

**L2.02.Hei36 Heimstrasse 36 (Werkhof)**

**Erweiterung Garderobe / Kantine und Aufstockung Bürotrakt**

**Bauabrechnung**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für die Erweiterung der Garderoben und der Kantine, sowie die Aufstockung des Bürotraktes des Werkhofes in der Höhe von Fr. 1'080'370.95, zulasten Kto.-Nrn. 13510.5030.224 und 13510.5030.227 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**

Am 5. Februar 2015 bewilligte der Gemeinderat für die Erweiterung der Garderoben und der Kantine, sowie für die Aufstockung des Bürotraktes des Werkhofes einen Gesamtkredit in der Höhe von Fr. 1'310'000.00, davon Fr. 625'000.00 inkl. MWST für die zweite Bauetappe (Garderobenerweiterung) und Fr. 685'000.00 inkl. MWST für die dritte Bauetappe (Büroaufstockung), zulasten Kto.-Nrn. 13510.5030.224 und 13510.5030.227.

Nachdem im Juni 2014 die erste Bauetappe, der Umbau des Erdgeschosses des Bürotraktes, erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet werden konnte (Stadtratsbeschluss vom 15. September 2014), wurden die Ausführungsvorbereitungen für die Realisierung der Etappen zwei und drei nach dem positiven Gemeinderatsentscheid vom Februar 2015 umgehend in Angriff genommen.

Die Bauarbeiten für die Erweiterung des Garderoben- und Kantinenbereiches starteten im August 2015 und die Räumlichkeiten konnten bereits Ende November 2015 dem Betrieb zur Nutzung übergeben werden. Im Juni 2016 wurde mit den Bauarbeiten für die dritte Etappe, die Aufstockung des Bürotraktes, begonnen. Auch diese baulichen Eingriffe erfolgten planmässig, so dass die neuen Büroräume nach nur dreimonatiger Bauzeit, Ende September 2016 dem Werkhof übergeben werden konnten.

Im Verlaufe des Jahres 2017 wurden in Absprache mit dem Kanton Zürich noch der Vogel- und Sichtschutzzaun entlang der Parzellengrenze Richtung Moor erstellt, sowie die Sanierung der Schmutzwasserleitungen durchgeführt. Und erst 2018 erfolgten die letzten baulichen Eingriffe im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz und den dem Kanton zu gewährenden Zugang zum Moor. Diese Arbeiten bildeten den Abschluss der drei Bauetappen, dank welchen der Werkhof für die mittelfristige Zukunft wieder betriebs- und funktionsfähig gestaltet werden konnte. Die Abrechnung liegt nun zur Genehmigung vor.

**Bauabrechnung**

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 1'080'370.95. Das sind Fr. 229'629.05 weniger als der bewilligte Kredit, was einer Abweichung von -17.5 % entspricht. Damit liegt die Bauabrechnung ausserhalb der Voranschlagsgenauigkeit von  $\pm 10$  %.

Sitzung vom

Die Bauabrechnung zeigt Folgendes (alle Beträge in Fr. inkl. 8%, resp. 7.7% MWST):

Zusammenfassung beide Kredite und Abrechnungen Etappe 2 und 3

Abrechnung Erw. Garderobe (2. Etappe)	625'000.00	430'430.20	-194'569.80
Abrechnung Aufstockung Büro (3. Etappe)	685'000.00	649'940.75	-35'059.25
<b>Gesamtkredit / Abrechnung beide Etappen (Minderkosten von -17.5%)</b>	<b>1'310'000.00</b>	<b>1'080'370.95</b>	<b>-229'629.05</b>

Bauabrechnung Erweiterung Garderobe / Kantine, Etappe 2 (alle Beträge in Fr. inkl. 8% MWST)

BKP	Arbeiten (zweite Bauetappe) Kto.-Nr. 13510.5030.00.224	KV Garderobe +/- 10 % (inkl. MWST)	Abrechnung	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	56'000.00	44'531.30	-11'468.70
21	Rohbau 1	122'000.00	91'304.85	-30'695.15
22	Rohbau 2	53'000.00	19'350.60	-33'649.40
23	Elektroanlagen und Beleuchtung	40'000.00	33'947.60	-6'052.40
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	18'000.00	8'146.05	-9'853.95
25	Sanitäranlagen	45'000.00	39'356.25	-5'643.75
27	Ausbau 1	42'000.00	39'665.15	-2'334.85
28	Ausbau 2	58'000.00	51'238.55	-6'761.45
29	Honorare	70'000.00	62'442.10	-7'557.90
5	Baunebenkosten	44'000.00	8'624.95	-35'375.05
9	Vorbereitungsarbeiten	27'000.00	17'487.15	-9'512.85
<b>Zwischentotal</b>		<b>575'000.00</b>	<b>416'094.55</b>	<b>-158'905.45</b>
Solaranlage auf der Garderobe (in Abrechnung Architekt nicht enthalten / Differenz)		50'000.00	14'335.65	-35'664.35
<b>Total Abrechnung Erweiterung Garderobe (Minderkosten von -31%)</b>		<b>625'000.00</b>	<b>430'430.20</b>	<b>-194'569.80</b>

**Begründung der Abweichungen**

Die Minderkosten (> Fr. 10'000.00) gegenüber dem Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- BKP 1: Die Minderkosten von Fr. 11'468.70 begründen sich hauptsächlich durch Vergabeerfolge bei den BKP-Positionen 112 und 115.
- BKP 21: Die Minderkosten von Fr. 30'695.15 begründen sich hauptsächlich durch Vergabeerfolg bei den Baumeisterarbeiten (BKP 211) und dem Montagebau in Stahl (BKP 213).
- BKP 22: Die Minderkosten von Fr. 33'649.40 ergaben sich insbesondere durch eine Reduktion der baulichen Massnahmen im Dachbereich auf das Nötigste. Es wurde insbesondere darauf geachtet, dass nur die betrieblich notwendigen Dachflächenfenster erstellt und die Dachdurchbrüche mit Rohren auf ein Minimum reduziert werden. Damit konnten auf Spengler- und Anpassungsarbeiten verzichtet werden.
- BKP 5: Die Minderkosten von Fr. 35'375.05 begründen sich einerseits durch den Wegfall der im Kostenvoranschlag vorgesehenen Anschlussgebühren von Fr. 10'000.00. Diese fallen erst bei einem Mehrwert von über Fr. 200'000.00 an. Hier lag der Mehrwert tiefer, nämlich bei Fr. 140'000.00. Im Weiteren wurden die Reserven für Unvorhergesehenes nur zu einem kleinen Teil benötigt.

Sitzung vom

Die Minderkosten von Fr. 35'664.35 bei der Position Solaranlage begründen sich dadurch, dass sich bei der Erarbeitung des Energiekonzeptes gezeigt hat, dass eine Solaranlage keine angemessene Massnahme für die Warmwasseraufbereitung der Duschen ist. Der Warmwasserbedarf ist dafür zu gering, weshalb eine einfachere und kostengünstigere Lösung gefunden werden konnte.

Bauberechnung Aufstockung Büro, Etappe 3 (alle Beträge in Fr. inkl. 8%, resp. 7.7% MWST)

BKP	Arbeiten (dritte Bauetappe) Kto.-Nr. 13510.5030.00.224	KV Aufstockung Büro, +/- 10% (inkl. MWST)	Abrechnung	Abweichung
1	Vorbereitungsarbeiten	30'000.00	22'667.60	-7'332.40
21	Rohbau 1	144'000.00	126'694.40	-17'305.60
22	Rohbau 2	144'000.00	118'452.20	-25'547.80
23	Elektroanlagen und Beleuchtung	44'000.00	44'173.85	173.85
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	13'000.00	11'755.30	-1'244.70
25	Sanitäranlagen	6'000.00	4'943.95	-1'056.05
27	Ausbau 1	36'000.00	38'924.95	2'924.95
28	Ausbau 2	45'000.00	46'889.45	1'889.45
29	Honorare	80'000.00	62'871.95	-17'128.05
4	Umgebung	38'000.00	24'341.85	-13'658.15
5	Baunebenkosten	55'000.00	92'261.20	37'261.20
9	Vorbereitungsarbeiten	50'000.00	55'948.05	5'948.05
<b>Zwischentotal</b>		<b>685'000.00</b>	<b>649'924.75</b>	<b>-35'075.25</b>
Bauzeitversicherung 2019 (in Abrechnung Architekt nicht enthalten / Differenz)			16.00	16.00
<b>Total Abrechnung Erweiterung Garderobe (Minderkosten von -5%)</b>		<b>685'000.00</b>	<b>649'940.75</b>	<b>-35'059.25</b>

**Begründung der Abweichungen**

Die Mehr- und Minderkosten (> Fr. 10'000.00) gegenüber dem Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- BKP 21: Die Minderkosten von Fr. 17'305.60 begründen sich hauptsächlich durch Vergabeerfolg bei den Baumeisterarbeiten.
- BKP 22: Die Minderkosten von Fr. 25'547.80 sind hauptsächlich auf den Vergabeerfolg bei den Bedachungsarbeiten (BKP 222/224) und der Aussenwärmedämmung (BKP 226) zurückzuführen.
- BKP 29: Die Minderkosten von Fr. 17'128.05 begründen sich grösstenteils dadurch, dass beim Elektroingenieur (BKP 293) gegenüber der Aufwandschätzung bei der Arbeitsvergabe nur knapp 1/3 der Arbeitsstunden verrechnet wurden. Beim Bauphysiker / Holzbauingenieur (BKP 296) wurden von der veranschlagten Summe ebenfalls nur ca. 1/4 der Leistungen benötigt und verrechnet. In beiden Fällen war der Planungsaufwand deutlich geringer als anfänglich angenommen.
- BKP 4: Die Minderkosten von Fr. 13'658.15 sind hauptsächlich auf den Vergabeerfolg bei der Kanalsanierung Schmutzwasserleitung (BKP 411.4) zurückzuführen.
- BKP 5: Die Mehrkosten von Fr. 37'261.20 ergaben sich vor allem durch die Auflage bei der Baubewilligung seitens Baudirektion Kanton Zürich bezüglich Vogel- und Sichtschutz und Wiederherstellung Hochwasserschutz. Beides war im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt.

Sitzung vom

*Abschluss*

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Die beiden Konten wurden gesperrt.

**Referent:** Hochbauvorstand Anton Kiwic

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

versandt am:  
pz