuführen. Der Stadtrat bewilligte dafür am 17. September 2007 einen Kredit in der Höhe von Fr. 155'000.00. Basierend auf den Grundlagen von Wüest & Partner AG wurde der Studienauftrag im Frühling 2008 ausgeschrieben. Dieser wurde am 11. Juli 2008 juriert und die Weiterbearbeitung dem Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG zugesprochen. Das Siegerprojekt "Flussbalkone" sah eine Aufwertung und Neugestaltung des Areals mit einem Mix aus renovierter historischer Bausubstanz und Neubauten vor. Vier historische Gebäude der Stadt sollten durch drei Wohnneubauten ersetzt werden.

Es bestanden jedoch von Beginn weg Zweifel an der Umsetzbarkeit des Projektvorschlages. Die Jury hielt denn auch Folgendes im Schlussbericht fest: [...] "Das Beurteilungsgremium hat sich einstimmig dafür entschieden, das Projekt "Flussbalkone" für die Weiterbearbeitung zu empfehlen. Angesichts der relativ vielen verbesserungswürdigen und baurechtlich unsichereren Aspekte des Projektes empfiehlt das Beurteilungsgremium, dieses Projekt nicht bedingungslos weiterbearbeiten zu lassen, sondern in einem Briefing den Architekten die noch zu erfüllenden Punkte mitzuteilen. Der 1. Preis wird somit unter der Bedingung verliehen, dass die Machbarkeit nachgewiesen wird, insbesondere im Bereich der Parkierung und der baurechtlichen Bewilligungsfähigkeit. [...]"

*Das Projekt Flussbalkone*

In der Folge wurde das Architekturbüro Theus mit der Bereinigung und Erarbeitung eines reduzierten Vorprojektes beauftragt. Dazu sprach der Stadtrat am 2. Februar 2009 einen Projektierungskredit über Fr. 199'100.00. Im Zuge der Projektierung wurden auch die privaten Neubauten Haus 4, 5 und 6 nordwestlich der Zehntenscheune sowie Haus 7 anstelle des Hedingerparkplatzes in die Gesamt-

vom 16. Dezember 2019

planung aufgenommen. Die Setzung und Gestaltung der Gebäude 1, 2 und 3 aus dem Studienauftrag hingegen veränderten sich unwesentlich.

Basierend auf dem reduzierten Vorprojekt genehmigte der Gemeinderat am 11. Juni 2009 einen Planungskredit von Fr. 1'452'600.00 für das weitere Vorprojekt, Bauprojekt und die Baueingabe. So konnte am 31. März 2010 die Baueingabe für die städtischen Häuser 1, 2, 3 und neu auch 7 (Hedingerparkplatz) eingereicht werden. Um diesem Vorhaben baurechtlich den Weg zu ebnen, entliess der Gemeinderat am 14. Januar 2010 vier Gebäude der Kernzone aus dem Bautyp A. Dies sollte den notwendigen Abbruch der Altbauten ermöglichen. Die zusätzlich zwingend notwendige Entlassung der Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Bauten wurde hingegen nicht vollzogen.

Am 24. Januar erhielt das Projekt die Baubewilligung, jedoch kam es zu einem Rekursverfahren. Unter anderem war die Nachbarschaft mit den unterschrittenen Grenz- und Gebäudeabständen nicht einverstanden. Mit Entscheid vom 11. November 2011 hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich den Rekurs gut. Die weitere Projektierung wurde auf Eis gelegt und erst im Sommer 2014 wieder in Angriff genommen. Das Architekturbüro Theus wurde erneut beauftragt, das vorhandene Projekt in Bezug auf Baurecht und Gewässerschutz zu überarbeiten mit dem Ziel, ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten.

Diese schwerwiegenden Projektängel konnten auch in den Folgejahren nicht gelöst werden, so dass die Umsetzbarkeit in einer Aussprache des Stadtrates am 29. Februar 2016 hinterfragt wurde. Die bekannten Probleme, aber auch die generelle Entwicklung des Projektes warfen grosse Fragen auf. Insbesondere wurde bemängelt, dass die im Laufe des Projektes vollzogene Erweiterung des Auftrages von ursprünglich drei auf insgesamt sieben fast identische Neubauten das einst ausgewogene Verhältnis zwischen historischen Bauten und Neubauten zum Kippen brachte. Fügte das Projekt "Flussbalkone" im Studienauftrag 2008 den historischen Bestand und die Neubauten in ergänzender und einigermaßen ausgewogener Weise zusammen, so dominierten im Stand Baueingabe 2010 aber auch 2016 klar die Neubauten. Dies geschah in einem Masse, welches das historische Zentrum als Zeitzeuge und Identifikationsort stark beeinträchtigte.

Am 25. Juli 2016 beschloss der Stadtrat die Beendigung des Studienauftrages und damit des Projektes "Flussbalkone" zugunsten des von der Hochbauabteilung präsentierten Entwicklungskonzeptes. Dieses sieht den Erhalt und die Entwicklung der inventarisierten städtischen Gebäude ergänzt durch eine adäquate Nutzung und Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum vor. Das über Jahrhunderte gewachsene und in sich eng verknüpfte Gebäudekonglomerat soll zu einem attraktiven, kulturellen und historisch wertvollen Stadtzentrum werden. Am 23. August 2016 beendete die Stadt Dietikon die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Theus, ohne dabei entschädigungspflichtig geworden zu sein.

Zusammenstellung Kredite (alle Beträge in Fr. inkl. 7.7 % MWST):

<i>Kredit</i>	<i>Gremium, Datum</i>	<i>Fr.</i>
1 Kredit Studienauftrag	SR, 17.09.2007	155'000.00
2 Kredit reduziertes Vorprojekt	SR, 02.02.2009	199'100.00
3 Planungskredit	GR, 11.06.2009	1'452'600.00
4 Kredit Abbruch untere Reppischstrasse 14	SR, 12.01.2015	87'000.00
5 Kredit Notmassnahmen Dach Kronenplatz 8	HBV, 20.07.2015	12'000.00
<b>Gesamtkreditsumme</b>		<b>1'905'700.00</b>

vom 16. Dezember 2019

*Kreditabrechnung*

Die Abrechnung schliesst mit Fr. 1'387'798.27. Das sind Fr. 517'901.73 weniger als die bewilligten Kredite von gesamthaft Fr. 1'905'700.00. Es entspricht einer Abweichung von -27.17 %.

Da es sich bei allen Ausgaben überwiegend um Planerleistungen handelt, wäre eine Gliederung nach BKP wenig aussagekräftig. Die nachfolgende Darstellung orientiert sich daher an den gewährten Krediten und ihrer Ausnutzung (alle Angaben in Fr. inkl. MWST).

<i>Kredit</i>	<i>Kreditsumme Kostenschätz.</i>	<i>Abrechnung</i>	<i>Abweichung Fr.</i>	<i>%</i>
1 Kredit Studienauftrag	155'000.00	139'151.60	-15'848.40	-10.22 %
Marktanalyse, Nutzungskonzepte	37'000.00	40'672.80	3'672.80	+9.92 %
Studienauftrag	118'000.00	98'478.80	-19'521.20	-16.54 %
2 Reduziertes Vorprojekt Flussbalkone	199'100.00	200'996.95	1'896.95	+0.95 %
3 Planungskredit	1'452'600.00	1'024'240.07	-428'359.93	-29.48 %
Architektenhonorar	834'438.00	814'047.80	-20'390.20	-2.44 %
Arch.hon.(Planänderung) / Reserve	127'398.80	100'091.15	-27'307.65	-21.43 %
Fachplaner	396'290.60	28'460.80	-367'829.80	-92.81 %
Nebenkosten, Untersuchungen	94'472.60	81'640.32	-12'832.28	-13.58 %
4 Abbruch untere Reppischstrasse 14	87'000.00	13'305.15	-73'694.85	-84.70 %
Hausabbruch	73'000.00	0.00	-73'000.00	-100.0 %
Bauhistorische Abklärung	6'000.00	2'965.00	-3'035.00	-50.58 %
Notreparatur Dach und Notheizung	8'000.00	10'340.15	2'340.15	+29.25 %
5 Notmassnahmen Dach Kronenpl. 8	12'000.00	10'104.50	-1'895.50	-15.79 %
<i>gesamt</i>	<i>1'905'700.00</i>	<i>1'387'798.27</i>	<i>-517'901.73</i>	<i>-27.17 %</i>

*Begründung der Abweichungen*

Die beiden wesentlichen Abweichungen betreffen die Kredite 3 und 4 und stehen mit der vorzeitigen Beendigung des Projektes in Zusammenhang. Zum Projektabbruch führten:

- Schon der Schlussbericht des Studienauftrages äusserte sich kritisch betreffend Bewilligungsfähigkeit des Projektes. Die Baurechtlichen Anforderungen stellten während der Planung grosse Hürden dar und waren noch 2016 nicht befriedigend gelöst.
- Aufgrund baurechtlich bedingter Anpassungen mussten die Nutzflächen der Wohnhäuser verringert werden. Dies machte die Bauten für Investoren nicht mehr interessant. Ausserdem wurde der Markt für gehobenes Wohneigentum als rückläufig beurteilt.
- Einige Schwächen der projektierten Neubauten wie schlauchartige Wohnungen und Ausrichtung der wohnungseigenen Sitzplätze zum öffentlichen Bereich wurden nie wirklich behoben.
- Die Gewässerraumausscheidung der Reppisch durch das AWEL war auch 2016 noch nicht erfolgt. Die strenge Übergangsregelung, welche keine Ausnahmegewilligungen zulässt, stellte für das Projekt Flussbalkone ein wesentliches Hindernis auf unbestimmte Zeit dar. Altbauten hingegen geniessen das Bestandsrecht.

vom 16. Dezember 2019

- Die Entlassung der Inventarobjekte aus dem lediglich baurechtlich relevanten Bautypus A ermöglichte noch keinen Abbruch derselben. Zusätzlich hätten die Inventarobjekte mittels Beschluss und amtlicher Publikation aus dem Inventar der schützenswerten Denkmalobjekte entlassen werden müssen.
- Die Ausweitung des Projektes von drei auf sieben Neubauten brachte das einst ausgewogene Verhältnis zwischen historischen Bauten und Neubauten zum Kippen. Die Sanierungsfähigkeit der alten Gebäude wurde neu überprüft mit dem Ergebnis, dass die alten Häuser nicht abgerissen werden müssen, sondern vielmehr über grosses Potential als Identifikations- und Aufenthaltsort verfügen.

Zu Kredit 3 Planungskredit: Nicht mehr in Anspruch genommen wurden in erster Linie die Beträge für Fachplaner.

Zu Kredit 4 Abbruch untere Reppischstrasse 14: Auf den Abbruch des Hauses wurde aus den oben genannten Überlegungen verzichtet und damit entfiel auch der Altlastenuntersuch. An den beiden Häusern Kronenplatz 8 und 10 wurden diverse kleine Notmassnahmen ausgeführt.

#### *Zusammenarbeit mit Tilla Theus und Partner AG*

Das Architekturbüro hat das Projekt seit dem Gewinn des Studienauftrags für das Konzept Flussbalkone eng begleitet. Der Planungskredit 3 in Höhe von Fr. 1'452'600.00 basiert auf einer gleichlautenden Kostenschätzung des Architekturbüros. Von diesen Aufwendungen entfällt mit Fr. 1'146'369.86 (= 82.6 %) der weitaus grösste Anteil auf das Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG.

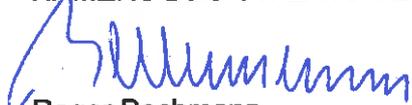
Ein Vertragsentwurf des Architekturbüros nach SIA liegt vor, wurde aber nie unterzeichnet. Beauftragung und Rechnungslegung folgten dennoch diesem Vertrag, so dass er durch konkludentes Handeln als gültig abgeschlossen angesehen werden kann.

Vor Vertragsbeendigung holte die Hochbauabteilung am 12. Oktober 2015 eine Rechtsauskunft ein, welche besagt, dass das Architekturbüro keine weitergehenden Honorarforderungen stellen könne, sofern die Stadt darauf achte, dass in der Folge keine Urheberrechtsverletzungen durch Planverwendung vorkämen. In einem Round-Table-Gespräch mit der Architektin gemäss Stadtratsbeschluss vom 25. Juli 2016, an dem der Stadtpräsident, die Hochbauvorsteherin und der Leiter Hochbauabteilung teilnahmen, erfolgte eine Trennung im gegenseitigen Einvernehmen.

Die Kreditabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto 1942.7020.00.260 wurde gesperrt.

**Referent:** Hochbauvorstand Anton Kiwic

NAMENS DES STADTRATES

  
Roger Bachmann  
Präsident

  
Arno Graf  
Stadtschreiber-Stv.

versandt am: 18. Dez. 2019