

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

28

28.03

28.03.44

LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE

Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph

Werkhof

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

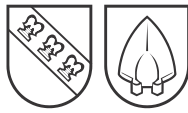
BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, für die folgenden gestellten Anträge einen Objektkredit von insgesamt Fr. 38'984'100.- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen:

- Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes, Fr. 33'200'00.-, Projekt-Nr. 4200.5040.082, Anlage-Nr. 11291
- Überführung des Grundstückes IE1185 ins Verwaltungsvermögen, Fr. 3'774'100.-, Projekt-Nr. 4200.5000.082, Anlage-Nr. 11290
- Erschliessung Feuerwehr- und Werkgebäude, Fr. 2'010'000.-, Projekt-Nr. 5110.5010.013, 5110.5010.134 und 5110.5010.135, Anlage-Nr. 11277

Die Kreditsumme (exklusiv Landkosten) erhöht sich bzw. reduziert sich allenfalls die Mehr- / Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Oktober 2022.

2. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der Submissionen einen Kostenüberschuss von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Stadtparlament eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschuss ist die allfällige Bauteuerung berücksichtigt.
3. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft an mehreren Sitzungen eingehend behandelt. Zudem wurde ihr das Projekt an zwei Terminen durch die verantwortlichen Personen ausführlich vorgestellt:

- Am 4. Oktober 2022 wurde der aktuelle Stand nach Abschluss des Vorprojektes von Marco Nuzzi, Stadtpräsident, Ressort Präsidiales; Patrik Künzli, Projektleiter Hochbau und Daniel Schürer, Externer Projektbegleiter, präsentiert. Dieser Termin hat sich auf Anregung der Rechnungsprüfungskommission bei der Bewilligung des Planungskredites ergeben; die Durchführung wurde durch die Rechnungsprüfungskommission sehr geschätzt. Eine Präsentation während der Planungsphase ist nicht üblich und diente nur der Information. Dadurch war es möglich, den Entwicklungsprozess besser zu verstehen und Anhaltspunkte für die Komplexität zu erhalten.
- Am 23. Mai 2023 wurde der Rechnungsprüfungskommission der jetzt vorliegende Antrag von Marco Nuzzi, Stadtpräsident, Ressort Präsidiales; Michael Käppeli, Stadtrat Ressort Sicherheit; Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau; Patrik Künzli, Projektleiter Hochbau und Daniel Schürer, Externer Projektbegleiter, vorgestellt. Die Rechnungsprüfungskommission hat den direkten Austausch mit den Verantwortlichen und den Fachexperten als sehr wertvoll und zufriedenstellend erlebt. Es wurde auf alle Fragen eingegangen und aufgezeigt, dass sehr viele Überlegungen in das Projekt eingeflossen sind.

Der Rechnungsprüfungskommission standen die gemäss Aktenverzeichnis des stadträtlichen Antrages unterbreiteten Unterlagen zur Verfügung.

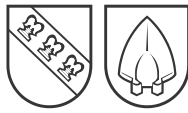
Auf diese zentralen Dokumente für das Projekt wird speziell hingewiesen:

- Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes. Geschäfts-Nr. STAPA; 2023/025
- Bauprojektbeschrieb Neubau Feuerwehr und Werkgebäude Eselriet, vom 14. März 2023
- Betriebskonzept – Phase Bauprojekt, Version 3.0 vom 7. März 2023

BISHERIGE ENTSCHEIDE DES STADTPARLAMENTES

Den folgenden Anträgen hat das Stadtparlament, ehemaliger Grosser Gemeinderat, bereits zugestimmt:

- 8. November 2018:
Erwerb Parzelle IE1185 Eselriet und Genehmigung Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die «Umzonung Eselriet», Geschäft-Nr. 2018/194
Erwerbspreis: Fr. 3'774'100.-
- 30. Januar 2020:
Genehmigung Planungskredit, Geschäft-Nr. 2019/036
Planungskredit: Fr. 260'000.-
- 7. Oktober 2021:
Genehmigung Projektierungskredit, Geschäft-Nr. 2021/122,
Projektierungskredit: Fr. 1'845'000.-



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Das Projekt lief damals unter dem Namen Mehrzweckanlage und wurde später auch auf Anregung der Rechnungsprüfungskommission auf den eindeutigeren Namen Feuerwehr- und Werkgebäude umbenannt.

BEURTEILUNGSKRITERIEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

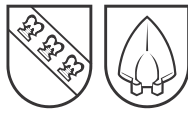
Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag ausfolgenden Perspektiven beurteilt:

1. Bedarf eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes
2. Beurteilung des ausgewählten Projektes
3. Finanzielle Angemessenheit (Beurteilung der Kosten im Bezug zum Nutzen)
4. Finanzpolitische Tragbarkeit
5. Finanzrechtliche Zulässigkeit
6. Mitbericht der Geschäftsprüfungskommission
7. Schlussbemerkung

BEDARF EINES NEUEN FEUERWEHR- UND WERKGEBÄUDES

Der Stadtrat hat im Antrag den Bedarf im Detail erläutert. Hervorzuheben ist die Sanierungsbedürftigkeit des Werkgebäudes. Zudem sind die städtischen Betriebe und Organisationen über das Stadtgebiet verteilt. Folgende Organisationen sind betroffen, exemplarisch ein Auszug ihrer aktuellen Situation:

- **Feuerwehr:**
Die Fahrzeuge der Feuerwehr müssen hintereinander parkiert werden und können nicht einzeln gezielt ausrücken. Zudem befindet sich der Stützpunkt in einem Wohnquartier, weshalb die Anwohnerinnen und Anwohner Lärmemissionen der ausrückenden Feuerwehr ausgesetzt sind. Im Weiteren ist der Zugangsweg zur Strasse schmal und verwinkelt.
- **Rettungsdienst:**
Der dezentrale Standort der Wache Süd-West des Rettungsdienstes befindet sich in Weisslingen an der Illnauerstrasse 30 beim Brauiweiher. Dies ist ein dezentraler und isolierter Standort.
- **Zivilschutz:**
Das gelagerte Material durch den Zivilschutz ist auf insgesamt acht Standorte verteilt.
- **Unterhalts- und Forstbetrieb:**
Das Gebäude an der Grendelbachstrasse wurde 1982 in Betrieb genommen und bedarf einer umfassenden Sanierung. Ein Augenschein vor Ort einzelner Mitglieder bestätigt den teilweise kritischen Zustand der Infrastruktur.
- **Wasserversorgung:**
Die Garderoben und die Sanitäranlagen für die Mitarbeitenden sind nicht geschlechtergetrennt ausgelegt. Die Alltags- bzw. Dienstkleidung muss in den Kellerräumlichkeiten der Abwasserreinigungsanlage deponiert werden. Diese Umstände sind nicht mehr zeitgemäss.
- **Hauptsammelstelle:**
Die engen Platzverhältnisse haben zur Folge, dass zeitweise Auto-Warteschlangen entstehen und die Sortentrennung der Wertstoffe nicht verbessert werden kann.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

FAZIT

Gestützt auf die im Antrag dargelegten Gründe des Stadtrates stellt die Rechnungsprüfungskommission eindeutig fest, dass umfassende Verbesserungen notwendig sind und diese mit Dringlichkeit angegangen werden müssen.

BEURTEILUNG DES AUSGEWÄHLTEN PROJEKTES

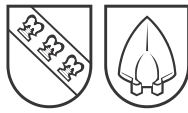
Das Projekt umfasst das neue multifunktionale Gebäude, inklusive auffälligen Salzsilos. Das Projekt muss auf dem vorgegebenen Grundstück alle Bedürfnisse abdecken. Die Stadt hat einen offenen Architekturwettbewerb durchgeführt, wobei sich die Aufgabenstellung als komplex erwiesen hat, weil vielseitige Bedürfnisse erfüllt werden mussten. Zum ausgewählten Projekt sind folgende Punkte erwähnenswert:

GEBÄUDE

- Die Hallen sind stützenfrei ausgelegt, was eine hohe Flexibilität für die Fahrzeuge und eine generische Nutzung ermöglicht.
- Es handelt sich um einen Hybridbau. Das Untergeschoss sowie die erdberührenden Bauteile werden als Massivbau erstellt. Das Dach ist als Holzbau ausgelegt.
- Bis auf wenige Ausnahmen wird das gesamte Holztragwerk aus lokalem Fichten- und Laubholz gefertigt.
- Die Dächer des Gebäudes werden ökologisch wertvoll extensiv begrünt, sodass sich Tiere an diesen Stellen ansiedeln können.
- Die Langlebigkeit des Gebäudes ist von zentraler Bedeutung und hat Eingang in die Architektur und die Materialauswahl gefunden.
- Die Bauweise und die ausgewählten Materialien fügen sich gut in die ländliche Umgebung ein.
- Das Feuerwehr- und Werkgebäude verfügt über eine optimal gedämmte Gebäudehülle, eine effiziente, erneuerbare Wärmeversorgung und eine grosse Photovoltaik-Anlage.
- Die Büroräume und die Kalthalle können bei Bedarf noch ausgebaut werden.

GESAMTPROJEKT

- Infolge der vielseitigen Nutzung mussten zahlreiche Anforderungen berücksichtigt werden und in die Entwicklung einfließen. Der Rechnungsprüfungskommission wurde mehrmals bestätigt, dass sämtliche betroffenen Betriebe bei der Planung intensiv miteinbezogen wurden, um zu gewährleisten, dass den umfassenden Bedürfnissen aller Nutzenden Rechnung getragen werden kann.
- Das Raum- und Betriebskonzept erscheint schlüssig und durchdacht. Gemäss Aussagen der zuständigen Mitglieder des Stadtrates zeigen sich alle betroffenen Betriebe mit dem vorliegenden Vorschlag sehr zufrieden.
- Das Projekt erlaubt es, viele städtische Betriebe zusammenzulegen und an einem gut erreichbaren Ort, ausserhalb der Wohngebiete, anzusiedeln.
- Zivilschutz, Unterhaltsbetrieb, Wasserversorgung, Forstbetrieb und Hauptsammelstelle werden vollständig zentralisiert - der regionale Rettungsdienst kommt hinzu. Nur der Feuerwehrstandort Illnau bleibt bestehen, um zu vermeiden, dass die Feuerwehr vor dem geschlossenen Bahnübergang beim Bahnhof Illnau warten muss.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- Durch die Zusammenlegung können gewisse Flächen gemeinsam genutzt und Synergien geschaffen werden (z.B. sanitäre Anlage, Theorielokal, Sitzungszimmer, Lagerräume, Waschboxen für Fahrzeuge).

STANDORT

Die Standortevaluation wurde im Zusammenhang mit dem Grundstückkauf und der Umzonung eingehend diskutiert, durch das Stadtparlament beraten und an dessen Sitzung vom 8. November 2018 genehmigt. Zu beachten ist, dass das Grundstück am östlichen Ortsrand von Effretikon neben dem Schulhaus Eselriet und neben dem Sportzentrum Effretikon liegt. Somit wäre das Grundstück ebenfalls für weitere Schul- oder Sportanlagen prädestiniert. Da es in der Zone für öffentliche Bauten liegt, bestünde die Möglichkeit, dort in Zukunft beispielsweise eine Leichtathletik-Anlage oder Mehrzwecksporthalle zu erstellen. Mit dem Entscheid für die Erstellung eines Feuerwehr- und Werkgebäudes besteht diese Möglichkeit nicht mehr.

ERSCHLIESSUNG

Für die Erschliessung des Feuerwehr- und Werkgebäudes wird eigens eine neue Strasse zwischen Illnauer- und Sportplatzstrasse (Eselrietstrasse) erstellt. Die Eselrietstrasse dient folgend ebenfalls als direkte Zufahrt zum Sportzentrum Effretikon, was die Verkehrssicherheit vor der Schulanlage Eselriet massgeblich verbessert. Zudem wird die Höchstgeschwindigkeit beim Abzweiger von der Illnauerstrasse von 80 km/h auf 50 km/h reduziert. Durch die neue Erschliessung entstehen zwei neue hindernisfreie Bushaltestellen. Die bestehenden Bushaltestellen «Eselriet» werden aufgehoben.

ZUGEHÖRIGE PROJEKTE

In engem Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes stehen zudem folgende Projekte:

- Wärmeverbund für die Schulanlage Eselriet, das Sportzentrum, die Militärunterkunft ALST, dem Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude (SRB-Nr. 2023-62)
- Mobilfunkantenne auf dem Standort des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes. (SRB-Nr. 2019-7)

FAZIT

Das aus dem Architekturwettbewerb ausgewählte Projekt hat auch die Rechnungsprüfungskommission überzeugt. Die Präsentation des Projektes an zwei Sitzungen hat dies zusätzlich bestätigt. Die heute bestehenden Probleme wurden adressiert. Die Rechnungsprüfungskommission geht davon aus, dass diese mit diesem Projekt gelöst werden können.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BESCHLUSS-NR. KOMM.

FINANZIELLE ANGEMESSENHEIT

Die Kosten für den zu bewilligenden Objektkredit von insgesamt Fr. 38'984'100.- setzen sich wie folgt zusammen:

1. Fr. 33'200'000.- Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes
2. Fr. 2'010'000.- Erschliessung über die Illnauerstrasse und die neue Eselrietstrasse
3. Fr. 3'774'100.- Erwerb des Grundstückes IE1185 (bereits abgeschlossen)

Zur Planung des Projektes sind zudem bisher folgende Kosten angefallen:

- Planungskosten: Fr. 260'000.- (bereits abgeschlossen)
- Projektierungskosten: Fr. 1'845'000.- (bereits bewilligt)

Die Kosten für den eigentlichen Neubau teilen sich gemäss Kostenvoranschlag nach Baukostenplan wie folgt auf (ohne bauliche Reserve von ca. 4.3%):

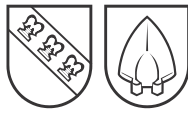
KOSTENVORANSCHLAG (+/- 10%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MwSt.

BKP	BEZEICHNUNG	TOTAL 1,2-STELLIG	%/H
1	Vorbereitungsarbeiten	1'586'800	100.0
2	Gebäude	21'581'500	100.0
3	Betriebseinrichtungen	3'198'000	100.0
4	Umgebung	3'393'300	100.0
5	Baunebenkosten	1'429'600	100.0
9	Ausstattung	541'700	100.0
Total Fr.		31'730'900	100.0

ANGEMESSENHEIT IM VERGLEICH MIT ÄHNLICHEN PROJEKTEN

Der Stadtrat hat einen Benchmark zu Vergleichsobjekten erstellen lassen. Innerhalb der verglichenen Projekte liegt der Bau bei den Kosten-Benchmarks bezogen auf die Gebäudekubatur im Mittelfeld. Eine ausführliche Auswertung ist im Dokument Kostenvoranschlag «Vergleich Benchmark zu Vergleichsobjekten» vom 16. März 2023 beschrieben.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BERÜCKSICHTIGEN DER BAUTEUERUNG

Bei den Fr. 35 Mio. für den Neubau und die Erschliessung ist mit einer Bauteuerung seit dem Stichtag am 1. Oktober 2022 zu rechnen.

Im Moment beläuft sich die Bauteuerung bereits auf 4.4% (April 2023 gegenüber April 2022 gemäss Bundesamt für Statistik).

Es wäre somit nicht überraschend, wenn die Kosten von den gegenwärtig beantragten knapp Fr. 39 Mio. am Ende über Fr. 40 Mio. betragen würden. Die Teuerung muss deshalb bei der Beurteilung der Angemessenheit und Tragbarkeit berücksichtigt werden.

Eine weitere Unsicherheit besteht durch das Grundwasser. Probebohrungen haben ergeben, dass das Land gut bebaubar ist, die tatsächliche Beschaffenheit lässt sich jedoch erst mit Baubeginn erkennen.

ERSCHLIESSUNG ÜBER DIE NEUE ESELRIETSTRASSE

Der Standortwahl führt zu Kosten im Strassenbau von voraussichtlich Fr. 2 Mio.

Die kantonale Illnauerstrasse muss den Gegebenheiten angepasst und eine neue kommunale Erschliessungsstrasse (Eselrietstrasse) zwischen der Illnauer- und Sportplatzstrasse erstellt werden.

Details sind im Beschluss des Stadtrates, SRB-Nr. 2023-75 vom 5. April 2023 und im Technischen Bericht vom 18. November 2022 ersichtlich.

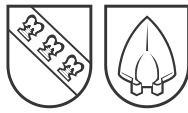
LANDERWERB

Bereits am 8. November 2018 wurde der Erwerb der Parzelle IE1185 Eselriet beschlossen und in die Zone für öffentliche Bauten eingezont (Geschäft-Nr. 2018/194). Der Erwerbspreis von Fr. 3'774'100.- wurde damals als gerechtfertigt und verhältnismässig beurteilt.

ALTERNATIVEN

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich mehrfach mit der Frage auseinandergesetzt, ob Alternativen zu diesem Projekt bestünden. Für eine Sanierung der bestehenden Gebäude an den verschiedenen Standorten hat der Stadtrat keine Kostenschätzungen vorgenommen. Der Stadtrat hat darauf verzichtet, weil mit einer Sanierung der bestehenden Gebäude anstelle des Neubaus die knappen Platzverhältnisse bei der Feuerwehr, Werkhof, Sammelstelle etc. nicht den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen hätte entsprechen können. Auf den bestehenden Grundstücken sind keine Kapazitäten für die notwendigen Raumerweiterungen vorhanden, diese müssten folglich an einem neuen Standort geschaffen werden. Dies hätte Kosten für Sanierung und Neubau zur Folge.

Auf die Frage, wie das Projekt hätte günstiger gestaltet werden können, antwortete der Stadtrat wie folgt: «Weitere Reduktionen der Kosten des vorliegenden Projekts können nur mit Weglassen von ganzen Bereichen (Bsp. Bau ohne Hauptsammelstelle oder Bau nur Feuerwehr etc.) bewerkstelligt werden, wobei dies eher als Kostenverschiebung und nicht als Reduktion betrachtet werden kann, da bleibende Standorte saniert bzw. Neubauten an neuem Standort gebaut werden müssten.»



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT

Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt die Kosten für das Projekt als hoch, im Bezug zum langjährigen Nutzen jedoch als angemessen.

- Das Projekt führt in sieben städtischen Betrieben und beim Rettungsdienst zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und einer besseren Dienstleistung für die Bevölkerung.
- Es handelt sich eindeutig um eine für den Nutzen optimierte Lösung und nicht um einen kostenoptimierten Vorschlag. Da es sich jedoch um eine Investition für die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte handelt, erachtet die Rechnungsprüfungskommission dies als gerechtfertigt.
- Durch die Bauteuerung ist mit Mehrkosten zu rechnen. Mangels besserer und günstigerer Alternativen ist dieser Umstand in Kauf zu nehmen.
- Ohne dieses Projekt wäre es zwingend notwendig, Sanierungen und einzelne Ersatzneubauten bei den bestehenden Liegenschaften der verschiedenen städtischen Dienste vorzunehmen. Die heute bestehenden Kapazitäts- und örtlichen Engpässe liessen sich dabei jedoch nicht lösen.

FINANZPOLITISCHE TRAGBARKEIT

Ob sich die Stadt diesen Neubau leisten kann, hat viel mit dem Zeitpunkt des Projektes zu tun, da im Moment einige andere Investitionsprojekte anstehen.

Nach einigen investitionsärmeren Jahren wird gemäss dem Aufgaben- und Finanzplan 2022 bis 2026 vom 13. September 2023 im realistischen 70 %-Szenario mit Investitionen von rund Fr. 90 Mio. gerechnet. Beim 100 %-Szenario wären es rund Fr. 130 Mio. Dementsprechend wird die Verschuldung in den nächsten Jahren ansteigen, jedoch unterhalb der Schuldenobergrenze, welche in der Gemeindeordnung verankert ist.

ZUSAMMENZUG NETTOINVESTITIONEN STADT ILLNAU-EFFRETIKON (1'000 FR.)

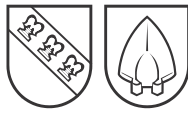
13.09.2022

Stadt Illnau-Effretikon (ohne Gebühren)	2022	2023	2024	2025	2026	>2026	Total
1 = dringlich, zeitlich gebunden	18'139	14'602	12'611	6'459	-311	8'470	59'970
2 = eher dringlich	2'010	2'420	12'330	25'810	33'970	32'205	108'745
3 = nicht dringlich, zeitlich nicht gebunden	150	-	100	1'760	1'300	9'550	12'860
Total	20'299	17'022	25'041	34'029	34'959	50'225	181'575

Dank den hohen Gewinnen respektive Cashflow der vergangenen Jahre (Gewinn + Abschreibungen) konnte die Verschuldung deutlich auf Fr. 30 Mio. reduziert werden. Je nach Entwicklung wird der Cashflow in den kommenden Jahren grösser oder kleiner ausfallen. In Kombination mit der Höhe der Umsetzung der Investitionsvorhaben wird die Stadt sich demnach schneller oder langsamer verschulden.

Wird davon ausgegangen, dass nach 2026 die Investitionsvorhaben wieder abnehmen, kann ab diesem Zeitpunkt die Verschuldung wieder reduziert werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2022 statt des budgetierten Ertragsüberschusses von Fr. 1.35 Mio. ein aussergewöhnlich hoher Gewinn von Fr. 13.3 Mio. erreicht wurde. Dank des deswegen möglichen Cashflows (im Gesamthaushalt von Fr. 20 Mio.) musste entgegen der Planung kein neues, langfristiges Fremdkapital aufgebaut werden.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BESCHLUSS-NR. KOMM.

OBJEKTSTRATEGIE DES STADTRATES FÜR DIE FREI WERDENDEN IMMOBILIEN UND GRUNDSTÜCKE

Durch den Neubau werden die bisherigen Standorte für andere Nutzung frei. Die zukünftige Nutzung dieser Standorte ist noch offen. Der Stadtrat beabsichtigt für das Areal an der Grendelbachstrasse die Umsetzung der Objektstrategie «Desinvestition mittels Verkauf an einen marktorientierten Bauträger» (SRB-Nr. 2023-86). Allerdings wurden noch keine weiteren Optionen konkret ausgearbeitet.

Da ein allfälliger Grundstücksverkauf eine Volksabstimmung bedingt, kann diese Möglichkeit für den hier zu beurteilenden Entscheid rechtlich und politisch nicht berücksichtigt werden. Zeitlich ist ein Verkauf wegen der notwendigen Umzonung (derzeit Nutzung für öffentliche Bauten), Gestaltungsplan-Entwicklung und Volksabstimmung erst nach Inbetriebnahme des Neubaus möglich. Damit fällt ein finanzieller Effekt erheblich später in eine dann zu beurteilende Phase.

Die Tragbarkeit des hier vorliegenden Projektes muss deshalb zwingend ohne allfällige Sondereinnahmen beurteilt und entschieden werden.

Damit insbesondere das Areal Grendelbachstrasse nicht unnötig brachliegt, wird der Stadtrat aufgefordert, die Diskussion betreffend Nutzung des Areals und eine allfällige Umzonung umgehend nach der Volksabstimmung anzugehen, sollte die Stimmbevölkerung diesen hier vorliegenden Objektkredit annehmen.

FAZIT

Das Gesamtvolumen aller Investitionen ist in den nächsten vier Jahren im Vergleich zu den letzten 10 Jahren sehr hoch. Die Stadt befindet sich jedoch in einer finanziell guten Ausgangslage. Die Verschuldung präsentiert sich mit Fr. 30 Mio. im langjährigen Vergleich sehr tief. Nach Jahren, in denen der Schuldenstand stark abgebaut werden konnte (dank den hohen Cashflows), ist eine Phase mit steigenden Schulden vertretbar und für die Stadt auch verkraftbar.

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet demnach die Investition von ca. Fr. 35 Mio. für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude und die Erschliessung über die neue Eselrietstrasse als für die Stadt finanziell tragbar.

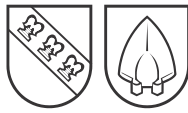
FINANZRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Der Kreditantrag liegt mit Fr. 3 Mio. über dem Kompetenzbereich des Stadtparlamentes und somit muss die Stimmbevölkerung über den Bau des Feuerwehr- und Werkgebäudes inklusive Erschliessung abstimmen.

MITBERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Zum zweiten Mal hat die Geschäftsleitung des Stadtparlamentes Illnau-Effretikon vom neuen Instrument des Mitberichtes Gebrauch gemacht. Entsprechend hat die Geschäftsprüfungskommission den Auftrag erhalten, das Geschäft zu den in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Bestandteilen ebenfalls zu prüfen. Der Mitbericht richtet sich an die in der Vorberatung federführende Rechnungsprüfungskommission.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Beurteilung der Geschäftsprüfungskommission zu würdigen, ist jedoch in ihrem Entscheid frei, inwiefern sie Empfehlungen aus dem Mitbericht in den finalen Kommissionsbericht übernehmen will. Der Bericht traf am 18. September 2023 mit folgender Aussage bei der Rechnungsprüfungskommission ein:



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Erarbeitung dieses Projektes, welches verschiedene Nutzende integriert, erachtet die Geschäftsprüfungskommission als eine gelungene Sache. Die Geschäftsprüfungskommission unterstützt einstimmig die Genehmigung des Objektkredites für den Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes.

Die Geschäftsprüfungskommission würdigt insbesondere das Projektvorgehen und die ausgearbeitete Lösung sehr positiv. Sie führt aus ihrer Sicht mehrere Anregungen zur Vertiefung auf. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtrat, diese zu prüfen. Für die detaillierten Ausführungen wird auf den separaten Mitbericht der Geschäftsprüfungskommission verwiesen.

Die Geschäftsprüfungskommission beurteilt auch die Erschliessung über die neue Eselrietstrasse als sehr positiv, weil sie die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler sowie die Besuchenden des Sportzentrums gewährleistet. Sie bringt eine Verbesserung für alle Bus-Benutzenden und sorgt für eine sicherere Überquerung der Illnauerstrasse.

Eine Mehrheit der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission begrüsst die geplante Objektstrategie des Stadtrates bezüglich der frei werdenden Immobilien.

Durch den Verkauf des Baugrundes Grendelbachstrasse 41/43 mit einem möglichst grossen Erlös soll die Stadtkasse entlastet werden.

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission Mitglieder weist darauf hin, dass die Objektstrategie der freiwerdenden Areale nicht Teil des hier vorliegenden Projektes ist. Insbesondere das Schicksal des Areals Grendelbachstrasse bedingt einen politischen Prozess, mit allfälliger Umzonung, eine Vorlage an das Parlament und letztlich möglicherweise eine Volksabstimmung. Über den Objektkredit muss deshalb ohne Einbezug irgendwelcher Betrachtungen über die freiwerdenden Areale geurteilt und entschieden werden.

BEURTEILUNG DES MITBERICHTES DURCH DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission dankt der Geschäftsprüfungskommission für Ihre Beurteilung. Die Geschäftsprüfungskommission und die Rechnungsprüfungskommission beurteilen dieses Geschäft ähnlich. Die Rechnungsprüfungskommission muss in ihrer Funktion jedoch darauf hinweisen, dass die Objektstrategie keinen Einfluss auf die Beurteilung dieses Geschäftes haben kann.

SCHLUSSBEMERKUNG

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig, dem Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes zuzustimmen.

Abschliessend dankt die Rechnungsprüfungskommission dem Stadtrat, den involvierten Abteilungen sowie allen internen und externen Fachpersonen, welche das Projekt bis dahin begleitet haben. Die Rechnungsprüfungskommission war stets gut und umfassend informiert worden.

Die Rechnungsprüfungskommission ist überzeugt, dass das geplante Feuerwehr- und Werkgebäude sich städtebaulich sehr gut ins Ortsbild eingliedert, einen Mehrwert für die Stadt und alle betroffenen Organisationen erbringt und für die Stadt und deren Bevölkerung tragbar ist.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 3. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Arie Bruinink
Aktuar

Versandt am: 26.10.2023