

**L2.6.Zyp. Kindergarten Zypressenhof**  
**Mieterausbau**  
**Bauabrechnung**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für den Mieterausbau des Doppelkindergartens Zypressenhof in der Höhe von Fr. 592'208.45, zu Lasten 12310.5030.05.102 wird genehmigt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
3. Mitteilung an den Stadtrat

**Begründung**

Am 16. Dezember 2013 bewilligte der Stadtrat für die Planungsphase I zur Detailplanung und Kostenerhebung der Mieterausbauten für zwei Kindergartenklassen im Zypressenhof einen Kredit in der Höhe von Fr. 65'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12310.5030.05.102. Im selben Beschluss beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat einen Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 625'000.00 (+/- 20 %, inkl. MWST) für die stadteigenen Baumassnahmen am Doppelkindergarten. Der Gemeinderat hat am 6. Februar 2014 den Kredit gekürzt und in der Höhe von Fr. 500'000.00 genehmigt. Mit dem Kredit der Planungsphase I ergibt sich damit eine Gesamtkreditsumme von Fr. 565'000.00 inkl. MWST.

Die Bauausführung wurde umgehend in Angriff genommen und bis Herbst 2014 umgesetzt. Die externe Bauleitung wurde auf Empfehlung des Immobilienentwicklers, welcher selbst im Bauhauptgewerbe tätig ist, zur Submission unter Konkurrenz eingeladen und reichte in der Folge auch das günstigste Angebot ein. Sie hat für den Immobilienentwickler diverse Einbauten im Limmatfeld offenbar zu dessen Zufriedenheit realisiert. Die externe Bauleitung erwies sich im Bauprozess aus städtischer Sicht als unsorgfältig und zu wenig fundiert arbeitend.

Zu Projektabschluss wies das Projekt daher erhebliche Mängel auf. Zudem waren zahlreiche Arbeiten, trotz erfolgter Bauabnahmen unter anderem durch den externen Bauleiter, nicht fertiggestellt und mangelhaft. Dies betraf in erster Linie die Firma Saget Bau, Zürich, welche auf Empfehlung der externen Bauleitung eingeladen wurde, in verschiedenen Arbeitsgattungen das günstigste Angebot eingegeben hat und daher als Allrounderin einen Grossteil der Bauleistungen erbracht hat. Wegen der unvollständigen und mangelhaften Arbeit wurde ab Oktober 2014 auf deren Rechnungen ein Rückbehalt von Fr. 22'478.60 erhoben. Zahlreiche Versuche der Bauleitung und der Hochbauabteilung, die Baufirma zur rechtmässigen Arbeitsausführung aufzufordern, scheiterten. So wurde die Saget Bau am 27. Januar 2015 in Kenntnis gesetzt, dass die Mängelbehebung nun definitiv zu ihren Lasten an einen anderen Unternehmer vergeben wird. Die Behebung der Mängel und die ordentliche Fertigstellung der Arbeiten konnten bis Ende 2015 dann doch noch - ohne Beizug der externen Bauleitung - durch alleinige Begleitung der Hochbauabteilung erfolgen.

Trotz dem erwähnten Rückbehalt wies die Unternehmerabrechnung der Firma Saget Bau, Zürich, welche nach Fertigstellung durch den Zweitunternehmer erstellt wurde, letztendlich einen Aufwandüberschuss von Fr. 10'807.33 auf. Die Rückforderung dieses Betrags scheiterte, da inzwischen über den Inhaber des Einzelunternehmens Saget Bau am 3. Juni 2016 der Konkurs eröffnet wurde. Das Verfahren wurde am 22. Juni 2016 mangels Aktiven eingestellt. Am 15. Juli 2016 wurde die Firma

vom 7. Mai 2018

Saget Bau im Handelsregister gelöscht. Die Stadt Dietikon wurde über diesen Konkurs nicht informiert, da sie offensichtlich nicht als Gläubigerin in der Buchhaltung von Saget Bau figurierte. Der oben genannte Rückbehalt von Fr. 22'478.60 wurde daher durch die Saget Bau nie eingefordert. Die Baukommission hat daraufhin beschlossen, den offenen Betrag von Fr. 10'807.33 abzuschreiben.

Die externe Bauleitung wurde wegen ihrer unsorgfältigen und unsachgemässen Bearbeitung von der Hochbauabteilung aufgefordert, auf Fr. 8'000.00 an Honorarforderungen zu verzichten. Es ist aber ebenso erwiesen, dass sie unverschuldet Mehraufwendungen in der Höhe von Fr. 11'653.20 wegen Auftragsänderungen hatte. Die beiden Parteien haben sich in mehreren Sitzungen darauf geeinigt, den entsprechenden Saldo à Fr. 3'653.20 als Mehraufwand. Die Honorarabrechnung beläuft sich somit auf total Fr. 47'833.20.

### Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 592'208.45 ab. Das sind Fr. 27'208.45 mehr als der bewilligte Kredit, dies entspricht einer Abweichung von + 4.6 % und liegt damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von  $\pm 20$  %.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail Folgendes (alle Beträge in Fr. inkl. 8 % MWST):

BKP	Arbeiten	KS revidiert	Abrechnung	Abweichung
21	Rohbau 1+2	19'000.00	3'893.00	-15'107.00
23	Elektroanlagen	73'000.00	71'239.65	-1'760.35
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	9'000.00	10'044.00	1'044.00
25	Sanitäranlagen	48'500.00	48'213.80	-286.20
271	Trockenbau und Gipserarbeiten	85'200.00	126'032.08	40'832.08
273	Schreinerarbeiten - Inneneinrichtung	131'000.00	112'155.95	-18'844.05
277	Elementtrennwände	4'800.00	3'672.00	-1'128.00
281	Bodenbeläge gesamt	28'000.00	37'736.90	9'736.90
283	Deckenbekleidungen	0.00	30'020.75	30'020.75
285	Innere Malerarbeiten	18'000.00	19'136.70	1'136.70
287	Baureinigung	9'500.00	270.00	-9'230.00
29	Honorare	97'500.00	97'076.65	-423.35
40	Umgebung	25'000.00	17'802.65	-7'197.35
53	Versicherungen	3'300.00	0.00	-3'300.00
511	Behördenkosten	3'700.00	45.00	-3'655.00
569	Reserve	8'000.00	0.00	-8'000.00
90	Mobiliar	0.00	14'869.32	14'869.32
<b>Kostenschätzung revidiert (gekürzt)</b>		<b>563'500.00</b>	<b>592'208.45</b>	<b>28'708.45</b>
<b>Bewilligter Kredit GR und SR</b>		<b>565'000.00</b>		<b>27'208.45</b>

### Begründung der Abweichungen

Die Mehr- und Minderkosten (> Fr. 10'000.00) gegenüber dem Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- BKP 21: Die Minderkosten von Fr. 15'107.00 erklären sich dadurch, dass keine Baumeisterarbeiten ausgeführt werden mussten.
- BKP 271: Die Mehrkosten von Fr. 40'832.08 begründen sich hauptsächlich darin, dass eine Vormauerung aufgedoppelt und diverse zusätzliche Revisionsdeckel in der abgehängten Decke ausgeführt werden mussten. Zudem hat die Bauleitung die Erstellung und den Einbau der Türen (inkl. Brandschutztüren) in BKP 271 (anstelle BKP 273) vergeben.

vom 7. Mai 2018

- BKP 273: Die Minderkosten von Fr. 18'844.05 erklären sich dadurch, dass Standardmöbel anstelle der ursprünglich geplanten Schreinerarbeiten eingebaut wurden. Dazu kommen die Arbeiten für die Türen (inkl. Brandschutztüren) im Umfang von Fr. 6'730.55, welche wie oben erwähnt von der Bauleitung an den Unternehmer in BKP 271 vergeben wurden.
- BKP 283: Die Mehrkosten von Fr. 30'020.75 sind durch zusätzliche Akustikmassnahmen begründet. Diese Nachbesserung musste wegen Klagen der Lehrpersonen und der darauf durchgeführten Messung zur Nachhallzeit durch das Amt für Wirtschaft und Arbeit zwingend ausgeführt werden.
- BKP 90: Die Mehrkosten von Fr. 14'869.32 resultieren hauptsächlich daraus, dass kein Spielzeug und Kleinmaterial budgetiert wurde.

## Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde gesperrt.

**Referentin:** Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES

  
Otto Müller  
Stadtpräsident

  
Dr. Karin Hauser  
Stadtschreiberin

versandt am: - 9. Mai 2018