



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-0468
BESCHLUSS-NR. 2022-63
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.24 **Verwaltungsgebäude**

BETRIFFT **Stadthausaal - Ersatz Beleuchtung / Steuerung;
Bewilligung gebundener Ausgaben**

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 14. Mai 2020 (SRB-Nr. 2020-95) löste der Stadtrat die gebundenen Ausgaben für den Ersatz der Steuerung im Stadthaus aus und verabschiedete den ungebundenen Anteil zu Händen des Stadtparlamentes (damals noch mit dem Begriff «Grosser Gemeinderat» bezeichnet). Am 1. Oktober 2020 genehmigte der Grosse Gemeinderat einen Kredit für den Ersatz der Beleuchtung im Stadthaus (GGRB-Nr. 2020-59). In den erwähnten Vorlagen wurde das Objekt des Stadthausaales, aufgrund der vorliegenden baulichen Besonderheiten vom Projekt abgegrenzt und als separate Einheit betrachtet.

Für die Detailplanung des separaten Projektes löste der Stadtrat Ressort Hochbau am 8. März 2021 mit separater Verfügung einen Projektierungskredit von Fr. 50'000.- aus. Die erfolgten Untersuchungen zeigen, dass die Steuerung und die Beleuchtung des Stadthausaales zwingend zu ersetzen sind. Sie entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und beeinträchtigen dadurch den Betrieb stark. Die in den Hubboden des Saales eingelassene Sicherheitsbeleuchtung kann wegen Steuerungsproblemen nicht mehr eingeschaltet werden. Die Disfunktionalität stellt ein Sicherheitsrisiko (Sturzgefahr) dar. Für die aktuell installierten Leuchten und Steuerungskomponenten sind nach 27 Jahren des intensiven Gebrauchs keine Ersatzteile mehr verfügbar. Gewisse im Einsatz stehende Leuchtmittel sind zudem gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Energieeffizienzverordnung (EnEV; SR 730.02) nicht mehr zulässig.

STADTHAUSSAAL

Dem Mietvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der saalbetreibenden Mietpartei ist folgendes zu entnehmen:

«Der Stadthausaal ist ein zentraler Begegnungsort der Stadt. Er dient als Sitzungs- und Seminarzentrum, als Versammlungs- und Veranstaltungsraum und als Kulturtreff. Seine zentrale Lage und die ideale Grösse erlauben einen vielfältigen Einsatz durch die Stadt selbst, die Vereine und die Bevölkerung aber auch durch externe Drittnutzer. Der Auftritt, Kundenorientierung und Dienstleistung des Stadthausaales sind professionell und genügen den Anforderungen der Nutzerschaft. Der Kundenmix wird von der Mieterin ausgeglichen gestaltet. Die Bereiche Politik und Kultur spielen im Stadthausaal eine zentrale Rolle.»



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-0468

BESCHLUSS-NR. 2022-63

Die Stadt erwartet seitens der Mietpartei, dass sie den Stadthausaal professionell und ertragsorientiert betreibt sowie die Anlässe grösstenteils selbständig akquiriert. Im Gegenzug ist die Stadt verpflichtet, die Infrastruktur dem Mietzweck entsprechend zur Verfügung stellen und laufend instand zu halten.

BAUVORHABEN

Dem vielfältigen Nutzungszweck entsprechend muss die zukünftige Beleuchtung und Steuerung einen bedeutend höheren Standard als jene des Stadthauses aufweisen. Auf die verschiedenen im Stadthausaal durchgeführten Arten von Veranstaltungen und Anlässen muss bedarfsgerecht Rechnung getragen werden, sodass mit den Lichtstimmungen eine bestmögliche Palette an verschiedenen Ambiente erzeugt werden kann. Fachplaner der EBP Schweiz AG haben dazu einen umfassenden Bericht zur Beleuchtungssanierung verfasst. Nachfolgend werden die wesentlichen Sanierungsarbeiten daraus zusammengefasst.

STEUERUNG

Die aktuelle Steuerung wird ersetzt. Die neue Steuerung erlaubt dem Mieter eine höhere Flexibilität und kann auf die verschiedenen Nutzer und Anlässe bedarfsgerecht angepasst werden. Die Umrüstung hat lediglich einen minimalen baulichen Eingriff (Decke, Wände) zur Folge.

BELEUCHTUNG

Im vorliegenden Projekt wird die bestehende «Grund»-Beleuchtung durch LED-Leuchten ersetzt. Die «Ambientebeleuchtung» (Kronleuchter Stadthausaal, Strahler Foyer) verbleibt ebenfalls an den bisherigen Positionen; es sind somit keine grösseren baulichen Veränderungen nötig.

ENERGETISCHE VORTEILE

Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten werden durch die Umrüstung auf LED-Technologie folgende Aspekte verbessert:

Reduktion Wartungskosten dank höheren Betriebsstunden mit LED

Senkung der Betriebskosten dank energieeffizienten LED-Leuchten

Die jetzige Beleuchtung verfügt über eine Leistung von 19.7 kW, die neue LED-Technologie noch rund über 3.6 kW. Bei einer Annahme von etwa 1'000 h/a Betriebszeit und Stromkosten von 0.12 Fr./kWh, können ca. 16'000 kWh Strom, respektive knapp Fr. 2'000.- jährlich eingespart werden.

MITWIRKUNG SAALMIETER (SAALBETREIBER)

Sämtliche Schritte, Überlegungen und technische Möglichkeiten sind mit dem Saalbetreiber erarbeitet und abgesprochen worden. Auch im weiteren Projektverlauf werden die Saalbetreiber miteinbezogen.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-0468

BESCHLUSS-NR. 2022-63

KOSTEN ERSATZ BELEUCHTUNG UND STEUERUNG

BUDGET 2022 / INTEGRIERTER AUFGABEN UND FINANZPLAN 2023/27 (IAFP)

Im Budget 2022 sowie im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) sind im Jahr 2022 Fr. 300'000.- (Projekt-Nr. 4200.5040.049) für den Beleuchtungsersatz eingestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des letzten IA-FPs 2023-2027 basierten die Annahmen auf einer groben Schätzung, ohne Beizug eines Fachplaners. Im Rahmen der Detailerarbeitung (Holzdecke, Anzahl Leuchten, Spezialkonstruktion der Leuchten) hat sich der Betrag entsprechend konkretisiert.

KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 17. März 2022, inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
BKP 225	Spezielle Dichtung und Dämmung	Fr. 15'000.-	
BKP 232	Starkstrominstallationen	Fr. 67'000.-	
BKP 233	Leuchten und Lampen	Fr. 295'000.-	
BKP 236	Schwachstrominstallationen	Fr. 9'000.-	
BKP 271	Gipserarbeiten	Fr. 15'000.-	
BKP 272	Metallbauarbeiten	Fr. 5'000.-	
BKP 273	Schreinerarbeiten	Fr. 10'000.-	
BKP 293	Elektroingenieur	Fr. 70'000.-	
BKP 558	Projektleitung	Fr. 10'000.-	
Total Gesamtkosten Erneuerung exkl. Unvorhergesehenes			Fr. 496'000.-
BKP 610	Reserve Unvorhergesehenes		Fr. 24'000.-
Total Sanierung inkl. Unvorhergesehenes			Fr. 520'000.-

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Hochbauten	1040 Fr.	520'000.-	33 Jahre	3.03 % Fr.	15'756.-
Verzinsung				1.0 % Fr.	5'200.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 20'956.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2 % der Nettoinvestitionen	Fr. 10'400.00
Minderaufwand Stromverbrauch	Fr. - 2'000.00



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-0468

BESCHLUSS-NR. 2022-63

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Personelle Folgekosten sind keine zu erwarten. Da die neue Beleuchtung und Steuerung wartungsärmer sind, kann tendenziell mit Minderaufwendungen gerechnet werden.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit Fr. 10'000.- in der BKP-Position 558 enthalten.

GEBUNDENHEIT DER AUSGABEN

Beim Planungsstart war noch nicht abschliessend klar zu erkennen, ob der gesamte Kredit oder Teile davon als «gebundene Ausgaben» qualifiziert werden können.

Wie bereits im Beschluss des Stadtrates vom 14. Mai 2020 (SRB-Nr. 2020-95) zum Ersatz der Gebäudesteuerung im Stadthaus festgestellt, hat die Steuerung auch im Stadthausaal ihre Nutzungsdauer erreicht und muss zwingend erneuert werden.

In der weiteren Projektkonkretisierung zeigte sich, dass sowohl der Ersatz der gesamten Steuerung - im Gegensatz zum restlichen Gebäudeteil des Stadthauses – als auch beim Ersatz der Leuchten weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht; dieser Teil ist folglich als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) einzuordnen. Insbesondere schwer wiegt der Umstand, wonach keine Ersatzteile (Betriebsgeräte, Leuchtmittel) auf dem Markt mehr verfügbar sind. Im Weiteren erfüllt die jetzige Beleuchtungsausstattung die Vorgaben an Helligkeit und Funktion nicht mehr. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist der Einsatz diverser Leuchtmittel (seit September 2021) und weitere ab September 2022 nicht mehr zulässig.

ARBEITSVERGABE

Das Unternehmen Elpin AG aus Zürich hat bereits die Beleuchtung und die zugehörige technische Steuerung im Stadthaus ersetzt. Dieser Auftrag wurde durch eine öffentliche Submission vergeben (SRB-Nr. 2020-227 vom 10. Dezember 2020), bei welchem das Unternehmen Elpin AG die Zuschlagskriterien am besten erfüllt hat.

Nach § 10 Abs. 1 lit. e. und g. der geltenden Submissionsverordnung des Kanton Zürich (SVO; LS 720.11) kann ein Auftrag unabhängig vom Auftragswert unter nachfolgenden Voraussetzungen direkt ohne Veröffentlichung vergeben werden.

[...]

- e. aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse werden zur Ausführung oder Abrundung eines zuvor im offenen oder selektiven Verfahren vergebenen Auftrags zusätzliche Leistungen notwendig, deren Trennung vom ursprünglichen Auftrag aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Vergabestelle mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre.

[...]

- g. die Vergabestelle vergibt einen neuen gleichartigen Auftrag, der sich auf einen Grundauftrag bezieht, der im offenen oder selektiven Verfahren vergeben wurde.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-0468

BESCHLUSS-NR. 2022-63

Im Stadthaussaal werden an einigen Stellen im Sinne der Einheitlichkeit dieselben Grundbeleuchtungskörper eingesetzt, die auch im bestehenden Werkvertrag zum Stadthaus detektiert sind.

Über die technischen Besonderheiten zwischen Stadthaus und Stadthaussaal (Notbeleuchtung und Steuerung), verfügt das Unternehmen Elpin AG bereits über Kenntnisse und hat während der Ausführung des Projektes zum Stadthaus Vorbereitungsarbeiten für das separate Projekt zum Stadthaussaal ausgeführt.

Aus diesen Gründen soll der Auftrag für die Beschaffung der Leuchten und den Ersatz der Steuerung wiederum an das Unternehmen Elpin AG, 8003 Zürich vergeben werden.

TERMINPLANUNG

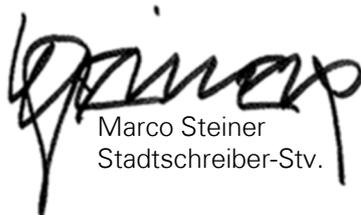
Auslösen gebundener Ausgaben durch den Stadtrat	März 2022
Baubeginn	Juli 2022
Fertigstellung	August 2022
Abrechnung	Ende 2022

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

1. Für den Ersatz der Beleuchtung und der Steuerung im Stadthaussaal Effretikon werden Fr. 520'000.- als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes zu Lasten der Investitionsrechnung 2022, Projekt-Nr. 4200.5040.049, Anlage-Nr. 11204, bewilligt bzw. ausgelöst.
2. Der Auftrag für die Beschaffung der Leuchten und die Elektroinstallationen wird, gemäss § 10 Abs. 1 lit. e. und g. der Submissionsverordnung Kanton Zürich, freihändig an die Elpin AG, 8003 Zürich, vergeben.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. EBP Schweiz AG, Rolf Schneider, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - b. Rechnungsprüfungskommission
 - c. Pächter Stadthaussaal
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 28.03.2022