

## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 07. JANUAR 2020

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

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Planungskredites für den Wettbewerb zum Neubau der Mehrzweckanlage**

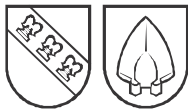
---

### **DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Kredit von Fr. 260'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4200.5040.080 (Mehrzweckgebäude - Planung), zu genehmigen.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Sicherheit
  - b. Abteilung Hochbau
  - c. Abteilung Tiefbau
  - d. Abteilung Finanzen
  - e. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-103  
GESCH.-NR. GGR 2019/036  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## **BEGRÜNDUNG**

### **DAS GESCHÄFT IN KÜRZE**

#### RÜCKBLICK

Seit geraumer Zeit besteht ein klarer (aber unterschiedlicher) Sanierungsbedarf in den Gebäuden der Feuerwehr, des Unterhaltsbetriebes, der Hauptsammelstelle und der Wasserversorgung. Aus diesem Grund fanden erste Abklärungen für einen Neubau eines Werkhof- und Feuerwehrgebäudes unter Einbezug der Hauptsammelstelle bereits im Jahr 2012 statt. Gleichzeitig führte man bereits eine Standortevaluation durch. Einen Kredit für eine vertiefte Machbarkeitsstudie «Neubau einer Mehrzweckanlage» mit Integration aller Betriebe lehnte der Grosse Gemeinderat 2017 anlässlich der Budgetdebatte ab. Auf der Suche nach Lösungen wurden verschiedene Varianten überlegt und Standorte evaluiert. Doch einen geeigneten Standort zu finden, erwies sich als schwierig, weil die Anforderungen der verschiedenen Dienste und der Nutzniessenden unterschiedlich sind und die Tätigkeiten Emissionen verursachen. Schliesslich kristallisierte sich ein Grundstück am Siedlungsrand heraus und 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) wurden eingeleitet. Mit der durch den Grossen Gemeinderat beschlossenen Umzonung des Grundstückes im Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten, die seit dem 10. Mai 2019 rechtskräftig ist, konnte dann auch der erste konkrete Schritt mit dem Erwerb der Parzelle vollzogen werden. Seit dem 6. Juni 2019 gehört das Grundstück der Stadt.

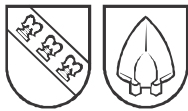
Um die Planungsarbeiten jetzt anzugehen, gelangt der Stadtrat mit einem Kreditbegehren von Fr. 260'000.- an den Grossen Gemeinderat.

#### KREDIT

Der beantragte Kredit von Fr. 260'000.- ist für das Erstellen eines Pflichtenheftes und die Durchführung eines Architekturwettbewerbes vorgesehen. Die Gesamtkosten wurden intern durch die Stadtverwaltung, gemäss Vorgaben SIA sowie mit Erfahrungswerten von Wettbewerben ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

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

Bezogen auf die geschätzte Gesamtprojektsumme für die zu erstellende Mehrzweckanlage von Fr. 19.5 Mio. macht der Planungskredit 1.3 % aus. Für die Wettbewerbsbegleitung ist die Architektengruppe 4, Winterthur, vorgesehen, welche mit dem offenen Wettbewerbsverfahren vertraut ist und bereits vergleichbare Objekte baute.



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-103  
GESCH.-NR. GGR 2019/036  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### GRUNDSTÜCK

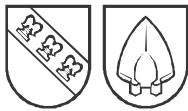
Das am Ortseingang von Effretikon liegende Grundstück grenzt an die Schulanlage Eselriet. Mit dem Bau der Mehrzweckanlage ist eine neue Erschliessung von der Illnauerstrasse her geplant.



#### **VORGEHEN**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft an drei Sitzungen beraten und stützt sich bei der Beurteilung primär auf den erläuternden Bericht zur Mehrzweckanlage vom 23. März 2018 (aktualisiert 5. Juni 2019). Zudem wurde der Rechnungsprüfungskommission das Raumprogramm zur Verfügung gestellt.

Anlässlich der ersten Lesung wurde der Rechnungsprüfungskommission das Geschäft durch die Stadträte Salome Wyss, Marco Nuzzi und Erik Schmausser vorgestellt. Im Anschluss daran wurden Fragen gestellt, die längere Vorgeschichte diskutiert und der Zustand der sanierungsbedürftigen Gebäude erläutert. Ein umfangreicher Fragenkatalog wurde alsdann durch die Rechnungsprüfungskommission erstellt und durch die verschiedenen Ressorts der Stadt beantwortet. Insbesondere Fragen zum Standort und zum vorgesehenen Raumbedarf boten Anlass für eine zweite Fragerunde an die Stadt.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020**

GESCH.-NR. SR 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-103  
GESCH.-NR. GGR 2019/036  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **ALLGEMEINE BEURTEILUNG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die Rechnungsprüfungskommission ist sich bewusst, dass mit dem vorliegenden Planungskredit auch der Standort wohl gegeben sein wird. Dennoch erlaubt sich die Rechnungsprüfungskommission nachfolgend einige Punkte hervorzuheben, welche sie als kritisch beurteilt.

#### **PLANUNGSZEITRAUM**

Wie aus der Machbarkeitsstudie auf Seite 5 hervorgeht, wurde bereits 2012 mit der Idee respektive der Planung begonnen. Der Planungskredit gelangt aber erst 2020 zur Abstimmung in den Grossen Gemeinderat. Damit sind acht Jahre oder ganze zweieinhalb Legislaturen vergangen.

#### **ERWARTUNG RPK**

Sofern der Grosse Gemeinderat den beantragten Planungskredit gutheisst, erwartet die RPK, dass die Umsetzung speditiv angegangen wird und der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat in absehbarer Zeit den Antrag zur Genehmigung des Objektkredit unterbreitet.

#### **STANDORTE EVALUATION**

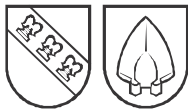
Der Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission die Überlegungen zur Standortentscheidung aufzeigen, dennoch ist ein Teil der Rechnungsprüfungskommission der Meinung, dass diese hätte umfassender dokumentiert werden sollen.

#### **ERWARTUNG RPK**

Die Rechnungsprüfungskommission erwartet, dass bei ähnlichen Sachgeschäften die Evaluationen ausführlicher und nachvollziehbarer dokumentiert werden und darüber frühzeitig informiert wird. Dies im Besonderen, wenn dabei verschiedene Varianten im Raum stehen und das Geschäft ebenso Erwerb von Grundstücken oder Immobilien umfasst.

#### **ERTRAG AUS DEM VERKAUF DER BISHERIGEN STANDORTE**

Nach der Erstellung der neuen Mehrzweckanlage sollen die nicht mehr benötigten (bisherigen) Standorte aufgegeben und wenn möglich das Land, bzw. Gebäude, wenn möglich verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dabei beruhen die Angaben noch auf Schätzungen, üben aber letztendlich einen wesentlichen Einfluss auf die Netto-Ausgaben von Fr. 5.16 Mio. aus. (Vergleiche dazu auch den IAFP 2021 – 2025; Seite 44; I50 und I51 mit Ausgaben von Fr. 16.465 Mio. [ohne Land] abzüglich Verkauf aus dem erwähnten IAFP, Seite 55; I8, I9, I10 von Fr. 11.305 Mio.)



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-103  
GESCH.-NR. GGR 2019/036  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### ERWARTUNG RPK

Die Rechnungsprüfungskommission erwartet, dass bei Vorliegen des Antrages zum Objektkredit auch diese Fragen konkreter geklärt sind.

### VERGLEICHSOBJEKTE

Die bisherige Schätzung zur Erstellung der Mehrzweckanlage basiert vorwiegend insbesondere auf Hochrechnungen und stützt sich auf die Kubatur bzw. die Quadratmeter. Dies ist ein vertretbarer Ansatz. Andere Vergleichsobjekte konnten der Rechnungsprüfungskommission jedoch nicht genannt werden.

### ERWARTUNG RPK

Die Rechnungsprüfungskommission erwartet, dass der Stadtrat sich vergleichbare Objekte in der Schweiz begutachtet damit ein kostengünstiger, funktionaler und zukunftsgerichteter Bau (Mehrzweckanlage) entstehen kann, wie dies verschiedene Mitglieder des Grossen Gemeinderates in der Vergangenheit gefordert haben.

### PFLICHTENHEFT

Obwohl sich die Rechnungsprüfungskommission bewusst ist, dass das Erstellen eines Pflichtenheftes Teil der Arbeiten ist, welche durch den Kredit finanziert werden sollen, empfand sie es als unbefriedigend, nur über sehr grobe Kenntnisse des Pflichtenheftes zu verfügen, zumal dies als Grundlage für die Ausschreibung dienen soll. Die Rechnungsprüfungskommission würde es als positiv sehen, wenn sie, als auch das Parlament vor der Ausschreibung Einsicht in diese Unterlagen erhalten würde.

### FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission steht hinter dem Vorhaben des Stadtrates für die weitere Planungsphase einen Wettbewerb auszuschreiben. Ein Wettbewerb bietet die Möglichkeit, dass mehrerer Optionen aufgezeigt und Ideen entwickelt werden. Sie bedauert hingegen, dass die aktuellen Unterlagen keine Angaben zu den Wettbewerbsgrundlagen inklusive des Pflichtenheftes enthalten, welche der Rechnungsprüfungskommission eine bessere Einschätzung der finanziellen und sachlichen Angemessenheit ermöglicht hätte. Dies wird dadurch erklärt, dass die Ausarbeitung der Wettbewerbsgrundlagen eben auch Teil des Planungskredites ist.

Bezüglich der in Aussicht gestellten Synergiepotenziale der Betriebe und der weiteren Verwendung der Grundstücke, welche nach dem Neubau einer Mehrzweckanlage anstehen, sind die Angaben noch recht vage. Dennoch geht die Rechnungsprüfungskommission davon aus, dass sich hier für die Stadt positive Ergebnisse einstellen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt damit dem Grossen Gemeinderat einstimmig, diesen Antrag mit einem Kredit von Fr. 260'000.- zu genehmigen.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2016-1716  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-103  
GESCH.-NR. GGR 2019/036  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon** **Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand  
Präsident

Arend Bruinink  
Aktuar

Versandt am: 15.01.2020