



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047  
BESCHLUSS-NR. 2020-97  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.32** **Schulhäuser Primarschule**

BETRIFFT **Schulhaus Hagen Illnau, Schulraumerweiterung und Bau einer Dreifachsporthalle;  
Genehmigung der Kreditabrechnungen für die Projektierung, das Bauprojekt sowie  
die Erstellung einer Photovoltaikanlage; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des  
Grossen Gemeinderates**

#### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

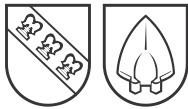
Auf der Basis einer gesamtheitlichen Schulraumplanung hatte der Stadtrat entschieden, dass die ausgelagerten Oberstufenklassen am Standort Hagen in Illnau wieder vereint werden sollen. Zudem zeigte die Schulraumplanung eine Zunahme der Schülerinnen und Schüler in Illnau. Dies machte eine Erweiterung des Schulraumangebotes, der Sporthallen sowie des Betreuungsangebots erforderlich.

Am 2. Februar 2012 genehmigte der Grosse Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.- für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und der Ausarbeitung des Bauprojektes. Wegen der kantonalen Volksabstimmung zur Kulturlandinitiative kam es zu einem Unterbruch des Wettbewerbsprozesses, da der Projektierungssperimeter im Norden der Schulanlage auf das heutige Baugebiet reduziert werden musste. Mit etwas Verzögerung konnte das Verfahren im Januar 2013 abgeschlossen werden. Der Projektierungskredit wird mit teuerungsbereinigten Minderkosten von Fr. 37'066.60 abgerechnet.

Im November 2014 genehmigte der Stadtrat das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag. Im Juni 2015 stimmte der Souverän dem Objektkredit von Fr. 26'560'000.- mit grossem Mehr zu. Der Spatenstich für die Realisierung des Bauvorhabens erfolgte im Juli 2016 mit den Aushubarbeiten für den Neubau der Dreifachsporthalle. Im Sommer 2017 erfolgte der Baustart für den Schulhausbau mit dem Abbruch der alten Turnhalle. Der Baukredit (exkl. Landkosten) wird mit teuerungsbereinigten Mehrkosten von Fr. 480'532.40 abgerechnet. Mit Berücksichtigung der Landkosten resultiert eine teuerungsbereinigte Kreditunterschreitung von Fr. 475'067.60.

Für die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Dreifachsporthalle genehmigte der Grosse Gemeinderat am 5. März 2015 einen Objektkredit von Fr. 350'000.-. Der Kredit wird mit teuerungsbereinigten Minderkosten von Fr. 76'282.75 abgerechnet.

Im März 2018 wurde die Dreifachsporthalle der Schule übergeben, der Bezug des Schulhausneubaus erfolgte im September 2018.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

### AUSGANGSLAGE

Der Grosse Gemeinderat hatte mit der einstimmigen Genehmigung des Projektierungskredites von Fr. 1'750'000.- am 2. Februar 2012 (GGR-Geschäft-Nr. 2011/051) die Erweiterung der Schulanlage Hagen und den Bau einer Dreifachsporthalle zur Projektierung freigegeben. Zur Evaluation des Planerteams wurde ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben. Im Februar 2013 genehmigte der Stadtrat das durch die Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt. Der Stadtrat hat das ausgearbeitete Vorprojekt am 6. März 2014 genehmigt und zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag freigegeben.

An der Sitzung vom 6. November 2014 genehmigte der Stadtrat den Objektkredit für die Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachsporthalle und verabschiedete die Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderats. Am 5. März 2015 fand die parlamentarische Beratung statt. Der Grosse Gemeinderat stimmte der Vorlage mit 33 Ja-Stimmen gegenüber 0 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung zu.

Ebenfalls an der Sitzung vom 5. März 2015 hat der Grosse Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 350'000.- für die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Dreifachsporthalle genehmigt (GGR-Geschäft-Nr. 2014/020).

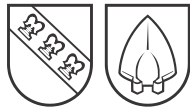
An der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem beantragten Objektkredit für die Realisierung der Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachturnhalle Schulhaus Hagen von Fr. 26'560'000.- mit grossem Mehr zu. Der genehmigte Kredit beinhaltet die Bau- und Landkosten nach Abzug der bereits genehmigten Projektierungskosten.

### PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESS

Bereits Anfangs August 2015 konnte das Baugesuch bei der Baubehörde eingereicht werden. Parallel wurde die Ausführungsplanung aufgenommen. Infolge der neuen Brandschutzvorschriften per 1. Januar 2015 mussten im Rahmen der Ausführungsplanung verschiedene Projektanpassungen vorgenommen werden. Ende November 2015 erfolgten die ersten öffentlichen Arbeitsausschreibungen für die Rohbauarbeiten und haustechnischen Installationen. Bis Mitte März 2016 konnten rund 62 % der Arbeitsleistungen vergeben werden. Im April / Mai 2016 wurden die von der Baubehörde formulierten Bedingungen sowie der ergänzenden Gesuchseingaben in den Bereichen Brandschutz, hindernisfreies Bauen sowie der Aussenraumgestaltung bereinigt. Am 12. Mai 2016 erteilte die Baubehörde die Baufreigabe.

### ETAPPIERUNG

Bei der Planung des Realisierungsprozesses stand die minimale Beeinträchtigung des weiterlaufenden Schulbetriebs sowie der Verzicht auf die Erstellung von Provisorien im Fokus. Der Bauablauf wurde in drei Phasen gegliedert. Die erste Etappe galt der Erstellung des neuen Parkplatzes in Kombination mit der Baustellenzufahrt als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze auf dem Schulareal. Die nachfolgende zweite Phase umfasste den Bau des Sporthallentrakts mit der Tagesbetreuung. Mit der dritten und letzten Etappe erfolgte der Abbruch der bestehenden Turnhalle und der Neubau Schulhaus Trakt C. In den Sommerferien 2018 wurden die erforderlichen brandschutztechnischen Anpassungen im Trakt A umgesetzt.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

#### REALISIERUNGSPROZESS

##### DREIFACHSPORTHALLE

Am 23. Mai 2016 wurde mit dem Bau des neuen Parkplatzes begonnen. Gleichzeitig mit den Erdarbeiten erfolgten Erneuerungen, Anpassungen und Umlegungen von Werkleitungen im Umfeld des Schultraktes A sowie des zukünftigen Parkplatzes. Die nasse Witterung bedingte kleine terminliche Anpassungen, der Parkplatz konnte jedoch trotzdem termingerecht auf das neue Schuljahr dem Betrieb übergeben werden.

Der eigentliche Baubeginn für die erste Etappe, den Neubau der Dreifachsporthalle, wurde am 14. Juli 2016 mit einer symbolischen, durch die Schule organisierten Spatenstichveranstaltung gefeiert. Bereits im Vorfeld wurden erste Bauabschränkungen gestellt, damit anfangs Sommerferien sofort mit den maschinellen Aushub- und Baugrubensicherungsarbeiten begonnen werden konnte. Mit dem Aufstellen des Baukranes Anfang September erfolgte der Start der eigentlichen Baumeisterarbeiten. Bis zum Jahresende konnten dank guter Witterung die gesamte Bodenplatte sowie die Wände inklusive Deckenkonstruktion des Hallengeschoßes im Rohbau fertiggestellt werden. Aufgrund der kalten Temperaturen und Schneefalls im Januar 2017 verzögerten sich die Bauarbeiten Anfangs Jahr insgesamt um rund drei Wochen. Nach dem Temperaturanstieg konnte der Rohbau des Turnhallentraktes gemäss den bereinigten Etappierungen vorangetrieben werden. Nach Fertigstellung der Dachkonstruktionen mussten liefertechnische Schwierigkeiten des Fensterlieferanten zur Kenntnis genommen werden, was Verzögerungen bei den nachfolgenden Arbeiten zur Erstellung der Klinkerfassaden zur Folge hatte. Im Innenausbau erfolgten nach Abschluss der haustechnischen Rohinstallationen die Innenausbauarbeiten und die Einbringung der Unterlagsböden. Anfang August wurde im Bereich der neuen Turnhalle mit den Erdarbeiten begonnen. Am 4. November 2017 konnte die Bevölkerung anlässlich eines rege besuchten «Tags der offenen Baustelle» einen ersten Eindruck der Dreifachsporthalle gewinnen. Der Abschluss des Endausbaus erfolgte bis Anfang Februar 2018. Am 5. März 2018 konnte die Sporthalle für die Einführungen und den Turnbetrieb freigegeben werden. Die Inbetriebnahme der Tagesbetreuung erfolgte am 7. Mai 2018.

##### SCHULHAUSTRAKT C

Mit Beginn der Schulsommerferien am 19. Juli 2017 erfolgte termingerecht der Start der Abbrucharbeiten der alten Turnhalle. Die Rohbauarbeiten, insbesondere die Baumeisterarbeiten wurden forciert, damit noch vor dem Jahreswechsel die Dachkonstruktion gerichtet und das Gebäude geschlossen werden konnte. Infolge Produktionsfehler erfolgte die Fenstermontage erst anfangs Jahr. Parallel mit den Fassadenarbeiten liefen im Innern die gesamten Rohinstallationen. In den Sommermonaten wurde der gesamte Innenausbau mit den umfangreichen Ausbauten und Endmontagen bewerkstelligt. Die Fertigstellungsarbeiten und Endabnahmen erfolgten im Laufe des Septembers 2018, sodass die Schule ab dem 1. Oktober 2018 mit den Umzugsarbeiten starten konnte. Der reguläre Schulbetrieb startete mit dem Quartalsbeginn am 22. Oktober 2018.

##### SCHULHAUSTRAKT A, BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Erfüllung der heutigen brandschutztechnischen Anforderungen mussten in den Korridorzonen und im Treppenbereich umfangreiche Brandschutzvorkehrungen getroffen werden. Der Treppenbereich musste als geschützte Fluchttreppe ausgestaltet werden. Dies bedingte ein Ersatz der Deckenverkleidungen sowie der Einbau separater Korridorabschlüsse. Gleichzeitig erfolgten Anpassungen an den Elektro- und sanitären Installationen im Gebäude. Die Arbeiten konnten zur Hauptsache in der Sommerferienzeit 2018 erledigt werden. Der Schulbetrieb wurde termingerecht nach den Sommerferienzeit Mitte August 2018 wiederaufgenommen.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

#### PHOTOVOLTAIKANLAGE

Die Planung der Photovoltaikanlage erfolgte parallel mit der Ausführungsplanung der Dachkonstruktion der Dreifachsporthalle. Entsprechend den Projektgrundlagen wurden die beiden gegen Süden gerichteten Dachflächen für die Installation der Photovoltaikanlage eingeplant. Die Dimensionierung der Anlage wurde gemäss der Projektvorlage unter dem Aspekt der maximalen wirtschaftlichen Eigennutzung festgelegt. Der Stromleistungsnutzen beträgt rund 118'000 kWh.

Nach der Fertigstellung der Dreifachsporthalle im Frühling 2018 erfolgte die Montage der PV-Anlage während den Sommerferien 2018. Im September 2018 wurde sie in Betrieb gesetzt.

#### EINWEIHUNG

Am 18. Mai 2019 fand die öffentliche Einweihungsfeier mit einem gut besuchten Tag der offenen Tür statt.

### KREDITÜBERSICHT

Wie einleitend erwähnt, wurden für das Projekt Schulraumerweiterung Hagen und Bau einer Dreifachsporthalle insgesamt drei Kredite (Projektierungskredit, Objektkredit Bau, Objektkredit Photovoltaikanlage Dach) genehmigt.

|                                         |                                   |                          |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Projektierungskredit                 |                                   | <b>Fr. 1'750'000.00</b>  |
| 2. Objektkredit Bau                     | 2.1 Objektkredit Bau (exkl. Land) | Fr. 24'120'000.00        |
|                                         | 2.2 Objektkredit Bau (inkl. Land) | Fr. 2'437'250.00         |
|                                         | Objektkredit (Rundung)            | Fr. 2'750.00             |
|                                         | <b>Total Objektkredit</b>         | <b>Fr. 26'560'000.00</b> |
| 3. Objektkredit Photovoltaikanlage Dach |                                   | <b>Fr. 350'000.00</b>    |

#### VORWORT KREDITABRECHNUNG

Im Objektkredit wurden die Kosten für die Landübertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen eingerechnet (siehe oben Fr. 2'437'250.00 plus Rundung Fr. 2'750.00). Die Baukostenabrechnung nach BKP von der ARGE Felber/Fendt Architekten / MMT AG, Winterthur, beinhaltet sämtliche Kosten von Projektierung und Bau, jedoch ohne Land.

Nach den Ausführungen zur Teuerung wird in einem ersten Schritt auf die Baukostenabrechnung nach BKP eingegangen. Da die einzelnen Kredite (Projektierungskredit, Objektkredit und Kredit Photovoltaikanlage Dach) separat abzurechnen sind, werden anschliessend pro Kredit die Minder- resp. Mehrkosten teuerungsbereinigt ausgewiesen. Die Schlussabrechnung des Objektkredits wird transparenterweise einmal mit und einmal ohne Land ausgewiesen (siehe auch Beschlussdispositiv 2.1 und 2.2).

### TEUERUNG

Der Baukostenindex entwickelte sich während der Ausführungsplanung gemäss Indexermittlungen leicht rückläufig. Für die Berechnung der daraus resultierenden Minderteuerung wurden die anteilmässig geleisteten Arbeiten und Arbeitsvergaben prozentual ermittelt und mit den dannzumal gültigen Indexwerten mit den entsprechenden Kostenanteilen berechnet. Die Indexkennwerte berücksichtigen die Mehrwertsteuersätze.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

Die Indexwerte stellen den summarischen Wert des Teuerungsverlaufs ohne Berücksichtigung der einzelnen Arbeitsgattungen dar. Die einzelnen Arbeitsbereiche zeigen einen sehr unterschiedlichen Verlauf.

#### PROJEKTIERUNGSKREDIT INDEXIERUNG:

|                                          |     |              |                      |
|------------------------------------------|-----|--------------|----------------------|
| Indexwert: Pkt. 1.4.2011, 101.3 Pkt.     | Fr. | 1'750'000.00 |                      |
| Indexwert: Pkt. 1.4.2014, 102.3 Pkt.     | Fr. | 1'767'275.40 |                      |
| Zwischentotal 1 (Teuerung Projektierung) |     |              | Fr. <u>17'275.40</u> |

#### BAUKOSTEN INDEXIERUNG:

|                                         |     |               |  |
|-----------------------------------------|-----|---------------|--|
| Objektkredit exkl. Projektierungskredit |     |               |  |
| Kostenanteil nach Kostenvoranschlag:    | Fr. | 24'120'000.00 |  |
| Indexwert: Pkt. 102.3                   |     |               |  |

#### INDEXIERUNG NACH VERGABEDATUM:

|                                               |     |               |                         |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|-------------------------|
| Schweizerischer Baukostenindex, Region Zürich |     |               |                         |
| Leistungsanteil per Indexdatum 1.4.2015, 77 % | Fr. | 18'500'000.00 |                         |
| Vergabebetrag per Index 1.4.2015, 101.1 Pkt.  | Fr. | 18'282'000.00 | Fr. - 218'000.00        |
| Vergabebetrag per Index 1.4.2016, 23 %        | Fr. | 5'620'000.00  |                         |
| Vergabebetrag per Index 1.4.2016, 100.6 Pkt.  | Fr. | 5'526'000.00  | Fr. - 94'000.00         |
| Zwischentotal 2 (Minderteuerung Bau)          |     |               | Fr. <u>- 312'000.00</u> |

#### OBJEKTKREDIT PHOTOVOLTAIKANLAGE DACH INDEXIERUNG:

|                                                          |     |            |                      |
|----------------------------------------------------------|-----|------------|----------------------|
| Objektkredit gemäss Kostenvoranschlag (Pkt. 102.3)       | Fr. | 350'000.00 |                      |
| Indexierung nach Vergabedatum:                           |     |            |                      |
| Kostenindex 1. April 2016, Pkt. 100.6                    | Fr. | 344'184.00 |                      |
| Zwischentotal 3 (Minderteuerung Photovoltaikanlage Dach) |     |            | Fr. <u>-5'816.00</u> |
| Total Minderteuerung (Zwischentotal 1 - 3)               |     |            | Fr. -300'540.60      |

### BAUKOSTENABRECHNUNG NACH BKP (PROJEKTIERUNG UND BAU)

Abrechnung von ARGE Felber/Fendt Architekten / MMT AG, Winterthur vom 5. März 2020 (nach BKP; Projektierung, Bau, exkl. Land):

Schulraumerweiterung und Bau einer Dreifachsporthalle:

|         |                            |     |                   |                   |
|---------|----------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| BKP 1   | Vorbereitungsarbeiten      | Fr. | 143'050.70        |                   |
| BKP 2   | Gebäude                    | Fr. | 21'294'319.95     |                   |
| BKP 3   | Betriebseinrichtungen      | Fr. | 177'444.90        |                   |
| BKP 4   | Umgebungsarbeiten          | Fr. | 1'738'778.30      |                   |
| BKP 5   | Baunebenkosten             | Fr. | 1'609'662.70      |                   |
| BKP 9   | Ausstattung                | Fr. | <u>849'863.40</u> |                   |
| Total 1 | Anlagekosten exkl. Trakt A | Fr. | 25'813'119.95     | Fr. 25'813'119.95 |



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

Schultrakt A, Brandschutzmassnahmen nach BKP:

|         |                               |     |            |                |
|---------|-------------------------------|-----|------------|----------------|
| BKP 1   | Vorbereitungsarbeiten         | Fr. | 9'181.15   |                |
| BKP 2   | Gebäude                       | Fr. | 196'440.10 |                |
| Total 2 | Brandschutzmassnahmen Trakt A | Fr. | 205'621.25 | Fr. 205'621.25 |

**Total Baukostenabrechnung nach BKP (Projektierung und Bau)\***

**Fr. 26'018'741.20**

\*Die Aufteilung der Baukostenabrechnung nach BKP in Projektierung und Bau sieht wie folgt aus:

|                                    | KREDIT            | ABRECHNUNG               | ABWEICHUNG       |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| Total nach BKP, Teil Projektierung | Fr. 1'750'000.00  | Fr. 1'730'208.80         | Fr. -19'791.20   |
| Total nach BKP, Teil Bau           | Fr. 24'120'000.00 | Fr. 24'288'532.40        | Fr. + 168'532.40 |
| Total nach BKP                     | Fr. 25'870'000.00 | <b>Fr. 26'018'741.20</b> | Fr. + 148'741.20 |

### KREDITABRECHNUNGEN

Gemäss Weisung zu Ausgaben und Krediten werden die einzelnen Kredite nachfolgend separat teuerungsbe-  
reingt abgerechnet.

#### 1. PROJEKTIERUNGSKREDIT

Der Projektierungskredit sowie der Objektkredit wurden in der Finanzbuchhaltung auf das gleiche Konto (HRM1: 423.5030.30 / HRM2: 4230.5040.030) verbucht. Damit der Projektierungskredit separat abge-  
rechnet werden kann, wurde am 1. Februar 2016 ein Abgleich erstellt.

Der Projektierungskredit zeigt eine teuerungsbereinigte Kreditunterschreitung von Fr. 37'066.60.

|                                                           | Kredit           | Abrechnung            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Projektierungskredit                                      | Fr. 1'750'000.00 | Fr. 1'730'208.80      |
| Teuerung                                                  | Fr. 17'275.40    |                       |
| Total Projektierungskredit                                | Fr. 1'767'275.40 | Fr. 1'730'208.80      |
| Minderkosten Projektierungskredit<br>(teuerungsbereinigt) |                  | <b>Fr. -37'066.60</b> |
| Abweichung                                                |                  | % -2.10               |

#### 2. OBJEKTKREDIT BAU

##### 2.1 OBJEKTKREDIT BAU (EXKL. LAND)

Der Objektkredit Bau (exkl. Land) zeigt eine teuerungsbereinigte Kreditüberschreitung von  
Fr. 480'532.40.

|                                             | Kredit            | Abrechnung            |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Objektkredit Bau (exkl. Land)               | Fr. 24'120'000.00 | Fr. 24'288'532.40     |
| Minderteuerung                              | Fr. -312'000.00   |                       |
| Total Objektkredit Bau (teuerungsbereinigt) | Fr. 23'808'000.00 | Fr. 24'288'532.40     |
| Mehrkosten Objektkredit Bau (exkl. Land)    |                   | <b>Fr. 480'532.40</b> |

**BESCHLUSS**

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

|                      |   |      |
|----------------------|---|------|
| (teuerungsbereinigt) |   |      |
| Abweichung           | % | 2.02 |

## 2.2 OBJEKTKREDIT BAU (INKL. LAND)

Mit Beschluss vom 20. September 2018 (SRB-Nr. 2018-189) nahm der Stadtrat beim Finanz- resp. Verwaltungsvermögen Überführungen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Bilanzbereinigungen aufgrund Mutationen von Landflächen vor. Die Bereinigung löste folgende Anpassung des Landwertes aus:

|                                                       |     |              |             |
|-------------------------------------------------------|-----|--------------|-------------|
| Landwert gemäss genehmigtem Objektkredit              | Fr. | 2'437'250.00 |             |
| Rundung                                               | Fr. | 2'750.00     |             |
| Landwert inkl. Rundung                                | Fr. | 2'440'000.00 |             |
| Überführungen FV in VV / Bilanzbereinigung 20.09.2018 | Fr. | 1'484'400.00 |             |
| Minderkosten Landwert-Bereinigung                     | Fr. |              | -955'600.00 |
| Abweichung                                            | %   |              | -39.16      |

Abweichung: Bei der Kreditgenehmigung waren die Landverhältnisse sowie deren Bewertung noch nicht abschliessend geklärt. Im Gebiet um die Schulanlage Hagen tätigte die Stadt in den vergangenen Jahren verschiedene Grundstücksgeschäfte. Aufgrund dessen wurden die einzelnen Perimeter neu festgelegt und die Landanteile entsprechend neu bewertet (siehe SRB-Nr. 2018-189). Dies führte effektiv zu einem tieferen Landwert als im Kreditantrag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Landwert-Bereinigung schliesst der Objektkredit (inkl. Land) mit einer teuerungsbereinigten Kreditunterschreitung von Fr. 475'067.60 ab.

|                                                                    | Kredit |               | Abrechnung |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------|---------------|------------|--------------------|
| Objektkredit Bau (exkl. Land)                                      | Fr.    | 24'120'000.00 | Fr.        | 24'288'532.40      |
| Landkosten inkl. Rundung                                           | Fr.    | 2'440'000.00  | Fr.        | 1'484'400.00       |
| Total Objektkredit Bau (inkl. Land)                                | Fr.    | 26'560'000.00 | Fr.        | 25'772'932.40      |
| Mindertsteuerung                                                   | Fr.    | -312'000.00   |            |                    |
| Total Objektkredit Bau, teuerungsbereinigt                         | Fr.    | 26'248'000.00 | Fr.        | 25'772'932.40      |
| Minderkosten Objektkredit Bau (inkl. Land)<br>(teuerungsbereinigt) |        |               | Fr.        | <b>-475'067.60</b> |
| Abweichung                                                         |        |               | %          | -1.81              |

## 3. OBJEKTKREDIT PHOTOVOLTAIKANLAGE DACH

Der Objektkredit Photovoltaikanlage Dach zeigt eine teuerungsbereinigte Kreditunterschreitung von Fr. 76'282.75.

|                                                  | Kredit |            | Abrechnung |                   |
|--------------------------------------------------|--------|------------|------------|-------------------|
| Objektkredit Photovoltaikanlage Dach             | Fr.    | 350'000.00 | Fr.        | 267'901.25        |
| Mindertsteuerung                                 | Fr.    | -5'816.00  |            |                   |
| Total Kredit PV-Anlage (teuerungsbereinigt)      | Fr.    | 344'184.00 | Fr.        | 267'901.25        |
| Minderkosten PV-Anlage Dach (teuerungsbereinigt) |        |            | Fr.        | <b>-76'282.75</b> |
| Abweichung                                       |        |            | %          | 22.16             |



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

### GESAMTABRECHNUNG

Obwohl die einzelnen Kredite einzeln abgerechnet werden, wird nachfolgend der Vollständigkeit halber eine Gesamtübersicht sämtlicher Kredite (Projektierungskredit, Objektkredit, Kredit PV-Anlage) erstellt. Die Übersicht ermöglicht zudem einen Abgleich mit den Buchhaltungsnachweisen der Abteilung Finanzen, bei welchen die Minderkosten effektiv (nicht teuerungsbereinigt) ausgewiesen werden.

|                                   | Kredit                   | Abrechnung               | Differenz<br>(ohne Teuerung) |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Projektierungskredit              | Fr. 1'750'000.00         | Fr. 1'730'208.80         | Fr. -19'791.20               |
| Objektkredit Bau (inkl. Land)     | Fr. 26'560'000.00        | Fr. 25'772'932.40        | Fr. -787'067.60              |
| Objektkredit PV-Anlage Dach       | Fr. 350'000.00           | Fr. 267'901.25           | Fr. -82'098.75               |
| <b>Total</b>                      | <b>Fr. 28'660'000.00</b> | <b>Fr. 27'771'042.45</b> | <b>Fr. -888'957.55</b>       |
| Teuerungsbereinigung              | Fr. -300'540.60          |                          |                              |
| <b>Total (teuerungsbereinigt)</b> | <b>Fr. 28'359'459.40</b> | <b>Fr. 27'771'042.45</b> |                              |
| Minderkosten (teuerungsbereinigt) |                          | <b>Fr. -588'416.95</b>   |                              |
| Abweichung                        |                          | % 2.07                   |                              |

Die Gesamtübersicht über alle drei Kredite zeigt teuerungsbereinigte Minderkosten von Fr. 588'416.95 und effektive Minderkosten (ohne Teuerung) von Fr. 888'957.55.

### SUBVENTIONEN

Die folgenden Subventionsgelder sind in der Kreditabrechnung nicht berücksichtigt:

Kantonaler Sportfonds:

Beitrag kantonalen Sportfonds (Auszahlung nach Genehmigung Bauabrechnung) Fr. 1'337'600.00

Brandschutzmassnahmen:

Subventionsbeitrag GVZ (Subventionsbeitrag bereits eingegangen) Fr. 46'728.00

**Total Subventionsgelder**

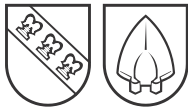
**Fr. 1'384'328.00**

### BEGRÜNDUNG MEHR- / MINDERKOSTEN

#### OBJEKTKREDIT

Während der Ausführungsplanung und Baurealisationsphase führten nachfolgende Mehrleistungen zu Mehrkosten, welche durch die Baukommission genehmigt und zur Kenntnis genommen wurden.

BKP 201/211 Baugrubenaushub / Baumeisterarbeiten Fr. 138'000.00  
 Verbesserung Bodenbeschaffenheit / Sickerleitungsanlage  
 Die Baugrundbeschaffenheit zeigte gegenüber den Erwartungen unterschiedliche Materialbeschaffenheiten. Ebenso musste festgestellt werden, dass sich die Versickerungsfähigkeit des Bodenmaterials teils geringer als erwartet darstellte. Zur Sicherstellung einer langfristigen Durchlässigkeit wurde unter der Bodenplatte der Sporthalle zusätzlich eine Sickerbetonschicht und ein Sickerungsleitungssystem eingebaut.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| BKP 211 | <p>Bauplatzinstallation<br/>Umdispositionen / Belagseinbau Baupiste<br/>Die vorgesehene Baustellenzufahrt musste in der Zufahrtssituation unterhalb des bestehenden Schul- und Turnhallengebäudes aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Etappierbarkeit leicht angepasst werden. Gleichzeitig wurde zur Erhöhung der Sicherheit (Steilheit) und Sauberkeit im Bereich der Ausfahrt entschieden, die Baupiste teils zu asphaltieren respektive mit einer verbesserten Foundationsschicht (Koffierung) auszuführen.</p> | Fr. | 65'000.00 |
| BKP 211 | <p>Schultrakt Trakt C Hohlkeller, Anpassungen Bestand<br/>Fundationsanpassungen Isolation Kellerdecke<br/>Die Fundation des neuen Schultraktes C (teils auf bestehender Fundation der alten Turnhalle) musste aufgrund der Gegebenheiten angepasst werden. Der Unterbau der bestehenden Schulanlage wurde als Hohlkeller konzipiert. Die Bodenplattenkonstruktion (Hohldecke) wurde mit einer separaten verbesserten Deckendämmung versehen.</p>                                                                     | Fr. | 65'000.00 |
| BKP 226 | <p>Fassadenputz<br/>Erneuerung Fassadenputz Trakt A Eingangsbereich<br/>Im Zuge der Anpassarbeiten der Eingangssituation Trakt A zeigte sich, dass die Haftung des bestehenden Fassadenputzes ungenügend und der bestehenden Putz Hohlstellen aufwies.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           | Fr. | 31'000.00 |
| BKP 281 | <p>Unterlagsböden<br/>Firmenwechsel aufgrund Geschäftsaufgabe<br/>Infolge gesundheitsbedingter Geschäftsaufgabe mussten die Leistungen für die Unterlagsböden während den Ausführungen der gemäss Submissionsverfahren zweitplatzierten Firma übertragen werden. Prozessbedingte Mehraufwendungen und höhere Einheitspreise führten zu Mehrkosten.</p>                                                                                                                                                               | Fr. | 28'000.00 |
| BKP 42  | <p>Umgebungsgestaltung<br/>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wurde als Auflage für die Gestaltung der Aussenanlage als Grundlage zur Berechnung der anteilmässigen zu realisierenden ökologischen Ausgleichsfläche das Gesamtareal definiert. Bei der gesamten Hangfläche musste ein vollständiger Materialersatz vorgenommen werden. Gleichzeitig wurden verschiedene ergänzende Einbauten für neue Lebensräume für die Tiere geschaffen.</p>                                                                  | Fr. | 78'000.00 |
| BKP 42  | <p>Spielwiese / Sportplatzrasen<br/>Das Rasenspielfeld steht neben dem eigentlichen Schulsport ebenfalls für Vereinssport zur Verfügung. Zur Verbesserung der Spielfähigkeit (Witterungsabhängigkeit) wurde aufgrund der Bodenbeschaffenheit ein dichteres Sickerungssystem mit einem entsprechenden Bodenaufbau gewählt. Die erhöhte Nutzung für den Vereinssport wurde durch die kantonale Fachstelle für Sport bei der Bemessung der Subventionsgelder berücksichtigt.</p>                                        | Fr. | 33'000.00 |



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

|                                                |                                                                                                                                                  |     |                       |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|
| BKP 42                                         | Witterungsbedingte Massnahmen<br>Witterungsbedingt musste ein erhöhter Materialersatz im Aussenbereich vorgenommen werden.                       | Fr. | 14'000.00             |
| BKP 511                                        | Gebühren<br>Die Gebührenverordnung wurde nach der Erstellung des Kostenvoranschlags angepasst und erhöht (höhere Gebühren aufgrund Aussenfläche) | Fr. | 127'000.00            |
| <b>Total Mehrkostenbegründung Objektkredit</b> |                                                                                                                                                  |     | <b>Fr. 579'000.00</b> |

#### PHOTOVOLTAIKANLAGE DACH

Die Minderkosten bei der Photovoltaikanlage sind insbesondere auf den Preiszerfall auf dem Solarzellenmarkt zurückzuführen. Die Preise für die Panels sind in den letzten Jahren (KV 2014 / Ausführung 2018) stark gesunken. Geringfügige Folgekosten aus dem Projekt PV-Anlage zum Hauptbau, welche nicht systemrelevant getrennt werden konnten, u.a. leicht verstärkte Balkenlage / grössere Aussparungen und entsprechend vergrösserte Brandabschottungen, wurden im Objektkredit Hauptbau abgerechnet.

#### ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat ist erfreut über das Ergebnis der Bauabrechnung. Wie die Gesamtübersicht der Kredite zeigt, resultiert sowohl effektiv als auch teuerungsbereinigt eine Gesamt-Kreditunterschreitung (Projektierungskredit, Objektkredit, Kredit PV-Anlage) von rund Fr. 900'000.- (effektiv) resp. Fr. 600'000.- (teuerungsbereinigt). Den Erwägungen ist zu entnehmen, dass insbesondere auch die Bereinigung des Landwertes zu diesem erfreulichen Ergebnis beigetragen hat. Dem Stadtrat ist es daher ein Anliegen, dem Grossen Gemeinderat transparenterweise auch eine Abrechnung ohne buchhalterischen «Landgewinn» zu präsentieren (siehe Beschlussdispositiv 2.1). Er beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat beim Objektkredit einen teuerungsbereinigten Nachtragskredit von Fr. 480'532.40 (Hinweis: Mehrkosten effektiv ohne Teuerungsbereinigung Fr. 168'532.40). Der eigentliche vom Souverän genehmigte Objektkredit (inkl. Land) wird um Fr. 475'067.60 unterschritten (siehe Beschlussdispositiv 2.2).

Die Resonanz zur Schulraumerweiterung und dem Bau der Dreifachsporthalle ist durchwegs positiv. Es zeigt sich, dass sich die geplanten Massnahmen in der Praxis bewähren und mit der neuen Infrastruktur ideale Voraussetzungen für einen reibungslosen und zeitgemässen Schulbetrieb geschaffen werden konnten. Die neue Dreifachturnhalle ist auch bei den Vereinen beliebt und gut ausgelastet.

Der Stadtrat bedankt sich bei der Baukommission, dem Gesamtprojektleiter Jürg Ammann sowie den am Projekt beteiligten Architekten und Unternehmen für die Kostendisziplin und die gelungene Projektumsetzung.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

### BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

| NR. | DOKUMENTENBEZEICHNUNG                      | DATUM      | AKTEN GGR                           | AKTEN KOMMISSION                    |
|-----|--------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | MMT AG; Abrechnung Gesamtprojekt           | 05.03.2020 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2   | MMT AG, Abrechnung Brandschutzmassnahmen   | 03.02.2020 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3   | MMT AG, Abrechnung PV-Anlage               | 20.01.2020 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4   | Abgleich Projektierungskredit              | 01.02.2016 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5   | Buchhaltungsnachweis Projektierungskredit  | 15.04.2020 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6   | Buchhaltungsnachweis Objektkredit          | 15.04.2020 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7   | Buchhaltungsnachweis Kredit PV-Anlage Dach | 03.04.2020 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  1. Die Abrechnung des Projektierungskredits für die Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachsporthalle Schulhaus Hagen, Illnau, mit Gesamtkosten von Fr. 1'730'208.80 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 4230.5040.030, und teuerungsbereinigte Minderkosten von Fr. 37'066.60 wird genehmigt.
  2. Abrechnung des Objektkredits exkl. Projektierungskredit:
    - 2.1 Der Objektkredit (exkl. Landkosten) für die Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachsporthalle Schulhaus Hagen, Illnau, mit Gesamtkosten von Fr. 24'288'532.40 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 4230.5040.030, und teuerungsbedingten Mehrkosten von Fr. 480'532.40 wird genehmigt. Der Nachtragskredit für die Kreditüberschreitung von Fr. 480'532.40 wird genehmigt.
    - 2.2 Der Objektkredit (inkl. Landkosten) für die Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachsporthalle Schulhaus Hagen, Illnau, mit Gesamtkosten von Fr. 25'772'932.40 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 4230.5040.030, und einer teuerungsbereinigten Kreditunterschreitung von Fr. 475'067.60 wird genehmigt.
  3. Die Abrechnung des Objektkredits für die Erstellung der Photovoltaikanlage mit Gesamtkosten von Fr. 267'901.25 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 4230.5040.032, und teuerungsbereinigten Minderkosten von Fr. 76'282.75 wird genehmigt.
  4. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
  5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
    - b. Abteilung Hochbau
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2016-0047

BESCHLUSS-NR. 2020-97

3. Als zuständige Referenten für allfällige Auskünfte werden Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung, und Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, nach der Genehmigung der Bauabrechnung den Subventionsbeitrag des kantonalen Sportfonds einzufordern.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Hochbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 18.05.2020