**Stadt Dietikon**

**Stadtrat**

Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. +41 44 744 35 35
www.dietikon.ch

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 21. Oktober 2024

**6.1.5.1** **Temporärer Schulraum Schuleinheit Stierenmatt 2019 Areal Hunziker** **438-2024**

Bauabrechnung, Antrag an den Gemeinderat

### 1 Ausgangslage

Der bis 2019 neu gestaltete Stadtteil Limmatfeld verfügte bis zur Erstellung der Temporären Schule Stierenmatt über keinen Schulraum für die 170 bereits im Stadtteil wohnenden Kinder. Die Studie zur Schulraumentwicklung der Eckhaus AG prognostizierte zudem ein Wachstum auf 375 Schüler und Schülerinnen bis ins Jahr 2029. Um dem Problem des generell in der Stadt fehlenden Schulraums gerecht zu werden, wurde in der Schulraumplanung festgelegt, dass temporäre Modulbaupavillons (TMP) den Schulraumbedarf so rasch wie möglich entschärfen sollen.

Die Hochbauabteilung entwickelte daraufhin in Zusammenarbeit mit der Schulabteilung den Dietiker Pavillon, der auf drei Geschossen insgesamt sechs Klassenzimmer und drei Gruppenräume enthält. Die Pavillons sollen nach Bedarf auf bestehenden Schularealen platziert werden.

Für die Platzierungen der Dietiker Pavillons wurde per Planerwahlverfahren ein geeigneter Architekt gesucht und mit der Planung des Vorprojekts einer Standard-Einheit beauftragt. Die Kosten für die dringliche erste Planungsphase 31 (Vorprojekt) wurden über ein separates Konto abgewickelt und sind nicht Bestandteil dieser Abrechnung (Planungskredit in der Höhe von Fr. 46'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12310.3132.00 Erfolgsrechnung).

Da im Stadtteil Limmatfeld ein Schulhaus fehlte und dringend Schulraum angeboten werden musste, drängte es sich auf, mit den Dietiker Pavillons eine eigenständige Schuleinheit für 12 Primarschulklassen zu gestalten. Weil dafür neben Klassenzimmern auch Raumangebote für Turnen samt Garderoben, Lehrerpersonal und die Schulleitung notwendig waren, wurde neben zwei Dietiker Pavillons auch ein Spezialtrakt mit Turnhalle, Mehrzweckraum und Büroräumen für Lehrpersonal und Schulleitung entwickelt. Dafür hat der Stadtrat am 16. September 2019 einen Planungskredit über Fr. 200'000.00 (inkl. MWST) für die Projektierungsphasen Bauprojekt, Baubewilligung und Ausschreibung bewilligt (Kredit 1 in der Kostenkontrolle). Die Baukommission bewilligte am 5. November 2019 weitere Fr. 45'000.00 (inkl. MWST) für zusätzliche Fachplaner und Modellbau (Kredit 3 in der Kostenkontrolle).

Als im Frühjahr 2020 die Bestimmungen zur Coronavirus-Pandemie zu Versammlungsverboten und Absagen der kantonalen und städtischen Abstimmungen führten, musste die Volksabstimmung vom 17. Mai 2020 vertagt werden. Ohne Ausführungskredit konnten jedoch die notwendigen Vergaben an die Totalunternehmer nicht erfolgen. Zur nahtlosen Weiterbearbeitung und damit zur terminlichen Sicherstellung des Projektverlaufs genehmigte der Stadtrat am 6. April 2020 einen ausserordentlichen Kredit für die Arbeitsvorbereitung (AVOR) über Fr. 235'000.00. Dieser galt als vorgezogener Bestandteil des Ausführungskredits über Fr. 15'454'000.00 (inkl. MWST) und wurde deshalb in der Kostenkontrolle separat als Kredit 4 aufgelistet.

Am 28. Juni 2020 wurde schliesslich der Ausführungskredit für den temporären Schulraum Schuleinheit Stierenmatt in der Höhe von Fr. 15'454'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12310.2039 von den Stimmberechtigten angenommen (Kredit 2 in der Kostenkontrolle).

| Nr. | Kreditbezeichnung | Instanz | Datum | Betrag |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Planungskredit Phasen 32, 33 und 41 (Kredit 1) | SR | 16. September 2019 | 200'000.00 |
| 2 | Planungskredit Experten und Modell (Kredit 3) | BK | 5. November 2019 | 45'000.00 |
| 3 | Ausserordentlicher Kreditantrag Phase 42 (Kredit 4) | SR/GR | 7. Mai 2020 | 235'000.00 |
| 4 | Ausführungskredit (Kredit 2 inkl. Kredit 4) | VE | 28. Juni 2020 | 15'454'000.00 |
| 5 | Abzug ausserordentlicher Kreditantrag Phase 42 | | | -235'000.00 |
| | *Gesamtkreditsumme* | | | *15'699'000.00* |

Die Bauarbeiten für den temporären Modulbaupavillon auf dem Hunziker Areal starteten im Juni 2020. Die Räumlichkeiten konnten in den Sommerferien 2021 eingerichtet und die Schulanlage pünktlich zum Beginn des neuen Schuljahres in Betrieb genommen werden. Am 17. November 2023 ging die letzte Rechnung, bzw. Gutschrift in der Hochbauabteilung ein. Die Abrechnung liegt nun zur Genehmigung vor.

## 2 Bauabrechnung

Da der Schulbau mit zwei Totalunternehmern - einen für Hochbau (ab Fundament aufwärts) und einen für Tiefbau (ab Oberkante Fundament abwärts) realisiert wurde, musste die angedachte BKP-Zuordnung gemäss der ursprünglichen Kostenschätzung (KS-Original) neu strukturiert werden. Die entsprechenden BKP-Beträge wurden auf die Leistungspakete der Totalunternehmer (TU) umgeordnet. Die Kostenkontrolle referenziert somit auf die umgeordneten Beträge der Kostenschätzung. Dementsprechend wurden in der Kostenkontrolle die Summen aus BKP 1 und 2 in die BKP 2.1 (TU-Tiefbau) und BKP 2.2 (TU-Hochbau) umgeordnet. Im gleichen Sinn wurde die Summe von Fr. 610'000.00 der BKP 4 (Umgebung) in die BKP 2.1 (TU-Tiefbau) umgeordnet. Zugunsten der Verständlichkeit wurde in der Kostenkontrolle auf die Spalte KS-Original verzichtet.

Die unten folgende Tabelle weist die Abweichungen der Ausgaben zum KS-umgeordnet in der zweiten Spalte analog der Kostenkontrolle aus. Zur Transparenz gegenüber der Kreditvergabe wurde in der ersten Spalte der KS-Original aufgeführt.

Die Bauabrechnung schliesst vor Abzug der Fördergelder mit Fr. 13'739'375.58 ab. Damit liegt die Abrechnung Fr. 1'959'624.42 unter dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 15'699'000.00, was einer Kostenunterschreitung von 12,48 % entspricht.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail folgendes Bild (alle Beträge in Franken inkl. 7,7 % MWST):

| BKP | Arbeitsgattung | KS +/- 15 % Original (Kredit) | KS +/- 15 % umgeordnet | Abrechnung | Abweichung zu KS umgeordnet |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 850'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Gebäude (inkl. Honorare + Kredit 3) | 9'445'000.00 | 10'894'946.50 | 9'426'919.94 | -1'468'026.56 |
| | *BKP 2.1 TU-Tiefbau* | | *3'413'242.00* | *1'399'172.40* | *-2'014'069.60* |
| | *BKP 2.2 TU-Hochbau* | | *6'912'939.35* | *7'360'280.95* | *447'887.60* |
| | *BKP 2.3 Bestellungsänderung. Schule* | | *0.00* | *19'430.80* | *19'430.80* |
| | *BKP 24 bis 29* | | *568'765.15* | *648'035.79* | *79'270.64* |
| 4 | Umgebung | 610'000.00 | 0.00 | 42'520.65 | 42'520.65 |
| 5 | Baunebenkosten | 390'000.00 | 400'053.50 | 397'777.00 | -2'276.50 |
| 9 | Ausstattung | 1'230'000.00 | 1'230'000.00 | 698'157.99 | -531'842.01 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Total Baukosten* | *12'525'000.00* | *12'525'000.00* | *10'565'375.58* | *-1'959'624.42* |
| Baurechtzinsen gehen zulasten Schulabteilung | *1'584'000.00* | *1'584'000.00* | *1'584'000.00* | *0.00* |
| Gebuchte Rückstellung Rückbau | *1'590'000.00* | *1'590'000.00* | *1'590'000.00* | *0.00* |
| *Total Investitionskosten (Minderkosten von 12,48 %)* | ***15'699'000.00*** | ***15'699'000.00*** | ***13'739'375.58*** | ***-1'959'624.42*** |
| *Förderbeitrag Sportfonds KASAK* | *0.00* | *0.00* | *-350'000.00* | *-350'000.00* |
| *Total Abrechnung inkl. Förderbeiträge* | *15'699'000.00* | *15'699'000.00* | *13'389'375.58* | *-2'309'624.42* |

## 3 Kostenzusammenstellung

Die Mehr- und Minderkosten (> 10 % und Fr. 10'000.00) gegenüber der Kostenschätzung begründen sich im Wesentlichen wie aufgeführt. Es ist darauf zu achten, dass sich die Abweichungen der folgenden Auflistung auf den KS-umgeordnet und nicht auf den KS-Original (Kredit) beziehen.

### 3.1 BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Die Fr. 850'000.00 des Ausführungskredits wurden in die BKP 2.1 umgeordnet, da die Leistungen mit den Arbeiten des Totalunternehmers Tiefbau ausgeschrieben wurden.

### 3.2 BKP 2 Gebäude

Da die Ausgabenstruktur der Totalunternehmer nicht der Kostenstruktur des Ausführungskredits entsprach, wurden zunächst von den gesamthaft Fr. 9'400'000.00 der BKP 2 des Ausführungskredits Fr. 1'400'000.00 in die BKP 2.1 (Totalunternehmer Tiefbau) und Fr. 8'000'000.00 in BKP 2.2 (Totalunternehmer Hochbau) umgeordnet. In der BKP 2.1 erfolgten weitere Umordnungen von Fr. 610'000.00 aus der BKP 4 (Umgebung) und Fr. 553'242.40 aus BKP 2.2 (TU-Hochbau).

Die resultierenden Minderkosten in BKP 2 von Fr. 1'468'026.56 entstanden durch Vergabeerfolge und optimierte Abläufe bei beiden TU. Im Detail sind dies:

In BKP 2.1 (TU-Tiefbau) ergaben sich Minderkosten von Fr. 2'014'070.00 aufgrund eines Vergabeerfolgs.

In BKP 2.2 (TU-Hochbau) wurde zunächst ein Vergabeerfolg erzielt. Aufgrund zahlreicher Bestellungsänderungen, die im Realisierungsprozess in Absprache mit der Schulabteilung zur Funktionalität der Anlage aufgenommen werden mussten, resultierten Mehrkosten von Fr. 447'341.60. Darin enthalten sind auch die zusätzlichen Planungsleistungen im Bereich der Haustechnik (Fr. 65'648.01), die in der BKP 29 als Minderkosten aufgeführt sind (Detailangaben siehe unten).

In BKP 2.3 sind weitere Bestellungsänderungen von Fr. 19'430.80 enthalten, die nicht im Auftragsumfang des TU-Hochbau vorgesehen waren und von Drittunternehmern erbracht wurden.

In BKP 24 entstanden Mehrkosten von Fr. 34'997.00 für die ursprünglich nicht vorgesehene Einhausung und Klimatisierung der Racks. Wegen des Platzmangels im ursprünglich vorgesehenen Raum mussten die Racks in den Heizungs-Technikraum versetzt und eingehaust werden. Diese Leistungen wurden vollumfänglich vom TU-Hochbau erbracht. Da die Schlussrechnung in BKP 2.2 bereits erfolgte, wurde dieser nachträgliche Aufwand separat verrechnet und in BKP 24 in die Kostenkontrolle aufgenommen.

In BKP 25 sind Mehrkosten von Fr. 19'725.65 für die Wasserenthärtungsanlage verbucht, die der Stadt Dietikon aufgrund der hohen Härtemesswerte nahegelegt wurde. Die Kosten waren ursprünglich nicht vorgesehen.

In BKP 26 sind Mehrkosten von Fr. 12'744.15 für die Liftanlage verbucht. Dies betrifft die notwendige Sonderlackierung und die Nottelefone. Beides war nicht im Auftrag des TU-Hochbau enthalten und wurde dem ausführenden Unternehmen direkt vergeben.

In BKP 27 entstanden Mehrkosten von Fr. 72'510.75 für verschiedene Metallbauarbeiten, die auch nicht im Auftrag des TU-Hochbau enthalten, jedoch für die Funktion der Schulanlage notwendig waren.

In BKP 29 sind Minderkosten von insgesamt Fr. 65'648.01 entstanden, da grosse Teile der Haustechnik-Fachplanung im Auftrag des TU-Hochbau erbracht wurden. Dies sind im Einzelnen: In BKP 293 Fr. 24'021.18, in BKP 294 Fr. 31'841.83, in BKP 295 Fr. 20'187.53, in BKP 296 Fr. 6'745.32, in BKP 296.1 Fr. 3'591.05 und in der BKP 296.8 Fr. 5'902.33. Lediglich in BKP 291 führte die intensive Begleitung aufgrund der sehr knappen Termine für Planung und Realisierung zu Mehrkosten von Fr. 25'890.18 bei der externen Bauleitung.

### 3.3 BKP 4 Umgebung

Aufgrund der Struktur des TU-Tiefbau, der neben den Baumeisterarbeiten auch die Umgebungsarbeiten ausführte, wurden die gesamten Kosten von Fr. 610'000.00 aus BKP 4 (KS-Original) in die BKP 2 umgeordnet. Die Mehrkosten von Fr. 42'520.65 betreffen zusätzliche Ausgaben für die Umgebung, hauptsächlich für die Aufwertung von Spielflächen, die nicht im KS vorgesehen waren und separat vergeben wurden. Im Gesamtkredit bzw. mit Blick auf die Vergabeerfolge in BKP 2 sind die Ausgaben gedeckt.

### 3.4 BKP 9 Ausstattung

Die Minderkosten von Fr. 531'842.01 entstanden, da die Schulabteilung einerseits weniger Material beschaffen musste, als ursprünglich kalkuliert wurde, unter anderem im ICT-Bereich und bei der Möblierung. Andererseits wurden Bestellungsänderungen über den TU-Hochbau in BKP 2.2 abgerechnet, z.B. Einbauten in der Turnhalle und zusätzliche Schränke in den Schulzimmern.

### 3.5 Weiteres

Der Baurechtszins geht zulasten der Erfolgsrechnung der Schulabteilung Kto.-Nr. 19030.3160.00 und darf nicht über das Investitionskonto aktiviert werden. Dadurch ergibt sich eine Abweichung zwischen dem Kontostand des Investitionskontos und dem Abrechnungsbetrag der Kreditabrechnung in der Höhe von Fr. 1'584'000.00. Die Baurechtszinsen fallen jedoch in der bewilligten Höhe für die vorgesehene Zeitdauer an.

Die geschätzten Kosten von Fr. 1'590'000.00 für Rückbau und Instandstellung wurden als Rückstellung gebucht. In der obigen Tabelle wird in der Spalte Abrechnung der gesamte Betrag daher als konsumiert abgebildet. Beim Rückbau muss die entsprechende Rückstellung spätestens aufgelöst werden.

## 4 Abschluss

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

**Referent:** Hochbauvorsteher Anton Kiwic

## Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
   1.1. Die Bauabrechnung für den temporären Schulraum Schuleinheit Stierenmatt in der Höhe von Fr. 13'739'375.58 wird genehmigt.
   1.2. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
   1.3. Mitteilung an den Stadtrat
   1.4. Die Baurechtszinsen von Fr. 1'584'000.00 aus dem Ausführungskredit gehen jährlich zulasten der Schulabteilung.
   1.5. Die geschätzten Rückbau- und Instandstellungskosten von Fr. 1'590'000.00 wurden gebucht, die tatsächlichen Kosten werden aber erst nach Realisierung des Rückbaus bekannt sein.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Bildung;
- Leitung Schulliegenschaften;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES

Roger Bachmann
Stadtpräsident

Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 23.10.2024