



## BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. 2019-103  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.44** **Werkhof**

BETRIFFT **Neubau Mehrzweckanlage;  
Genehmigung Planungskredit für Wettbewerb; Verabschiedung der Vorlage zu  
Handen des Grossen Gemeinderates**

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Feuerwehrgebäude, der Werkhof, die Hauptsammelstelle und die Räumlichkeiten der Wasserversorgung genügen die räumlichen und funktionalen Bedürfnisse seit einiger Zeit nicht mehr und einige Gebäudeteile müssen dringend saniert werden. Zudem sollen die vielen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen zentralisiert werden. Der Stadtrat evaluierte unterschiedlich Varianten und Standorte und kam zum Schluss, dass ein Neubau einer Mehrzweckanlage im Gebiet „Eselriet“ (Kat.-Nr. IE 1185) zu favorisieren ist. Durch einen Neubau im Eselriet können die Feuerwehr, der Unterhaltsbetrieb, der Forstbetrieb, der Zivilschutz, die Wasserversorgung sowie die Hauptsammelstelle in einer neuen, gut gelegenen Mehrzweckanlage zusammengefasst werden. Daraus ergibt sich ein grosses Synergiepotenzial.

Der Erwerb des Grundstückes Eselriet (Kat.-Nr. IE 1185) sowie die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die „Umzonung Eselriet“ wurde an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 8. November 2018 genehmigt. Die Umzonung ist inzwischen rechtskräftig. Der Landerwerb konnte vollzogen werden.

In einem nächsten Projektschritt (SIA Phase 22) soll ein offener Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat ein Planungskredit von Fr. 260'000.- beantragt.

### AUSGANGSLAGE

Ein besteht ein dringender Sanierungsbedarf in den Gebäuden der Feuerwehr, des Unterhaltsbetriebs, der Hauptsammelstelle und der Wasserversorgung. Sie genügen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Nach umfangreichen Abklärungen ist der Stadtrat überzeugt, dass die Problematik nur mit einem ganzheitlichen Ansatz nachhaltig und befriedigend gelöst werden kann. Er plant deshalb einen Neubau einer Mehrzweckanlage an einem neuen Standort im Gebiet „Eselriet“.

Der Bedarf für eine neue Mehrzweckanlage ist breit abgestützt und nachgewiesen: Feuerwehr, Werkhof, Forstwesen, Zivilschutz, Wasserversorgung und die Hauptsammelstelle stossen mit ihrer Infrastruktur an Grenzen, was die Betriebsabläufe und das Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung negativ beeinflusst.

Unter Einbezug externer Fachleute wurden die verschiedenen Bedürfnisse zusammengetragen, bewertet und in einem Raumprogramm zusammengefasst. Dabei zeigte sich, dass durch eine Zusammenlegung der Infrastrukturen und einer Zentralisierung der Zivilschutz-Standorte zahlreiche Flächen gemeinsam genutzt werden können (z.B. sanitäre Anlage, Garderoben, Theorielokal, Sitzungszimmer, Lagerräume, Waschbox für Fahrzeuge).

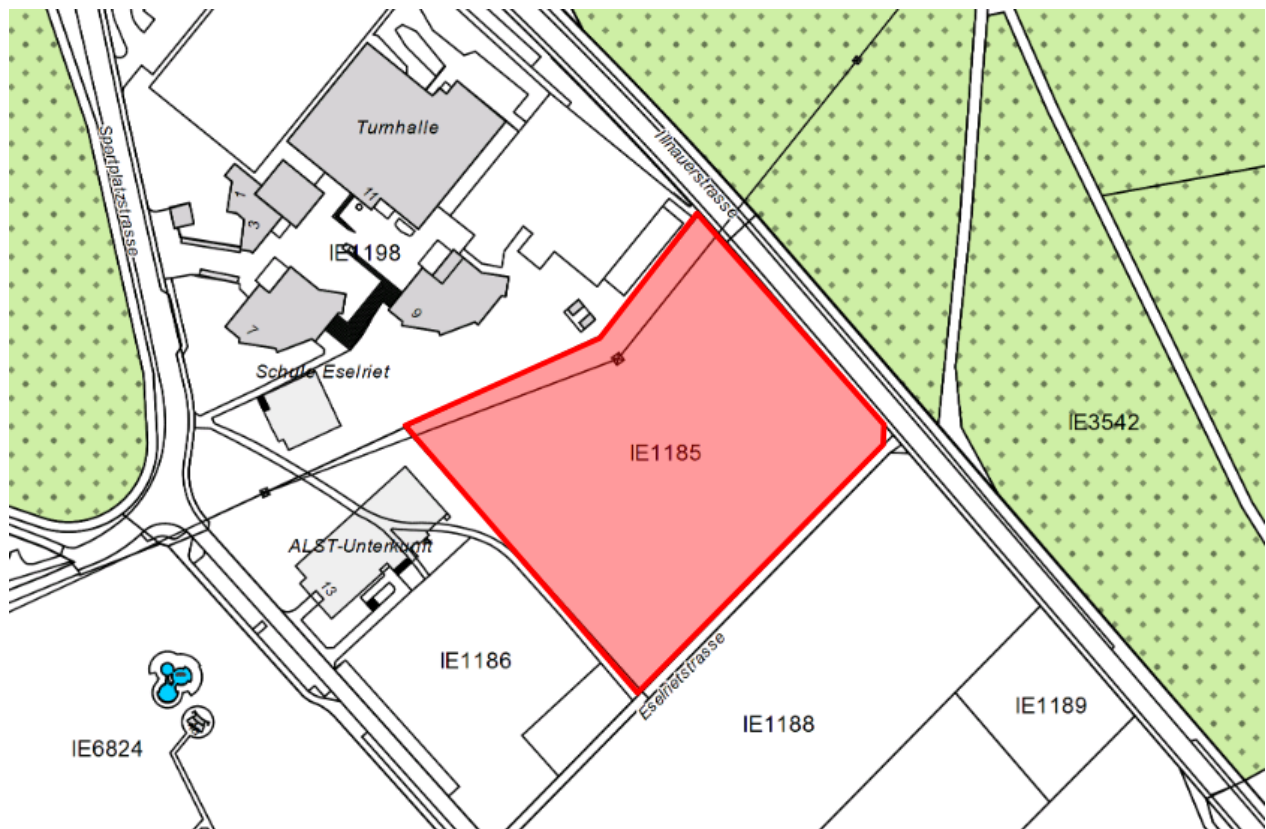
### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

In einer Standortevaluation hat die Planungskommission nach geeigneten und für die Stadt Illnau-Effretikon bezahlbaren Grundstücken gesucht. Der Standort für eine neue Mehrzweckanlage darf aufgrund der Lärmemissionen nicht im Wohngebiet liegen. Dennoch muss die Hauptsammelstelle für die Bevölkerung gut erreichbar und der Werkhof möglichst zentral gelegen sein. Ein zentraler Standort ist auch für die Feuerwehr entscheidend, denn die Ausrückzeit von zehn Minuten muss zwingend eingehalten werden können. Das nun vorgeschlagene Grundstück im Gebiet Eselriet (Kat.Nr. IE1185) liegt am Rand des Siedlungsgebiets und entspricht allen Anforderungen.

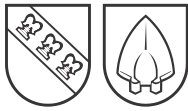


Auszug GIS, Stadt Illnau-Effretikon

Am 13. Mai 2017 wurden die Mitglieder des Grossen Gemeinderates zu einer Infoveranstaltung im Werkhof an der Grendelbachstrasse eingeladen. An der erwähnten Veranstaltung wurden die bestehenden Räumlichkeiten gezeigt, die Zustands- und Bedarfsanalysen erläutert sowie die Lösungsansätze vorgestellt.

Parallel wurde der Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE1185, Eselriet (Geschäft-Nr. GGR 2018/194), sowie die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die „Umzonung Eselriet“ (Geschäft-Nr. GGR 2018/195) aufgelegt und durch den Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 8. November 2018 genehmigt.

Diese Einzonung ist seit dem 10. Mai 2019 rechtskräftig und die Eigentumsübertragung erfolgte am 6. Juni 2019.



### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

### ERLÄUTERNDER BERICHT

Im Zusammenhang mit der Informationsveranstaltung des Grossen Gemeinderates erstellte der Stadtrat einen erläuternden Bericht, in welchem sämtliche Überlegungen zum Neubau der Mehrzweckanlage zusammengefasst wurden (Bedarfsanalyse, Standortwahl, Varianten, Kosten).

In der Zwischenzeit meldete das Ressort Tiefbau im Rahmen einer erneuten Überprüfung den Bedarf an, die Büroräumlichkeiten der Wasserversorgung ebenfalls in die Mehrzweckanlage zu integrieren. Im jetzigen Betriebsgebäude stösst die Wasserversorgung aus Platzgründen an ihre Grenzen. Zudem soll aus Hygieneüberlegungen die betriebliche Infrastruktur für das „Abwasser“ von derjenigen für das „Frischwasser“ getrennt werden. Der aktualisierte Bericht liegt diesem Antrag bei.

### PROJEKT MEHRZWECKANLAGE

Wie einleitend erwähnt und im erläuternden Bericht detailliert ausgeführt, erfüllen die Werkhof- resp. Forst- und Feuerwehrgebäude die räumlichen und funktionalen Bedürfnisse seit einiger Zeit nicht mehr. Die vielen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen sollen zentralisiert werden und die Hauptsammelstelle den Ansprüchen einer zeitgemässen Entsorgung genügen. Gleichzeitig soll die Wasserversorgung von der Siedlungsentwässerung (Kläranlage) örtlich getrennt werden. Bei der nachfolgenden Aufstellung handelt es sich um eine Zusammenstellung der grössten Mängel.

Feuerwehr:	Fahrzeughalle ist zu klein Durcheinander beim Grosseinsatz Weder Garderoben noch Duschen vorhanden
Hauptsammelstelle	Verkehrsführung führt zu Warteschlangen Eingeschränkte Öffnungszeiten Kapazitätsgrenze erreicht
Werkhof und Forst	Hauptgebäude muss saniert werden Kapazitätsgrenze erreicht Werkhof gehört nicht ins Wohngebiet
Zivilschutz	Schlechter baulicher Zustand Zentraler Standort bringt mehr Effizienz
Wasserversorgung	Schlechter baulicher Zustand Trennung zwischen „Abwasser“ und „Frischwasser“ Kapazitätsgrenze erreicht

Im Rahmen einer Ist-/Bedarfsanalyse sowie einer anschliessenden Machbarkeitsanalyse wurden die Anforderungen und Bedürfnisse der einzelnen Projektbeteiligten detailliert erhoben. Durch eine gemeinsame Anlage am neuen Standort können diverse Synergien geschaffen werden.

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie zeigte, dass ein Neubau auf dem vorgesehenen Grundstück im Gebiet Eselriet (Kat.Nr. IE1185) grundsätzlich realisiert werden kann.

### WÄRMEVERBUND

Im Projekt Mehrzweckanlage geplant ist ein Wärmeverbund für die Schulanlage Eselriet, das Sportzentrum Effretikon, die ALST sowie die Mehrzweckanlage selbst, in welcher auch die entsprechende Heizzentrale untergerbacht werden soll.



### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

Einem grösseren Wärmeverbund mit angrenzenden Quartieren steht der Stadtrat positiv gegenüber. Ein solcher ist jedoch im Rahmen der anstehenden Energieplanung zu prüfen und zu definieren. Dies gilt insbesondere auch für den allfälligen Standort einer künftigen Heizzentrale. Ein späteres Projekt für einen grossen Wärmeverbund muss in enger Zusammenarbeit mit einem künftigen Contractor entwickelt werden. Es wäre deshalb verfrüht, im Architekturwettbewerb für die Mehrzweckanlage die Räumlichkeiten für eine Heizzentrale eines Wärmeverbundes für die benachbarten Quartiere vorzusehen.

### PROJEKTABLAUF

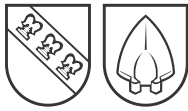
Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

Phase		Teilphase	
1	Strategische Planung	11	Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien
2	Vorstudie	21	Projektdefinition, Machbarkeitsstudie
		22	Auswahlverfahren
3	Projektierung	31	Vorprojekt
		32	Bauprojekt
		33	Bewilligungsverfahren
4	Ausschreibung	41	Ausschreibung
5	Realisierung	51	Ausführungsprojekt
		52	Ausführung
		53	Inbetriebnahme, Abschluss
6	Bewirtschaftung	61	Betrieb
		62	Erhaltung

Im vorliegenden Projekt konnte die Phase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) abgeschlossen werden. Um mit der konkreten Planung starten zu können, ist im Rahmen des Auswahlverfahrens (Phase 22) in einem ersten Schritt ein Architekturwettbewerb durchzuführen resp. ein entsprechender Planungskredit beim Grossen Gemeinderat zu beantragen.

Bei den rot markierten Teilschritten (siehe obenstehende Grafik 1, 2) soll der Grosse Gemeinderat resp. das Volk im weiteren Projektverlauf miteinbezogen werden:

1. Projektkredit  
Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) erfolgt zusammen mit dem Sieger des Wettbewerbes aus dem Auswahlverfahren (Phase 22)
2. Objektkredit  
Gesamtkredit wird ermittelt und dem Parlament resp. dem Volk zur Abstimmung vorgelegt



### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

### WETTBEWERB

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen zu erfolgen. Zur Einstufung der rechtlichen Grundlagen für das Projektvorhaben gelten die Gesamtinvestitionen (Summe aller Aufträge) als Basis zur Definition des Vergabeverfahrens. Der Schwellenwert für die Einstufung des Verfahrens in Nicht-Staatsvertragsbereich / Staatsvertragsbereich ist mit Fr. 8'700'000.- definiert. Die prognostizierten Gesamtinvestitionen, welche dem erläuternden Bericht entnommen wurden (ca. Fr. 19'500'000.-) liegen über diesem Schwellenwert. Unabhängig davon ist anzumerken, dass es sich bei den Gesamtkosten um eine interne, grobe Schätzung (+/- 30%) handelt, welche aufgrund fehlender Planungsgelder ohne Beizug externer Fachleute erarbeitet wurde.

Aufgrund der Art (funktionaler Neubau) sowie der Lage („Eingangstor“ von Effretikon) soll ein offener Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Dabei wird sowohl auf die Funktionalität des Gebäudes als auch auf die Gestaltung und Einordnung ein besonderes Augenmerk gelegt. Zur Beurteilung der Projekte aus dem Wettbewerb wird eine Fachjury eingesetzt. Mit diesem Vorgehen werden die Attraktivität der Ausschreibung sowie die gesamtheitliche und unabhängige Bewertung der eingereichten Projekte sichergestellt.

Die Architektengruppe 4, Winterthur, wird den Stadtrat im Rahmen des Wettbewerbes begleiten. Die Architektengruppe 4 erarbeitete zuvor die Machbarkeitsstudie, kennt sich mit dem offenen Wettbewerbsverfahren aus und baute bereits vergleichbare Objekte.

#### KOSTEN WETTBEWERB

Für den Wettbewerb wird mit Gesamtkosten von Fr. 260'000.- gerechnet. Sie sind intern durch die Stadtverwaltung, gemäss Vorgaben SIA sowie mit Erfahrungswerten von Wettbewerben ermittelt worden und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 50	Wettbewerbskosten	Fr.	150'000.-
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	2'000.-
BKP 52	Muster, Modelle, Dokumentationen	Fr.	41'000.-
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	5'000.-
BKP 59	Honorare	Fr.	50'000.-
BKP 61	Reserve	Fr.	12'000.-
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>260'000.-</b>

BKP 50:	Preissumme gemäss SIA; Höhe richtet sich nach den geschätzten Erstellungskosten des Gebäudes
BKP 51	Kosten und Gebühren für Bewilligungen, Ausschreibung (Inserate etc.) und allg. Information über Wettbewerbsprogramm
BKP 52	Kosten für Muster, Modelle in 3D und Gipsmodell, Dokumentationen
BKP 56	Übrige Kosten: Auswahl Preisgericht, Wettbewerbsnebenkosten (Miete Räumlichkeiten, div. Spesen)
BKP 59	Externe Begleitung Wettbewerb, Pauschale Preisrichter (gemäss Vorgaben SIA)
BKP 61	Reserven für Unvorhergesehenes



### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

### FOLGEKOSTEN

#### KAPITALFOLGEKOSTEN

- Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 260'000.-	5 Jahre	20%	Fr. 52'000.00
- Verzinsung				1%	Fr. 2'600.00
<b>Total pro Jahr</b>					<b>Fr. 54'600.00</b>

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Keine (reine Baunebenkosten).

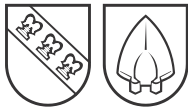
### KOMMUNIKATION / INFORMATION

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen die Mitglieder des Grossen Gemeinderates transparent und offen über den Projektstand zu informieren. In Bezug auf den vorliegenden Antrag ist am 11. Juli 2019 eine erste Informationsveranstaltung geplant (Details folgen). Im späteren Projektverlauf sind weitere Orientierungen geplant.

### WEITERES VORGEHEN

Der Grobterminplan sieht die folgenden Teilschritte vor:

- Verabschiedung Kredit Wettbewerb durch SR	Juni 2019
- Informationsveranstaltung GGR	Juli 2019
- Genehmigung Kredit Wettbewerb GGR	November 2019
- Genehmigung Wettbewerbsprogramm SR	Dezember 2019
- Abschluss Wettbewerb	Juni 2020
- Genehmigung Projektierungskredit SR	Juni 2020
- Genehmigung Projektierungskredit GGR	Dezember 2020
- Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit SR	Februar 2022
- Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit GGR	September 2022
- Urnenabstimmung	Mai 2023
- Baubeginn	Mai 2024



### BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-1716

BESCHLUSS-NR. 2019-103

### BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Erläuternder Bericht Mehrzweckanlage	Aktualisiert 05.06.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS SICHERHEIT  
**BESCHLIESST:**

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  1. Für die Durchführung eines offenen Architekturwettbewerbs für den Neubau einer Mehrzweckanlage im Gebiet Eselriet wird ein Kredit von Fr. 260'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4200.5040.080, genehmigt.
  2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
  3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - a. Abteilung Sicherheit
    - b. Abteilung Hochbau
    - c. Abteilung Tiefbau
    - d. Abteilung Finanzen
    - e. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird die Stadträtin Ressort Sicherheit, Salome Wyss, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Sicherheit
  - c. Abteilung Tiefbau
  - d. Abteilung Hochbau
  - e. Abteilung Finanzen

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 18.06.2019