



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0592
BESCHLUSS-NR. 2025-119
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.04 Immobilienbewirtschaftung und -vermietung
06.01.04.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

BETRIFFT **Stadthausaal - Pikettdienst für Anlässe;
Genehmigung jährlich wiederkehrender Kredit und Auftragserteilung für Pikettdienst
für Anlässe im Stadthausaal**

AUSGANGSLAGE

Das städtische Reglement zur Arbeitszeit (Rgl AZ; IE 100.03.17) wurde im Jahr 2024 umfassend überarbeitet und per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt. Im Rahmen der Umsetzungsplanung wurde entschieden, im Bereich Immobilien der Abteilung Hochbau keinen internen Pikettdienst aufzubauen, da das Kosten-/Nutzenverhältnis für die Betriebsliegenschaften nicht gegeben ist.

Als Eigentümerin und Vermieterin von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Stadt verpflichtet, ihre Mietobjekte so zu erhalten, dass diese für denjenigen Zweck tauglich sind, der vertraglich vereinbart wurde (Art. 256 Abs. 1 des Obligationenrechtes, OR, SR 22).

Gemäss Art. 4 des Mietvertrages mit der Chris & Mike GmbH für den Stadthausaal ist die Stadt für den Unterhalt der folgenden technischen Installationen verantwortlich. Diese umfassen: Hubboden, Heizung, Lüftungsanlagen, Heisswasseraufbereitung, Brandalarmanlage und Feuerlöschgeräte.

Zudem hat die Stadt grundsätzlich dafür besorgt zu sein, dass der Stadthausaal in einem betriebsbereiten und funktionierenden Zustand ist (Art. 9 des Mietvertrags). Sollte an einem Wochenende beispielsweise die Heizung oder die Lüftungsanlage ausfallen (Mangel), und ist dieser Ausfall namentlich auf eine mangelnde Instandhaltungs- oder Instandstellungspflicht der Stadt zurückzuführen (Verschulden der Vermieterin), so wird die Vermieterin der Mieterschaft gegenüber schadenersatzpflichtig.

Kann in einem solchen Fall der Mangel an der technischen Installation nicht behoben werden, da ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung die Hauswartung nicht erreichbar ist, und muss deswegen eine Veranstaltung abgesagt werden, so kann die Mieterschaft ihren entgangenen Gewinn, den sie aus der abgesagten Veranstaltung erzielt hätte, gegenüber der Vermieterin geltend machen.

Der Stadthausaal wird ausschliesslich durch die Chris & Mike GmbH betrieben. Ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung sind keine Ansprechpersonen respektive Unterstützung im Falle eines Ausfalls oder betrieblichen Notfalls verfügbar, da kein interner Pikettdienst besteht. Aufgrund der rechtlichen Situation und des Risikos von Reputationsschäden wurde eine Offerte für einen externen Pikettdienst ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung eingeholt.



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0592

BESCHLUSS-NR. 2025-119

ANGEBOT

Im Jahr 2025 werden voraussichtlich 46 (grössere) Anlässe im Stadthausaal ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung durchgeführt. Für die künftigen Jahre wird von ähnlichen Zahlen ausgegangen. Die Firma Facility Illnau GmbH mit Sitz in Illnau offeriert den Bereitschafts-Pikettdienst ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung für pauschal Fr. 160.- pro Anlass bzw. bei 46 Anlässen für Fr. 7'360.- pro Jahr (exkl. MwSt.). Hinzu kommen für jeden Einsatz Fr. 65.-/Arbeitsstunde. Die Gesamtkosten belaufen sich demnach bei der aktuellen Anzahl von Anlässen plus einer geschätzten Gesamteinsatzdauer von rund 8 Stunden auf jährlich rund Fr. 8'500.- (inkl. MwSt.).

Die Aufwendungen sind nicht budgetiert. Sie sind deshalb unter Anrechnung an die (jährlich wiederkehrende) Finanzkompetenz des Stadtrates zu bewilligen.

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

1. Die mietrechtliche Situation bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen insbesondere in Bezug auf den Stadthausaal wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Pikettdienst ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeiten der Stadtverwaltung für den Stadthausaal wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 8'500.- (inkl. MwSt.) zu Lasten des Kontos 3130.00/4200 unter Anrechnung an die jährlich wiederkehrende Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt.
3. Der Auftrag für den Pikettdienst wird an die Facility Illnau GmbH, Illnau, vergeben.
4. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird mit der Ausführung und der ordentlichen Budgetierung für die Folgejahre beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Immobilien
 - d. Fachverantwortliche kaufmännische Bewirtschaftung
 - e. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 26.05.2025