

Attilio Maione  
Leiter Liegenschaften  
direkt 044 835 82 22  
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

136 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
**Bahnhofstrasse 54; Gesamtanierung; Vorprojekt und weiteres Vorgehen**

## 1. Ausgangslage

Am 27. September 2019 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Gesamtanierung der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 54» einen Projektierungskredit von Fr. 135'000.00 (inkl. MwSt.). Aufgrund einer detaillierten Gebäudeanalyse wurden die Sanierungskosten im damaligen Zeitpunkt auf 1,319 Mio. Franken (exkl. MwSt.) geschätzt.

Das durch die Chreisel AG, Wallisellen, erstellte Vorprojekt (mit drei Ausbauvarianten für das Dachgeschoss) samt Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/-10%) liegt vor. Je nach Variante schwanken die Kosten zwischen 1,783 Mio. und 2,393 Mio. Franken. Im Investitionsprogramm (konsolidierter Investitionsplan vom 25.09.2019) sind für die Liegenschaft "Bahnhofstrasse 54" Ausgaben von 1,421 Mio. Franken vorgesehen. In diesem Betrag nicht enthalten sind die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses (Zusatz).

Am 9. Juni 2020 hat der Gemeinderat entschieden, die geplante Gesamtanierung in Anbetracht der hohen Sanierungskosten sowie der wirtschaftlichen Entwicklung um 5 bis 10 Jahre zu verschieben. Bei einer späteren Sanierung soll das Dachgeschoss ausgebaut werden. Mit den zusätzlichen Mieteinnahmen kann die Gesamtrendite des Objektes verbessert und ein Teil der Sanierungskosten amortisiert werden. Die Liegenschaft soll in der Zwischenzeit so unterhalten werden, dass die Substanz erhalten bleibt und das Gebäude später nicht wegen mangelndem Unterhalt abgebrochen werden muss.

## 2. Weiteres Vorgehen / Werterhaltende Arbeiten

### a) Verschiebung Gesamtanierung:

Die im Jahr 2021 vorgesehene Gesamtanierung wird wie oben erläutert um 5 bis 10 Jahre verschoben (voraussichtlich im Jahr 2030). Die Planungs- und Baukosten werden in die Finanzplanung und ins Investitionsprogramm (konsolidierter Investitionsplan) aufgenommen.

### b) Wererhaltende Arbeiten:

Weil die Gesamtanierung verschoben wird, sollten folgende werterhaltende Arbeiten ins Budget 2021 aufgenommen werden:

### BKP 211 Baumeisterarbeiten

- . Demontage und Entsorgung der alten, teils defekten Sonnenstoren auf den Balkonen
- . Demontage und Entsorgung der alten, teils defekten Verglasungen auf den Balkonen
- . Reparaturarbeiten der alten Befestigungspunkte (alte Storen + Verglasung) an der Fassade

### BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

- . Oberflächenbehandlung Fassadenflächen (inkl. Holzwerke (Vordächer) / Balkon-Deckenuntersichten
- . Montage- und Demontage (inkl. Mietgebühren SUVA-konformes Fassadengerüst)

### BKP 228 Beschattungsanlagen

- . Ersatz der alten Sonnenstoren auf den Balkonen

### BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

- . Instandstellung von diversen Deckenuntersichten in DG-Wohnung (bzgl. alter Wasserschaden)
- . Untergeschoss; Oberflächenbehandlung Wände und Deckenuntersichten im Waschraum und Korridor
- . Treppenhaus (UG bis DG); Oberflächenbehandlung Wände und Deckenuntersichten

Mit den vorstehend aufgeführten Arbeiten wird das Gebäude vor allem optisch aufgewertet. Weil die Gebäudehülle und das Dach grundsätzlich intakt sind, ist in den nächsten Jahren nicht mit weiteren grösseren Unterhaltsarbeiten zu rechnen.

### 3. Kosten werterhaltende Arbeiten (Budget 2021)

Für die unter Ziffer 2 aufgeführten, werterhaltenden Arbeiten müssen folgende Kosten ins Budget 2021 aufgenommen werden (+/- 10% Genauigkeit):

BKP	Bezeichnung	Arbeitsbeschreibung	Kostenvoranschlag	Bemerkungen
211	Baumeisterarbeiten	Demontagen+Entsorgung (Sonnenstoren+Verglasung)	15'000.00	Offerte der Piatti Bürgin AG
227	Äussere Oberflächenbehandlung	Fassadenanstrich (inkl. Gerüst)	67'000.00	Offerte der Bernhard AG
228	Beschattungen	Ersatz Sonnenstoren	15'000.00	Offerte der Griesser AG
285.1	Innere Malerarbeiten	Treppenhaus streichen	14'000.00	Annahme
285.1	Innere Malerarbeiten	UG; Waschraum+Korridor	4'000.00	Annahme
285.1	Innere Malerarbeiten	DG-WHG; Deckenuntersichten Instand stellen	6'000.00	Annahme
287	Baureinigung	Endreinigung	2'000.00	Annahme
288	Umgebungsarbeiten	Instandstellung (nach Gerüst)	2'000.00	Annahme
289	Unvorhergesehenes	5% der Bausumme	5'900.00	exkl. Honorare
<b>Zwischentotal exkl. Honorare</b>			<b>130'900.00</b>	
291	Aufwand Liegenschaften	5% der Bausumme	5'900.00	Baueingabe usw.
<b>Gesamttotal:</b>			<b>136'800.00</b>	

#### 4. Initiativrecht

Rechtliche Abklärungen beim Gemeindeamt des Kantons Zürich haben ergeben, dass der Gemeinderat den Stimmberechtigten nur Anträge zur Beschlussfassung vorlegen darf, die er unterstützt. Diese Vorschrift verbietet es dem Gemeinderat, die Gemeindeversammlung über die Gesamtsanierung der Liegenschaft "Bahnhofstrasse 54" abstimmen zu lassen. Die Stimmberechtigten können aber mittels einer Einzelinitiative einen Entscheid der Gemeindeversammlung erwirken.

#### Beschluss:

1. Auf die für 2021 geplante Gesamtsanierung der Liegenschaft "Bahnhofstrasse 54" wird aus finanziellen Gründen (Kosten-/Nutzen-Überlegungen) verzichtet. Die Sanierungsarbeiten werden um 5 bis 10 Jahre verschoben.
2. Für die unter Ziff. 3 der Erwägungen aufgeführten werterhaltenden Arbeiten wird ein Betrag von Fr. 125'000.00 (inkl. MWST) ins Budget 2021 aufgenommen.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Stimmberechtigten mit einer Einzelinitiative eine Abstimmung durch die Gemeindeversammlung herbeiführen können.
4. Mitteilung an:
  - Liegenschaftenverwaltung (zum Vollzug)
  - Liegenschaftenausschuss
  - Finanzen
  - RGPK (zur Information)
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: