

## BESCHLUSS

VOM 22. MÄRZ 2018

GESCH.-NR. 2017-0156  
BESCHLUSS-NR. 2018-55  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.23** **Geschäftshäuser**

BETRIFFT **Restaurant Rössli - Energetische Massnahmen;  
Genehmigung Kostenvoranschlag und Freigabe Ausführungsprojekt**

---

## AUSGANGSLAGE

Der Grosse Gemeinderat hat am 9. November 2017 für die Erneuerung der Heizung (Variante 4 Erdwärme-Wärmepumpe) und Lüftung im Restaurant Rössli einen Objektkredit von Fr. 1'520'000.- (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (GRB-Nr. 153/17). Mit der Genehmigung wurde eine Neuvorlage gefordert, sollte der zu erarbeitende Kostenvoranschlag den Kredit um mehr als 15 % übersteigen.

## PROJEKTABGRENZUNG UND PLANUNGSUMFANG

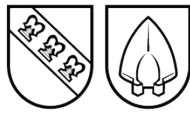
Die vorgesehene Erneuerung soll nachhaltig und zukunftsorientiert sein. Die mit der Erneuerung geplanten Arbeiten sind so konzipiert, dass sie zukünftigen Anpassungen und Erneuerungen bestmöglich Rechnung tragen und keine späteren Einschränkungen bewirken. In diesem Sinne wurde mit der Aufnahme der Planung abgeklärt, welche zukünftigen Vorhaben Einfluss auf das Projekt auswirken.

Neben dem Projekt zu den energetischen Massnahmen besteht parallel das Projekt zur Mehrjahresplanung, welches alle Massnahmen erfasst, die in den kommenden Jahren auf der Anlage nötig werden. Hierzu werden zu gegebener Zeit die entsprechenden Anträge an Stadtrat und Parlament gestellt.

Im Abgleich mit der Mehrjahresplanung erwiesen sich die Massnahmen zum hindernisfreien WC, zur Umgestaltung der Lounge, zur Aussenraumgestaltung hinter den Sälen und zum gedeckten Gartenteil (Fensterersatz) als tangierend. Demzufolge wurden gemäss heutigem Wissensstand vertretbare, kostenneutrale Vorkehrungen zur Berücksichtigung der Vorhaben getroffen. Grösstenteils handelt es sich hierbei um marginale Anpassungen der Leitungsführungen.

Darüber hinaus wurden weitere beeinflussende Vorhaben ausserhalb der Mehrjahresplanung erkannt. Die zukünftige Realisierung einer Ladestation für Elektro-Mobile wurde nach Abklärungen mit der EKZ vollständig vom Projekt abgegrenzt. Das Thema wird in die Abklärungen, welche in der stadträtlichen Antwort zur Interpellation von Gemeinderat David Gavin, SP, vom 20. Dezember 2017 (GGR-Geschäft 2017/148; SRB-Nr. 2017-248) angekündigt wurden, integriert. Der Stadtrat wird demnach das Parlament in der ersten Hälfte 2018 zum Stand der Abklärungen informieren.

Einer allfälligen späteren Umnutzung der Kegelbahn wurde insofern Rechnung getragen, als dass vorerst auf Lüftungsanpassungen innerhalb der Kegelbahndecke verzichtet wird.



## BESCHLUSS

VOM 22. MÄRZ 2018

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2018-55

Nach dem abgeschlossenen Vor- und Bauprojekt steht nun der erforderliche Projektumfang fest. Die Plan- und Projektunterlagen wurden für die Submission aufbereitet und diese ausgelöst, so dass im Rahmen des Kostenvoranschlags der überwiegende Teil der vorgeprüften Unternehmerofferten vorliegt.

## ERKENNTNISSE AUS VOR- UND BAUPROJEKT

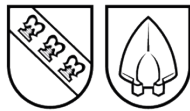
Gestützt auf das zugrundeliegende Energiekonzept von LemonConsult GmbH wurde mit der Projektierung der energetischen Massnahmen zum Heizungs- und Lüftungersatz begonnen.

Die wichtigsten Veränderungen, die sich im Rahmen der Projektbereinigung ergaben, sind die folgenden:

- Auf eine mechanische Kühlung über die reversible Wärmepumpe wurde verzichtet. Stattdessen wird die Luft über ein sogenanntes „Free-Cooling“-Verfahren gekühlt. Das bedeutet, dass die natürliche Kälte des Erdreichs direkt zur Kühlung genutzt wird. Das reduziert die Energiekosten und hat geringere Auflagen innerhalb des geforderten Energienachweises zur Folge.
- Die Installation einer solchen „Free-Cooling“-Kühlung bedingt die Realisierung eines äusseren Sonnenschutzes für die Saalanlage.
- Gestützt auf die Erkenntnisse einer vertieften geologischen Simulation des Erdreichs konnte die Anzahl der Erdsondenbohrungen von sieben auf sechs reduziert werden.
- Die betrieblich notwendige Umsetzung der Steuerung der neuen Heizungs- und Lüftungsanlagen (MSR und Gebäudeautomation) wurde bei der Grobkostenschätzung innerhalb des Energiekonzeptes in ihrem Umfang deutlich unterschätzt.
- Im Rahmen der vertieften Abklärungen hat sich gezeigt, dass sich durch die erhöhten Luftmengen ein „Kurzschluss“ zwischen der geruchsbelastenden Fortluft (insbesondere aus der Küche) und der Frischluftfassung der Säle ergibt, wenn die bestehenden Ansaug- und Abluftöffnungen wie heute bestehend erhalten bleiben. Um diese Geruchsimmissionen künftig zu vermeiden, wird die Fortluft neu über Dach geführt.
- Die Anpassung der Lüftungskanäle in der Loungedecke hat sich als umfangreicher herausgestellt, so dass hier nicht nur ein punktueller Eingriff geschieht, sondern die gesamte Decke zu demontieren ist. Mit dem Einbau einer neuen Decke werden gleichzeitig Massnahmen zur Verbesserung der Raumakustik ergriffen.
- Der Zustand der Rasengittersteine verunmöglicht es, diese nach den Bauarbeiten weiter zu verwenden. Sie müssen ersetzt werden.

## KOSTENAUFSTELLUNG

| Aufstellung BKP 2-stellig:<br>Positionen inkl. MwSt. | Grobkostenschätzung<br>29.06.2017 | Kostenschätzung<br>21.12.2017 | Kostenvoranschlag<br>15.03.2018 |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 21/22 Rohbau 1/2                                     | Fr. 100'000.-                     | Fr. 167'000.-                 | Fr. 113'000.-                   |
| 23-25 Haustechnik                                    | Fr. 933'000.-                     | Fr. 942'000.-                 | Fr. 1'016'000.-                 |
| 27/28 Ausbau 1/2                                     | Fr. 50'000.-                      | Fr. 76'000.-                  | Fr. 75'500.-                    |
| 29 Honorare  | Fr. 290'000.-                     | Fr. 280'000.-                 | Fr. 282'500.-                   |
| 40 Umgebung  | Fr. 28'000.-                      | Fr. 16'000.-                  | Fr. 67'000.-                    |
| 50 Baunebenkosten                                    | Fr. 14'000.-                      | Fr. 31'000.-                  | Fr. 11'500.-                    |
| 80 Reserve   | Fr. 103'000.-                     | Fr. 82'000.-                  | Fr. 50'000.-                    |
| 90 Ausstattung                                       | Fr. 2'000.-                       | Fr. 2'000.-                   | Fr. 8'000.-                     |
| <b>Total Energetische Massnahmen</b>                 | <b>Fr. 1'520'000.-</b>            | <b>Fr. 1'596'000.-</b>        | <b>Fr. 1'623'500.-</b>          |



### BESCHLUSS

VOM 22. MÄRZ 2018

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2018-55

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlages zu den Submissionen im offenen Verfahren (Heizungs- und Lüftungsanlagen) lagen erst die Offertöffnungen vor. Diese zeigen, dass die Vergaben im Rahmen des Kostenvoranschlages erfolgen können.

Damit liegt der Anteil der mit Offerten hinterlegten BKP am Gesamtbetrag des Kostenvoranschlags (ohne Reserve) bei rund 98 %. Es ist deshalb zu rechtfertigen, die im Kostenvoranschlag noch vorgesehenen Reserven von Fr. 50'000.- zu streichen, womit sich ein bereinigter Voranschlag von Fr. 1'573'500.- ergibt.

Die Kostenveränderung des Kostenvoranschlages gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung (resp. dem genehmigten Kredit) beträgt: Fr. 53'500.-, respektive + 3.5 %. Es handelt sich um nicht vorhersehbare und unvermeidliche Mehrausgaben, welche sich im Rahmen der detaillierteren Projektierung ergeben haben. Sollte sich dadurch bei der Bauabrechnung eine Überschreitung des vom Parlament bewilligten Kredits ergeben, wäre diesem dafür ein Nachtragskredit zu beantragen.

### PROJEKTHANDBUCH MIT SUBMISSIONSKRITERIEN

Im Rahmen der Vorprojektierung wurde von der Baukommission in Rücksprache mit den Planern ein Projekt-handbuch verfasst und von der Baukommission an ihrer Sitzung vom 30. Januar 2018 genehmigt. Dieses regelt Organisation und Zuständigkeiten innerhalb des Projekts und den Projektbeteiligten. Insbesondere weist es die für die Submission vorgesehenen Eignungs- und Zuschlagskriterien (inkl. Wertung) aus. Die Vergaben sollen gemäss den „Generellen Vergabe-/ Zuschlagskriterien“ aus der Weisung zu Ausgaben und Krediten vom 1. Januar 2014 erfolgen. Abweichend zu den Standardkriterien soll, um im besonderen Masse dem knappen Terminprogramm Rechnung zu tragen, bei der Wertung im offenen Verfahren folgende Aufteilung vorgenommen werden:

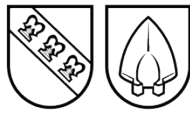
| Position  | Wertung  |
|---|--|
| 1. Preis:   | 60 % (wie in den Standardkriterien vorgegeben) |
| 2. Qualität / Termine, Leistungsfähigkeit, Kapazität: | 30 % (statt getrennt mit 20 und 10 %)          |
| 3. Lehrlinge:   | 10 % (wie in den Standardkriterien vorgegeben) |

Ein Grossteil der Submissionen bewegt sich im Bereich des freihändigen Verfahrens. Allfällig sind gemäss städtischer Weisung drei Offerten einzuholen. Im diesem Fall wird auf das Eignungskriterium Qualität verzichtet und der Preis wird mit 80 % (statt 60 %) gewertet, weil hier die Qualität der Unternehmer bekannt ist. Leistungsfähigkeit und Lehrlinge werden bei der Vergabe mit je 10 % berücksichtigt.

### BAUBEWILLIGUNG

Das ursprüngliche Projekt ist nicht bewilligungspflichtig, da es eine reine energetische Sanierung ohne äusserliche Veränderung an der Anlage ist. Für die Erdsondenbohrungen wird seitens Geologe (koordiniert mit dem Unternehmer) die Bewilligung eingeholt. Betreffend die neu installierte Kühlung (Klimatisierung) bedarf es eines Energienachweises und die gesamten technischen wie baulichen Arbeiten sind feuerpolizeilich zu prüfen und zu begleiten.

Durch die beschlossene Massnahme der Fortluftanpassung über Dach muss nun aber für das Kamin ein Baugesuch im Anzeigeverfahren eingereicht werden. Dies hat keinen zeitlichen Einfluss auf den Projektablauf.



## BESCHLUSS

VOM 22. MÄRZ 2018

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2018-55

## TERMINE

### PLANUNG

Der sehr eng bemessene Terminplan konnte eingehalten werden. Mit der seitens Baukommission genehmigten Kostenschätzung wurde die vorgesehene Submission ausgelöst. Somit können rechtzeitig zum Ausführungsbeginn der äusseren und betriebsunabhängigen Arbeiten (ab Anfang Mai 2018) die Aufträge vergeben und die Arbeiten bestellt werden. Parallel wird die Ausführungsplanung vorangetrieben und abgeschlossen, damit alle massgeblichen Details zur Ausführung bereit sind.

### AUSFÜHRUNG

Anfang Mai 2018 beginnen jene Arbeiten, die keine oder nur geringe Auswirkungen auf den laufenden Betrieb des Rössli ausüben. Dies sind im Wesentlichen die Arbeiten zum Heizungersatz:

- Ausserbetriebnahme, Rückbau, Demontagen und Neuinstallationen in Heizzentrale und Tankraum.
- Begleitende MSR- und Elektro-Installationen.
- Äussere Arbeiten, wie Erdsondenbohrungen und Grabarbeiten.

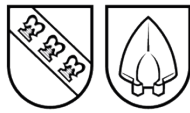
Am 16. Juli 2018 beginnen mit dem Start der Betriebsferien die Lüftungsarbeiten und alle begleitenden Massnahmen. Bis zur Wiedereröffnung des Restaurants am 6. August 2018 gilt es, ein sehr straffes Bauprogramm einzuhalten. Die definierten Termine sind für alle Beteiligten absolut verbindlich. Die Fertigstellungsarbeiten, Inbetriebnahmen und Reinigung erfolgen bis am Freitag, 10. August 2018.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Mit diesem Antrag wird dem Stadtrat der Kostenvoranschlag zur Genehmigung vorgelegt. Dieser liegt mit einer Abweichung von + 3.5 % gegenüber der Grobkostenschätzung vom 29. Juni 2017 innerhalb der vom Parlament auferlegten Grenze von maximal 15 %. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Baufreigabe sind damit gegeben.

## STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat kann die Erläuterungen und Herleitungen der Baukommission nachvollziehen und erteilt dem Projekt Energetische Massnahmen im Restaurant Rössli, Illnau, die Baufreigabe.



## BESCHLUSS

VOM 22. MÄRZ 2018

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2018-55

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

1. Der Kostenvoranschlag von Fr. 1'573'500.- für das Projekt Energetische Massnahmen Heizung und Lüftung im Restaurant Rössli, Illnau, zulasten der Investitionsrechnung, Konto 420.5031.32, wird genehmigt.
2. Das Projekthandbuch mit Vergabekriterien und deren Wertung wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Rechnungsprüfungskommission
  - b. Stadtrat Ressort Hochbau
  - c. Abteilung Finanzen
  - d. Abteilung Hochbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 26.03.2018