



L2.7.Fon.F. Schwimmbad Fondli, Freibad

L2.8.Fon.R. Schwimmbad Fondli, Restaurant

Einbau Restaurant in das Garderobengebäude

Bauabrechnung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für den Einbau eines Take-Away-Restaurants im Freibadgarderobengebäude in der Höhe von Fr. 787'648.05 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 und Projektentwicklung seit Kreditgenehmigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. Dezember 2004 wurde für den Einbau eines Freibad-Take-Away-Restaurants im Geräteraum des Garderobengebäudes ein Kredit in der Höhe von Fr. 860'000.00 zulasten Konto Nr. 1340.5030.172 genehmigt.

Die Aufträge der Fachplaner für die Phase 2 waren bis Anfang Januar 2005 bereinigt, sodass die Ausführungsplanung aufgenommen werden konnte. Die Umbauarbeiten wurden im Frühjahr 2005 durchgeführt. Bereits am 2. Juni 2005 konnte das neue Freibadrestaurant den Betrieb aufnehmen.

Mit der Einstellung des Hallenbadbetriebes für dessen Sanierung und da die Chemielagerung zukünftig im Technikbereich des Hallenbades Platz finden würde, konnten im Frühjahr 2006 die beiden an den Restaurantbereich anschliessenden (alten) Chemielagerräume frei gemacht werden. Sie wurden zusammengelegt und für die Lebensmittellagerung umgenutzt. Um für Spitzentage, an denen ein Grossteil des Umsatzes erzielt wird, besser gerüstet zu sein, wurden begehbare Kühl- und Tiefkühlzellen eingebaut.

Erst Anfang 2007, zusammen mit der Umgebungsgestaltung zum Hallenbad, konnte das definitive Elektroanschlusskabel geplant und verlegt werden.

Sowohl der Einbau der Kühlzellen wie auch der definitive Elektroanschluss wurden aus den früheren Vergabeerfolgen und Einsparungen beglichen.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 787'648.05 um Fr. 72'351.95 günstiger ab. Sie zeigt im Detail Folgendes:

vom 16. November 2009

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kosten- schätzung Fr.</i>	<i>Abrechnung Fr.</i>	<i>Abweichung von der Schätzung Fr.</i>
<i>A)</i>	<i>Umbau Untergeschoss Wohnhaus</i>			
1	Vorbereitungsarbeiten	8'000.00	6'674.10	- 1'325.90
2	Gebäude	27'000.00	21'511.95	- 5'488.05
<i>Total</i>	<i>Umbau Untergeschoss</i>	<i>35'000.00</i>	<i>28'186.05</i>	<i>- 6'813.95</i>
<i>B)</i>	<i>Umbau Geräteraum Garderobengebäude</i>			
1	Vorbereitungsarbeiten	13'000.00	1'644.25	- 11'355.75
2	Gebäude	328'000.00	300'743.80	- 27'256.20
3	Betriebseinrichtungen	382'000.00	386'195.90	+ 4'195.90
4	Umgebung	24'000.00	17'425.00	- 6'575.00
5	Baunebenkosten	14'000.00	15'118.60	+ 1'118.60
9	Möblierung (Gartenbeiz)	64'000.00	38'334.45	- 25'665.55
<i>Total</i>	<i>Umbau Geräteraum Garderobengebäude</i>	<i>825'000.00</i>	<i>759'462.00</i>	<i>- 65'538.00</i>
<i>Gesamttotal Freibadrestaurant</i>		<i>860'000.00</i>	<i>787'648.05</i>	<i>- 72'351.95</i>

Mehr- / Minderkostenbegründungen

Die Minderkosten lassen sich im Allgemeinen darauf zurückführen, dass einige Arbeiten (Elektroinstallationen, alle Ausbauarbeiten, Betriebseinrichtungen und übrige Ausstattungen) unter anderem aufgrund der Marktlage tiefer vergeben werden konnten. Vor allem bei den Ausbauten wurden zudem bis zum Schluss Einsparpotenziale durch günstigere Ausführungen gesucht und wahrgenommen.

In den Betriebsräumen des Wohnhauses wurden ausserdem die Umstrukturierungen, Abbrüche und Oberflächenbehandlungen auf ein Minimum beschränkt (Verzicht auf eine Schalldämmdecke in der Werkstatt). Demgegenüber wurde etwas mehr in die Ausstattung investiert (zum Beispiel für eine neue Werkbank).

Im Garderobengebäude ergaben sich Mehrkosten beim Rohbau, weil die Bodenplatte tiefer gelegt wurde, um eine Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Untergrund einbauen zu können. Diese Zusatzkosten wurden durch etliche kleine und grosse Optimierungen und Einsparungen kompensiert. Bei den Haustechnikanlagen führte der Verzicht auf eine Wärmerückgewinnung beim Brauchwarmwasser zu Minderkosten. Die Betriebseinrichtungen, die für etwa 40 % der veranschlagten Gesamtkosten verantwortlich sind, konnten insgesamt günstiger vergeben werden. Wegen nötigen Zwischenreinigungen war der Aufwand für die Baureinigung höher als vorgesehen.

Die nachträglich ausgeführten Lagerraumumbauten und Kühlzellen (Etappe 2, Frühjahr 2006) kosteten ca. Fr. 41'300.00 und der definitive Elektroanschluss (Etappe 3, 2006 und 2007) machte Fr. 9'700.00 aus. Diese Massnahmen waren in der Kreditvorlage nicht enthalten, da sie mit der Planung der Hallenbadsanierung verknüpft waren. Beides wurde mit Einsparungen und Vergabeerfolgen beglichen kompensiert.

Die Honorare (inklusive intern verbuchtes Architektenhonorar) schlossen etwas tiefer ab. Die Gebühren waren dagegen im selben Umfang höher.

Die Detaillierten Begründungen für die Abweichungen gegenüber der Kostenschätzung werden in einem separaten Detailbericht erläutert.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler-Annen

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

DM/ISt/rk 1116FFondli_Restaurant_BA_Weisung.doc

versandt am: