



BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2017-0220
BESCHLUSS-NR. 2020-94
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Rössli Illnau - Mehrjahresplanung;**
Kreditauslösung 1. Massnahmenpaket

AUSGANGSLAGE

Am 4. April 2019 genehmigte der Grosse Gemeinderat einen Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.- für die Mehrjahresplanung im Restaurant Rössli (GGRB-Nr. 2019-18). Die jeweiligen Baukredite der verschiedenen Massnahmenpakete sind einzeln durch den Stadtrat auszulösen.

URSPRÜNGLICHES PAKET 2020

Das erste Massnahmenpaket umfasst schwerpunktmässig die Aussenbereiche (Eingang, Garten Restaurant, Vorbereich Festsaal), Anfahrt Rössli, Entsorgungsraum, Raucherecke. Zusätzlich waren die Fenster im kleinen und grossen Saal geplant. Die detaillierten Informationen können dem separaten Beschluss des Stadtrates (SRB-Nr. 2018-139) vom 28. Juni 2018 entnommen werden.

Im Zeitraum zwischen Erstellung der Machbarkeitsstudie und dem Beginn der Planung wurden diverse Bedürfnisse des Pächterpaares gemeinsam mit der Baukommission neu priorisiert. Aus diesem Grund wurden die Massnahmenpakete neu gegliedert und in andere Jahre verschoben. Es sind keine neuen Bedürfnisse entstanden.

Die in der aktuellen Situation angeordneten Schutzmassnahmen unter Ausbreitung des Corona-Virus hatten die Einstellung des Betriebs des Restaurants Rössli bis am 10. Mai 2020 zur Folge. Bisher kann nicht in Aussicht genommen werden, ab welchem Zeitpunkt der Saal wieder für grössere Anlässe genutzt werden darf. Aufgrund dessen musste die Lage durch die Baukommission laufend beurteilt werden. Im laufenden Jahr ist nicht mehr mit der Durchführung von Betriebsferien im Sommer zu rechnen, während solcher gewisse Arbeiten hätten durchgeführt werden können. Gleichzeitig soll die Möglichkeit genutzt werden, die aktuelle Betriebschliessung für grössere Arbeiten, welche längere Zeit in Anspruch nehmen, zu nutzen, sofern geplant, realistisch und innert nützlicher Zeit umsetzbar. Es ist insbesondere damit zu rechnen, dass der Saal noch etwas länger nicht für grössere Anlässe offen sein wird.



BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2020-94

MASSNAHMENPAKET 1 / 2020

MOBILIAR KLEINER UND GROSSER SAAL

Die Stühle im kleinen und im grossen Saal sind laufend Reparaturen zu unterziehen, da diese auf dem heutigen – aufgrund der grossen Plattenfugen unebenen – Boden im Saal schlecht ver- bzw. nachrücken. In Folge verzieht sich das Rahmengestell der Stühle. Gleichzeitig sind die Ecken der Stuhlbezüge bereits stark abgenutzt, sie können nicht mehr ersetzt werden. Die Situation macht den Ersatz der Stühle erforderlich. Im gleichen Zug sollen auch die Tische ersetzt werden. Da das «Lättenstübli» analog mit dem typengleichen Mobiliar wie im Saal ausgestattet ist, soll die Beschaffung in einem einheitlichen Paket erfolgen.

Die Umsetzung dieses Beschaffungspaketes wäre aufgrund der ursprünglichen Prioritäten innerhalb des Folgekredites vorgesehen gewesen. Aufgrund der oben beschriebenen Dringlichkeit soll dies nun zeitlich vorgezogen werden. Das Mobiliar wird jedoch erst dann angeschafft, wenn der neue Boden im Saal verlegt wurde, um Schäden durch die heutige Bodenbeschaffenheit am neuen Mobiliar zu verhindern. Als Gegenzug werden das Paket «Vorbereich Festsaal», welches die Gestaltung der Zufahrt zum Saal, die Aufwertung des Parkplatzes inkl. Beleuchtung umfasst und das Paket «Diverses Hotelzimmer» in den Folgekredit verschoben.

BODEN KLEINER UND GROSSER SAAL

Der bestehende Fussboden im Saal hat trotz sorgfältiger Pflege das Ende seiner Lebensdauer erreicht. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der grossen Verbundfugen der Tonplatten sehr uneben, was sich stark auf den Zustand der heutigen bzw. künftigen Möbel auswirkt.

In gewissen Bereichen wurde der Unterlagsboden auf dessen Zustand hin sondiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich dieser in einem sehr schlechten Zustand befindet. Der schlechte Zustand des Unterlagsbodens begünstigte die Bildung von Rissen und Einbrüchen sowohl im bestehenden als auch in einem allfälligen neuen Boden. Daher ist der gesamte Boden vollständig zu ersetzen (Unterlagsboden inkl. Bodenheizung sowie Plattenboden).

Ein Komplettersatz des Bodens (inkl. Unterlagsboden und Fussbodenheizung) war zum Zeitpunkt der Mehrjahresplanung nicht eingerechnet. Dadurch fallen Mehrkosten von Fr. 106'750.- an. Zur gegebenen Zeit ist zu entscheiden, ob ein allfälliger Nachtragskredit beantragt oder stattdessen ein anderes Sanierungspaket weglassen wird.

Die Umsetzung dieses Paketes wäre ebenfalls im Folgekredit geplant gewesen. Die wohl längere Schliessung des Saals soll genutzt werden, den zeitaufwändigen Ersatz inkl. Sanierung des Unterlagsbodens (rund 4.5 Wochen) vorzuziehen.

FENSTER SAAL

Im Zuge des Bodenersatzes sollen gleichzeitig die Fenster ausgetauscht werden. Neu sind Schiebefenster vorgesehen, welche einen fast schwellenlosen Übergang zum Garten gewährleisten. Dadurch wird dieser Übergang im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes ausgestaltet. Mit dem Ersatz der Fenster wird im selben Prozess die Beschattung der klimatisierten Säle realisiert.

Dieses Paket war bereits im Paket 2020 enthalten und kann daher wie geplant umgesetzt werden.

ENTSORGUNGSRaum

Zwecks der Vermeidung von Geruchsemissionen wird der Entsorgungsraum im Scheunenteil vergrössert, neu eingerichtet und zusätzlich belüftet.



BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2020-94

Diese Massnahme war bereits im Paket 2020 enthalten und kann daher wie geplant umgesetzt werden.

Da aktuell der Entsorgungsraum noch in der Planung begriffen ist, sind die diesbezüglichen Kosten nicht abschliessend berechnet. Der Teilkredit für den Umbau des Entsorgungsraumes wird zu einem späteren Zeitpunkt, mittels Antrag an den Stadtrat, ausgelöst. Der Entsorgungsraum kann ohne Betriebseinschränkungen später umgebaut werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem neu geschnürten Paket 2020 kann der Saal vollumfänglich umgebaut und die Sanierung in diesem Bereich abgeschlossen werden. Aufgrund der aktuellen Lage können die Arbeiten sofort beginnen. Der Pächter hätte im Jahre 2021 keine durch den Umbau entstehenden zusätzlichen Einbussen und eine damit verbundene Schliessung des Saals zu befürchten.

KOSTEN

Die Baukommission hat bereits Fr. 150'000.- zu Lasten des Rahmenkredites, Konto-Nr. 4200.5040.163, für die Projektierung ausgelöst.

Beträge gemäss diverser Offerten, inkl. 7.7 % MwSt.

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– Fenster Saal inkl. Storen	Fr. 104'500.-	
– Einrichtungen kleiner und grosser Saal inkl. Lättenstübli	Fr. 226'500.-	
– Plättliboden ersetzen kleiner und grosser Saal	Fr. 75'000.-	
– Unterlagsboden ersetzen (inkl. Fussbodenheizung)	Fr. 106'750.-	
– Honorare und Nebenkosten (Ausführung)	Fr. 83'821.-	
Total Paket 2020		Fr. 596'571.-

Aus dem durch den Grossen Gemeinderat beschlossenen Rahmenkredit sind mit diesem Beschluss folgende Teilkredite ausgelöst:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– Projektierung	Fr. 150'000.-	
– Paket 2020	Fr. 596'571.-	
Total		Fr. 746'571.-



BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2017-0220

BESCHLUSS-NR. 2020-94

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Hochbau	1040 Fr.	746'581.-	33 Jahre	3.03 % Fr.	22'621.-
Verzinsung				1.0 % Fr.	7'465.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 30'086.-

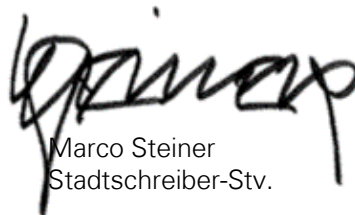
Die weiteren Baukredite mit den jeweiligen Massnahmenpaketen werden wieder zu einem späteren Zeitpunkt dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Das Massnahmenpaket 1 / 2020 der Mehrjahresplanung Rössli Illnau wird genehmigt.
2. Der Baukredit für das erste Massnahmenpaket von Fr. 596'571.- wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 4200.5040.163, ausgelöst.
3. Die Mehrkosten von Fr. 106'750.- für den Komplettersatz des Bodens im Saal werden zur Kenntnis genommen.
4. Die Baukommission wird mit der Umsetzung beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Architektur Woernhard AG, Geenstrasse 1, 8308 Illnau
 - b. Rössli Illnau, René und Vreni Kaufmann, Kempttalstrasse 52, 8308 Illnau
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Hochbau, Immobilien
 - f. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 18.05.2020