

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 9. August 2007

Gesch. Nr. 50/07 Vorberatung: RPK

25.1. Liegenschaften. – Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Genehmigung der Abrechnung über den Umbau und die Sanierung der städtischen Liegenschaft Grendelbachstrasse 45, Effretikon, samt Anschluss an die Fernleitung des Werkhofes.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

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

1. Die Abrechnung über den Umbau und die Sanierung der städtischen Liegenschaft Grendelbachstrasse 45, Effretikon, wird wie folgt genehmigt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung		Fr. 1'838'894.70
- Bewilligter Kredit		
GGR vom 23. Mai 2000	Fr. 1'777'500.00	
Zusatzkredit SR vom 23. Aug. 2001	Fr. <u>99'000.00</u>	
- Total bewilligte Kredite	Fr. 1'876'500.00	
- Bauteuerung: (nur GGR-Kredit)		
April 1999 – April 2001	Fr. <u>154'600.00</u>	
- Indexierter Baukredit		Fr. <u>2'031'100.00</u>
- Kreditunterschreitung (9.46%)		Fr. <u>192'205.30</u>

2. Gemäss § 8 Ziffer 3 der Gemeindeordnung ist ein Referendum gegen diesen Beschluss ausgeschlossen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- den Stadtrat, zweifach
- die Finanzabteilung
- das Bauamt

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft im alten Dorfkern Moosburg gehört zum städtischen Werkhofareal und bildet den westlichen Abschluss der historischen Gebäudezeile an der Oberholzstrasse. Im Gegensatz zum Werkhof, welcher in der Zone öffentlicher Bauten liegt, ist die Wohnliegenschaft Grendelbachstrasse 45 der Kernzone zugeordnet. Der Kern des Gebäudes stammt aus dem frühen 17. oder vielleicht sogar aus dem 16. Jahrhundert und gehört zu einem der ältesten Bauernhäuser von Moosburg. Das Gebäude war vor der Sanierung in einem bedenklich schlechten Zustand. Hingegen war die Kernsubstanz samt Dachstuhl soweit gut erhalten, dass der weitere Bestand des Gebäudes mittels einer Sanierung möglich war.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 23. Mai 2000 einen Objektkredit von Fr. 1'777'500.00 zu Lasten Konto 420.5031.03 für den Umbau und die Sanierung der städtischen Liegenschaft Grendelbachstrasse 45 in Effretikon, samt Anschluss an die Fernheizung des Werkhofes. Der Kostenspielraum wurde auf 15 % festgesetzt, als Stichtag gilt der 1. April 1999.

2. Kostenvoranschlag

Am 21. September 2000 genehmigte der Stadtrat den detaillierten Kostenvoranschlag mit Gesamtkosten von Fr. 1'936'800.00. Der Kostenvoranschlag basierte auf der bereits durchgeführten Submission der wichtigsten Arbeitsgattungen, welche etwa 60 % der Umbaukosten umfassten. Für Unvorhergesehenes wurde eine offene Reserve von Fr. 55'000.00 ausgewiesen. Die Mehrkosten von Fr. 92'700.00 gegenüber dem vom Grossen Gemeinderat bewilligten, aufindexierten Kredit von Fr. 1'844'100.00 betragen 5,0 % und lagen damit innerhalb des Kostenspielraumes von 15 %. Der Stadtrat erteilte die Baufreigabe auf den 2. Oktober 2000.

3. Zusatzkredit

Das ursprüngliche Projekt beinhaltete lediglich die Instandstellung des Gartens zwischen Gebäude und Oberholzstrasse, sowie Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten im Hof- und ehemaligen Parkplatzbereich gegen die Grendelbachstrasse. In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen im alten benachbarten Gebäude des Werkhofes durch den CVJM und die städtische Wasserversorgung wurde davon ausgegangen, dass der asphaltierte Hof als Zufahrt, Umschlag- und Lagerplatz, verbunden mit dem Zugangsrecht zugunsten der privaten Liegenschaft Weber/Dr. Knecht unverändert erhalten bleibt.

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurden verschiedene Verhandlungen geführt und Abklärungen vorgenommen. In der Zwischenzeit hatte der Stadtrat die Verlegung der Wasserversorgung auf das Areal der Kläranlage beschlossen. Damit ergab sich eine neue Ausgangslage und die Gelegenheit, den Zufahrtshof und die Umgebung des Gebäudes neu zu gestalten und entsprechend aufzuwerten. Gleichzeitig konnte die ehemalige Werkstatt der Wasserversorgung nach einigen baulichen Anpassungen als Garage und Abstellraum an die zukünftigen Wohnungsmieter vermietet werden.

Beim Fernheizungsanschluss wurde davon ausgegangen, dass gleichzeitig mit dem städtischen Gebäude Grendelbachstrasse 45 auch die benachbarte private Liegenschaft Weber/

Dr. Knecht angeschlossen und damit die Investitionskosten aufgeteilt werden könnten. Leider verzichteten die Eigentümer der Nachbarliegenschaft auf das Angebot, so dass die Erschliessungskosten der Fernheizung voll zu Lasten der städtischen Liegenschaft verbucht werden mussten. Bei dieser Gelegenheit wurde jedoch die alte Ölheizung des ehemaligen Feuerweherschuppens ersetzt und ebenfalls an die Fernheizung angeschlossen, was ursprünglich nicht vorgesehen war. Für diese Zusatzaufwendungen samt den Mehrkosten für den Fernheizungsanschluss bewilligte der Stadtrat am 23. August 2001 einen Zusatzkredit von Fr. 99'000.00.

In einem separat finanzierten Projekt realisierte das Gesundheitsamt bei der Einfahrt zum Hof eine Separatsammelstelle. Andererseits wurde durch das Werkamt die Renovation des Sodbrunnens an der Oberholzstrasse zu Lasten der Abrechnung Umbau Grendelbachstrasse 45 veranlasst. Der ehemalige Verkehrsverein Effretikon leistete dazu einen Kostenbeitrag von Fr. 2'067.75.

4. Bauablauf

Die Arbeiten wurden gemäss der damals neuen Submissionsverordnung als eingeladene Wettbewerbe vergeben. In Anbetracht der relativ grossen Kostenunsicherheit bei Umbauarbeiten wendete das mit der Projektierung beauftragte Architekturbüro Reto Kirschke, Illnau, bezüglich der Submission eine besonders sorgfältige und aufwändige Methode an, um die Kostensicherheit zu verbessern. Alle Unternehmer wurden zur ergänzenden Information auf die Baustelle eingeladen, um sich ein genaues Bild über die Arbeiten zu machen. Gleichzeitig wurden Detailpläne, ein detaillierter Baubeschrieb mit Ausmassen sowie ein Beschrieb der einzurechnenden Begleitarbeiten abgegeben. Damit konnte eine relativ gute Kostensicherheit gewährleistet werden.

Die Bauarbeiten erwiesen sich erwartungsgemäss als sehr anspruchsvoll. So mussten die Zwischendecken aus statischen Gründen mittels Stahlträger verstärkt, und zum Teil erhebliche Schräglagen ausgeglichen werden. Ebenso erwies sich der Schallschutz bezüglich der künftigen Wohnnutzung und in Anbetracht der knappen Raumhöhen als schwierige Aufgabe, welche jedoch befriedigend gelöst werden konnte. Nach einer Bauzeit von insgesamt 12 Monaten konnten die Wohnungen am 1. Oktober 2001 bezogen werden. Die Zusammenarbeit der verschiedenen, vorwiegend ortsansässigen Handwerker war effizient und untereinander sehr rücksichtsvoll, was sich günstig auf der Kostenseite auswirkte. Aufgrund der lebhaften Nachfrage wurden die fünf Wohnungen mit ihrem ganz besonderen Altbauambiente innert kürzester Zeit vermietet.

5. Abrechnung

Dank sorgfältiger Arbeitsvorbereitung und guter Kostenkontrolle durch den Architekten konnte der Kostenvoranschlag ohne Inanspruchnahme der Bauteuerung und des zustehenden Kostenspielraumes eingehalten werden. Die Arbeitsausführung fiel in eine Zeit mit mässiger Bauteuerung. Die Arbeiten wurden schwergewichtig im Jahre 2001 ausgeführt. Somit gilt für die Bauteuerung zwischen dem Basisstichtag 1. April 1999 bis 1. April 2001 eine Erhöhung von 101,3 auf 110,1 Indexpunkte, womit sich eine Teuerung von 8,7 % ergibt. Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	Fr. 1'838'894.70
- Bewilligten Kredit: GGR vom 23. Mai 2000	Fr. 1'777'500.00
- Zusatzkredit SR vom 23. August 2001	<u>Fr. 99'000.00</u>
- Total bewilligte Kredite	Fr. 1'876'500.00
- Bauteuerung vom 1.4.1999 bis Bauausführung 1.4.2001 (Nur GGR-Kredit) (101,3 auf 110,1 Punkte, 8,7%)	<u>Fr. 154'600.00</u>
- Indexierter Kredit	<u>Fr. 2'031'100.00</u>
- Kreditunterschreitung	<u>Fr. 192'205.30</u>

Der Vergleich mit dem Kostenvoranschlag zeigt, dass Kosten der BKP-Hauptgruppen gut eingehalten wurden. Geringfügige Mehrkosten entstanden bei BKP 0 (Grundstück) durch Leitungerschliessungen und bei BKP 1 (Vorbereitung) durch höhere Abbruch- und Räumungskosten, sowie bei BKP 4 (Umgebung) durch den erweiterten Umgebungspereimeter mit der ursprünglich nicht vorgesehenen Umgestaltung des ehemaligen Parkplatzes. Demgegenüber stehen Einsparungen bei den Gebäudekosten, welche die erwähnten Mehrkosten neutralisierten.

Im Gesamtvergleich stehen den bewilligten Krediten (inkl. Zusatzkredit des Stadtrates) im Betrag von Fr. 1'876'500.00, Ausgaben von Fr. 1'838'894.70 gegenüber. Die Gesamtaufwendungen sind somit um 2 % geringer als die bewilligten Kredite, ohne dass der mögliche Kostenspielraum von 15 % oder die in der Zwischenzeit eingetretene Bauteuerung in Anspruch genommen werden mussten. Aufgrund dieses Resultates kann auf eine detaillierte Gegenüberstellung zwischen Kostenvoranschlag und Abrechnung verzichtet werden.

6. Immobilien-Strategie

Die Brutto-Mietzinseinnahmen aus der Vermietung von vier 4 ½ - Zimmer- und einer 3 ½ - Zimmerwohnung, (excl. Nebenkosten) betragen Fr. 113'424.00. Damit ergibt sich eine Bruttorendite von 6,2 % auf die Gesamtinvestition von Fr. 1'838'894.70 (ohne Berücksichtigung der Landkosten und des Wertes des Altbaus vor der Renovation). Mit einem Landanteil von 750 m² à Fr. 500.00 und ohne Restwert des Gebäudes vor der Renovation gerechnet ergeben sich Gesamtkosten von Fr. 2'213'894.70, was eine Rendite von 5,1 % ergibt.

Trotz dieser durchaus marktüblichen Rendite hat sich der Stadtrat im Hinblick auf eine Bereinigung des städtischen Immobilienbesitzes entschlossen, die Liegenschaft Grendelbachstr. 45, Effretikon, zu verkaufen. In einem ersten Schritt wurden die Wohnungen den aktuellen Mieter/innen angeboten. Sollten diese am Erwerb nicht interessiert sein, wird das Objekt als Ganzes auf den Markt gebracht.

Der Stadtrat strebt nach wie vor an, dass die Stadt vor allem dort Liegenschaften in ihrem Eigentum hat, wo damit ein öffentlicher Zweck erfüllt wird oder eine Gebietsentwicklung begünstigt werden kann. Bezüglich Liegenschaft Grendelbachstr. 45, Effretikon, ist dies nach Meinung des Stadtrates nicht der Fall.

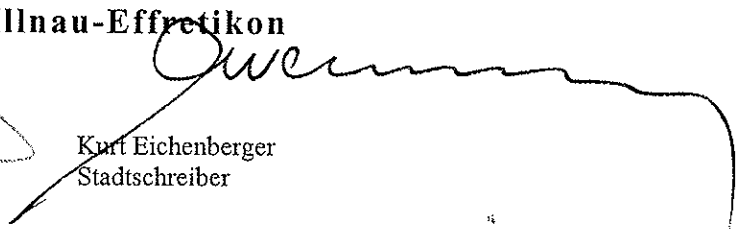
7. Schlussbemerkung

Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

wf/su

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Detaillierte Abrechnung
- Belegsordner mit Originalrechnungen

Versandt:

10. Aug. 2007