

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 24. Januar 2022

L2.08.Bhp 5 Bahnhofplatz 5 (Bären) 38-2022 **Sanierung**

Ausführungskredit, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Am 6. Juli 2021 hat die Baukommission den Kredit für die Erarbeitung des Bauprojektes inkl. Kostenschätzung (Phase 32) in der Höhe von Fr. 45'000.00 genehmigt. Der Stadtrat genehmigte am 24. Januar 2022 zudem einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 101'000.00 für die Phasen 33 bis 41 (Bewilligungsverfahren und Ausschreibung). Zusammen ergibt das für die Phasen 32 bis 41 eine Kreditsumme von Fr. 146'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12310.2171.

Es ist vorgesehen, dass dank den erbrachten Leistungen aus dem Planungskredit (Phase 33 bis 41) vom 24. Januar bis August 2022 nicht nur ein bewilligtes Bauprojekt (Baufreigabe) sondern auch alle Submissionsunterlagen vorliegen, damit dann möglichst unverzüglich mit der Instandstellung des Bären begonnen werden kann. Der damit erreichte Zeitgewinn ermöglicht einen um rund sechs Monate früheren Bezug der fünf instand gestellten Wohnungen. Diese Zeitersparnis entspricht zusätzlichen Mieteinnahmen in der Grössenordnung von rund Fr. 63'000.00.

2 Projektbeschrieb / Bauprojekt

Die Liegenschaft am Bahnhofplatz 5 wurde 1912 im Heimatstil als markantestes Haus am Bahnhof Dietikon erbaut. Es sticht durch sein hohes Dach, welches sich über drei Geschosse entwickelt, heraus und ist bis heute ein wichtiger und identitätsstiftender Bau im Zentrum der Stadt Dietikon. Das kommunal inventarisierte Gebäude umfasst ein Restaurant mit einem einstöckigen Saalanbau im Erdgeschoss, ein Kellergeschoss, drei Vollgeschosse und drei Dachgeschosse. Die drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse beherbergen grosszügige Geschosswohnungen. Das dritte Dachgeschoss wird die Estrichabteile der Wohnungen aufnehmen.

Das Gebäude wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte instandgesetzt. Das erarbeitete Nutzungs- und Raumkonzept maximiert die Wohnnutzung, indem neu auch im zweiten Dachgeschoss eine vollwertige Wohnung angeboten wird. Das Erd- und Untergeschoss werden zukünftig vollumfänglich dem Restaurant angehören. Durch die Unabhängigkeit von den Wohnungen entsteht für die Gewerbenutzung im Sockelgeschoss eine grosse und langfristige Flexibilität.

Das Haus muss erdbebenertüchtigt werden. Sowohl die erdgeschossige Fassade zur Bahn als auch die sehr hohen Giebelwände im Dachbereich und eine Ecke des Treppenhauses wären im Erdbebenfall einsturzgefährdet. Im Rahmen der Projektierung wurde das Haus deshalb statisch modelliert, die nötigen Erdbebenertüchtigungsmassnahmen dimensioniert, technisch und konstruktiv verfeinert und so optimiert, dass der Eingriff in die Substanz minimiert wird. Im Gewerbegeschoss (EG und UG) wird nur so weit eingegriffen, wie es die Erbebenertüchtigung verlangt.

Recherchen eines Restaurators, ergänzt durch Sondagen ermöglichen es, die Materialisierung, Farbigkeit und Atmosphäre des ursprünglichen Bauwerkes in ansprechender Weise erneut aufzunehmen. Auch die Wohnungsgrundrisse der Regelgeschosse orientieren sich ohne grosse Umbaumassnahme am historischen Bestand.

Es werden lediglich Bad und WC zu einem gemeinsamen Raum zusammengefügt, damit in den Nasszellen mehr Grosszügigkeit und Flexibilität entsteht. Da das Haus weder heute noch in Zukunft über einen Lift verfügt, wird auf jedem Geschoss eine Waschmaschine integriert. Der Charme des historischen Bestandes soll in attraktiver Weise wiederaufleben. In diesem Sinne werden die alten Decken und die alten Böden in den Wohnungen lediglich aufgefrischt. Die 4-Zimmerwohnungen im 1., 2. und 3. OG sowie dem 1. DG weisen eine Hauptnutzfläche zwischen 120 bis 124.8 m² auf. Das zweite Dachgeschoss, als ehemaliges Mansardengeschoss, wird zukünftig als 3.5-Zimmerwohnung neu organisiert, indem die Räume geöffnet und zusammengebunden werden. Diese oberste Wohnung erhält so eine Hauptnutzfläche von 75.8 m². Der Umgang mit dem Bestand, die sanften Eingriffe wie auch das Farb- und Materialkonzept wurden unter Einbezug der kommunalen Denkmalpflege erarbeitet.

Es wird eine Revitalisierung der Liegenschaft und eine Instandstellung der Mietwohnungen in einem mittleren Komfort-Niveau angestrebt. Es kommen grundsätzlich robuste und dem Bau entsprechende Materialien zum Einsatz, womit auch ökologische Aspekte gut integriert werden. Die qualitativ hochwertige Fassade wird ausschliesslich erdgeschossig ausgebessert und ansonsten lediglich gewaschen. Auch das Dach ist intakt und wird belassen. Lediglich die Decke über der obersten Wohnung muss thermisch isoliert werden.

Das Haus ist in Massivbauweise mit Holzbalkendecken erstellt. Es stellt in all seinen Elementen ein herrschaftliches Objekt dar. Bei dessen Erstellung wurden weder Kosten noch technische Herausforderungen gescheut. Die Geschosswohnungen sind mit Zimmergrössen ab 20 m² sehr grosszügig bemessen. Der Saal des Restaurants wurde stützenfrei gebaut, obwohl sich viele Wohnungen darüber befinden. Konstruktiv wurde über mehrere Geschosse unkonventionell und kreativ mit Stahl operiert, um die Stützenfreiheit im Restaurant zu ermöglichen. Die Bausubstanz ist grundsätzlich in einem guten Zustand und zum grössten Teil im Originalzustand vorhanden. Die Wände der Stuben aller Wohnungen sind getäfert und in Nussbaum- und Eichendekor gestrichen, wie dies noch im ersten Dachgeschoss sichtbar ist. Auch das Holzwerk der Entrées, die verglasten Eingangsfronten, die Treppenwangen, Fensterfutter und Simse im Treppenhaus waren mit Maserierungen überzogen, was damals sehr aufwändig und einem gewollten, erhöhten Status geschuldet war. Diese von Hand gemalten Maserierungen nobilitierten damals günstiges Holz und sind der Vorläufer der Holzfurniere. In allen Wohngeschossen sind Zimmer und Entrée mit roten Pitch-Pine-Riemenböden (amerikanische Pinie) und die Stuben mit Eichen-Fischgrat-Parkett ausgestattet. Die Pitch-Pine Bretter sind bis zu sieben Metern lang und vollkommen astfrei, was heute unerschwinglich und nicht mehr erhältlich ist. Im ersten Dachgeschoss ist dieser Boden noch sichtbar, in den anderen Geschossen ist er von jüngeren Bodenbelägen überdeckt. Die Wände hatten farbige Tapeten mit einem Zierleistenabschluss zum Deckenspiegel, welcher oft einen gerundeten Übergang zur Wand hat. In der Küche und im Bad sind die Decken unarmierte betonierete Hourdisdecken mit Stahlträgern. Das Äussere des Hauses war geprägt von einer weiss verputzten Fassade mit roten Kunststeinfenstergewänden und -gurten (heute weiss überstrichen), einem rosa gestrichenen Sockelgeschoss mit feinen Lisenen und graugrünen Fensterläden. Weil die Originalsubstanz in fast allen Teilen noch vorhanden ist und seinerzeit robust ausgeführt wurde, ist es nun möglich, in den Innenräumen wieder auf diesen Zustand zurückzugehen, indem jüngere Schichten zurückgebaut werden. So erhält man wieder sehr atmosphärische Räume mit einer Raumhöhe von über 2,50 m.

Die baulichen Massnahmen betreffen hauptsächlich die Auffrischung der bestehenden Wohnungen in den Obergeschossen sowie die erforderliche Erdbebenertüchtigung der Liegenschaft und können grob wie folgt zusammengefasst werden: Baurechtlich und versicherungstechnisch unumgänglich sind die stabilisierenden statischen Massnahmen im Giebelbereich und dem Erd- und Untergeschoss. Dringend notwendig ist zudem die Strangsanierung in den Wohnungen und der Ersatz der Küchen und Bäder. Auch die Haustechnik, die Elektroinstallationen und die Heizleitungen müssen grunderneuert werden. Aufgrund der soliden Bauweise fallen energetische Massnahmen nur in geringem Masse an, was auch den denkmalpflegerischen Aspekten Rechnung trägt. Generell wird der bestehende Grundcharakter der Wohnungen beibehalten und eine ansprechende Gestaltung, nahe am ursprünglichen Zustand, angestrebt. Das Erdgeschoss bleibt bis auf die statischen Massnahmen unverändert, da aktuell keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Nutzungsanpassungen im Erdgeschoss werden gegebenenfalls erst im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsplatzes wieder ein Thema.

3 Termine

Gemäss Terminplan sollten die Baugenehmigung sowie die erforderlichen Submissions- und Ausschreibungsunterlagen bis Juli/August 2022 vorliegen, so dass die Hochbauabteilung unmittelbar nach der Kreditgenehmigung durch den Gemeinderat mit der Ausführung starten kann. Der Abschluss der Sanierung ist auf August 2023 geplant, so dass die frisch sanierten Wohnungen ab September 2023 neu vermietet werden können.

4 Kosten

Die Immobilie Bahnhofplatz 5 befindet sich im Finanzvermögen. Basierend auf dem Bauprojekt wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) der Baumassnahmen erstellt.

Die Gesamtkosten für die Sanierung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kosten, inkl. 7.7 % MWST</i>	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	26'000.00
21	Rohbau 1	Fr.	321'000.00
22	Rohbau 2	Fr.	65'000.00
23	Elektroanlagen	Fr.	124'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	85'000.00
25	Sanitäranlagen	Fr.	218'000.00
27	Ausbau 1	Fr.	326'000.00
28	Ausbau 2	Fr.	336'000.00
29	Honorare	Fr.	356'000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	36'000.00
9	Ausstattung	Fr.	0.00
Total Kostenschätzung +/- 15 %		Fr.	1'893'000.00

Von den insgesamt Fr. 1'893'000.00. entfallen Fr. 326'000.00 auf die Erdbebenertüchtigung des Gebäudes.

Die beiden von der Baukommission und dem Stadtrat genehmigten Planungskredite für die Projektierungsphasen 32 - 41 vom 6. Juli 2021 und 24. Januar 2022 mit total Fr. 146'000.00 sind Teil des vorliegenden Gesamtbeitrages von Fr. 1'893'000.00 (inkl. MWST).

Für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 5 wird deshalb ein Ausführungskredit (exklusiv der beiden bereits bewilligten Planungskredite) von insgesamt Fr. 1'747'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

Im gültigen Finanzplan 2022 - 2025 sind für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 5 insgesamt Fr. 1'700'000.00 auf dem Kto.-Nr. 12310.2171 eingestellt, davon entfallen auf das Jahr 2021 Fr. 40'000.00 für Planungsleistungen, auf das Jahr 2022 Fr. 800'000.00 für Planungs- und erste Ausführungsarbeiten und auf das Jahr 2023 Fr. 860'000.00 für die Realisation bis zur Fertigstellung.

5 Folgekosten

Kapitalfolgekosten fallen bei Immobilien des Finanzvermögens ausschliesslich aufgrund der Verzinsung von Fremdkapital an. Gemäss dem geltenden Rechnungslegungshandbuch für Gemeinden sind für Immobilien im Finanzvermögen weder Rückstellungen noch Abschreibung zulässig; dies im Gegensatz zu Investitionen im Verwaltungsvermögen, welche linear abgeschrieben werden.

Für die Kapitalfolgekosten (Verzinsung) der notwendigen Fremdmittel wird ab dem 3. Januar 2022 in Absprache mit der Finanzabteilung wie im Vorjahr mit einem Zinssatz von 0.75 % gerechnet.

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:		<i>Betrag</i>
Zinsaufwand: 0.75 % (Stand 2022) der Investitionsausgaben	Fr. 1'893'000.00	Fr. <u>14'197.50</u>
<i>Kapitalfolgekosten pro Betriebsjahr</i>		Fr. 14'197.50

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Investitionsausgaben im Finanzvermögen mit einem Richtwert von 2.0 % 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 2.0 % der Investitionsausgaben (Unterhalt)	Fr. 1'893'000.00	Fr. 37'860.00
Personalaufwand 5 % der Bruttojahresmieteinnahmen (Hauswart, Reinigung)	Fr. 201'600.00	Fr. <u>10'080.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 47'940.00

<i>Folgekosten total:</i>		<i>Betrag</i>
Kapitalfolgekosten		Fr. 14'197.50
Betriebliche und personelle Folgekosten		Fr. <u>47'940.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 62'137.50

<i>Ertragskategorie</i>		<i>Betrag</i>
Vermietung vier 4-Zimmerwohnungen (drei à Fr. 2'300.00/Mt., eine à 2'200.00/Mt.)		Fr. 109'200.00
Vermietung eine 3.5-Zimmerwohnung (Fr. 1'700.00/Mt.)		Fr. 20'400.00
Vermietung Restaurant (Fr. 6'000.00/Mt.)		Fr. <u>72'000.00</u>
<i>Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 201'600.00

<i>Rentabilitätsbetrachtung</i>		<i>Betrag</i>
Mieteinnahmen brutto (pro Betriebsjahr)		Fr. 201'600.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)		Fr. <u>62'137.50</u>
<i>Mieteinnahmen netto (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 139'462.50

Bei Ausgaben von total Fr. 3'643'000.00 (Kauf Fr. 1'750'000.00 und Sanierung Fr. 1'893'000.00) und erwarteten Bruttomieteinnahmen von Fr. 201'600.00 resultiert eine Bruttorendite von rund 5.5 % bzw. eine Nettorendite von rund 3.8 %.

Gemäss der Analyse von Angebotspreisen und der Studie zum Standort- und Marktrating 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 m² und Jahr.

Dank der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und einem zeitgemässen Ausbaustandard ist ein Preis von Fr. 2'200.00 bis Fr. 2'300.00 für die 4-Zimmerwohnungen (120.0 bis 124.8 m²) und ein Preis um Fr. 1'700.00 für die 3.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss (75.8 m²) möglich und vom Markt tragbar.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Gebäudesanierung wird ein Ausführungskredit exklusiv der bewilligten Planungskredite in der Höhe von Fr. 1'747'000.00 (inkl. MWST) zulasten Kto.- Nr. 12310.2171 bewilligt.
 - 1.2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum
 - 1.3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
- 2 Die Hochbauabteilung wird mit der Ausführung beauftragt.
- 3 Die Liegenschaftenverwaltung nimmt die Kosten für Personalaufwand (Hauswart, Reinigung) und Unterhalt in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

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

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 26.01.2022

