Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2026-1499
BESCHLUSS-NR.	2026-225
IDG-STATUS	öffentlich

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

BETRIFFT **Wärmeverbund Eselriet; Abrechnung Projektierungskredit; Genehmigung; Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Stadtparlament bewilligte am 9. November 2023 für den Ersatz des Wärmeverbundes Eselriet inklusive Teilsanierung der Kälte- und Rückkühlanlagen einen Projektierungskredit von Fr. 500'000.– (STAPAB-Nr. 2023-35). Zweck des Kredites war die Ausarbeitung eines Vorprojekts, Bauprojekts und Bewilligungsverfahrens für einen künftig in Eigenregie betriebenen Wärmeverbund.

Die Projektierungsarbeiten konnten bis zum Abschluss der SIA-Phase 32 durchgeführt werden. Dabei zeigte sich, dass die ursprünglich geschätzten Investitionskosten für den Ersatz des Wärmeverbundes Eselriet inklusive Teilsanierung der Kälteanlage von Fr. 4.7 Mio. (+/- 25%) auf aktuell Fr. 8.04 Mio. ansteigen würden. Gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung ergibt sich eine Mehrbelastung von rund Fr. 3.34 Mio.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde die bisherige Strategie überprüft. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass die künftige Wärmeversorgung im Gebiet Eselriet nicht mehr als Eigenbau, sondern im Contracting-Modell weiterverfolgt werden soll.

Die Abrechnung über den Projektierungskredit schliesst wie folgt ab:

Bewilligter Kredit Stadtparlament vom 9. November 2023	Fr.	500'000.00
Gesamtausgaben gemäss Abrechnung vom 19. August 2026	**Fr.**	**351'954.75**
Minderkosten gegenüber dem bewilligten Kredit (30%)	Fr.	148'045.25

AUSGANGSLAGE

Der bestehende Wärmeverbund Eselriet versorgt das Sportzentrum, die Schulanlage Eselriet, die Truppenunterkunft ALST sowie weitere Gebäude mit Wärme. Die Anlage hat das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht und muss in den kommenden Jahren ersetzt werden. Zudem sind zusätzliche Leistungskapazitäten für laufende und geplante Hochbauprojekte wie das neue Feuerwehr- und Werkgebäude erforderlich.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1499
BESCHLUSS-NR. 2026-225

Der Stadtrat beschloss am 23. Februar 2023 den Wärmeverbund künftig als Eigenbau zu planen und zu betreiben (SRB-NR. 2023-48). Für die Ausarbeitung des Vorprojekts, Bauprojekts und Bewilligungsverfahrens bewilligte das Stadtparlament am 9. November 2023 einen Projektierungskredit von Fr. 500'000.–.

PROJEKTIERUNG

Die Projektierung wurde bis zur SIA-Phase 32 abgeschlossen und schuf eine belastbare Grundlage für die Beurteilung von Kosten, Risiken und technischen Anforderungen. Dies geht aus dem Bericht zum Phasenabschluss der Firma Anex vom 26. April 2025 (Version 0.4) hervor. Dabei zeigte sich, dass die ursprünglich geschätzten Investitionskosten für den Ersatz des Wärmeverbundes Eselriet inklusive Teilsanierung der Kälteanlage von Fr. 4.7 Mio. (+/- 25%) zu tief angesetzt waren.

KOSTEN

Die Kostenentwicklung ist insbesondere auf die Weiterentwicklung des Projekts von einer einfachen Erdsondenlösung zu einem deutlich komplexeren Wärmeverbund, die Verlegung des Erdsondenfeldes mit zusätzlichen Leitungsbauten, die Zunahme der Sondenmeter, die allgemeine Baukosten- und Materialteuerung sowie auf zusätzliche Anforderungen an Geologie, Umgebung und Energiezentrale zurückzuführen. Ebenfalls mussten die Kosten für die notwendige Asbestsanierung des bestehenden Medienkanals berücksichtigt werden.

Im Verlauf der Projektierung wurde zudem die Kälteanlage in das Energiekonzept integriert. Die Nutzung der Abwärme aus der Eisaufbereitung erforderte zusätzliche technische Massnahmen wie einen neuen Wärmetauscher sowie weitere Anpassungen an der Kälteerzeugung und der Systemtechnik. Dadurch erhöhten sich die Investitionskosten und die technische Komplexität des Projekts zusätzlich.

Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich auf rund Fr. 8.04 Mio. für den Ersatz des Wärmeverbunds Eselriet inklusive Teilsanierung der Kälteanlagen und liegt damit rund Fr. 3.34 Mio. über der ursprünglichen Grobkostenschätzung.

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1499
BESCHLUSS-NR. 2026-225

		SIA 32 BAUPROJEKT (2025)	SIA 32 BAUPROJEKT (2025) - NUR KÄLTEANLAGE
		Fr. inkl. MwSt. +/- 10%	Fr. inkl. MwSt. +/- 10%
BKP 0	Grundstück	0.00	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	524'300.00	129'720.00
BKP 2	Gebäude	4'750'423.00	1'026'950.00
	Planungskosten	666'977.00	199'985.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00
BKP 4	Umgebung	16'200.00	0.00
BKP 5	Baunebenkosten	27'000.00	33'511.00
BKP 6	Reserve	530'200.00	135'125.00
	Teilsanierung Kälteanlage	0.00	
	Gesamtkosten	**6'515'100.00**	**1'525'291.00**

STRATEGISCHE NEUAUSRICHTUNG

Die Projektierung mit Abschluss bis SIA-Phase 32 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Grundsatzentscheid des Stadtrates vom 23. Februar 2023 verändert haben. Neben den deutlich höheren Investitionskosten, den veränderten finanzpolitischen Rahmenbedingungen und den Ergebnissen der vertieften Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat sich insbesondere gezeigt, dass der langfristige Eigenbetrieb der geplanten Anlage deutlich höhere Anforderungen an Fachwissen, Verfügbarkeit und personelle Ressourcen stellt als ursprünglich angenommen. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Fachkräftemangels sowie der Notwendigkeit, spezialisiertes Know-how langfristig sicherzustellen, rechtfertigen diese Erkenntnisse eine Neubeurteilung der bisherigen Strategie

Die aktuelle Kostenschätzung für den Wärmeverbund inklusive Teilsanierung der Kälteanlage beträgt rund Fr. 8.04 Mio. Davon entfallen rund Fr. 6.5 Mio. auf den eigentlichen Wärmeverbund beziehungsweise die Energiezentrale.

Die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Annuitätenmethode zeigt, dass bei einer Investition von rund Fr. 6.5 Mio. Energiegestehungskosten von rund 36 Rp./kWh resultieren. Bei der geplanten Anlagengrösse und einem vollständig fossilfreien Betrieb kann damit kein wirtschaftlich konkurrenzfähiger Wärmepreis erreicht werden. Ein belastbarer Benchmark für derart komplexe und projektspezifische Anlagen ist allerdings nicht vorhanden.

Die Projektierung hat zudem gezeigt, dass die vollständige Abdeckung sämtlicher Lastfälle mit erneuerbaren Energien, insbesondere während der Aufeisungsphase der Kunsteisbahn, hohe technische Anforderungen und entsprechende Investitionen verursacht. Für die zukünftige Lösung soll deshalb nicht bereits im Voraus eine bestimmte technische Ausgestaltung oder ein bestimmtes Umsetzungsmodell vorgegeben werden.

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1499
BESCHLUSS-NR. 2026-225

Vor dem Hintergrund der erhöhten Investitionskosten, der veränderten finanzpolitischen Rahmenbedingungen der Stadt sowie der erheblichen personellen und betrieblichen Anforderungen beschloss der Stadtrat am 1. Oktober 2026, die Realisierung des Wärmeverbunds im Eigenbau und Eigenbetrieb nicht weiterzuverfolgen (SRB-Nr. 2026-209). Insbesondere die langfristige Sicherstellung des erforderlichen Fachwissens, der Pikett- und Störungsorganisation sowie der notwendigen personellen Ressourcen stellte sich als wesentliches Risiko des Eigenbetriebs heraus. Stattdessen soll die zukünftige Wärmeversorgung des Gebiets Eselriet neu ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung soll hinsichtlich der technischen Lösung offen ausgestaltet werden. Dabei sind insbesondere Versorgungssicherheit, Investitions- und Betriebskosten wie auch Betriebsoptimierungen, personelle Risiken, Flexibilität und Koordination, ökologische Anforderungen, Lebenszykluskosten sowie die vorhandenen Energie- und Abwärmepotenziale zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der abgeschlossenen Projektierung gewonnenen Erkenntnisse und erarbeiteten Grundlagen bleiben für das weitere Vorgehen von wesentlichem Wert und bilden eine fundierte Grundlage für die Definition der Anforderungen an die zukünftige Wärmeversorgung.

ABRECHNUNG

Die Abrechnung des Projektierungskredits, Projekt-Nr. 4100.5040.015, Anlage-Nr. 11275, weist folgende Kosten aus:

BKP	BEZEICHNUNG	PROJEKTIERUNGSKREDIT IN FR.	ABRECHNUNG IN FR.	MEHR-/MINDERKOSTEN FR.
10	Vorbereitungsarbeiten	100'000.00	78'189.10	-21'810.90
29	Honorare	300'000.00	247'801.70	-52'198.30
52	Baunebenkosten	20'000.00	1'010.10	-18'989.90
56	Bauherrenbegleitung	20'000.00	24'953.85	4'953.85
60	Reserve	60'000.00	0.00	-60'000.00
Total Kosten		**500'000.00**	**351'954.75**	
Minderkosten (30%)				**-148'045.25**

BEGRÜNDUNG MEHR-/MINDERKOSTEN

Die BKP-Position 10 «Vorbereitungsarbeiten» schliesst mit Minderkosten von Fr. 21'810.90 gegenüber dem budgetierten Betrag ab. Hauptgrund dafür ist, dass die durchgeführte Probebohrung sowie die damit zusammenhängenden Leistungen und Nebenaufwände günstiger als ursprünglich veranschlagt ausgeführt werden konnten.

Die BKP-Position 29 «Honorare» schliesst um Fr. 52'198.30 tiefer ab als budgetiert. Verantwortlich dafür sind tiefere Planer- und Ingenieurhonorare aufgrund eines geringeren Aufwandes in einzelnen Projektierungsbereichen. Die SIA-Phase 33 «Bewilligungsverfahren» kam aufgrund der strategischen Neuausrichtung des Projekts nicht zur Ausführung. Die dafür vorgesehenen Leistungen wurden folglich nicht beansprucht.

Die in der BKP-Position 60 «Reserve» eingestellten Mittel mussten nicht beansprucht werden.

Der Projektierungskredit konnte insgesamt um Fr. 148'045.25 unterschritten werden.

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1499
BESCHLUSS-NR. 2026-225

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat ersucht das Stadtparlament, die Kreditabrechnung zum Projektierungskredit für den Ersatz Wärmeverbund Eselriet inklusive Teilsanierung Kälte und Rückkühlung zu genehmigen.

WERTBERICHTIGUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

Gemäss § 131 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes (LS 131.1; GG) werden die Positionen des Verwaltungsvermögens zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibung bilanziert. Nach § 132 Abs. 2 ist auf einer Position des Verwaltungsvermögens deren bilanzierter Wert zu berichtigen, sofern eine dauernde Wertminderung absehbar ist. Mögliche Umstände für eine ausserplanmässige Abschreibung bzw. Wertminderung können u.a. Entscheide sein, ein Projekt zu stoppen. Dies ist vorliegend gegeben. Die Projektierungskosten für den Eigenbau des Wärmeverbundes Eselriet haben weitgehend keinen Anlagewert. Sie sind deshalb zu Lasten der Jahresrechnung 2026 abzuschreiben. Die Aufwendungen gelten als gebundene Ausgaben, da aufgrund der gesetzlichen Vorgaben weder zeitlich, örtlich noch sachlich ein erheblicher Ermessensspielraum besteht. Die Kompetenz zur Bewilligung von gebundenen Ausgaben liegt beim Stadtrat.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Abrechnung Projektierungskosten	26.08.2026	☒	☒
2	Buchhaltungsnachweis	03.09.2026	☒	☒
3	STAPA-Beschluss Projektierungskredit (2023-35)	09.11.2023	☒	☒
4	SR-Beschluss Grundsatzentscheid (2023-48)	23.02.2023	☒	☒
5	Bericht Phasenabschluss Bauprojekt	26.05.2025	☒	☒
6	SR-Beschluss strategische Neuausrichtung (2026-209)	01.10.2026	☒	☒

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1499
BESCHLUSS-NR. 2026-225

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

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
   1. Die Abrechnung über den Projektierungskredit für den Ersatz Wärmeverbund Eselriet inklusive Teilsanierung Kälte und Rückkühlung, mit Ausgaben von Fr. 351'954.75 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4100.5040.015, Anlage-Nr. 11275, und Minderkosten von Fr. 148'045.25 gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 500'000.- wird genehmigt.
   2. Gegen den Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
   3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
      a. Abteilung Hochbau
      b. Abteilung Hochbau, Sportzentrum
      c. Abteilung Finanzen
      d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Handen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Die Investitionen für die Projektierung des Ersatzes des Wärmeverbunds Eselriet werden ausserplanmässig abgeschrieben. Dafür werden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2026, Konto 3301.40/4100, gebundene Ausgaben von Fr. 351'954.75 bewilligt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2026