

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 23. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. SR 2018-92

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

28 **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.30 **Kindergärten**

BETRIFFT

**Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites für den
Neubau eines Vierfach-Kindergartens im Rosswinkel, Effretikon**

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, für die Planung eines Vierfach-Kindergartens im Rosswinkel, Effretikon, einen Projektierungskredit von Fr. 460'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto-Nr. 423.5030.50) zu bewilligen. Der durch den Stadtrat am 7. Dezember 2017 genehmigte Planungskredit von Fr. 80'000.- ist in diesem Kredit nicht enthalten.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Bildung
 - c. Abteilung Hochbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 23. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

1. VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat in drei Sitzungen das vorliegende Geschäft intensiv geprüft und gleichzeitig offene, unklare Punkte am 2. Oktober 2018 mit der zuständigen Stadträtin Erika Klossner besprochen. Der Abschied stützt sich auf folgende, der RPK vorgelegten Unterlagen, ab:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	SRB Grundsatz (SRB-Nr. 2017-195)	05.10.2017	☒	☒
2	SRB Planungskredit (SRB-Nr. 2017-235)	07.12.2017	☒	☒
3	Schulraumplanung für 2018 und folgende ASCH	01.03.2018	☒	☒
4	Entwicklung der SchülerInnenzahl ASCH	07.2017	☒	☒
5	Machbarkeitsstudie SHA	06.03.2018	☒	☒
6	Konstruktive Aspekte SHA	25.04.2018	☒	☒

2. AUSGANGSLAGE

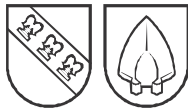
Der heutige Dreifachkindergarten Rosswinkel stammt aus den Jahren 1965/66. Eine letzte sanfte Renovierung wurde 1994 vorgenommen. Daher benötigt das Schulgebäude bezüglich Sicherheit und Bautechnik eine Gesamterneuerung. Vom Raumkonzept her entspricht der Kindergarten nicht mehr den heutigen Anforderungen. Er verfügt über diverse kleine, jedoch inadäquat nutzbare Räume. Nimmt man Bezug auf die Entwicklung der Schülerzahl, wird künftig ein Dreifachkindergarten nicht mehr genügen. Daher ist eine Erweiterung auf vier Kindergärten laut Stadtrat notwendig.

Eine Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung hat vier mögliche Szenarien hervorgebracht. Diese vier Möglichkeiten (siehe Antrag Stadtrat Mai 2018) reichen von einfacher Sanierung, bis hin zum Neubau mit Erweiterung auf einen Vierfachkindergarten, was laut Stadtrat die effizienteste und nachhaltigste Lösung wäre.

3. PRÜFUNGSUMFANG DER RPK

Die Rechnungsprüfungskommission hat alle vorliegenden und relevanten Unterlagen eingehend studiert. Selbstsprechend im Zentrum dieser Prüfung stand die Machbarkeitsstudie mit allen Szenarien. Der vom Stadtrat favorisierte Neubau und die Erweiterung auf vier Kindergärten standen daher für die Rechnungsprüfungskommission speziell im Prüffokus. Die daraus entstandenen offenen Fragen zur Vertiefung wurden dem Stadtrat in schriftlicher Form eingereicht und vollumfänglich und zur Zufriedenheit der Kommission beantwortet. Exemplarisch für den Prüfungsumfang vier geklärte Fragen:

Unter anderem handelte es sich um Fragen zum angestrebten **Minergie-Standard**, welchen die Stadt mit dem Energiestadt-Label im Rosswinkel umsetzen will. Dabei erfreut es die Rechnungsprüfungskommission, dass der Bau energetisch insgesamt dem Minergie-Standard entsprechen soll. Auf den



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 23. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Einbau einer Lüftung und damit eine Zertifizierung wird jedoch wie bereits beim Schulhaus Hagen verzichtet. Die Räume sollen über Türen und Fenster mit Frischluft versorgt werden, weil bei einem Kindergarten die Türen zum Aussenraum ohnehin häufig geöffnet werden.

Eine weitere Frage, welche geklärt werden konnte, war jene der teuren **Projektvergabe**. Die Rechnungsprüfungskommission erkundigte sich danach, ob es nicht möglich wäre, anstelle der Durchführung eines Wettbewerbs ein Pflichtenheft durch die Stadt selber zu erarbeiten, welches genau den Vorstellungen des Baus entsprechen würde. So wäre es für Unternehmende möglich, direkt zu offerieren. Der Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission klar darlegen, dass die Auftragserteilung nach der Gesetzgebung des öffentlichen Beschaffungswesens zu erfolgen hat.

Bei der Planerleistung wird die Beschaffungsform in zwei Kategorien aufgeteilt, nämlich in die lösungsorientierte und leistungsorientierte. Der Stadtrat hat die klare Zielsetzung, dass eine Optimierung hinsichtlich Nutzung und Betrieb erreicht wird, welche auch unter Einbezug gestalterisch guter Einbindung der Anlage ins Quartier bemessen wird. Daher hat sich der Stadtrat zur lösungsorientierten Ausschreibung über einen Wettbewerb entschieden.

Ein weiterer Grund ist auch, dass die Verwaltung nicht über die nötigen Ressourcen verfügt, um ein Pflichtenheft für eine leistungsorientierte Lösung zu erstellen. Zudem würde bei diesem Vorgehen mit Sicherheit etwas vergessen gehen, was anschliessend die Ausführungen kostenmässig in die Höhe treiben würde, so die Aussage des Stadtrates.

In der Machbarkeitsstudie, welcher der Rechnungsprüfungskommission vorlag, wurde eine **zweigeschossige Lösung** für den Vierfachkindergarten nicht ausgearbeitet. Hinsichtlich der doch beispielsweise eher knapp dimensionierten Aussenräume, welche bei der eingeschossigen Variante resultieren würden, freut es die Rechnungsprüfungskommission, dass sich der Stadtrat gegenüber einer Lösung, welche einen zweigeschossigen Bau vorsehen würde, ergebnisoffen zeigt. Selbstsprechend müsste auch diese Variante eine Optimierung der Nutzung und des Betriebes hervorbringen.

Zudem wurde seitens Stadtrat beim Besuch in der Rechnungsprüfungskommission auch aufgezeigt, dass je nach Raumaufteilung auch zwei Kindergärten zusammen zum Beispiel eine Sanitäreanlage nutzen könnten, um die Abläufe und Kosten zu optimieren.

Ferner sei gemäss stadträtlicher Auskunft die Bauart noch nicht abschliessend geklärt und müsse im Rahmen des Projektwettbewerbs erkoren werden.

Ein weiterer Punkt, welcher geklärt werden konnte, ist jener nach der Möglichkeit für ein **verdichtetes Bauen**. Dieses wäre nur mit einer Umzonung möglich. Eine solche ist bei öffentlichen Grundstücken aber ausgeschlossen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 23. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204
BESCHLUSS-NR. KOMM.

4. KOSTEN

Im Sinne der Investitionstransparenz verweist die Rechnungsprüfungskommission auf den aktuellen I-AFP 2020 – 2024, wonach gemäss I69 für die Planung Total Fr. 960'000.- und gemäss I70 für den Bau Total Fr. 3'740'000.- gerechnet werden, was gesamthaft Fr. 4'700'00.- entspricht.

Die vom Stadtrat aufgezeigten Baukosten belaufen sich hingegen auf Fr. 4.1 Mio., und werden auf folgende BKP (Baukostenplan) aufgeteilt:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	160'000.-
BKP 2 Gebäude	Fr.	3'700'000.-
BKP 4 Umgebung	Fr.	280'000.-

In Bezug auf die Baukostenschätzung, wurden die Baukosten mit anderen Kindergartenobjekten verglichen. Vergleichbare Objekte variieren in der Kosteneinheit (Fr. / m³ SIA 416) von ca. Fr. 720.- bis Fr. 920.-. Im Rahmen der Projektplanung wird sich weisen, in welchem Bereich sich der Neubau des Kindergartens Rosswinkel erstellen lässt.

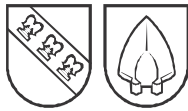
Der Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission aufzeigen, wo und wann welche weiteren Sanierungen respektive Erweiterungsbauten im Stadtgebiet anfallen könnten. Im erwähnten IAFP sind ab den Jahren 2022 für die Kindergärten, Schlimperg, Aemmenacher, Chelleracher und Doppelkindergarten Effretikon Ost (neu) ein Investitionsvolumen von Fr. 8.8 Mio. eingeplant.

5. FAZIT RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission kommt zum Schluss, dass das Geschäft Rosswinkel gut vorbereitet wurde. Der Stadtrat konnte nachvollziehbar begründen, warum er für das Szenario Erneuerung und Erweiterung des aktuell Dreifach-, auf einen Vierfachkindergarten plädiert. Der Rechnungsprüfungskommission ist klar, dass die Attraktivität einer Gemeinde sich auch dadurch auszeichnet, dass eine gute und nachhaltige Schulinfrastruktur den Menschen, bzw. den Schülerinnen und Schülern und den Lehrpersonen zur Verfügung steht. Angesichts der prognostizierten steigenden Anzahl der Schülerinnen und Schüler, ist eine Erweiterung daher sinnvoll. Diese Erweiterung steht hingegen seitens Raumplanung auch unter einer grossen Herausforderung. Bei einer Erweiterung auf dem bestehenden Areal muss zwangsläufig in einem Bereich, laut Machbarkeitsstudie beim Aussenraum, Einbussen in Kauf genommen werden. Daher soll an dieser Stelle nochmals erwähnt werden, dass die Rechnungsprüfungskommission es äusserst schätzt, dass der Stadtrat gegenüber einer möglichen Varianten einer zweigeschossigen Bauweise offen zeigt.

Weiter würde es die Rechnungsprüfungskommission begrüssen, wenn das Fundament bereits auf ein zweistöckiges Gebäude ausgelegt würde. Eine Mehrinvestition in das Fundament könnte sich in Zukunft auch bei einer einstöckigen Bauweise ausbezahlen, wenn mittelfristig festgestellt wird, dass mehr Platz benötigt wird. Dann wäre eine Erweiterung um ein weiteres Stockwerk baustatisch möglich.

Kritisch kann zu den Kosten angemerkt werden, dass der Rechnungsprüfungskommission der Projektkredit von Fr. 460'000.- als sehr hoch erscheint und erwartet, dass dieser nicht überschritten wird.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 23. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Rechnungsprüfungskommission weist daraufhin, dass in der Machbarkeitsstudie der Hinweis auf Altlasten durch Asbest fehlt und bei einem Neubau eventuell zusätzliche Mehrkosten entstehen könnten. Gemäss stadträtlicher Auskunft wurden Untersuchungen gemacht. Dabei sind im Keller Rohrisolationen festgestellt worden, welche in kleinem Umfang Asbest enthalten. Im Kindergarten selber wurden einige Klebstoffe gefunden, welche in der Verbindung asbesthaltig sind. Es sei aber erfreulicherweise keine aufwändige Sanierung nötig.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon **Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand
Präsident/in

Matthias Müller
Aktuar/in

Versandt am: 25.10.2018