

**L2.08.UnR14 Unt. Reppischstrasse 14**

**Sanierung**

**Gesamtkredit**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für den zeitgemässen Ausbau des alten Bauamts inkl. Projektierung wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 1'650'000.00 (inkl. MWST) zulasten Kto.-Nr. 12310.2214 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

**Ausgangslage**

Der Stadtrat hat am 25. Juli 2016 die Beendigung des Projektes Flussbalkone und eine Neuausrichtung in der Planung Kronenliegenschaften beschlossen. Das historische Zentrum soll saniert, umgenutzt und aufgewertet werden. Das "alte Bauamt" an der unteren Reppischstrasse 14 ist eines der ältesten Gebäude innerhalb der Kronenliegenschaften. Es besitzt einen hohen historischen und denkmalpflegerischen Wert und befindet sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten.

Der 1778 erstellte Bau diente schon früh als Schul- und Gemeindehaus. Gemäss Flurprotokoll von 1867 scheint das Gebäude schon 1794 als Gemeindehaus genutzt worden zu sein. Ab 1835 bis zum Bau des Zentralschulhauses um 1909 unterrichtete hier die reformierte Schule. Nach 1909 wurde zuerst die Sekundarschule Dietikon-Urdorf eingerichtet, bevor das Gebäude lange Zeit der Gemeinde, vorerst als Gemeindehaus, später als Bezirks-Jugendsekretariat und schliesslich als Bau- und Vermessungsamt diente. Danach gelangte es in Privatbesitz und wurde als Treffpunkt italienischer Gastarbeiter genutzt, bevor es vor einigen Jahren wieder in den Besitz der Stadt gelangte.

**Aufgabenstellung**

Der Gemeinderat lehnte an der Sitzung vom 3. September 2020 den beantragten Ausführungskredit zum Vorgängerprojekt ab. Kritisiert wurden insbesondere die als hoch empfundenen Kosten, die Komplexität des Vorhabens mit der Etappierung des Anbaus sowie generell die vorgesehene Kindergartennutzung im Erdgeschoss. Nun soll eine einfache und pragmatische Sanierung des akut einsturzgefährdeten Gebäudes möglichst rasch in Angriff genommen werden.

Das inventarisierte Gebäude befindet sich nach langem Leerstand in einem äusserst vernachlässigten und prekären Zustand. Das Gebäude muss dringend gesichert und saniert werden, damit es erhalten, aber auch wieder vermietet werden kann. Da es sich bei dem Gebäude um ein Inventarobjekt handelt, besteht für die Stadt Dietikon als Eigentümerin die Pflicht zu einem ordnungsgemässen Unterhalt.

Es ist vorgesehen, im Sinne der "Motion Dätwyler" noch vor einer erneuten konkreten Bauplanung einen Gesamtkredit, welcher Projektierung und Ausführung beinhaltet, zu beantragen. Die Höhe des

vom 19. April 2021

Gesamtkredits beruht auf den Erkenntnissen aus dem Vorgängerprojekt und der entsprechend angepassten Kostenschätzung.

## Projekt

Die durch die Hochbauabteilung vorgeschlagene Sanierung baut auf dem bisherigen Projekt auf, wird jedoch im Erdgeschoss keinen Kindergarten, sondern ein einfaches Atelier mit WC und Teeküche beherbergen. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss bleiben analog dem Vorgängerprojekt erhalten, jedoch wird auf den Anbau zur Reppisch mit den grosszügigen Balkonen verzichtet, solange die Gewässerraumausscheidung durch das AWEL nicht rechtskräftig ist.

Die im Vorgängerprojekt erarbeiteten Grundlagen und Erkenntnisse zu Brandschutz, Hochwasserschutz, Behindertengerechtigkeit, interner Schallschutz, energetische Massnahmen und Haustechnik können zum Teil aus dem Vorgängerprojekt übernommen werden, in einigen Bereichen müssen sie jedoch überarbeitet werden.

Durch den Wegfall der Kindergartennutzung muss das Objekt nicht mehr vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert werden, was eine weitere Kostenreduktion im Kreditantrag darstellt.

## Termine

Ziel ist ein Baustart im Herbst 2021, sodass das Gebäude an der Unteren Reppischstrasse 14 möglichst rasch gesichert ist und anschliessend wieder vermietet werden kann. Es ist mit einer Bauvollendung per Ende 2023 zu rechnen.

## Kosten

Die Immobilie Untere Reppischstrasse 14 befindet sich im Finanzvermögen. Basierend auf den Grundlagen des früheren Projektes wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) der Baumasnahme erstellt.

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

BKP	Arbeitsgattung	Kosten, inkl. 7.7 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 170'600.00
2	Gebäude	Fr. 1'945'200.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00
4	Umgebung	Fr. 119'700.00
5	Baunebenkosten	Fr. 164'500.00
6	Reserve	Fr. 0.00
9	Ausstattung	Fr. 0.00
<b>Total Kostenschätzung +/- 15 %</b>		<b>Fr. 2'400'000.00</b>

In der Investitionsplanung 2021 - 2024 sind insgesamt 4.23 Mio. Franken für die Sanierung des Gebäudes an der Unteren Reppischstrasse 14 eingestellt.

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 Sanierung der Geschossböden als zwingend erachtet werden, da diese statisch nicht mehr als sicher einzustufen sind und vor dem Schliessen des Daches ersetzt werden sollten. Zudem muss das Gebäude gemäss dem Bericht zum Hochwasserschutz nachweis vom 25. September 2018 mit einer Kolk schutz wand vor dem Einsturz bei einem

vom 19. April 2021

allfälligen Hochwasser gesichert werden. Die für diese Massnahmen veranschlagten Kosten (inkl. entsprechenden Projektierungskosten) von Fr. 750'000.00 werden daher als gebundene Kosten geltend gemacht. Die restlichen Fr. 1'650'000.00 werden als Neuausgaben deklariert.

*Folgekosten*

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

Für die Kapitalfolgekosten (Verzinsung) der notwendigen Fremdmittel wird ab 2021 in Absprache mit der Finanzabteilung mit einem Zinssatz von 0.75 % gerechnet. Bis Ende 2020 wurde mit einem Zinssatz von 1.5 % gerechnet.

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:	<i>Betrag</i>
Zinsaufwand: 0.75 % (Stand 2021) der Investitionsausgaben Fr. 2'400'000.00	Fr. <u>18'000.00</u>
<i>Kapitalfolgekosten pro Betriebsjahr</i>	Fr. 18'000.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Investitionsausgaben im Finanzvermögen mit einem Richtwert von 0.75 % 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 % der Bruttojahresmieteinnahmen eingesetzt.

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand 0.75 % der Investitionsausgaben (Unterhalt)	Fr. 2'400'000.00	Fr. 18'000.00
Personalaufwand 5 % der Bruttojahresmieteinnahmen (Hauswart, Reinigung)	Fr. 61'440.00	Fr. <u>3'072.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 21'072.00

<i>Folgekosten total</i>	<i>Betrag</i>
Kapitalfolgekosten	Fr. 18'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten	Fr. <u>21'072.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>	Fr. 39'072.00

<i>Ertragskategorie</i>	<i>Betrag</i>
Vermietung Wohnung DG 12 x Fr. 1'550.00/Mt.	Fr. 18'600.00
Vermietung Wohnung OG 12 x Fr. 1'990.00/Mt.	Fr. 23'880.00
Vermietung Atelier EG 12 x Fr. 1'580.00/Mt.	Fr. <u>18'960.00</u>
<i>Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)</i>	Fr. 61'440.00

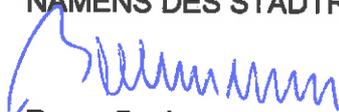
<i>Rentabilitätsbetrachtung</i>	<i>Betrag</i>
Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)	Fr. 61'440.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	Fr. <u>39'072.00</u>
<i>Mieteinnahmen netto (pro Betriebsjahr)</i>	Fr. 22'368.00

Bei Ausgaben von total Fr. 2'400'000.00 und erwarteten Bruttomieteinnahmen von Fr. 61'440.00 resultiert eine Bruttorendite von 2.56 % bzw. eine Nettorendite von 0.93 %. Das Projekt ist selbsttragend.

Gemäss der Analyse zu den Angebotspreisen und der Studie zum Standort- und Markttrating von Wüest Partner AG vom 18. Februar 2020 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. 238.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dank der guten Lage und einem neuwertigen Ausbaustandard ist ein monatlicher Mietpreis von Fr. 1'990.00 für die 3.5 Zimmer-Wohnung (81 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss, Fr. 1'550.00 für die 2.5 Zimmer-Wohnung (60 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss und Fr. 1'580.00 für das Atelier im Erdgeschoss (79 m<sup>2</sup>) möglich und vom Markt tragbar. Dabei geht man aufgrund der Wohnungsqualität im Falle der 3.5 Zimmer-Wohnung von einem Mietpotenzial von Fr. 295.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr (90 % Quantil), im Falle der 2.5 Zimmer-Wohnung von einem Mietpotenzial von Fr. 310.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr (70 % Quantil) und im Falle des Ateliers von Fr. 240.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr (70 % Quantil) aus.

Referent: Hochbauvorstand Anton Kiwic

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

versandt am: 21. April 2021