

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 24. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0156
BESCHLUSS-NR. SR 2017-150
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.23 **Geschäftshäuser**

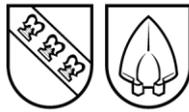
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für energetische Massnahmen im Restaurant Rössli, Illnau**

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

- 1.1 Eine Mehrheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
dem stadträtlichen Antrag zu folgen und einen Objektkredit über Fr. 1'520'000.- (inkl. MwSt.) für die Erneuerung der Heizung (Variante 4, Erwärme-Wärmepumpe) und Lüftung im Gasthof Rössli in Illnau zu genehmigen.
- 1.2 Eine Minderheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
einen Objektkredit über Fr. 1'360'000.- (inkl. MwSt.) für die Erneuerung der Heizung (Variante 1, Pellets-Heizung) und Lüftung im Gasthof Rössli in Illnau zu genehmigen.
2. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen
3. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Hochbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 24. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0156
BESCHLUSS-NR. SR 2017-150
GESCH.-NR. GGR 153/17
BESCHLUSS-NR. KOMM.

1. AUSGANGSLAGE

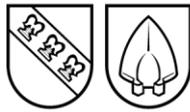
1.1 RÜCKBLICK AUF FRÜHEREN ANTRAG (GESCHÄFT 005/14)

Mit Antrag Nr. 005/14 vom 10. Juli 2014 unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat für die Erneuerung der Heizung sowie Lüftung im Gasthof Rössli einen Kreditantrag über Fr. 1'050'000.- (inkl. MwSt.). In diesem Antrag erachtete der Stadtrat den Fernwärmeanschluss der städtischen Liegenschaft Rössli an den Wärmeverbund Station Illnau im Sinne einer nachhaltigen Heizungssanierung als sinnvollste Variante. Für die technische Umsetzung dieser Variante wäre eine energetische Sanierung der Lüftung zwingend, jene des Daches in wünschenswerter Weise notwendig, gewesen.

Nach sorgfältiger Prüfung kam die Rechnungsprüfungskommission in ihrem damaligen Abschied vom 20. Oktober 2014 einstimmig zum Schluss, dem Grossen Gemeinderat die Rückweisung zu beantragen. Hauptsächlich waren folgende Punkte im Antrag des Stadtrates besonders kritisch zu beurteilen:

- VERKNÜPFUNG HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSERNEUERUNG:
Der Antrag sah eine zwingende Verknüpfung zwischen Fernwärmeanschluss und komplettem Lüftungsersatz vor. Die Rechnungsprüfungskommission wurde den Eindruck nicht los, dass der Stadtrat die Variantenprüfung mit dem angestrebten Ziel vornahm, einen Fernwärmeanschluss mit gleichzeitigem Ersatz der Lüftungsanlage als Bestvariante darzustellen.
- HOHE KOSTEN, NAMENTLICH FÜR LÜFTUNGSERNEUERUNG:
Im damals empfohlenen Projekt fielen für Heizungs- und Lüftungserneuerung sehr hohe Kosten von Fr. 1.05 Mio. an (zudem für eine spätere Dachsanierung weitere Fr. 0.35 Mio.). Insbesondere der Hauptanteil von Fr. 0.8 Mio. für die Lüftungserneuerung beurteilte die Rechnungsprüfungskommission als substantiell. Gerade auch bei werterhaltenden Investitionen sei ein sparsamer Umgang mit öffentlichen Mitteln angezeigt. Bezüglich Lüftung sei an sich vom technischen Standpunkt her eine sofortige Erneuerung, so die Rechnungsprüfungskommission, nicht zwingend notwendig. Zumindest teilweise wäre auch lediglich der Einbau einer einfachen Wärmerückgewinnung in die vorhandenen Lüftungsgeräte möglich.
- LANGFRISTIGE VERTRAGSBINDUNG:
Der Stadtrat beabsichtigte beim Fernwärmeanschluss gemäss damaligem Vertragsentwurf eine sehr lange vertragliche Bindung mit dem Energie-Contractor (EKZ) einzugehen. Die Rechnungsprüfungskommission war der Ansicht, dass solch langfristige Vertragsbindungen mit damit einhergehenden starken Einflussmöglichkeiten des Wärmeerzeugers widerspruchsfreier Entscheidungsgrundlagen bedurft hätten.

Zudem stellte die Rechnungsprüfungskommission anno 2014 fest, dass zwischen den vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Studien „Zustandsanalyse Haustechnik – Technischer Bericht“ vom 22. Mai 2012, „Energieerzeugung Rössli – Illnau“ vom 3. Februar 2014, seinem Antrag vom 10. Juli 2014 und den stadträtlichen Auskünften auf die Fragen der Rechnungsprüfungskommission im September 2014 Widersprüchlichkeiten bestehen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 24. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0156
BESCHLUSS-NR. SR 2017-150
GESCH.-NR. GGR 153/17
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Der RPK-Abschied vom 20. Oktober 2014 empfahl dem Parlament, den Stadtrat zu beauftragen, bezüglich der energetischen Sanierung von Heizung und Lüftung der städtischen Liegenschaft Rössli drei Varianten gegenüberstellend auszuarbeiten:

4. Fernwärmeanschluss plus Lüftungserneuerung
5. Holzpellettheizung plus Lüftungssanierung
6. Holzpellettheizung plus Lüftungserneuerung

Bei allen Varianten sollten dabei durch den Stadtrat die Kosten stabil und widerspruchsfrei ausgewiesen sowie die Schnittstellen zu einer allfälligen Dachsanierung aufgezeigt werden – und zwar insbesondere im Zusammenhang mit den zeitlichen, technischen und finanziellen Abhängigkeiten. Ebenfalls empfahl die RPK dem Stadtrat, dass er bei der Variante Fernwärmeanschluss Nachverhandlungen zum Vertragsentwurf mit der EKZ als potentielle Contracting-Partnerin führe.

Mit Beschluss vom 6. November 2014 folgte der Grosse Gemeinderat der RPK-Empfehlung auf Rückweisung und beauftragte den Stadtrat zur Ausarbeitung eines neuen Antrages.

1.2 AKTUELLE AUSGANGSLAGE UND NEUER ANTRAG (GESCHÄFT 153/17)

1.2.1 WIDERSPRUCHSFREIE NEUE VORLAGE DES STADTRATES

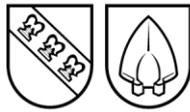
Die Rechnungsprüfungskommission stellt nach genauer Prüfung zufrieden und mit Lob fest, dass der neu ausgearbeitete stadträtliche Antrag widerspruchsfrei, gut nachvollziehbar und in sich konsistent ausgearbeitet wurde. Es gilt zu erwähnen, dass der Stadtrat den Anforderungen des Parlamentes an die drei zu überprüfenden Varianten weitestgehend gerecht wurde. Der stadträtliche Antrag zeichnet sich auch dadurch aus, dass eine hohe Transparenz und gute Nachvollziehbarkeit der vier ausgearbeiteten Varianten besteht. Auch die gestellten RPK-Fragen zum neu erstellten Gutachten konnten vom Hochbauvorstand in präziser und klärender Weise beantwortet werden.

1.2.2 REGELMÄSSIGE INVESTITIONEN IN DEN WERTERHALT

Wie bereits im Rückweisungsantrag vom 20. Oktober 2014 betont die Rechnungsprüfungskommission auch jetzt, dass regelmässig zu tätige Investitionen in die städtischen Liegenschaften notwendig, wichtig und sinnvoll sind. Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt, dass speziell die Ölheizung in die Jahre gekommen ist. Angesichts der Energiestrategie des Stadtrates ist auch für die Rechnungsprüfungskommission klar, dass ein 1:1-Ersatz der Ölheizung aus ökologischer Perspektive nicht zukunftsorientiert ist.

1.2.3 WERTSCHÄTZUNG GEGENÜBER DEM WIRTEPAAR

Das aktuelle Wirtepaar des Gasthofs Rössli leistet durch seine hervorragende und innovative Gastronomie sowie die engagierte Führung des ganzen Betriebes inkl. der erfolgreichen Lehrlingsausbildung einen wichtigen Beitrag für die Stadt Illnau-Effretikon. Der gute Ruf des Restaurants ist weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt und wurde jüngst wiederum mit Gault-Millau-Punkten bestätigt. Für den weiteren Erfolg von Rösslisaal und Gasthof ist auch der RPK eine gut unterhaltene Infrastruktur wichtig.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 24. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0156
BESCHLUSS-NR. SR 2017-150
GESCH.-NR. GGR 153/17
BESCHLUSS-NR. KOMM.

2. BEGRÜNDUNG DER RPK-ANTRÄGE

2.1 RPK-MEHRHEITSANTRAG

Eine RPK-Mehrheit unterstützt die vorgeschlagene Variante 4 des Stadtrates. Diese sieht den Ersatz der Heizung durch eine Erdwärme-Wärmepumpe und die Erneuerung der Lüftungsanlage im Rössliisaal vor. In einer Gesamtbetrachtung und Nutzwertanalyse durch den Stadtrat erweist sich diese Variante als die beste Lösung.

- Mit dem Ersatz der Lüftungsanlage wird den gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen bezüglich Luftfördermenge nachgekommen.
- Mit der Wahl der Erdwärme-Wärmepumpe wird dem Energiestadt-Label Rechnung getragen und eine adäquate Alternative zur Ölheizung ausgewählt. Die Erdwärme-Wärmepumpe ist aus ökologischer Sicht und nach aktuellem Stand der Technik eine sehr gute Variante. Als kleines Manko bleibt anzumerken, dass die Kosten nochmals gestiegen sind, was zum Teil auf das Energiestadt-Label zurückzuführen ist.

Die RPK-Mehrheit anerkennt die gut vorbereitete Vorlage des Stadtrates und den transparenten Variantenvergleich. Sie empfiehlt dem Parlament deshalb Annahme der Vorlage. Sollte sich im detaillierten Kostenvoranschlag eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit zeigen, wäre dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten.

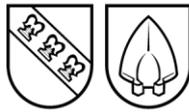
2.2 RPK-MINDERHEITSANTRAG

Eine RPK-Minderheit unterstützt die vorgeschlagene Variante 1 des Stadtrates. Diese sieht den Ersatz der Heizung durch eine Pellets-Heizung und die Erneuerung der Lüftungsanlage vor.

- Mit dem Ersatz der Lüftungsanlage wird den gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen bezüglich Luftfördermenge nachgekommen.
- Mit der Wahl der Pellets-Heizung wird dem Energiestadt-Label ebenfalls Rechnung getragen und ein adäquater Ersatz zur Ölheizung ausgewählt. Auch die Pellets-Heizung ist aus ökologischer Sicht eine sehr gute Variante. Als kleines Manko bleibt anzumerken, dass die Kosten nochmals gestiegen sind, was zum Teil auf das Energiestadt-Label zurückzuführen ist.

Die RPK-Minderheit anerkennt die gut vorbereitete Vorlage, ist mit der Variantenwahl aber nicht einverstanden. Mit dem ungebremsten Zubau von Elektrowärmepumpen werden neue Probleme in der Stromversorgung geschaffen. Die Anschlussleistung der Wärmepumpen verdoppelte sich in den letzten 10 Jahren in der Schweiz von 500 MW (Megawatt) auf 1'000 MW, was der Leistung eines AKW's entspricht. Bei grösseren Anlagen wie der städtischen Liegenschaft Rössli sollte auf Elektrowärmepumpen verzichtet werden. Wegen dem kalten Januar 2017 waren in diesem Jahr die Stauseen auf einen Tiefstand; Dem milderen Wetter im Februar war es zu verdanken, dass sich die Lage entspannte. Tritt der Fall ein, dass zu wenig Strom auf dem Markt ist, wird das EW, bevor das Netz zusammenbricht, Verbraucher wie Elektroheizungen, Elektrowärmepumpen und Waschmaschinen per Netzkommando ausschalten. Das Rössli müsste dann seinen Betrieb vorübergehend einstellen.

Sollte sich im detaillierten Kostenvoranschlag eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit zeigen, wäre dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 24. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0156
BESCHLUSS-NR. SR 2017-150
GESCH.-NR. GGR 153/17
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Rechnungsprüfungskommission

Michael Käppeli
Präsident

Andreas Hasler
Aktuar

Versandt am: 26.10.2017