



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kempttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 4. Februar 2010

Gesch. Nr. 140/10 Vorberatung: RPK

28.03.32 Liegenschaften.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Genehmigung der Abrechnung über die Gesamtsanierung der Schulanlage Schlimperg, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffern 1 und 2 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Die Abrechnung über die Gesamtsanierung Schulanlage Schlimperg, Effretikon, wird wie folgt genehmigt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	Fr. 7'334'087.40
- Bewilligte Kredite:	
Stadtrat vom 9.9.99:	Fr. 30'000.00
Volksabstimmung vom 12.2.06:	Fr. 6'337'000.00
Abzüglich nicht beanspruchter	
Kredit Sportplatz	Fr. -115'000.00
Zusatzkredit Stadtrat vom 22.2.07	Fr. 48'000.00
Zusatzkredit Stadtrat vom 21.2.08	Fr. 33'000.00
Zwischentotal	Fr. 6'333'000.00
- Bauteuerung	
1.4.05 – 1.4.08, 100 – 110.5 Pkt.	Fr. 664'965.00
- Indexierte Baukredite Gesamtprojekt	Fr. 6'997'965.00
- Kreditüberschreitung (4.8 %)	Fr. 336'122.40
2. Für die Kreditüberschreitung wird ein Nachtragskredit von Fr. 336'122.40 bewilligt.
3. Gemäss § 8, Ziffer 3, der Gemeindeordnung ist ein Referendum gegen diesen Beschluss ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,

- c) das Schulamt,
- d) das Bauamt.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte am 9. September 1999 einen Projektierungskredit von Fr. 30'000.00 zu Lasten Konto 312.5030.05 (seit 2008 Konto 423.5030.05) und übertrug die Ausarbeitung des Vorprojektes für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schlimperg dem Architekturbüro Scharsach + Scharsach, Effretikon.

Das Ergebnis dieser ersten Arbeiten sah nebst den erforderlichen Renovationsarbeiten einen Annexbau vor, mit welchem den erweiterten Schulraumbedürfnissen der Schulreform Rechnung getragen werden sollte. Zum gleichen Zeitpunkt waren die Kreditvorlagen für die 2. Sanierungsetappe des Schulhauses Eselriet und die Gesamtrenovation und Erweiterung der Schulanlage Hagen in Illnau in Vorbereitung. Aus finanzplanerischen Überlegungen wurde das Sanierungsprojekt Schlimperg sistiert, um eine sinnvolle Staffelung der Investitionen für die verschiedenen Schulbauprojekte zu erreichen.

In einer Zwischenentscheid beauftragte der Stadtrat die Schulpflege mit der Überprüfung des Schulraumprogramms über das gesamte Gebiet der Gemeinde Illnau-Effretikon. Darauf wurde entschieden, im Projekt Schlimperg auf den Annexbau zu verzichten.

Am 8. Juli 2004 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 132'000.00 für die Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung unter den neuen Voraussetzungen (reduziertes Raumprogramm, Verzicht auf Annexbau). Mit dieser Ausgabe wurde ein erster Teil der gesamten Architekturleistungen konsumiert. In der später folgenden Abstimmungsvorlage waren diese Honorarkosten integrierender Bestandteil der Gesamtkosten.

Am 10. November 2005 bewilligte der Grosse Gemeinderat den Objektkredit von Fr. 6'337'000.00 für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schlimperg (neu: Schlimperg A) inkl. kleinerer Umbauten im Brüttenschulhaus (neu: Schlimperg B).

Das Stimmvolk genehmigte die Vorlage am 12. Februar 2006 mit einem grossen Mehr von 79.5 % Ja-Stimmen. Der Kostenspielraum wurde auf 15 % festgesetzt und als Stichtag gilt der 1. April 2005.

2. Projektausarbeitung, Kostenvoranschlag und Bauablauf

Das Terminprogramm war ambitioniert. Nach der Volksabstimmung im Februar 2006 blieben nur sechs Monate bis zum vorgesehenen Baubeginn und danach sollte der Bau innerhalb eines Jahres abgewickelt werden. Aus diesem Grund entschied der Stadtrat, nach der positiven Verabschiedung der Vorlage durch den Grossen Gemeinderat das Projekt voranzutreiben. Er fällte im Dezember 2005 den Entscheid, das Büro Scharsach + Scharsach, welches bis zu diesem Zeitpunkt seine Arbeiten korrekt und termingerecht ausgeführt hatte, auch mit der weiterführenden Planung zu beauftragen. Auf Grund der Submissionsverordnung war jedoch klar, dass ihm nicht die gesamte Planungsleistung übertragen werden konnte. Es galt nun, eine sinnvolle Splittung für die verbleibenden Ar-

chitekturleistungen zu finden. So wurde entschieden, dass die zeichnerischen und gestalterischen Arbeiten durch das Büro Scharsach + Scharsach zu erbringen seien. Ferner wurde ihm die Gesamtleitung über das Fachplanerteam übertragen. Die Realisierungsarbeiten (Bauleitung, Devisierung, Kosten) wurden im Einladungsverfahren ausgeschrieben. Im Frühjahr 2006 konnte der Zuschlag für diese Arbeiten dem Winterthurer Architekturbüro Irion Architekten AG erteilt werden.

In der Folge wurde das Baugesuch eingereicht. Wegen verschärften Brandschutzvorschriften musste während dem Bewilligungsverfahren eine Projektänderung im Bereich des Materiallagers und der Lüftungszentrale vorgenommen werden. Diese beiden Räume wurden neu statt im Dachraum als Aufstockung über dem Geräteraum der Turnhalle angeordnet.

Parallel dazu wurde der detaillierte Kostenvoranschlag ausgearbeitet, welcher am 24. August 2006 mit Gesamtkosten von Fr. 6'965'000.00 durch den Stadtrat genehmigt wurde. Als Vergleich galt die Abstimmungsvorlage, welcher eine Kostenschätzung zu Grunde lag mit dem Betrag von Fr. 6'337'000.00. Die Kosten lagen damit um 9,9 % über dem vom Grossen Gemeinderat bewilligten Kredit, was innerhalb der Toleranz von +/- 15 % für Umbauten lag.

Mit dem Bau konnte noch vor den Herbstferien 2006 begonnen werden. Auf Grund eines Rekurses gegen die Stadt durch die Firma Guyer, Wärme und Wasser AG, Zürich, wegen der Vergabe der Sanitärarbeiten an die Firma P. + S. Christen, Effretikon, mussten die Baustelle jedoch kurz nach Beginn für ca. 12 Wochen eingestellt werden. Die Firma Guyer beschuldigte die Stadt, der Firma Christen wegen Ortsansässigkeit den Vorzug gegeben zu haben. Das Verwaltungsgericht stützte jedoch den Entscheid der Stadt, so dass Anfang 2007 die Arbeiten auf der Baustelle wieder aufgenommen werden konnten. Das Terminprogramm musste aber auf Grund dieses Unterbruches angepasst werden. Der Bau konnte nicht wie vorgesehen zu Beginn des neuen Schuljahres im Sommer, sondern erst in den Herbstferien 2007 bezogen werden.

Die betroffenen Schulklassen wurden während der Bauzeit in die Schulhäuser Watt und Eselriet ausgelagert und einige Räume im Untergeschoss vom Schlimperg B zwischenzeitlich umfunktioniert. Dank dem Umstand, dass in allen Effretiker Schulhäusern zusammen gerückt wurde und Schüler und Lehrpersonen für die Dauer der Bauzeit auf gewisse Spezialräume verzichteten, sind keine Zusatzkosten für Rummieten und Provisorien entstanden.

Im Verlauf der Planung stellte der Kanton Anforderungen an die Minergietauglichkeit der Hauswartwohnung. Da diese im 2003 umgebaut wurde, war sie nicht Bestandteil der Gesamtsanierung und wurde bei den Berechnungen des Bauphysikers nicht berücksichtigt. Die Minergie-Zertifizierungsstelle beurteilte den Sachverhalt anders. So musste die Wohnung ebenfalls mit einer Lüftung nachgerüstet werden, wofür der Stadtrat am 22. Februar 2007 einen Zusatzkredit von Fr. 48'000.00 genehmigte.

Nach Bezug der Klassenzimmer stellte sich heraus, dass zusätzliche Büchergestelle benötigt wurden, wofür der Stadtrat am 21. Februar 2008 einen Zusatzkredit von Fr. 33'000.00 genehmigte.

Die Umgebungsarbeiten wurden im Anschluss an die Gebäudesanierung ausgeführt. Entgegen früheren Abklärungen stellte sich heraus, dass der rote Belag des Sportplatzes mit Schnelllaufbahn nicht saniert werden konnte. Darum beschloss der Stadtrat, diese Arbeiten von der Gesamtsanierung abzukoppeln und ein separates Projekt auszuarbeiten. Am 15. Januar 2009 genehmigte er eine gebundene Ausgabe für dieses separate Projekt in der

Höhe von Fr. 800'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 423.5030.17. Der Betrag von Fr. 115'000.00 für die Oberflächensanierung des roten Belages muss darum vom Kredit der Gesamtsanierung wieder abgezogen werden.

Im Verlaufe der Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass das planende Architekturbüro mit den erforderlichen Planlieferungen trotz wiederholten Mahnungen immer wieder in Verzug geriet. Fallweise wurden die definitiven Pläne erst nach Abschluss der Arbeiten an die Unternehmer geliefert. Dies hatte zur Folge, dass oft improvisiert werden musste, was für das Bauleitungsbüro Mehraufwand bedeutete. Dank grossem Engagement desselben konnten die Bauarbeiten trotzdem gut und termingerecht abgeschlossen werden. Einen Teil der Pläne, die das planende Architekturbüro nicht im Stande war zu liefern, wurde darum direkt dem Bauleitungsbüro übertragen. Die abschliessenden Honorarforderungen des planenden Architekturbüros wurden von der Stadt nicht akzeptiert. Die diesbezüglichen Verhandlungen konnten im Frühling 2009 in einem Vergleich abgeschlossen werden.

Weitere Arbeiten auf der Anlage

Im 2008 wurden das Dach der Turnhalle Trakt B und der Passarelle saniert und durch die Genossenschaft Solarkraft GSIE eine Photovoltaikanlage installiert. Ferner wurden die Auflagen der periodischen Brandschutzkontrolle in den Korridoren und Treppenhäusern des Trakt B erfüllt. Diese Arbeiten waren jedoch nicht Bestandteil der Gesamtsanierung und wurden separat abgerechnet.

3. Abrechnung

Bauabrechnung verglichen mit Kostenvoranschlag vom 24. August 2006

Ausgehend vom genehmigten Kredit aus der Volksabstimmung, welcher auf einer Kostenschätzung beruhte, wurde in der Phase des Kostenvoranschlages von einer Kreditüberschreitung von 9.9 % ausgegangen. Gegenüber dem Kostenvoranschlag vom Büro Irion AG vom August 2006 präsentiert sich die Bauabrechnung heute folgendermassen:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung		Fr. 7'334'087.40
- Stadtrat vom 9.9.99:	Fr. 30'000.00	
Kostenvoranschlag vom 24.8.2006:	Fr. 6'965'000.00	
Abzüglich nicht beanspruchter		
Kredit Sportplatz	Fr. - 115'000.00	
Zusatzkredit Stadtrat vom 22.2.07	Fr. 48'000.00	
Zusatzkredit Stadtrat vom 21.2.08	Fr. 33'000.00	
Zwischentotal	Fr. 6'961'000.00	
- Bauteuerung		
1.4.06 – 1.4.08, 101.6 – 110.5 Pkt.	Fr. 609'773.00	
Indexierter Kostenvoranschlag		Fr. 7'570'773.00
Differenz Bauabrechnung – KV (- 3.2 %)		Fr. - 236'685.60

Wird der Kostenvoranschlag vom August 2006 zusammen mit dem Abzug für den Sportplatz und den Zusatzkrediten aufindexiert, resultiert ein Betrag von Fr. 7'570'773.00. Die effektiven Ausgaben liegen Fr. 236'685.60 unter den damaligen Prognosen. In der Abrechnung enthalten ist der Honorarbetrag von Fr. 50'000.00, welcher gemäss Vertrag mit der Bauleitung auf Grund der Kreditunterschreitung vereinbart wurde.

Bauabrechnung verglichen mit genehmigten Krediten

Auf die genehmigten Kredite bezogen präsentiert sich die Abrechnung folgendermassen:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	Fr.	7'334'087.40
- Bewilligte Kredite:		
Stadtrat vom 9.9.99:	Fr.	30'000.00
Volksabstimmung vom 12.2.06:	Fr.	6'337'000.00
Abzüglich nicht beanspruchter		
Kredit Sportplatz	Fr.	- 115'000.00
Zusatzkredit Stadtrat vom 22.2.07	Fr.	48'000.00
Zusatzkredit Stadtrat vom 21.2.08	Fr.	33'000.00
Zwischentotal	Fr.	6'333'000.00
- Bauteuerung		
1.4.05 – 1.4.08, 100 – 110.5 Pkt.	Fr.	664'965.00
- Indexierte Baukredite Gesamtprojekt	Fr.	6'997'965.00
- Kreditüberschreitung (4.8 %)	Fr.	336'122.40

Zusammenstellung Mehr-/Minderkosten

Die Zusammenstellung der Mehr- und Minderkosten ist insofern schwierig, als dass der Kredit auf einer Kostenschätzung vom Büro Scharsach + Scharsach beruhte und die Schlussrechnung auf einem Kostenvoranschlag vom Büro Irion Architekten AG. Die beiden Grundlagen haben sehr unterschiedliche Bearbeitungstiefen und die Vergleichbarkeit innerhalb der einzelnen Positionen ist darum kaum möglich.

Generell können aber mit der nachfolgenden Aufstellung die wichtigsten Positionen, welche nicht im Kredit enthalten waren aufgelistet werden:

Mehrkosten:

- Erhöhte Auflagen Brandschutz (Projektänderung, Aufstockung Geräteraum, in diversen Positionen enthalten.)	Fr.	216'000.00
- Projektbegleitung Bauamt	Fr.	48'000.00
- Mehraufwand Bauleitung	Fr.	136'000.00
- Zwischentotal Mehrkosten	Fr.	400'000.00

Minderkosten:

- Günstige Auswahl Möbel Lehrerzimmer	Fr.	10'000.00
- Abzug Honorarkosten aus Vergleich	Fr.	33'000.00
- Diverse günstige Vergaben in Submissionen	Fr.	21'000.00
- Zwischentotal Minderkosten	Fr.	64'000.00

Zusammenstellung

- Mehrkosten	Fr.	400'000.00
- Minderkosten	Fr.	64'000.00

Begründete Mehrkosten gegenüber aufindexiertem Kredit	Fr.	336'000.00
---	-----	------------

Staats- und Förderbeiträge

Der Bruttoaufwand vermindert sich um die Staatsbeiträge sowie die Förderbeiträge für die energetischen Optimierungen wie folgt:

- Zusicherung Staatsbeiträge	Fr. 131'750.00
- Stiftung Klimarappen	Fr. 42'275.00
- AWEL, Beitrag an Minergiestandard	Fr. 30'165.00
Total Beiträge	Fr. 204'190.00

Damit belaufen sich die Nettoaufwendungen für die Stadt auf folgende Höhe:

- Bruttoaufwendungen	Fr. 7'334'087.40
- Beiträge	Fr. 204'190.00
Nettoaufwendungen	Fr. 7'129'897.40

4. Beurteilung durch den Stadtrat

Am 24. Mai 2008 konnte die sanierte Schulanlage mit einer Eröffnungsfeier eingeweiht und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Mit den abgeschlossenen Arbeiten konnten bei der Liegenschaft die dringend notwendigen Sanierungen durchgeführt werden und betrieblich die schulischen Ansprüche an eine fortschrittliche und offene Schule verwirklicht werden. Zudem wurden mit dem Ausbau von Mittagstisch und Aufgabenzimmer Räume für die Tagesbetreuung geschaffen und dank dem separat zugänglichen Singsaal die Infrastruktur für die öffentliche Nutzung der Schulanlage deutlich verbessert.

Ebenso wurde mit dem Minergiestandard den Erwartungen an die Energiestadt Illnau-Effretikon Rechnung getragen. Obschon nur der Trakt A energetisch saniert wurde und die energetischen Messungen für die gesamte Anlage erhoben werden, kann in der Energiebuchhaltung ein deutlicher Rückgang des Energiebezugs pro Fläche ausgewiesen werden. Die Energiekennzahl Wärme liegt 30 % unter dem Schnitt der letzten 10 Jahre (360 statt 540 MJ/m²) und die für Elektrizität sogar um 50 % (31 statt 62 MJ/m²).

Die abgeschlossenen Umbau- und Sanierungsarbeiten sichern die langfristige Werterhaltung dieser Liegenschaft und bilden eine wichtige Voraussetzung für einen zeitgemässen Schulbetrieb in der ältesten Schulanlage im Gemeindeteil Effretikon.

Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Sachbearbeiter/innen: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand,
Stadträtin Erika Klossner, Vorsteherin Schulamt
Ivana Vallarsa, Stadtarchitektin

Versandt:

iv/KE

08. Feb. 2010

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen (bei den Akten):

- Detaillierte Abrechnungen
- Belegsordner mit Originalrechnungen