



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.30 **Kindergärten**

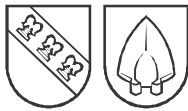
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Ersatzneubau des Kindergartens Rosswinkel**

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig den Objektkredit von Fr. 5'935'000 für den Neubau des Vierfach-Kindergartens Rosswinkel, Effretikon zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.121 (Neubau Kindergarten Rosswinkel - Bau) zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

ZUSAMMENFASSUNG

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft bezüglich finanzrechtlicher Zulässigkeit, rechnerischer Richtigkeit und finanzieller Angemessenheit geprüft und als korrekt befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Objektkredit von Fr. 5'935'000 für den Neubau des Vierfach-Kindergartens Rosswinkel, Effretikon zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.121 (Neubau Kindergarten Rosswinkel - Bau) zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission bedankt sich für die gute und transparente Information durch den Antrag des Stadtrates, der aussagekräftige Grafiken umfasste, welche die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit erleichterten.

1. PRÜFUNGSVORGEHEN

Die Rechnungsprüfungskommission hat die ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen geprüft. Das Projekt wurde durch Stadträtin Erika Klossner-Locher, Schulpräsidentin/Ressort Bildung; Stadtrat Marco Nuzzi, Ressort Hochbau, und dem zuständigen Projektleiter der Abteilung Hochbau, Patrik Künzli, an der Sitzung vom 17. November 2020 vorgestellt. Die zuvor schriftlich eingereichten Fragen wurden mündlich beantwortet und nachträglich auch noch in schriftlicher Version zur Verfügung gestellt.

Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft anlässlich zweier Sitzungen beraten und legt mit diesem Abschied ihren Abschlussbericht vor.

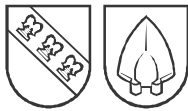
Das Gremium hat im Rahmen seiner Tätigkeit insbesondere den Kreditantrag, die Gestaltung des Gebäudes und Areals, die Folgekosten sowie die Entwicklung rund um das Einzugsgebiet geprüft.

2. ZUSAMMENFASSUNG DES BAUVORHABENS

Der vor über 50 Jahren erbaute Dreifach-Kindergarten Rosswinkel in Effretikon bedarf einer generellen sicherheits- und bauteiltechnischen Gesamtanierung. Zudem weist die Schulraumplanung für das Einzugsgebiet des Kindergartens Rosswinkel aktuell und für die Zukunft aufgrund der steigenden Kinderzahlen in der ganzen Stadt, und insbesondere im Gebiet Schlimperg, eindeutig den Bedarf nach einer weiteren Kinderteneinheit aus.

Der Projektierungskredit Fr. 460'000.- für den Vierfach-Kindergarten hat der Grosse Gemeinderat am 8. November 2018 gutgeheissen. Für die Erarbeitung des definitiven Bauprojektes mit Kostenvoranschlag genehmigte der Stadtrat in eigener Kompetenz anschliessend einen Zusatzkredit von Fr. 180'000.-, welcher der stadträtlichen Finanzkompetenz 2020 angerechnet wurde.

Neben dem pädagogischen Konzept sowie der nutzerspezifischen Vorgaben wurde das Projekt anhand eines Wettbewerbes ausgeschrieben. Dafür bewarben sich 88 Architekturbüros. Aus den Bewerbungen wurden zehn Büros, – davon drei Nachwuchsunternehmen – eingeladen, sich am Projektwettbewerb zu beteiligen. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig, das Projekt «same but different» von Bienert Kintat Architekten aus Zürich zur Weiterbearbeitung und Ausführung.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Alle Angaben zum Raumprogramm, Städtebau, Erschliessung, etc. sind im Antrag des Stadtrates, auf den Seiten 5 bis 9, enthalten.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 19. März 2020 das Vorprojekt mit prognostizierten Gesamtkosten von Fr. 6'950'850.- auf Basis einer Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) zur Kenntnis genommen und Zielkosten von Fr. 6'100'000.- definiert (SRB-Nr. 2020-58). Nun liegt ein Kostenvorschlag über Fr. 5'935'000.- vor (Genauigkeit +/- 10 %) (Begründung siehe Punkt 5 des RPK-Abschiedes).

3. KOSTEN

In den nachstehend aufgelisteten Kosten sind die durch den Grossen Gemeinderat sowie durch den Stadtrat bewilligten Planungs- und Projektierungskosten von insgesamt Fr. 720'000.- nicht enthalten. Die entsprechenden Kredite werden separat abgerechnet.

3.1 KOSTENVORANSCHLAG

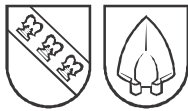
Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 16. September 2020, inkl. 7.7 % MwSt. Kostengenauigkeit +/- 10 %:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 168'300.-	
– BKP 2 Gebäude	Fr. 4'799'500.-	
– BKP 4 Umgebung	Fr. 500'000.-	
– BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 244'800.-	
– BKP 9 Ausstattung	Fr. 102'900.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 5'815'500.-
– BKP 6 Unvorhergesehenes		Fr. 119'500.-
Total Neubau inkl. Unvorhergesehenes		Fr. 5'935'000.-

In den Baunebenkosten (BKP %) sind Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden mit rund Fr. 116'500.- (2 % der Gesamtkosten exkl. Baunebenkosten) enthalten. Sie betreffen die Projektentwicklung und Arbeiten für das Vorprojekt (Erstellung Offerte, Submissionsverfügungen, Zu-/Absageschreiben, etc.).

Bei Verpflichtungskrediten werden wesentliche Eigenleistungen (> Fr. 10'000.-) – unabhängig ob Eigenwirtschaftsbetrieb und/oder Anschlussgemeinde – intern verrechnet; sie sind im Kreditbeschluss zu berücksichtigen. Die Verrechnung erfolgt pauschal (in Prozent der gesamten Baukosten) zu den nachfolgenden Ansätzen. Wird die Projektleitung durch externes Personal ausgeführt, werden die Ansätze halbiert.

- bis Fr. 10 Mio. Baukosten:
2.0 % der gesamten Baukosten



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- ab Fr. 10 Mio. Baukosten:
1.0 % der gesamten Baukosten

Der Stadtrat ging beim Antrag des Projektierungskredits (vgl. GGR-Geschäft-Nr. 2018/204) noch von einem Investitionsvolumen von Fr. 4.1 Mio. aus. Die erste Kostenschätzung lag dann jedoch bei Fr. 6.95 Mio. Nach intensiver Auseinandersetzung des Stadtrats und dem Verzicht auf gewisse Vorschläge bzw. Bestandteile konnte der Kostenvoranschlag auf Fr. 5.935 Mio. gesenkt werden.

3.2 FOLGEKOSTEN

Der Stadtrat präsentierte erstmals aus seiner Eigeninitiative hin die detaillierten Folgekosten, was von der Rechnungsprüfungskommission sehr begrüsst wurde. Im ersten Betriebsjahr wird mit Abschreibungen von Fr. 290'417.70 gerechnet. Die betrieblichen Folgekosten belaufen sich auf Fr. 118'700, was 2 % der Nettoinvestitionen entspricht.

3.3 FOLGEKOSTEN PERSONAL

Die Rechnungsprüfungskommission nimmt zur Kenntnis, dass durch den Neubau das Arbeitsvolumen des Hauswartes um 40 Stellenprozente erhöht werden muss. Als Gründe dafür nennt der Stadtrat:

- die Gebäudegrösse steigt
- der Gebäudetechnikstandard wird erhöht
- der Umfang der Dienstleistungen für die Nutzer ist grösser
- die zu reinigenden Gebäudeteile (Bodenfläche, Glasflächen, usw.) nehmen um über 50 % zu
- Neu sind für die vier Kindergärten plus Spezialräume Nutzerdienstleistungen zu erbringen

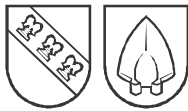
4. ASBEST

Im Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 23. Oktober 2018 zum damaligen Geschäft (GGR-Geschäft-Nr. 2018/204) weist diese daraufhin, dass in der Machbarkeitsstudie der Hinweis auf Asbest-Altlasten fehlt. Diese Frage wurde von der Rechnungsprüfungskommission erneut gestellt und durch den Stadtrat wie folgt beantwortet:

«Asbest wurde berücksichtigt und in den Proben, welche entnommen wurden, befanden sich keine Spuren von Asbest».

5. BEURTEILUNG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die Notwendigkeit des Neubaus des Kindergarten Rosswinkels als gegeben. Es stellt/e sich aber die Frage, ob der geplante Neubau für die Gebietsentwicklung «Vogelbuck» ausreichen wird. Aus Sicht des Stadtrates ist dies gegeben und der gewählte Neubau mit den zusätzlichen Räumen sollte ausreichen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Rechnungsprüfungskommission kommt zum Schluss, dass das vorliegende Geschäft sehr gut vorbereitet wurde. Der Rechnungsprüfungskommission ist klar, dass die Attraktivität einer Stadt sich unter anderem auch dadurch auszeichnet, dass den Schülerinnen und Schülern und den Lehrpersonen eine gute und nachhaltige Schulinfrastruktur zur Verfügung steht. Angesichts der prognostizierten steigenden Anzahl an Schülerinnen und Schülern erweist sich der vorgesehene Neubau eines Vierfach-Kindergartens im Gebiet «Rosswinkel» mehr als sinnvoll.

Die Rechnungsprüfungskommission konnte sowohl die Veränderung der Plankosten seit Genehmigung des Projektierungskredites (Fr. 4.1 Mio) hin zur ersten Kostenschätzung (Fr. 6.5 Mio.) bis hin zum schliesslich vorliegenden Objektkredit von Fr. 5.9 Mio. gut nachvollziehen.

Entsprechend hofft die Rechnungsprüfungskommission, dass der im Antrag gesetzte Kredit ausreicht.


Die Rechnungsprüfungskommission nimmt die Erhöhung des Arbeitspensums für die Hauswartung, welcher sich nun bei verschiedenen Neu- oder Umbauten abzeichnet, zur Kenntnis. Die Rechnungsprüfungskommission hofft aber, dass die aktuellen Hauswarte beispielsweise bei der Auswahl der Umgebungsbepflanzung und Baumsetzung miteinbezogen werden, damit so exemplarisch Reinigungsarbeiten so optimal als möglich vorgenommen werden können.

Stadträtin Erika Klossner-Locher hat der Rechnungsprüfungskommission zudem aufgezeigt, wie die aktuelle Planung die Disposition von Ersatzräumen während der Bauphase einschliesst.

6. FAZIT

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, diesem Antrag zuzustimmen. Der Grosse Gemeinderat legt mit seinem Beschluss den Grundstein, damit die Vorlage durch die Stimmbevölkerung anlässlich der im Sommer 2021 vorgesehenen Urnenabstimmung (geplant im Sommer 2021) beurteilt werden kann.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission


Thomas Hildebrand
Präsident


Arend Bruinink
Aktuar

Versandt am: 20.01.2021