

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 16. Juni 2025

6.1.5.2 **Umbau und Sanierung Kronenplatz 8, 2022** **254-2025** Ausführungskredit, Antrag an Gemeinderat

1 **Ausgangslage**

Die Stadt Dietikon ist seit Jahren Eigentümerin mehrerer Liegenschaften rund um den Kronenplatz, welche den historischen Dorfkern von Dietikon bilden. Zum Besitz der Stadt gehören die Taverne zur Krone, die Zehntenscheune, das alte Bauamt, das einstige Wasch- und Schlachthäuschen, die ehemalige Metzgerei (Kronenplatz 8 und 10), das Wohnhaus Kronenplatz 9 sowie der Hedingerparkplatz und seit 2021 auch das ehemalige Traföhäuschen an der Reppisch. Im Jahr 2010 konnte die umgebaute und sanierte Taverne zur Krone eröffnet werden.

Am 21. März und 25. Juli 2016 genehmigte der Stadtrat das durch die Hochbauabteilung erarbeitete Entwicklungskonzept, welches den Erhalt und die Sanierung der inventarisierten städtischen Gebäude vorsah, ergänzt durch eine adäquate Nutzung und Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum. Mit Beschluss vom 18. Mai 2020 bestätigte der Stadtrat den eingeschlagenen Weg noch einmal und beauftragte die Hochbauabteilung, die anstehenden Projekte gemäss Vorgehenskonzept umzusetzen.

In der Zwischenzeit erfolgten die Planungen für alle städtischen Gebäude auf diesem Gebiet und das alte Bauamt an der unteren Reppischstrasse 14 konnte im Frühling 2024 fertiggestellt werden, die Zehntenscheune wurde im Frühjahr 2025 eröffnet und das Haus am Kronenplatz 10 soll im Herbst 2025 fertig saniert sein.

2 **Aufgabenstellung**

Die alte Metzger am Kronenplatz 8 befindet sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Denkmalpflegeobjekte. Das Gebäude muss daher zwingend unterhalten werden, um es vor irreversiblen Schäden am Kulturgut zu schützen. Zudem befindet sich rund die Hälfte des Gebäudes im Gewässerraum der Reppisch, d.h. es besteht ein Bestandsrecht für dieses Gebäude, ein Neubau wäre jedoch in gleichem Volumen nicht mehr genehmigungsfähig.

Die Hochbauabteilung hat 2020 eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Gebäudes Kronenplatz 8 durchgeführt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob im Obergeschoss und Dachgeschoss weiterhin eine einzige Wohnung oder künftig zwei kleinere Wohnungen vermietet werden sollen. Die Immobilienkommission beschloss aus Gründen der besseren Vermietbarkeit mit Protokoll vom 9. März 2020, dass ein Projekt mit zwei Wohnungen für die weitere Projektierung weiterverfolgt werden soll.

3 **Planerwahlverfahren und Vorprojekt**

Die Hochbauabteilung führte vom März bis August 2024 ein zweistufiges Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durch, mit welchem das vorteilhafteste Planerangebot für das Sanierungsprojekt am Kronenplatz 8 ermittelt wurde. Die ARGE Helen Wyss & Dario Wohler aus Zürich hat das vorteilhafteste Angebot gemäss Ausschreibung eingereicht und wurde zur Ausarbeitung und Begleitung des gesamten Sanierungsprojektes beauftragt.

Mit Beschluss vom 9. September 2024 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 180'000.00 (inkl. MWST, ohne Eigenleistungen EL) bzw. Fr. 192'600.00 (inkl. MWST und EL) über die SIA-Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Baubewilligungsprojekt. Die Projektierung wurde unmittelbar nach Kreditgenehmigung gestartet. Am 14. April 2025 genehmigte der Projektausschuss das erarbeitete Vorprojekt inkl. Kostenschätzung in einer Genauigkeit von +/-15 %.

4 Projektbeschreibung und Raumprogramm

Die Instandsetzung der ehemaligen Metzgerei von Dietikon fordert einen sorgfältigen Umgang, um ein harmonisches Gesamtbild rund um den Kronenplatz zu generieren. Dabei ist das Haus am Kronenplatz 8 nicht nur im städtebaulichen Ensemble des Kronenplatzes wichtig, sondern ebenfalls für die Bebauung entlang der Rep-pisch. Die Instandsetzung der alten Metzger wirkt sich in drei Himmelsrichtungen aus: Nach Osten, zum Kronenplatz hin, spielt das Gesicht des Hauses eine wesentliche Rolle; nach Süden wird durch das Entfernen des Treppenbaus der Aussenraum zwischen der alten Metzger (KP 8), dem Waschhaus (KP 10) und der alten Schmidte (KP 12) verändert; und nach Westen trägt die Neugestaltung der Dachterrasse und der Fassade zu einer Aufwertung der Baugruppe am Fluss bei.

Das Erdgeschoss und der Keller, wo sich früher die Metzgerei befand, sollen künftig für öffentlich wirksame Nutzungen dienen, wobei die Räume möglichst nutzungsneutral auszubauen sind. Ein kleiner Teil des Erdgeschosses dient als Eingangsbereich für die beiden darüber liegenden Wohnungen. Geplant sind zwei Maisonette-Mietwohnungen in den oberen Geschossen. Die eine Wohnung befindet sich im älteren, nach Osten gerichteten Hausteil, die andere im jüngeren, westlichen Anbau. Von beiden Wohnungen führen interne Treppen ins ursprünglich kalte Dachgeschoss, welches neu zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Die Dachterrasse ist für beide Parteien über separate Dachöffnungen zugänglich und in der Mitte getrennt.

Um den Ursprungsbau von 1862 und den Anbau von 1874 in ihrem Charakter zu stärken, ihr Inneres wie ihr Äusseres wieder in Harmonie zu bringen, werden die Zeitschichten aus dem 20. Jahrhundert grösstenteils rückgebaut. Einzelne Elemente wie die Hauseingangstür und die Fenster werden als Zeitzeugen und aus Nachhaltigkeitsgründen erhalten. Der bestehende Treppenbau wird zugunsten des Aussenraums und des Nachbarn, aber auch des Eckzimmers im ersten Obergeschosses abgebrochen. Die neue Erschliessung erfolgt über eine Treppe von der Eingangshalle mit Stauräumen und einer kleinen Waschküche ins erste Obergeschoss, wo sich die beiden Wohnungseingänge befinden. Von den zwei Wohnungen, wovon eine im Hauptbau zum Kronenplatz, die andere im Anbau zum Fluss hin ausgerichtet ist, führen interne Treppen ins Dachgeschoss, von wo aus über zwei Lukarnen die Dachterrasse erschlossen wird. Die beiden Maisonette-Wohnungen verfügen über je 3 ½ Zimmer und über eine Terrasse. Die Dachterrasse wird mit einer kreisförmigen Dachbegrünung, mit Kletterpflanzen oder alternativ mit Vorhängen geteilt. Die Bepflanzung mit heimischen Stauden bietet Bienen, Schmetterlinge und anderen Insekten einen Lebensraum und regt die fünf Sinne der Bewohner an. Oregano, Thymian, Schnittlauch, Lein, Storchschnabel, Schafgarbe und Zittergras sind robuste und trockenheitsresistente Stauden und Gräser, die nur wenig Unterhalt benötigen. Rund um die kreisförmige horizontale Bepflanzung, ist als vertikaler Sichtschutz der anpassungsfähige, dichte und schnellwachsende Hopfen vorgesehen. In Anlehnung an den Bestand bietet das neue Gerüst die Möglichkeit, eine PV-Anlage und Sonnensegel anzubringen sowie Kletterpflanzen hochwachsen zu lassen und dient als Aufhängevorrichtung für Wäscheleinen, Schaukeln und Lichterketten.

Die bestehende Tragkonstruktion wird so weit wie möglich beibehalten. Die Bauwerkslasten werden tief gehalten, damit keine grossen Fundationsverstärkungen nötig werden und allfällige Erdbebenertüchtigungen möglichst gering ausfallen. Die meisten Bauteile verfügen hinsichtlich Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit über keine Reserven oder haben statische Defizite. Bei den Balkenlagen wird dieser Mangel durch den Einbau von zusätzlichen Balken behoben. Hinsichtlich Erdbeben müssen einzelne Wandscheiben aufeinander abgestimmt werden. Der Baugrund ist nach Erkenntnissen aus den Aushüben für den Kronenplatz 10 sehr schlecht. Die Westwand wird anhand von Mikropfählen gegen weitere Setzungen gesichert. Die Zusammenwirkung mit der Bestandswand wird durch einen Betonriegel sichergestellt. Für den Zusammenhalt in Querrichtung wird die Decke über UG teils erneuert. Der Abfangträger über dem grossen Raum im EG wird durch ein zusätzliches Wand- oder Stützelement für die Zusatzlasten unterstützt.

Für die energetische Sanierung werden die Dächer, die Nord- und die Ostwand des Ursprungsbaus sowie der Fensterlaibungen gedämmt, Fenster werden ertüchtigt, teils ersetzt. Alle Massnahmen werden infolge einer sorgfältigen Bestandsanalyse geplant, um bauphysikalische Folgeschäden zu vermeiden. Die Dachbegrünung kühlt das Flachdach des Anbaus ab, was sowohl für das innere wie auch für das äussere Raumklima von Vorteil ist. Die wohnungstrennenden Innenwände, Böden und Decken werden ertüchtigt, um Schall- und Brandschutzanforderungen gerecht zu werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden bestehende Bauteile wiederverwendet. Für fehlende oder zu ersetzende Bauteile wird überprüft, ob diese bereits gebraucht zu finden sind. Bei der Wahl neuer Materialien wird darauf geachtet, dass diese in ihrer Herstellung als auch im weiteren Lebenszyklus so nachhaltig wie möglich sind und für die Nutzer des Hauses ein angenehmes Raumklima erzeugen.

Die Fenster der Hauptfassade aus den 1980er- Jahren werden durch neue Kastenfenster mit der Fenstereinteilung aus dem 19. Jahrhundert ersetzt, um dem Haus sein Gesicht zurückzugeben. Die historisch wertvollen Fenster des Ursprungsbaus sowie die bauzeitlichen Fenster des Anbaus von 1874 werden repariert und ertüchtigt. Die beiden Fenster des Anbaus aus den 1980er Jahren werden durch neue Holzfenster mit der gleichen Einteilung der bauzeitlichen ersetzt, um nach aussen ein einheitliches Bild zu erzeugen. Die Materialisierung und Farbgebung des Ursprungsbaus sowie des Anbaus werden zur Stärkung der jeweiligen Charaktere unterschiedlich behandelt, jeweils in Bezug zur Umgebung und zum Bestand. Der Farbleitfaden des Kronenareals, Material- und Farbbefunde aussen wie innen dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Konzepts.

5 Termine

Ziel ist die Genehmigung des Ausführungskredits durch den Gemeinderat im Oktober oder November 2025. Bis dahin erarbeiten die Architekten auf Basis des genehmigten Projektierungskredits das Bau- und Bewilligungsprojekt, sodass die Baubewilligung im Anschluss an die Kreditgenehmigung eingeholt werden kann. Die Sanierung ist ab Herbst 2026 für rund ein Jahr geplant, sodass die Wohnungen und die erdgeschossigen Gewerberäume per Herbst 2027 bezugsbereit sind.

6 Kosten

Die Immobilie Kronenplatz 8 befindet sich im Finanzvermögen. Basierend auf dem Vorprojekt wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) erstellt.

Die Gesamtkosten für die Sanierung inkl. vorgängiger Projektierung setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 116'000.00
2	Gebäude	Fr. 2'083'500.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00
4	Umgebung	Fr. 29'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 46'500.00
6	Reserve	Fr. 90'000.00
9	Ausstattung	Fr. 10'000.00

<i>Kostenschätzung +/- 15 %</i>	<i>Fr. 2'375'000.00</i>
Eigenleistungen (Bauherr 7.0 %*)	Fr. 166'250.00
<i>Kostenschätzung inkl. Eigenleistung</i>	<i>Fr. 2'451'250.00</i>
<i>Abzüglich Projektierungskredit vom 9. September 2024</i>	<i>Fr. -192'600.00</i>
Total Ausführungskredit inkl. Eigenleistung	Fr. 2'348'650.00

* Prozentsatz gemäss internen Vorgaben Stadt Dietikon.

Ein inventarisiertes Gebäude muss zwingend unterhalten werden, um es vor irreversiblen Schäden am Kulturgut zu schützen. Zum Erhalt des Gebäudes muss die Gebäudehülle instand gestellt und wetterfest gemacht werden. Dazu sind die Sanierung des Daches sowie der Ersatz der Fenster notwendig. Aus bautechnischen Gründen muss auch die Sicherung der Wände in Richtung Reppisch als zwingend erachtet werden, da diese in Richtung Reppisch abzurutschen drohen. Entsprechende Risse ziehen sich heute vertikal durch die besagten Wände. Die für diese Massnahmen veranschlagten Kosten (inkl. entsprechenden Projektierungskosten und EL) von Fr. 595'802.75 (24.3% der Gesamtkosten inkl. EL) werden daher als gebundene Kosten geltend gemacht. Die restlichen Fr. 1'855'447.25 (75.7% der Gesamtkosten inkl. EL) werden als Neuausgaben deklariert.

Übersicht Kreditbewilligung	Umbau und Sanierung Kronenplatz 8
Kontonummer	12400.2617
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	192'600.00
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	Fr. 2'348'650.00
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	Fr.
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Gebundene Ausgabe	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Eigenleistungen	7.0 %
Submissionsverfahren	Offenes Verfahren
Datum Vorprüfung Finanzen	25.04.2025
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat ausserhalb Budget	Fr.

7 Folgekosten

Das Objekt Kronenplatz 8 befindet sich im Finanzvermögen. Auf Basis des Vorprojekts und der vorliegenden Kostenschätzung erstellte das Immobilienmanagement am 25. April 2025 eine Renditeberechnung.

Kapitalfolgekosten fallen bei Immobilien des Finanzvermögens nur aufgrund der Verzinsung von Fremdkapital an, nicht aber aufgrund von Abschreibungen. Gemäss dem geltenden Rechnungslegungshandbuch für Gemeinden sind bei Immobilien des Finanzvermögens weder Rückstellungen noch Abschreibung zulässig. Zum Vergleich; anders als im Finanzvermögen müssen Investitionen im Verwaltungsvermögen linear abgeschrieben werden.

Für die Kapitalfolgekosten (Verzinsung) der notwendigen Fremdmittel wird in Absprache mit der Finanzabteilung mit einem Zinssatz von 2,0 % gerechnet.

Stadt Dietikon

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 16. Juni 2025

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand: 2,0 % (Stand 2025) der Investitionsausgaben	Fr.	2'375'000.00	Fr.	<u>47'500.00</u>
<i>Kapitalfolgekosten pro Betriebsjahr</i>			Fr.	47'500.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Investitionsausgaben im Finanzvermögen mit einem Richtwert von 0,5 % für die Kategorie der allgemeinen Hochbauten an. Die personellen Folgekosten für den Unterhalt ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes und werden im Finanzvermögen mit einem Richtwert von 5,0 % der Bruttojahresmieteinnahmen eingesetzt.

<i>Aufwandkategorie</i>		<i>Kreditbasis</i>		<i>Betrag</i>
Sachaufwand 0,5 % der Investitionsausgaben (Unterhalt)	Fr.	2'375'000.00	Fr.	11'875.00
Personalaufwand 5,0 % der Bruttojahresmieteinnahmen (Hauswart, Reinigung)	Fr.	82'320.00	Fr.	<u>4'116.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>			Fr.	15'991.00

<i>Folgekosten total:</i>				<i>Betrag</i>
Kapitalfolgekosten			Fr.	47'500.00
Betriebliche und personelle Folgekosten			Fr.	<u>15'991.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>			Fr.	63'491.00

<i>Ertragskategorie</i>				<i>Betrag</i>
Vermietung Maisonette-Wohnung 68,5m2 plus Terrasse 22,0m2 12 x Fr. 2'080.00/Mt.			Fr.	24'960.00
Vermietung Maisonette-Wohnung 75,5m2 plus Terrasse 22,5m2 12 x Fr. 2'280.00/Mt.			Fr.	27'360.00
Vermietung Verkaufslokal EG 89,5m2 plus Lager UG 32,0m2 12 x Fr. 2'500.00/Mt.			Fr.	<u>30'000.00</u>
<i>Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)</i>			Fr.	82'320.00

<i>Rentabilitätsbetrachtung</i>				<i>Betrag</i>
Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)			Fr.	82'320.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)			Fr.	<u>63'491.00</u>
<i>Mieteinnahmen netto (pro Betriebsjahr)</i>			Fr.	18'829.00

Bei Ausgaben von total Fr. 2'375'000.00 und erwarteten Bruttomieteinnahmen von Fr. 82'320.00 resultiert eine Bruttorendite von rund 3,47 %, respektive eine Nettorendite von rund 0,79 %. Das Projekt ist selbsttragend.

Gemäss der Analyse zu den Angebotspreisen und der Studie zum Standort- und Marktrating von Wüest Partner AG vom März 2025 gilt Dietikon als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (4,7 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5). Die mittlere Angebotsmiete (50 % Quantil) aller Mietwohnungen in Dietikon liegt bei Fr. 287.00 pro m2 und Jahr.

Dank der guten Lage, einem neuwertigen Ausbaustandard und der Terrasse in Richtung Reppisch sind die Preise von Fr. 2'080.00 für die 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung (68,5 m²) bzw. Fr. 2'280.00 für die 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung (75,5 m²) sowie ein Preis von Fr. 2'500.00 für das Verkaufslokal im EG (89,5 m²) inkl. Lager im UG (32,0 m²) möglich und vom Markt tragbar. Dabei wird aufgrund der Wohnungsqualität im Falle der 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnungen von einem Mietpotenzial von Fr. 330.00 pro m² und Jahr (70 % Quantil) und im Fall des Verkaufslokals von Fr. 300.00 pro m² (70 % Quantil), resp. für das Lager UG Fr. 100.00 pro m² und Jahr (10 % Quantil) ausgegangen.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Für die Gebäudeinstandsetzung im Sinne des denkmalpflegerisch geforderten Gebäudeerhalts inkl. Projektierung wird ein Ausführungskredit (gebundene Ausgaben) in der Höhe von Fr. 570'721.95 (24.3 % des Ausführungskredits) inkl. MWST zulasten Investition Nr. 12400.2617 bewilligt.
- 2 Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 2.1 Für den Umbau und die Sanierung zu einem zeitgemässen Wohnhaus am Kronenplatz 8 wird ein Ausführungskredit (Neuausgaben) in der Höhe von Fr. 1'777'928.05 (75.7 % des Ausführungskredits) zulasten Investition Nr. 12400.2617 bewilligt.
 - 2.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 2.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 2.4 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
- 3 Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- 4 Die Liegenschaftenverwaltung (Hochbauabteilung) nimmt die Kosten für Unterhalt und Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, etc.) per 2027 in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Liegenschaftenverwaltung;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 18.06.2025