



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1985
BESCHLUSS-NR. 2024-240
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

BETRIFFT **Ersatzbau Kindergarten Rosswinkel - Kreditabrechnung;
Genehmigung Kreditabrechnung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadt-
parlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Für den Ersatzneubau des Kindergartens Rosswinkel, Effretikon, genehmigte das Stadtparlament bzw. das Stimmvolk einen Objektkredit von Fr. 5'935'000.-. Die Arbeiten konnten fristgerecht auf den Start des Schuljahres 2023/2024 fertiggestellt werden.

Die Kreditabrechnung zeigt folgendes Bild:

Total Baukosten	Fr. 6'709'621.00
Bewilligter Kredit (Urne)	Fr. 5'935'000.00
Zusatzkredit Provisorium (Kreditkompetenz Stadtrat)	Fr. 140'000.00
Mehrkosten (Teuerung)	Fr. 634'621.00

Die Mehrkosten begründen sich vollumfänglich durch die Baupreisteuerung. Im Vergleich zum Kostenvoranschlag, Stand Oktober 2020, mit 100 Basispunkten, erhöhte sich der Baukostenindex bis zur Submission / Ausführung, Stand Oktober 2022, um 14.4 Punkte. Der indexierte massgebende Kreditbetrag liegt neu bei Fr. 6'929'640.-. Gegenüber diesem Wert schliesst die Bauabrechnung mit Minderkosten von Fr. 223'405.20 ab.

AUSGANGSLAGE

Am 4. Februar 2021 genehmigte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) einen Objektkredit von Fr. 5'935'000.- (inkl. MwSt.) für den Ersatzneubau eines Vierfach-Kindergartens in Effretikon (GGRB-Nr. 2020-75). Am 13. Juni 2021 stimmte auch der Souverän mit 79% Ja-Stimmen dem Antrag zu.

Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss vom 9. Dezember 2021 einen Zusatzkredit von Fr. 140'000.- (inkl. MwSt.) für ein Kindergartenprovisorium unter Anrechnung an seine Finanzkompetenz (SRB-Nr. 2021-267).

Die Bauarbeiten dauerten vom Frühjahr 2022 bis im Sommer 2023. Der Neubau konnte auf den Schulstart August 2023 termingerecht in Betrieb genommen werden. Nun liegt die Bauabrechnung zur Genehmigung vor.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1985

BESCHLUSS-NR. 2024-240

BAUABLAUF

Die Bauarbeiten für den neuen Vierfach-Kindergarten starteten im März 2022 mit dem Abbruch des alten Gebäudes. Bis auf den ehemaligen Zivilschutzraum wurden sämtliche Elemente demontiert und fachgerecht entsorgt. Anschliessend wurden die neuen Erdsonden gebohrt, die Kanalisations- und Grundleitungen verlegt, ein Sickergraben erstellt, die Fundamente des neuen Volumens gestellt und die Bodenplatte verbaut. Im Herbst 2022 begann das Holzbauunternehmen mit der Errichtung des Gebäudes. Noch vor Weihnachten 2022 wurde das Dach errichtet und die Fenster montiert und das Gebäude somit geschlossen. Anschliessend erfolgte der Innenausbau inkl. Technik und die Fertigstellungsarbeiten.

Die Bauarbeiten (Gebäude sowie Umgebung) für den neuen Vierfach-Kindergarten konnten termingerecht auf Ende Juli 2023 abgeschlossen werden. Die Umzugs- sowie Einrichtungsarbeiten durch die Lehrpersonen wurden im August ausgeführt, so dass am 21. August 2023 77 Schülerinnen und Schüler im Neubau den Kindergartenunterricht aufnahmen.

Der Neubau wurde am 28. Oktober 2023 bei herrlichem Wetter mit einem «Tag der offenen Tür» offiziell eingeweiht.

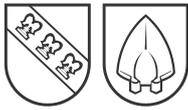


Abbildungen: Aussen- und Innenansicht Kindergarten Rosswinkel

ABRECHNUNG

TEUERUNG

Der Baukostenindex entwickelte sich während der Submission und Ausführungsplanung aufgrund diverser Ereignisse (Covid-Pandemie, Blockade Suezkanal, Ukrainekrieg) stark nach oben. Dies war insbesondere in den offerierten Materialpreisen ersichtlich. Die Indexwerte stellen den summarischen Wert des Teuerungsverlaufs ohne Berücksichtigung der einzelnen Arbeitsgattungen dar.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1985

BESCHLUSS-NR. 2024-240

Schweizerischer Baukostenindex, Region Zürich

Kostenvoranschlag Indexdatum 1.10.2020, 100 Pkt. Fr. 5'935'000.00

Submissionen / Baustart Indexdatum 1.10.2022, 114.4 Pkt. Fr. 6'789'640.00

Teuerungsbedingte Mehrkosten Fr. 854'640.00

ZUSATZKREDIT PROVISORIUM

Im Rahmen der Detailplanung wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen festgestellt, dass während der Bauphase ein Provisorium zwingend notwendig ist. Für das Kindergartenprovisorium Rosswinkel bewilligte der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 140'000.- (inkl. MwSt.) unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz.

UNGEWOLLTER UNTERNEHMERWECHSEL

Inmitten der Bauphase musste der beauftragte Heizungsunternehmer Insolvenz anmelden. Nach diversen Abklärungen mit dem Rechtsbeistand wurde der Vertrag aufgelöst und einige Arbeiten neu ausgeschrieben. Einzelne Materiallieferungen (Wärmepumpe, Unterlagsboden, etc.) waren zeitkritisch und mussten direkt über andere Unternehmer ausgelöst werden. Durch diesen Unternehmerwechsel entstanden Mehrkosten von rund Fr. 165'000.-.

VERGLEICH KOSTENVORANSCHLAG ZU BAUABRECHNUNG

Die Abrechnung des Objektkredites, Projekt Nr. 4230.5040.121, weist nach BKP folgende Kosten aus:

BKP	BEZEICHNUNG	KV ORIGINAL IN FR.	KV REVIDIERT IN FR.	ABRECHNUNG IN FR.
1	Vorbereitungsarbeiten	168'300.00	340'245.00	315'100.80
2	Gebäude	4'799'500.00	4'750'900.00	5'249'530.20
4	Umgebung	500'000.00	466'000.00	557'433.25
5	Baunebenkosten	244'800.00	244'800.00	174'074.35
71	Provisorium	-	140'000.00	136'882.40
72	Ungewollter Unternehmerwechsel	-	-	165'266.90
9	Ausstattung	102'900.00	102'900.00	111'333.20
6	Reserve	119'500.00	30'155.00	-
8	Teuerung	-	854'640.00	-
Total Kosten inkl. MwSt.		5'935'000.00	6'929'640.00	6'709'621.00



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1985

BESCHLUSS-NR. 2024-240

Ein Teil der baulichen Reserven wurden für folgende Arbeiten benötigt:

- Mehraufwand bei der Demontage (Korkeinlagen, altes Wasserbecken, zusätzliche Fundamente)
+ Fr. 49'345.-
- Mehraufwand bei den Vorbereitungsarbeiten (aufwändiger Sickergraben aufgrund von Hangwasser)
+ Fr. 15'000.-
- Zusätzlich benötigte Dämmung im Untergeschoss (Zivilschutzanlage) aufgrund eindringender Feuchtigkeit
+ Fr. 25'000.-

Gegenüber dem Kostenvoranschlag gab es zudem einige Umlagerungen innerhalb der BKP.

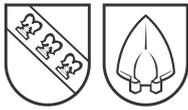
SUBVENTIONEN

Für die Erstellung der Photovoltaikanlage erhielt die Stadt von der Pronovo AG einen Subventionsbeitrag von Fr. 16'919.90. Dieser Betrag ist unter BKP 5 Baunebenkosten gutgeschrieben.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bauabrechnung	20.09.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Buchhaltungsnachweis	25.09.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Beschluss Stadtparlament Objektkredit	04.02.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Beschluss Stadtrat Zusatzkredit Provisorium	09.12.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1985

BESCHLUSS-NR. 2024-240

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

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Die Abrechnung des Objektkredites für den Ersatzneubau Kindergarten Rosswinkel, Effretikon, mit Ausgaben von Fr. 6'709'621.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.121, Anlage-Nr. 11172, und teuerungsbedingten Mehrkosten von Fr. 634'621.- gegenüber dem bewilligten Kredit von total Fr. 6'075'000.- (respektive Minderkosten von Fr. 223'405.20 zum teuerungsbereinigten Kostenvoranschlag von Fr. 6'929'640.-) wird genehmigt.
 2. Gegen diesen Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Hochbau
 - b. Projektleiter Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Projektleiter Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.10.2024