

ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2025/101
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 21. August 2025
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung der Bauabrechnung zu den optiona-
len Sanierungsbestandteilen Schulhaus Watt, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
VOM 21.08.2025
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bauabrechnung Planergemeinschaft Nägele Twerenbold	18.06.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Buchhaltungsnachweis	15.07.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Beschluss Stadtparlament Objektkredit; STAPAB-Nr. 2019-037	30.01.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Beschluss Stadtrat Bauabrechnung gebundene Ausgaben SRB-Nr. 2025-185	21.08.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. 2025-186
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Sanierung Schulhaus Watt, Effretikon - Bauabrechnungen;
Genehmigung Bauabrechnung Optionen; Verabschiedung der Vorlage zu Handen des
Stadtparlamentes**

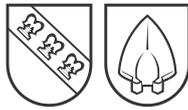
BESCHLUSSEANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFER 12 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Abrechnung des Objektkredites für die Optionen bei der Sanierung der Schulanlage Watt mit Gesamtkosten von Fr. 753'557.95 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.072, Anlage-Nr. 11013, und Mehrkosten von Fr. 50'181.80 gegenüber dem teuerungsbereinigten Kredit (respektive Mehrkosten von Fr. 80'557.95 zum Kostenvoranschlag von Fr. 673'000.-) wird genehmigt.
2. Für die Mehrkosten von Fr. 50'181.80 wird ein Nachtragskredit bewilligt.
3. Gegen diesen Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Planergemeinschaft Nägele Twerenbold, Badenerstrasse 16, 8004 Zürich
 - b. Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Für die Optionen bzw. nicht gebundenen Ausgaben für die Sanierung der Schulanlage Watt, Effretikon, genehmigte das Stadtparlament am 30. Januar 2020 einen Objektkredit von Fr. 673'000.-. Der Stadtrat bewilligte daneben für das Projekt insgesamt gebundenen Ausgaben von Fr. 22'992'000.-. Die Sanierungsarbeiten erfolgten in mehreren Etappen in den Jahren 2020 bis 2022.

Die Bauabrechnung über den vom Stadtparlament genehmigten Kredit zeigt folgendes Bild:

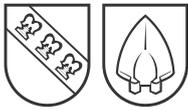
Total Baukosten	Fr. 753'557.95
Bewilligter Kredit	Fr. 673'000.00
Teuerung	Fr. 30'376.15
Teuerungsbereinigter Kredit	Fr. 703'376.15
Mehrkosten gegenüber dem teuerungsbereinigten Kredit	Fr. 50'181.80

Die Mehrkosten begründen sich hauptsächlich durch die gegenüber dem Kostenvoranschlag deutlich grösser dimensionierte Photovoltaikanlage. Das Stadtparlament forderte bei der Kreditbewilligung die Nutzung der grösstmöglichen Fläche für die Photovoltaikanlage. Es erhöhte dafür den durch den Stadtrat beantragten Kredit um Fr. 13'000.-, was nicht genügte, um das erweiterte Projekt zu realisieren. Zudem mussten unvorhergesehen die Randabschlüsse mit den Entwässerungsrinnen beim Sportplatz ersetzt werden.

Die Bauabrechnung über die gebundenen Ausgaben mit Investitionen von Fr. 23'792'133.75 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss vom 21. August 2025 genehmigt.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Schulanlage Watt belaufen sich auf Fr. 24'545'691.70. Gegenüber den teuerungsbereinigten Krediten resultieren insgesamt Minderkosten von Fr. 178'771.70.

In den beiden Bauabrechnungen nicht berücksichtigt sind Subventionen von total Fr. 1'090'807.-.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat bewilligte am 27. Juli 2019 für die Sanierung der Schulanlage Watt in Effretikon gebundene Ausgaben von Fr. 22'800'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (SRB-Nr. 2019-111). Ergänzend genehmigte der Stadtrat gebundene Ausgaben von Fr. 42'000.- für die Auffrischung und Neuinterpretation der Wandbilder (SRB-Nr. 2022-99 vom 5. Mai 2022) und gebundene Ausgaben von Fr. 150'000.- für die Sportplatzbeleuchtung (SRB-Nr. 2022-125 vom 16. Juni 2022).

Am 30. Januar 2020 genehmigte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) für die Optionen im Rahmen der Sanierung der Schulanlage Watt einen Objektkredit von Fr. 673'000.- (GGRB-Nr. 2019-37). Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, die durch Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlags bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2018.

Die durch das Stadtparlament bewilligten Optionen umfassten:

- Ersatz der Lamellenstoren
- Demontage Öltank
- Photovoltaikanlage
- Bewässerungsanlage
- Sportbelag

Für den Neubau der Photovoltaikanlage beantragte der Stadtrat dem Stadtparlament die Genehmigung eines Kreditbetrages von Fr. 85'000.-. Dieses erhöhte den Betrag für diese Position auf Fr. 98'000.- mit dem Auftrag, nicht nur eine Teilfläche, sondern die maximal mögliche Photovoltaik-Fläche zu realisieren.

PLANUNG UND REALISIERUNG

Mit der Planung und Realisierung der Sanierung der Schulanlage Watt beauftragte der Stadtrat aufgrund der durchgeführten Generalplanersubmission das Generalplanerteam Nägele Twerenbold, Architekten ETH / SIA, Zürich. Die Submissions- und Ausführungsplanung wurde nach der Kreditgenehmigung durch das Planerteam intensiv vorangetrieben. Im Vorfeld der Schulsanierung mussten insbesondere auch die Provisorien und die Umzugslogistik bearbeitet werden. Die Realisierung wurde mit zwei Hauptetappen konzipiert. In der ersten Etappe erfolgte die Sanierung des Schultraktes A mit den Spezialräumen und des Turnhallentraktes. In der zweiten Etappe wurde der Trakt B saniert. Die Abschlussphase umfasste den Aussenbereich und den Sportplatz.

SCHULGEBÄUDE

Im Juni 2020 wurde das Schulraumprovisorium erstellt. Der Umzug der Schulräumlichkeiten aus dem Trakt A erfolgte anfangs Sommerferien.

Parallel zu den Umzugsarbeiten wurden die Bauplatzinstallationen forciert. Die Schadstoffsanierungen und die umfangreichen Demontage- und Abbrucharbeiten verliefen plangemäss, sodass mit den inneren Rohbau- und Installationsarbeiten termingerecht begonnen werden konnte.

Die Rohbauarbeiten zeigten sich aufgrund von unerwarteten Gegebenheiten gegenüber den ursprünglichen Plangrundlagen komplexer und zeitaufwändiger. Trotzdem konnte die erste Etappe der Sanierung bis zu den Sommerferien 2021 termingerecht fertiggestellt werden. Der Umzug für die Schulräumlichkeiten des Traktes B erfolgte in den Sommerferien 2021.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

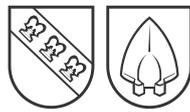
Die Rückbau- und Rohbauarbeiten der zweiten Etappe verliefen wie geplant. Anfangs 2022 wurde mit den Ausbauarbeiten im Trakt B begonnen. Witterungsbedingt mussten die Fertigstellungsarbeiten der Betonsanierung sowie der Isolationsarbeiten der Flachdachkonstruktion zurückgestellt werden. Lieferengpässe bei den Ausbauten für die naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume führten zu Fertigstellungsarbeiten in den Sommerferien 2022. Trotzdem konnten die Umzugs- und Räumungsarbeiten der Provisorien zeitgerecht abgeschlossen werden. Nach den Sommerferien 2022 konnte der gesamte Unterricht wieder in den angestammten Räumlichkeiten stattfinden.

AUSSENANLAGE

Mit den Umgebungsarbeiten konnte im Bereich der Turnhallendachflächen in den Frühlingsferien 2022 begonnen werden. Erste Pflanzungen erfolgten noch im Frühsommer. In den Sommerferien begannen die Arbeiten zum Ausbau der Tankanlagen. Diese erwiesen sich als wesentlich aufwändiger als geplant – zumal die Lage der Tankanlagen gegenüber den Planunterlagen deutliche Abweichungen aufwies. Zudem musste konstatiert werden, dass es sich um drei Tankanlagen und nicht wie angenommen um zwei Anlagen handelte. Der Sportplatz wurde im September und Oktober 2022 neu erstellt. Mit der Versetzung der Kandelaber anfangs November 2022 konnten die Bauarbeiten abgeschlossen werden.

TAG DER OFFENEN TÜR

Anlässlich des gut besuchten «Tag der offenen Tür» am 15. April 2023 wurde der Bevölkerung die sanierte Gesamtanlage präsentiert.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101



Abbildung 1: Die sanierte Schulanlage Watt

In den folgenden Monaten waren noch verschiedene Garantie- und Ausbesserungsarbeiten zu koordinieren und zu leisten. Letzte Unternehmerabrechnungen sind im Herbst 2024 eingetroffen. Die Bauabrechnung erwies sich unter anderem aufgrund der Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben als komplex.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

BAUABRECHNUNG OPTIONEN

TEUERUNG / TEUERUNGSBEREINIGTER KREDIT

Für die Teuerungsberechnung wurde gemäss der bisherigen Praxis der Indexwert nach 2/3 der Bauzeit als Stichtag definiert. Die Indexwerte stellen den summarischen Wert des Teuerungsverlaufs ohne Berücksichtigung der einzelnen Arbeitsgattungen dar. Sie berücksichtigen die Veränderung der Mehrwertsteuersätze.

KREDIT	BETRAG FR.
Objektkredit, Indexwert 1. April 2018, 99,7 Punkte	673'000.00
Teuerung bis 1. Oktober 2021, 104,2 Punkte	30'376.15
Teuerungsbereinigter Objektkredit	703'376.15

VERGLEICH KOSTENVORANSCHLAG ZU BAUABRECHNUNG

Die Bauabrechnung des Generalplanerteams Nägele Twerenbold, Architekten ETH / SIA, Zürich, vom 18. Juni 2025 weist folgende Baukosten aus, wobei die vom Stadtparlament bewilligten Optionen in der BKP-Position 7 enthalten sind.

POSITION	KOSTENVORANSCHLAG FR.	BAUABRECHNUNG FR.
Ersatz der Lamellenstoren	135'000.00	126'549.60
Demontage Öltank	95'000.00	92'015.55
Photovoltaikanlage	98'000.00	163'295.65
Bewässerungsanlage	95'000.00	81'252.00
Sportbelag	250'000.00	290'445.15
Total	673'000.00	753'557.95
Teuerung	30'376.15	
Teuerungsbereinigter Objektkredit	703'376.15	- 703'376.15
Mehrkosten absolut		50'181.80
Mehrkosten in %		7.1 %

BEGRÜNDUNG DER MEHRKOSTEN

Photovoltaikanlage:

Der Stadtrat sah mit seinem Kreditantrag eine Photovoltaikanlage mit einer prognostizierten Leistung von 43 kWp vor. Das Stadtparlament forderte bei der Kreditbewilligung die Nutzung der grösstmöglichen Fläche für die Photovoltaikanlage. Es erhöhte dafür den durch den Stadtrat beantragten Kredit von Fr. 85'000.- auf Fr. 98'000.-. Die Baukommission nahm den Auftrag des Stadtparlamentes für die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf die maximal mögliche Fläche entgegen, womit eine Anlage mit einer Leistung von rund 79 kWp



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

realisiert wurde. Die Kosten für die vergrösserte Anlage erwiesen sich als deutlich höher als der durch das Stadtparlament bewilligte Kredit.

Sportplatz:

Bei den Rückbauarbeiten zeigte sich, dass sich die Randabschlüsse und die Entwässerungsrinnen in einem schlechten Zustand befanden. Sie mussten unvorhergesehen ersetzt werden.

SUBVENTIONEN PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für die Photovoltaikanlage wurden von der Pronovo AG Einmalvergütungen von Fr. 31'279.- an die Stadt geleistet. Diese Subventionen sind im Objektkredit und der Bauabrechnung nicht berücksichtigt.

GESAMTKOSTEN GEBUNDENE AUSGABEN UND OPTIONEN

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Schulanlage Watt setzen sich wie folgt zusammen:

	KREDIT FR.	BAUABRECHNUNG FR.	MEHR-/MINDERKOSTEN FR.
Objektkredit Stadtrat gebundene Ausgaben	22'800'000.00		
Zusatzkredit Stadtrat gebundene Ausgaben Auffrischung und Neuinterpretation Wandbilder	42'000.00		
Zusatzkredit Stadtrat gebundene Ausgaben Sportplatzbeleuchtung	150'000.00		
Objektkredit gebundene Ausgaben	22'992'000.00	(23'792'133.75)	(+ 800'133.75)
Teuerung gebundene Ausgaben	1'029'087.25		
Objektkredit gebundene Ausgaben teuerungsbereinigt	24'021'087.25	23'792'133.75	- 228'953.50
Objektkredit Stadtparlament Optionen	673'000.00	(753'557.95)	(+ 80'557.95)
Teuerung Optionen	30'376.15		
Objektkredit Optionen teuerungsbereinigt	703'376.15	753'557.95	+ 50'181.80
Gesamtkredit gebundene Ausgaben und Optionen	23'665'000.00	(24'545'691.70)	(+ 880'691.70)
Gesamtkredit gebundene Ausgaben und Optionen teuerungsbereinigt	24'724'463.40	24'545'691.70	- 178'771.70
Abweichung in %			- 0,72 %



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2025-1382
BESCHLUSS-NR. SR 2025-186
GESCH.-NR. STAPA 2025/101

SUBVENTIONEN

Insgesamt wurden für das Gesamtprojekt Subventionen von Fr. 1'090'807.- ausgerichtet. Diese sind in der Bauabrechnung nicht enthalten.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 25.08.2025