



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 22. November 2007

Gesch. Nr. 65/07 Vorberatung: RPK

25.1. Liegenschaften. – Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Genehmigung der Abrechnung für Renovation und bauliche Anpassungen im Gasthof Rössli, Illnau.

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Die Abrechnung über die Renovation und bauliche Anpassungen im Gasthof Rössli, Illnau, wird wie folgt genehmigt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	740'200.25
- Bewilligter Kredit	
GGR vom 18. Mai 2006	<u>693'000.00</u>
- Kreditüberschreitung (6,8%)	<u>47'200.25</u>
2. Für die Kreditüberschreitung wird ein entsprechender Nachtragskredit auf Konto Nr. 420.5031.07 zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Gemäss § 8, Ziffer 3, der Gemeindeordnung ist ein Referendum gegen diesen Beschluss ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,
 - c) das Bauamt.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hatte im Frühjahr 2005 von der Kündigung des langjährigen Pächterehopaars per 30. Juni 2006 Kenntnis genommen. Anlässlich der Klausurtagung vom 20./21. Mai 2005 beschloss der Stadtrat in einem Grundsatzentscheid, den Gasthof weiterhin im Eigentum der Stadt zu belassen und durch eine geeignete Nachfolge-Pächterschaft einen erfolgreichen Betrieb sicherzustellen.

Im Hinblick auf den absehbaren Pächterwechsel wurden in den letzten Jahren nebst den üblichen Unterhaltsarbeiten keine grösseren Renovationsarbeiten ausgeführt. Ebenso wurden konzeptionelle Änderungen am Gastwirtschaftsbetrieb auf den Zeitpunkt des Wechsels hinausgeschoben. Für die bevorstehenden Umbau- und Renovationsarbeiten wurden im Voranschlag 2006 der Investitionsrechnung 1 Mio. Franken als gebundene Ausgabe reserviert. Der Grosse Gemeinderat verlangte jedoch anlässlich der Budgetberatung eine Kreditvorlage, um das Projekt beurteilen zu können.

Der Stadtrat beauftragte das Bauamt mit der Ausarbeitung eines Projektes samt Kreditvorlage. Mit dem Beizug einer Gastro-Fachperson und einer ausgewiesenen Innenarchitektin wurde das Projekt unter hohem Zeitdruck ausgearbeitet. Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 18. Mai 2006 einen Objektkredit von Fr. 693'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 420.5031.07, Umbau/Sanierung Rössli). Der Kostenspielraum wurde auf 15 % festgesetzt, als Stichtag gilt der 1. April 2006.

2. Kostenvoranschlag

Am 13. Juli 2006 genehmigte der Stadtrat den detaillierten Kostenvoranschlag mit Gesamtkosten von Fr. 708'232.00. Der Kostenvoranschlag basierte auf den bereits eingeholten Offerten über die wichtigsten Arbeitsgattungen, sowie auf Erfahrungswerte. Für Unvorhergesehenes wurden keine offenen Reserven ausgewiesen. Die Mehrkosten von Fr. 15'232.00 gegenüber dem vom Grossen Gemeinderat bewilligten Kredit von Fr. 693'000.00 betragen 2,2 % und lagen damit innerhalb des Kostenspielraumes von 15 %. Der Stadtrat erteilte mit der Genehmigung des Kostenvoranschlages die sofortige Baufreigabe. Die Bauteuerung musste in Anbetracht der kurzen Realisierungstermine in derselben Teuerungsperiode nicht in Anspruch genommen werden.

3. Bauablauf

Die Bauarbeiten wurden während den verlängerten Betriebsferien des Gasthofes, vom 3. Juli 2006 bis zum Eröffnungstag am 7. August 2006 durchgeführt. Die sehr knappe Bauzeit erforderte eine gute Vorbereitung und straffe Führung der Bauarbeiten. Für die Begleitung der Arbeiten setzte der Stadtrat eine Baukommission unter der Leitung des Bauvorstandes ein. Mit der Planung und der gestalterische Beratung für die Neueinrichtung wurde das Innenarchitekturbüro Jasmin Grego und Stephanie Kühnle, Zürich, beauftragt. Die Bauleitung erfolgte durch die Coneco AG, Rolf Menzi, Zürich.

Die Arbeiten konnten dank grossem Einsatz sämtlicher Beteiligten und insbesondere der überwiegend ortsansässigen Handwerker speditiv und termingerecht abgewickelt werden.

Das renovierte Rössli wurde der Bevölkerung am Samstag, 12. August 2006 durch die neuen Pächter mit einem Tag der offenen Tür vorgestellt. Das erreichte Resultat zeigte

trotz anfänglicher Skepsis, dass das neue Raum- und Möblierungskonzept in der Öffentlichkeit sehr gut angekommen ist.

4. Abrechnung

Die Bauabrechnung mit Gesamtkosten von Fr. 740'200.25 weist gegenüber dem Kostenvoranschlag von Fr. 708'232.00 eine Kostenüberschreitung von Fr. 31'968.25 aus. Diese Mehrkosten können im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückgeführt werden:

- Lautsprecheranlage im ehemaligen Foyer	Fr. 10'000.--
- Anteil elektr. Installation (geschätzt)	Fr. 2'000.--
- Bankettische im Saal	<u>Fr. 20'000.--</u>
- Total Mehrkosten	<u>Fr. 32'000.--</u>

Die ehemaligen Durchsage-Lautsprecher im ehemaligen Foyer waren offen an den Wänden montiert. Mit der Umwandlung in die Lounge wären die unförmigen Lautsprecherboxen sehr störend in Erscheinung getreten. Aus diesem Grund drängte sich eine in die heruntergehängte Decke integrierte Lautsprecheranlage auf. Die Anlage dient heute sowohl den Saal-Durchsagen wie auch der Hintergrundmusik in der neuen Lounge.

Die Anschaffung der zusätzlichen runden Bankettische lässt sich mit dem zeitgemässen Gastrokonzept der neuen Pächterfamilie begründen. Diese Tische werden vor allem bei festlichen Banketten, Hochzeiten, Familien- oder Firmenanlässen eingesetzt. Damit wird das bestehende Mobiliar mit den rechteckigen Bankettischen, welches eher für Vereinsanlässe oder Bühnenaufführungen eingesetzt wird, ideal ergänzt. Der Ersatz der seit 25 Jahren bestehenden Möblierung war bekanntlich aus Kostengründen nicht in die Kreditvorlage aufgenommen worden. Aus terminlichen Gründen entschied sich die Baukommission trotzdem für die sofortige Anschaffung der dringend benötigten Bankettische.

Die übrigen Kosten für die baulichen Aufwendungen, die Baunebenkosten und die Möblierung sind abgesehen von den erwähnten Mehrkosten sehr gut eingehalten worden. Die Kostenüberschreitung von Fr. 47'200.25 gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 693'000.00 entspricht 6,8 %, und liegt damit im unteren Bereich des vom Grossen Gemeinderat gewährten Kostenspielraumes von 15 %.

Die Darstellung der Bauabrechnung korrespondiert nicht in allen Teilen mit dem Kostenvoranschlag. So wurden zum Beispiel die Beleuchtungskörper mit der Möblierung abgerechnet und nicht bei den elektrischen Installationen, wie im Kostenvoranschlag dargestellt. Ebenso verschieben sich einige weitere Arbeitsgattungen und korrespondieren nicht mit dem Kostenvoranschlag. Aus diesem Grund ist ein detaillierter Vergleich zwischen Abrechnung und Kostenvoranschlag nur bedingt möglich. In Anbetracht des unverhältnismässigen Aufwandes für eine umfassende Korrektur der Darstellung, wurde auf eine vollständige Überarbeitung der Abrechnung verzichtet. Der Kostenvoranschlag liegt jedoch der Abrechnung bei.

Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

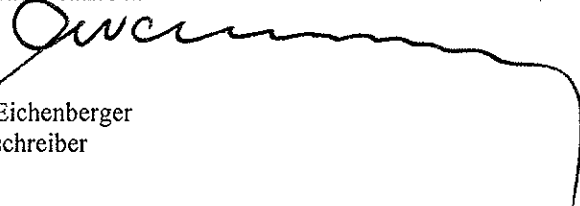
- Aufwand gemäss Bauabrechnung	740'200.25
- Bewilligten Kredit: GGR vom 18. Mai 2006	<u>693'000.00</u>
- Kreditüberschreitung (6,8%)	<u>47'200.25</u>

Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen und den erforderlichen Nachtragskredit zu bewilligen.

wf/rs

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Detaillierte Abrechnung nach BKP
- Zahlungsjournal
- Kostenvoranschlag
- Belegsordner mit Originalrechnungen

Versandt:

26. Nov. 2007