



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2021/148
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 28. Oktober 2021
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Zusatzkredites für die Mehrjahresplanung Rössli Illnau (zum 1. Rahmenkredit)**

GESCH.-NR. SR 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
VOM 28.10.2021
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Kostenübersicht	13.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Plandokumentation Paket 2020-1	13.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Plandokumentation Paket 2020-2	13.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Plandokumentation Paket 2022	13.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Schlussbericht Machbarkeit	24.04.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. 2021-215
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Rössli Illnau - Mehrjahresplanung 1. Rahmenkredit - Zusatzkredit;
Genehmigung Zusatzkredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates**

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ABS. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für die Umsetzung der Phase 2020 – 2023 im Rössli, Illnau, wird ein Zusatzkredit von Fr. 400'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4200.5040.163, bewilligt. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlags bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Oktober 2021.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Finanzen
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Frühjahr 2019 genehmigte der Grosse Gemeinderat einen ersten von zwei geplanten Rahmenkrediten über 2 Mio. Franken für diverse Erneuerungsmassnahmen im Restaurant Rössli, Illnau.

Im Jahr 2020 wurden im Rössli-Saal das Parkett (inkl. Unterlagsboden und Bodenheizung), die Fenster und das Mobiliar ersetzt. Zudem konnte ein zeitgemässer und für den Betrieb adäquater Entsorgungsraum geschaffen werden.

Aufgrund des anstehenden Pächterwechsels kann im Sommer/Herbst 2022 der Betrieb für eine längere Zeit für bauliche Arbeiten geschlossen werden. Dies ermöglicht, diverse arbeitsintensive, zeitkritische und betriebsabhängige Arbeiten mit Synergiegewinn auszuführen. Um die künftige Pächterschaft von einer längeren Schliessung infolge baulichen Massnahmen zu entlasten, wurde das Erneuerungspaket 2022 folgendermassen neu gegliedert:

- Vergrösserung Eingangsbereich mit Schiebetüre, Rezeptionstheke und Beleuchtung
- Neugestaltung der Sanitärbereiche im Untergeschoss (Invaliden-WC, WC-Anlagen Gäste, Personalräume)
- Vorplatz Untergeschoss
- Behindertengerechte Erschliessung Untergeschoss mittels Lift
- Lichtkonzept Saal
- Inneneinrichtungen des Restaurants mit Gesamtersatz Buffet, Lüftung, Beleuchtung, Mobiliar
- Ersatz Bodenbelag (Lounge, Untergeschoss)

Einige dieser Arbeiten waren ursprünglich als Bestandteil des zweiten Rahmenkredites vorgesehen. Aufgrund dieser Verschiebung wird dem Grossen Gemeinderat ein Zusatzkredit von Fr. 400'000.- zum bewilligten Rahmenkredit von Fr. 2 Mio. beantragt. Der geplante zweite Rahmenkredit wird sich um diese Summe reduzieren.

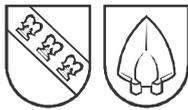
AUSGANGSLAGE

Die bisherige Mehrjahresplanung basierte auf der Annahme, dass während der Erneuerungsphase ein Pächterwechsel erfolgen wird. Dementsprechend wurde die Planung in zwei Phasen aufgeteilt mit dem Ziel, dass die zukünftige Pächterschaft ihre Bedürfnisse in der zweiten Phase einbringen kann.

Für die Projektierung und Umsetzung der ersten Phase 2020 bis 2023 beantragte der Stadtrat am 28 Juni 2018 beim Grossen Gemeinderat einen Rahmenkredit von Fr. 2 Mio. (SRB-Nr. 2018-139; GGR-Geschäft-Nr. 2018/206). Die für die Folgeperiode 2025 bis 2029 geplanten weiteren baulichen Massnahmen im Umfang von rund Fr. 1 Mio. sollten dem Grossen Gemeinderat voraussichtlich 2023 zur Kreditgenehmigung vorgelegt werden.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte an seiner Sitzung vom 4. April 2019 den Rahmenkredit von Fr. 2 Mio. (GGRB-Nr. 2019-18).

Einige Arbeiten konnten bereits abgeschlossen und andere detailliert geplant werden.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

GEPLANTE MASSNAHMENPAKETE 1. RAHMENKREDIT

Die in den Jahren 2017 und 2018 erarbeiteten Massnahmenpakete wurden in der weiteren Planung mit den Bedürfnissen des Pächterehepaars und den langfristigen Eigentümerinteressen der Stadt abgeglichen und konkretisiert. Darauf aufbauend waren für die Umbauphasen 2020 – 2023 folgende bauliche Arbeiten geplant.

PAKET 2020

- Neugestaltung Aussenbereich (Eingang, Garten Restaurant), Anfahrt, Vorbereich Festsaal, Entsorgungsraum
- Vergrösserung Eingangsbereich mit Schiebetüre, Rezeptionstheke und Beleuchtung
- Ersatz Holzfenster von Lounge und Saal mittels Hebeschiebetüren
- Überdachung Raucherecke / allwettertauglicher Gartenteil

PAKET 2021

- Neugestaltung Sanitärbereiche (Invaliden-WC im Untergeschoss, WC-Anlagen)
- Behindertengerechte Erschliessung Untergeschoss mittels Lift
- Lichtkonzept Saal

PAKET 2022 / 2023

- Inneneinrichtungen des Gasthofes (Gesamtersatz Lüftung, Beleuchtung, Mobiliar, Buffet)

FOLGEPERIODE 2025 – 2029 MIT 2. RAHMENKREDIT

Die Mehrjahresplanung basierte auf der Annahme, die folgenden Massnahmen mit dem Beizug der zukünftigen Pächterschaft umzusetzen:

- Einrichtungen / Mobiliar Saal und Lounge
- Vorplatz WC
- Zugang Hotel
- Ersatz Bodenbelag (Saal, Lounge, Untergeschoss)
- Projekt Weinbar

REALISIERUNG MIT 1. RAHMENKREDIT

Im Zeitraum zwischen Erstellung der Machbarkeitsstudie und dem Beginn der Planung wurden diverse Bedürfnisse des Pächterpaares zusammen mit der Baukommission neu priorisiert. Entscheidend dazu beigetragen hat die definitive Ankündigung des Pächterehepaars, den Pachtvertrag bereits etwas früher als erwartet per August 2022 altershalber auslaufen zu lassen.

Ab Frühjahr 2020 ergaben sich infolge der Corona-Pandemie behördlich verfügte Betriebsschliessungen, welche die Planung ebenfalls beeinflussten. Seither bestehen Unsicherheiten in den Lieferketten, die bei der Realisierung in Form von verlängerten Vorbereitungsphasen mitberücksichtigt werden müssen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

Die in der Phase «Projektierung» verfügbaren behördlichen Auflagen (Hindernisfreiheit, Brandschutz, Arbeitsplatzhygiene) wurden in der Mehrjahresplanung zu tief budgetiert. Insbesondere der tiefgreifende Umbau der Personalräume im Untergeschoss (geschlechtergetrennte Garderoben, WC, Dusche) präsentiert sich viel aufwändiger als ursprünglich angenommen. Bisher wurde davon ausgegangen, dass diese Personalräume ohne grosse Umbauarbeiten saniert werden können. Die bestehende Situation entspricht jedoch nicht mehr den aktuellsten Anforderungen und Entwicklungen in Bezug auf Hygiene und Arbeitsrecht, so dass eine komplett neue Planung und ein umfassender Umbau zwingend sind. Zudem musste beim Ersatz des Saalbodens festgestellt werden, dass der Bodenaufbau inkl. Bodenheizung vollständig erneuert werden muss. Weiter sind zusätzliche Brandschutzauflagen sowie die Gebäudeaufnahme hinzugekommen. Ansonsten sind keine neuen betrieblichen Bedürfnisse entstanden.

Die Baukommission erachtet es für einen erfolgreichen Neustart des Rössli als wichtig, dass die zukünftige Pächterschaft eine optimale Infrastruktur übernehmen und den Betrieb ohne längere baulich bedingte Unterbrüche führen kann. Mit dem bevorstehenden Pächterwechsel im Sommer 2022 können diese Voraussetzungen optimal geschaffen werden. Es ist geplant, sämtliche arbeitsintensiven und zeitkritischen Massnahmen auf diesen Betriebsunterbruch von August bis November 2022 zu konzentrieren.

Aus diesen Überlegungen wurden die Massnahmenpakete neu gegliedert, in andere Jahre verschoben, teilweise gestrichen oder auch in reduziertem Umfang bedarfsgerecht ausgeführt.

PAKET 2020/1

- Ersatz Mobiliar Saal und Lounge
- Ersatz Boden kleiner und grosser Saal
- Fensterersatz Saal

Mit dem neu geschnürten Paket 2020 konnte der Saal vollumfänglich umgebaut und die Sanierung in diesem Bereich abgeschlossen werden. Als Abschluss wird 2022 die Saalbeleuchtung ersetzt.

Die Umsetzung dieses Beschaffungspaketes wäre aufgrund der ursprünglichen Prioritäten innerhalb des Folgekredites vorgesehen gewesen. Aufgrund der oben beschriebenen Dringlichkeit wurde diese Massnahme zeitlich vorgezogen. Als Gegenzug wird das Paket «Überdachung Raucherecke» und «Neugestaltung Aussenbereich», das die Gestaltung der Zufahrt zum Saal und die Aufwertung des Parkplatzes inkl. Beleuchtung beinhaltet, in den Folgekredit verschoben. Dies unter anderem auch darum, weil diese Arbeiten ohne Betriebsschliessung durchgeführt werden können.

PAKET 2020/2

- Neubau Entsorgungsraum

Der Entsorgungsraum konnte wie geplant umgesetzt werden.

PAKET 2021

Nach der zweiten behördlich verordneten Betriebsschliessung im Winter 2020/2021 entschied die Baukommission, dem Pächterehepaar einen weiteren baulich bedingten Betriebsunterbruch im Sommer 2021 zu ersparen. Deshalb werden aktuell keine weiteren Arbeiten ausgeführt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

PAKET 2022

Aufgrund des anstehenden Pächterwechsels kann der Betrieb für eine längere Zeit für bauliche Arbeiten geschlossen werden. Dies ermöglicht eine Ausführung von diversen arbeitsintensiven, zeitkritischen und betriebsabhängigen Arbeiten mit Synergiegewinn. Um die zukünftige Pächterschaft von einer längeren Schliessung infolge baulichen Massnahmen zu entlasten, wurde das Paket 2022 folgendermassen neu gegliedert:

- Vergrösserung Eingangsbereich mit Schiebetüre, Rezeptionstheke und Beleuchtung
- Neugestaltung der Sanitärbereiche im Untergeschoss (Invaliden-WC, WC-Anlagen Gäste, Personalräume)
- Vorplatz Untergeschoss
- Behindertengerechte Erschliessung Untergeschoss mittels Lift
- Lichtkonzept Saal
- Inneneinrichtungen des Gasthofes mit Gesamtersatz Buffet, Lüftung, Beleuchtung, Mobilier
- Ersatz Bodenbelag (Lounge, Untergeschoss)

Insbesondere der Ersatz des Bodenbelags zusammen mit dem Einbau des neuen Lifts bedingt einen viermonatigen Betriebsunterbruch.

AUSWIRKUNGEN AUF FOLGEPERIODE 2025 – 2029

Die Idee zur Realisation einer Weinbar anstelle der bestehenden Kegelbahn basierte auf der Annahme, dass die Kegelbahn langfristig nicht mehr betrieben werden kann. Da unterdessen der Unterhalt der Kegelbahn mit einem externen Dienstleister längerfristig sichergestellt werden kann und sich die Nachfrage weiterhin als hoch erweist, ist die Idee einer Weinbar aus Sicht der Baukommission zum gegebenen Zeitpunkt nochmals kritisch zu hinterfragen und stattdessen nur eine einfache Sanierung des Raums (Boden, Lüftung, Beleuchtung) einzuplanen.

Die restlichen geplanten Massnahmen können ohne Betriebsunterbruch ausgeführt werden, nämlich

- Neugestaltung Aussenbereich (Eingang, Garten Restaurant), Anfahrt, Instandsetzung Parkierung, Vorbereich Festsaal
- Allwettertauglicher Gartenteil mit überdachter Raucherecke
- Diverses Hotelzimmer
- Einrichtungen Hotel / Garten



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
 BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
 GESCH.-NR. GGR 2021/148

KOSTEN

Die zur Realisierung mit dem 1. Rahmenkredit vorgesehenen Arbeiten beanspruchen einen Anteil des für die Folgeperiode 2025 – 2029 vorgesehenen 2. Rahmenkredites. Darin enthalten sind unter anderem Aufwendungen zur Behebung der behördlichen Auflagen.

Die Zusammenstellung präsentiert sich wie folgt:

MASSNAHME / PAKET	GEPLANT 1. RAHMENKREDIT	GEPLANT 2. RAHMENKREDIT	NEU 1. RAHMENKREDIT	NEU 2. RAHMENKREDIT
Eingangsbereich, Lounge	Fr. 216'500.-		Fr. 216'000.-	
Garten (Restaurant)	Fr. 340'500.-		Fr. 130'000.-	Fr. 210'000.-
Anfahrt	Fr. 108'000.-			
Vorbereich Festsaal	Fr. 450'000.-		Fr. 315'000.-	Fr. 135'000.-
Entsorgungsraum	Fr. 55'000.-		Fr. 55'000.-	
IV-WC und Lift	Fr. 227'000.-		Fr. 227'000.-	
WC-Anlagen / Garderoben	Fr. 25'000.-		Fr. 25'000.-	
Diverses Hotelzimmer	Fr. 29'000.-			Fr. 29'000.-
Licht Saal	Fr. 106'000.-		Fr. 106'000.-	
Lüftung Ersatz	Fr. 200'000.-		Fr. 200'000.-	
Beleuchtung (Restaurant)	Fr. 36'000.-		Fr. 36'000.-	
Einrichtungen Stübli	Fr. 80'000.-		Fr. 80'000.-	
Buffet erneuern	Fr. 140'000.-		Fr. 140'000.-	
Einrichtungen Saal		Fr. 100'000.-	Fr. 100'000.-	
Einrichtungen Lounge		Fr. 107'000.-	Fr. 107'000.-	
Diverse Beschriftungen		Fr. 30'000.-	Fr. 30'000.-	
Boden ersetzen		Fr. 166'000.-	Fr. 166'000.-	
Projekt Weinbar		Fr. 350'000.-		
Einrichtungen Garten / Hotel		Fr. 290'000.-		Fr. 290'000.-
Bisher nicht geplant:				
Gebäudeaufnahmen			Fr. 37'000.-	
Auflagen Behörden			Fr. 90'000.-	
Mehraufwendungen Böden			Fr. 140'000.-	
Personalräume UG			Fr. 200'000.-	
			0.-	
Total	Fr. 2'013'000.-	Fr. 1'043'000.-	Fr. 2'400'000.-	Fr. 664'000.-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

AUSWIRKUNGEN AUF DEN 2. RAHMENKREDIT

Durch die Verschiebung diverser Arbeiten in den 1. Rahmenkredit erachtet es die Baukommission als verantwortbar, den 2. Rahmenkredit im Umfang des beantragten Zusatzkredites zu reduzieren. Die Mehraufwendungen der bisher nicht geplanten Arbeiten können im Rahmen des Einsparpotentials beim Projekt «Weinbar» im 2. Rahmenkredit mehrheitlich aufgefangen werden. Umfang und Kosten einer allfälligen einfachen Sanierung des Kegelbahnraums (statt Weinbar) sind in Zusammenhang mit dem 2. Rahmenkredit im Detail zu planen. Daher kann dazu aktuell noch keine verlässliche Aussage gemacht werden.

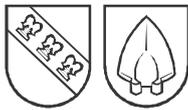
Es ist vorgesehen, wie von der Rechnungsprüfungskommission angeregt, dem Grossen Gemeinderat den 2. Rahmenkredit erst nach Vorliegen der Abrechnung des 1. Rahmenkredits zu unterbreiten.

FINANZIELLES

Aus dem durch den Grossen Gemeinderat beschlossenen Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.- (GGRB-Nr. 2019-18) wurden durch den Stadtrat bereits folgende Teilkredite ausgelöst:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL
- Projektierung	Fr. 150'000.-
- Paket 1 / 2020	Fr. 596'571.-
- Paket 2 / 2020	Fr. 55'000.-
Total	Fr. 801'571.-

Für das Paket 2022 wird gemäss diversen Offerten mit einem Teilkredit von Fr. 1'598'429.- gerechnet. Dieser Teilkredit wird durch den Stadtrat unter Vorbehalt der Genehmigung des Zusatzkredites durch den Grossen Gemeinderat ausgelöst.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 28. OKTOBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1720
BESCHLUSS-NR. SR 2021-215
GESCH.-NR. GGR 2021/148

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN FÜR DEN ZUSATZKREDIT

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Hochbau	1040 Fr.	400'000.-	33 Jahre	3.03 % Fr.	12'120.-
Verzinsung				1.0 % Fr.	4'000.-
Total im ersten Betriebsjahr				Fr.	16'120.-

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 01.11.2021