

Attilio Maione
Leiter
direkt 04144 835 82 22
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 19.01.2021

11 33.06 Öffentliche Plätze und Anlagen
Bahnhofstrasse 47; Sanierung Ladenlokal; Kreditabrechnung

a) Ausgangslage

Am 2. Oktober 2018 (GRB 221) bewilligte der Gemeinderat für die Sanierung des Ladenlokals an der Bahnhofstrasse 47 einen Objektkredit von brutto Fr. 150'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2019 (Kto. 3252.7040.001). Das Vorhaben ist in der Zwischenzeit fertiggestellt worden.

Von den geplanten Investitionen übernimmt die Gemeinde Dietlikon (als Eigentümerin) im Rahmen des ordentlichen Unterhalts einen Anteil von Fr. 20'000.00 (inkl. MwSt.). Die Restkosten von Fr. 130'000.00 werden durch die Plattform Glattal übernommen bzw. innert 10 Jahren über die Miete amortisiert und mit 1,5 % verzinst.

b) Kreditabrechnung

Die Arbeiten wurden inzwischen abgeschlossen. Die durch die Liegenschaften erstellte Abrechnung zeigt folgendes Bild:

Arbeiten	Kredit	Abrechnung	Differenz
Pos. 1: Ersatz Ladenlokal (Ladenmacher AG)	98'007.00	100'873.80	+2'866.80
Bauliche Anpassungen:			
. Pos. 2: Abbrucharbeiten	2'692.50	29'319.30	+26'626.80
. Pos. 3: Neue Wände bei Backstation	4'308.00	In Pos. 2 enthalten	-4'308.00
. Pos. 4: Anpassung Elektro	8'616.00	12'223.95	+3'607.95
. Pos. 5: Sanitär	3'769.50	713.55	-3'055.95
. Pos. 6: Malerarbeiten Wände	3'231.00	3'128.85	-102.15
. Pos. 7: Anpassungen Kühlanlage	8'616.00	6'161.95	-2'454.05
. Pos. 8: Ersatz Bodenbeläge	4'846.50	6'003.75	+1'157.25
. Pos. 9: Ersatz Decke	5'169.60	In Pos. 2 enthalten	-5'169.60
Bewilligungen / Unvorhergesehenes / Reserve	10'339.20	0.00	-10'339.20
Zwischentotal inkl. MwSt.	149'595.30	158'425.15	+8'829.85
Rundung	404.70	0.00	-404.70
Kredit inkl. MwSt.	150'000.00	158'425.15	+8'425.15
Abzüglich Kostenanteil Gemeinde inkl. MwSt.	-20'000.00	-20'000.00	0.00
Kosten zulasten Plattform (über Miete)	130'000.00	138'425.15	+8'425.15

c) Begründung der Mehr- und Minderkosten:

Pos. 2: Abbrucharbeiten

Mehrkosten (Fr. +26'626.80): Der Unternehmer erstellte zusätzlich auch die neuen Wände (Pos. 3 / Fr. +4'308.00) sowie die neue Decke (Pos. 9 / Fr. +5'168.00). Auch führte er zusätzlich die notwendigen Zuflickarbeiten für die neue Kühlanlage aus (von Pos. 7 / Fr. +2'454.05). Weiter ist festzuhalten, dass der Kreditbetrag in Pos. 2 über Fr. 2'692.50 für die Abbrucharbeiten zu tief definiert wurde. Nach Rücksprache mit der Bauleitung entstanden für die Abbrucharbeiten ca. Fr. 10'000.00. Neben den Abbrucharbeiten mussten zusätzlich auch Zuflickarbeiten durchgeführt werden (Untergründe für die Aufnahme von neuen Deckbeläge wie Parkett / keramische Platten usw. vorbereiten).

Pos. 3: Neue Wände erstellen

Minderkosten (Fr. -4'308.00): Ausführung (Kosten) in Pos. 2 enthalten.

Pos. 4: Anpassung Elektro

Mehrkosten: Es wurden diverse zusätzliche Steckdosen und Schalter installiert (inkl. zusätzliche Leitungsführungen). Mehraufwand bei der neuen herunter gehängten Decke (Installationen der Beleuchtung). Die Elektro-Zuleitung im UG musste an den neuen Gegebenheiten angepasst werden (Umlegung). Dadurch entstanden Mehrkosten von Fr. +3'607.95.

Pos. 5: Sanitär

Minderkosten (Fr. -3'055.95): Der Kreditbetrag in Pos. 5 über Fr. 3'769.50 wurde zu hoch definiert. Lediglich der Rückbau und der Wiederanschluss der bestehenden Wasserleitung für das Becken musste durch den Sanitär ausgeführt werden.

Pos. 7: Anpassung Kühlanlage

Minderkosten: Die notwendigen Anpassungsarbeiten an den Wänden für die neuen Leitungsführungen der neuen Kühlanlage (alte Wanddurchbrüche verschliessen und neue Wanddurchbrüche erstellen) wurden durch den Baumeister ausgeführt (Pos 2). Hierbei entstanden Minderkosten von Fr. -2'454.05.

Pos. 8: Bodenbeläge

Mehrkosten: Der neu verlegte keramische Bodenbelag um die Theke wurde auf Wunsch der Plattform aus ästhetischen Gründen ersetzt. Hierbei entstanden Mehrkosten von Fr. +1'157.25.

Pos. 9: Ersatz Decke

Minderkosten (Fr. -5'168.00): Ausführung (Kosten) in Pos. 2 enthalten.

Bewilligungen / Unvorhergesehenes / Reserve

Minderkosten (Fr. -10'339.20): Eine Baubewilligung war nicht nötig. Unvorhergesehenes und Reserve wurden jeweils in den einzelnen Positionen aufgerechnet.

Die Mehrkosten von rund Fr. 8'400.00 werden durch die Plattform Glattal über die Miete amortisiert und verzinst.

Bahnhofstrasse 47; Sanierung Ladenlokal; Kreditabrechnung

d) Berechnung Amortisation / Mietzins

Die Plattform Glattal leistet auf eigenen Wunsch per 31.12.2020 eine einmalige Zahlung von Fr. 50'000.00 (inkl. MwSt.). Seit dem 01.01.2020 bezahlt die Plattform Glattal einen monatlichen Mietzinszuschlag von Fr. 1'100.00.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände berechnet sich der Mietzins wie folgt:

	Fr. / Mt.	Fr. / Total	
Mietzins Büro, Wohnung und Pavillon, bisher			
Nettomietzins	1'845.00		
Mietzins Restaurant / Bäckerei, bisher			
9 % des Brutto-Umsatzes, mindestens aber	4'000.00		
Amortisation Umbaukosten Ladenlokal			
Umbaukosten gem. Bauabrechnung		158'425.15	
./. Unterhaltsbeitrag Gemeinde Dietlikon		<u>-20'000.00</u>	
Zu amortisierender Betrag		138'425.15	
1,5 % Zins bis August 2026		5'100.00	
./. Amortisation 2020 (12 x Fr. 1'100.00)		-13'200.00	
./. Einmalige Amortisation per 31.12.2020		<u>-50'425.15</u>	
Total Restamortisation inkl. Zinsen		<u>79'900.00</u>	
<u>Berechnung Mietzinserhöhung:</u>			
Monatliche Rate (01.01.2021 - 31.08.2026)	68 Mt.	1'100.00	74'800.00
Zins pro Monat	68 Mt.	<u>75.00</u>	<u>5'100.00</u>
Total (wie oben)			<u>79'900.00</u>
- Mietzins bis August 2026	pro Mt.	7'020.00	
- Mietzins ab September 2026	pro Mt.	5'845.00	

Beschluss:

1. Die Abrechnung über die Sanierung des Ladenlokals an der Bahnhofstrasse 47 mit Gesamtkosten von brutto Fr. 158'425.15 (inkl. MwSt.) und einer Kreditüberschreitung von netto Fr. 8'425.15 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Betrag von Fr. 138'425.15 (inkl. MwSt.) durch die Plattform Glattal bis am 31.08.2026 im Sinne der Erwägungen mit einem monatlichen Mietzinszuschlag von Fr. 1'175.00 amortisiert und verzinst wird.

Bahnhofstrasse 47; Sanierung Ladenlokal; Kreditabrechnung

3. Mitteilung an:
- Liegenschaftenausschuss
 - Leiter Liegenschaften
 - Finanzen
 - RGPK (zur Orientierung)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: